Brf Muttern 4 – Riktlinjer vid ombyggnation

Allmänt

Som bostadsrättsinnehavare har du ansvar för det inre underhåller av din lägenhet. Som en del i detta ingår att hålla lägenhetens ytskikt i gott skick. Vänligen notera och respektera 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. Vänligen använd nedan blankett att hänga på anslagstavlan.
- Eventuellt byggavfall ska förvaras i lägenheten alternativt i säckar/containrar på gatan tills det transporterats i väg. För uppställning av säckar/containrar krävs tillstånd hos polisen.
- Säkerställ att elsäkerhetsverkets föreskrifter för elinstallationer följs. Anlitad elinstallatör ska inneha behörighet, anlitat företag ska ha minst en behörig elinstallatör anställd.
- Säkerställ att anlitat VVS-företag är behörigt enligt Byggkeramikrådets 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 föravstängningen samt kontaktinformation.
- Att borra, spika eller renovera i lägenheten är tillåtet mellan klockan 08.00- 20.00 på vardagar samt klockan 10.00-19.00 på helger.

Tillstånd från Styrelsen

För underhållsrenovering såsom ommålning/tapetsering, byte av vitvaror etc. krävs inget tillstånd frånstyrelsen. Om du däremot ämnar göra en större renovering ska du kontakta styrelsen för godkännande i god tid innan renoveringen ska påbörjas. Styrelsen fattar beslut om tillstånd för renovering vid ordinarie styrelsemöten. Dessa möten inträffar i regel den första tisdagen i månaden. Dock kan avvikelser förekomma och uppehåll sker under juli månad. Styrelsen behöver få in ansökan om renovering senast 2 veckor innan ett sådant möte då föreningens tekniske förvaltare behöver konsulteras innan beslut. Säkerställ att det finns god marginal i tid avseende start av renoveringen. 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 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 göras i god tid och innehålla följande. Beskrivning av vad som ska göras samt skriftlig dokumentation från fackman där förändringen som ska göras beskrivs i text samt även med ritningar, t ex ritningar över önskad lösning där rördragningar för vatten, avlopp och ventilation framgår (om så relevant). Vidare krävs:

- Beskrivning av vad som ska göras samt skriftlig dokumentation från fackman där det tydligt framgår vad som skall göras och bekräftelse att det görs fackmannamässigt
- 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 ska ses som ett komplement till föreningens stadgar och ordningsregler samt till relevanta lagar och föreskrifter.

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.
            - Ska golvbrunnen i badrummet bytas?
            - Ska avlopp i kök flyttas?
        - Behöver huvudvattenkranen i fastigheten stängas av?
            - Vid renovering räcker det i regel med att stänga av vattnet med hjälp av de så kallade ballofixerna i ditt badrum eller kök.
    - Förslag på besiktningar och kontroller (kontrollplan) som ska göras efter avslutad ombyggnation.
    - Kopia på hemförsäkring
    - Information om anlitad entreprenör
        - 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. Vänligen använd nedan blankett att hänga på anslagstavlan.
- ❑ 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, kontaktastyrelsen 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 anlitad hantverkare 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 iväg. För uppställning av säckar eller containrar på gatan krävs tillstånd från polisen.
- ❑ Under kyl och frys samt eventuell diskmaskin ska en plastmatta läggas som leder ut vattnet vid eventuellskada.

Efter bygget:

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

Information om renovering

(vänligen skriv ut och häng den här blanketten på anslagstavlan i hallen)

Boende

Namn: _____

Lägenhetsnr: _____

Telefon: _____

Entreprenör

Namn: _____

Kontaktperson: _____

Telefon: _____

Typ av renovering: _____

Arbetet pågår under perioden:_____

Byggavfall hämtas senast: : _____