



Regler vid ombyggnation

BRF Volontären 22

21 april 2013

ALLMÄNT

Som bostadsrättsinnehavare har du ansvar för det inre underhållet av din lägenhet. Som en del i detta ingår att hålla lägenhetens ytskikt i gott skick (se §15-16 i föreningens stadgar). Notera följande punkter innan renoveringen påbörjas:

- Anlitade hantverkare ska ha erforderlig ansvarsförsäkring och ackreditering för det jobb som ska utföras.
- Innan ombyggnation påbörjas ska information om berörd lägenhet, tidsplan och kontaktuppgifter till lägenhetsinnehavaren ges till övriga medlemmar.
- Eventuellt byggavfall ska förvaras i lägenheten alternativt i säckar/containrar på gatan tills det transporteras i väg. För uppställning av säckar/containrar på gatan krävs tillstånd hos polisen.
- Säkerställ att Elsäkerhetsverkets föreskrifter följs för elinstallationer. Anlitad elinstallatör ska inneha behörighet, anlitat företag ska ha minst en behörig elinstallatör anställd.
- Säkerställ att anlitade VVS företag är behörigt enligt Bygkeramikrådets Branschregler för Våtrum (BBV) samt auktoriserade av Säker Vatten AB.
- Avstängning av vatten eller el ska göras med hänsyn till övriga medlemmar och annonseras i god tid i förväg nere i porten. Anslag ska innehålla datum, klockslag och beräknad tid för avstängningen samt information om kontaktperson.

TILLSTÅND FRÅN STYRELSEN

För underhållsrenovering såsom ommålning/tapetsering, byte av vitvaror etc krävs inget tillstånd från styrelsen. Om du däremot ämnar göra en större renovering ska du kontakta styrelsen för godkännande. Som större renovering avses bland annat (listan är inte uttömmande):

- Ingrepp i husets avlopps-, värme-, gas-, vatten- och ventilationssystem och ledningar;
- Åtgärd på husets ytterdörrar, fönster, karmar och fasad;
- Ingrepp i en bärande konstruktion;
- Åtgärd på eller ingrep i tak eller golv eller andra ljudpåverkande åtgärder;
- Annan väsentlig förändring av lägenheten, ex. ombyggnad av badrum, håltagning i bärande vägg, flytt av vägg, flytt av kök, borttagning eller flytt av värmeelement och uppsättning av markiser.

Är du osäker på om det du avser göra faller under dessa kriterier, kontakta styrelsen!

Ansökan om tillstånd ska innehålla följande:

- Beskrivning av vad som ska göras.
- Kopia på hemförsäkring.
- Information om anlitad entreprenör samt kopia på företagsförsäkring.
- Tidplan för genomförandet.
- Beskrivning av hur de berörda grannarna informeras och kan kontakta er under byggtiden.

FLYTT ELLER RENOVERING AV KÖK/BADRUM

Flytt eller renovering av kök/badrum räknas alltid som väsentlig förändring och kräver därmed styrelsens skriftliga tillstånd. I vissa fall behövs dessutom en bygganmälan göras. Kriterier för detta finns på Stockholm stads hemsida. Bifogad checklista bör användas för att säkerställa att ombyggnationen sker i linje med föreningens regler.

Dessa regler vid ombyggnation är antagna av styrelsen den 21 april 2013 med stöd av § 18 i föreningens stadgar och ska ses som ett komplement till föreningens stadgar och ordningsregler samt till relevanta lagar och föreskrifter.

CHECKLISTA VID FLYTT ELLER RENOVERING AV KÖK/BADRUM

Förberedelser innan byggstart:

- Läs igenom föreningens stadgar och ordningsregler samt dessa regler för ombyggnation.
- Inhämta skriftligt tillstånd från styrelsen. Ansökan om tillstånd ska innehålla följande:
 - Beskrivning av vad som ska göras med bifogad
 - Ritning på ny planlösning vid förändrad sådan.
 - Teknisk beskrivning av hur vatten/avlopp/ventilation kommer att lösas.
 - Förslag på besiktningar och kontroller (kontrollplan) som ska göras efter avslutad ombyggnation.
 - Kopia på hemförsäkring.
 - Information om anlita d ä n t r e n p r e n ö r
 - Namn på företaget
 - Kontaktperson på företaget med kontaktuppgifter
 - Kopia på certifikat för de arbeten som de kommer att vidta om sådan behövs (Speciellt El/VVS arbeten)
 - Kopia på företagsförsäkring
 - Tidplan för genomförandet.
 - Beskrivning av eventuella positiva och negativa konsekvenser för föreningen.
 - Beskrivning av hur de berörda grannarna informeras och kan kontakta dig under byggtiden.
- Vid flytt eller renovering av kök/badrum tänk på att frånluftskanal ska alltid finnas i badrum och kök, så även om kolfilterfläkt sätts in. Kontrollera den frånluftskanal du tänkt använda genom att anlita en expert: skorstensfejarmästare eller liknande.
- Observera du inte får koppla in fläkt direkt på någon av husets ventilationskanaler, eftersom dessa är murade skorstenskanaler som man kan utgå från inte är täta.
- Vid flytt av kök, om det nya köket hamnar ovanför ett sovrum ska en ljudmätning utföras för att undersöka om bjälklaget har dåligt bullerskydd. Om så är fallet måste detta åtgärdas vid ombyggnationen.
- Om du planerar att frilägga stammar vid ombyggnation av exempelvis badrum/kök, kontakta styrelsen för att boka in en inspektion av dessa.
- Det ska finnas lättillgängliga vred (ballofixer) för att stänga av vattnet inom lägenheten efter renoveringen.

Under byggets gång:

- Säkerställ att branschregler används för hur tätskikt med mera ska utföras. Certifikat från anlita d ä n t r e n p r e n ö r ska kunna uppvisas på avslutat arbete.
- Säkerställ att Elsäkerhetsverkets föreskrifter följs för elinstallationer.
- Eventuellt byggavfall ska förvaras i lägenheten alternativt i säckar/container på gatan tills det transporteras i väg. För uppställning av säckar eller containrar på gatan krävs tillstånd hos polisen.
- Under kyl och frys samt eventuell diskmaskin ska en plastmatta läggas som leder ut vattnet vid eventuell skada.

Efter bygget:

- Översändelse av besiktningsprotokoll, egenkontroller och dylikt till styrelsen.
- Okulär besiktning av styrelseledamot för att kontrollera att renoveringen överensstämmer med vad som avtalats.