

Information gällande ombyggnadsarbeten i lägenheter

Om man som medlem planerar renoverings- eller ombyggnadsarbete i sin lägenhet som inbegriper något av nedanstående, måste detta anmälas och presenteras skriftligt för styrelsen i god tid innan arbetet påbörjas, för att styrelsen ska kunna ge sitt godkännande. På följande sida står vad ansökan ska innehålla. Det är medlemmens ansvar visa för styrelsen att de arbeten man planerar inte påverkar fastigheten negativt. Om styrelsen bedömer det nödvändigt att anlita en kontrollant för att bevaka att aktuella myndighetskrav och branschregler uppfylls, skall kostnaden för detta betalas av medlem som låter utföra ombyggnaden.

Följande åtgärder måste dessutom anmälas till Stadsbyggnadskontoret:

- Ändringar i bärande väggar/byggnadsdelar såsom rivning eller håltagning för dörr etc (påverkar byggnadens konstruktion). I princip alla innerväggar i fastigheten betraktas som semi-bärande vilket gör att förstärkningar måste göras innan arbeten påbörjas. Medlemmen måste med hjälp av en godkänd konstruktör visa att åtgärden man planerar inte påverkar den bärande konstruktionen.
- Nya eller förändrade rördragningar inne i bjälklag som påverkar vatten/avlopp, ljudisolerings mot grannar samt bärigheten i bjälklag om det resulterar i åverkan på bärande byggnadsdelar.
- Ändringar i planlösningen så att tillgängligheten för funktionshindrade försämras, eller så att något annat byggnadstekniskt eller brandutrymning påverkas (exempelvis ta upp dörr i brandcellsgräns)
- Ändra eller installera ny ventilationsanordning. I köket får endast kolfilterfläkt installeras, inga anslutningar till befintliga frånluftskanaler får göras. Finns sådana när du tillträder lägenheten, kontakta i så fall styrelsen.
- Installera eller ansluta utrymme till ny imkanal.
- Bygga ett nytt badrum i ett utrymme som tidigare haft annan funktion.
- Installation av eldstad (kamin, kakelugn etc).

Följande åtgärder kräver ingen bygganmälan till SBK men skall ändå godkännas av styrelsen innan arbetet påbörjas;

- Renovering av kök eller badrum som påverkar tätskikt eller va-installation.
- Flytt av kök etc till intilliggande rum. Om köket hamnar ovanför ett intilliggande sovrum ska en ljudmätning utföras och presenteras för styrelsen, detta för att undersöka om bjälklaget har tillräckligt bullerskydd. En viktig fråga att beakta är ventilation av det nya utrymmet och att ny placering av kök inte påverkar berörda grannar med matos etc.
- Avstängning av vatten i samband med renovering.

Ansökan till styrelsen ska innehålla följande;

- Beskrivning av arbetet med förväntad tidplan
- Namn och kontaktuppgifter till entreprenör(er)
- Planritning som visar vilka rum som berörs, före och efter, med ev rivning samt nybyggnad
- Kopia av bygganmälan till SBK inkl godkännande (Startbesked) om åtgärden är anmälningspliktig (se ovan). Kopia av slutbesked efter avslutat arbete.
- Efter avslutat arbete skall entreprenörens kvalitetsdokument/ kontrollplan kunna uppvisas för eventuella framtida försäkringsärenden.

Några regler och tips till dig som bygger om:

- Anlita entreprenörer som kan uppvisa F-skattsedel, utbildningsintyg Bas-P och Bas-U, allrisk- och ansvarsförsäkring där även tredjepart (föreningen) är medförsäkrad.
- VVS-entreprenörer ska ha intyg om att de är ett auktoriserat vvs-företag och följer branschreglerna Säkert Vatten (se www.sakervatten.se).
- Utförs arbeten i våtrum ska behörighetsbevis enl BBV (Byggkeramikrådets branschregler för våtrum) kunna uppvisas.
- Elentreprenörer ska ha behörighetsbevis.
- Om hantverkare använder tigersåg eller vinkelslip ska de ha behörighet att utföra "Heta Arbeten" enl Brandskyddsföreningen.
- Tänk på att störande arbeten bara får utföras mellan 07.30-18.00 vardagar. Informera dina grannar samt sätt gärna upp anslag i porten så man vet vad som pågår och vem man kan kontakta om man blir störd.
- Rivnings- eller byggmaterial får inte förvaras i trapphus eller källare.
- Om hissen används för transport av material måste den täckas in och skyddas, likaså transportväg fram till hiss och från hiss till lägenhetsdörr.
- Sopsäckar för byggavfall (typ Big-Bag etc) får ej placeras så de hindrar trafik eller gående på gata eller trottoar.
- Om du anlitar hantverkare, informera dem om föreningens ordningsregler och tider för störande arbeten enl ovan. Som bostadsrättshavare är du ansvarig för vad de gör eller inte gör.