

Regler för ombyggnad/ändring av lägenhet i Brf. Finnboda Hage

Tillstånd av styrelsen

Ombyggnad av lägenhet som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, ändrade funktioner eller annan väsentlig förändring av lägenheten kräver tillstånd av styrelsen. Tillstånd av styrelsen krävs även vid ändring/flyttning av ventilationsdon/-kanal.

En ändrad planlösning utgör en väsentlig förändring av lägenheten. Att byta placering av t.ex. kök i en lägenhet kan innebära olägenhet både för föreningen och för grannar som bor ovanför och inunder.

Även om elledningar inte omfattas av en generell tillståndsplikt kan ändring av elledningar kräva styrelsens tillstånd om ändringen avser ledningar föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

Enklare renovering av lägenhet såsom målning, tapetsering, omläggning av golv (ej våtrum) eller byte av köksinredning kräver inget tillstånd av styrelsen.

Krav på underlag för styrelsebeslut

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad förse styrelsen med de handlingar som krävs för styrelsens beslut som t.ex. ritning.

En planlösning över lägenheten kan fås hos Stadsbyggnadskontoret.

Om ansökan avser att riva eller på annat sätt bygga om en vägg ska en behörig byggnadsingenjör utfärda ett intyg på att väggen i fråga inte är bärande eller att åtgärden i övrigt inte är olämplig att vidta. Kostnaden för att anlita byggnadsingenjör står bostadsrättshavaren för.

Tillsyn av ombyggnation/ändring

Någon ombyggnation/ändring av lägenhet får inte påbörjas förrän styrelsen lämnat tillstånd.

Om styrelsen så bedömer nödvändigt ska tillsyn av förvaltaren (FSS) ske innan ombyggnationen påbörjas. Förvaltaren utför ev. även tillsyn halvvägs i projektet, t.ex. vid ombyggnad av badrum när tätskiktet lagts, samt när arbetet är avslutat. Det åligger då bostadsrättshavaren att kontakta förvaltaren och bestämma tid för tillsyn.

Vid ombyggnad som kräver bygglov skall bostadsrättshavaren utse en kontrollansvarig.

Ansvar

Bostadsrättshavaren ansvarar för utfört arbete och för åtgärdande av eventuella framtida skador orsakade av bostadsrättshavarens renoveringsarbeten.

Skador som uppkommer på fastigheten i samband med renovering **bekostas** av bostadsrättshavaren, föreningen ombesörjer dock för **åtgärdande** av skador på fastigheten.

Allt arbete ska utföras fackmässigt i enlighet med Boverkets Byggregler (BBR) och gällande branschregler. Rörarbeten ska utföras av auktoriserad firma med för arbetet erforderliga behörigheter. Elinstallationer ska utföras av en behörig elinstallatör. Behörighets- och kompetenskrav kan inhämtas hos Elsäkerhetsverket.

Regler för ombyggnad/ändring av lägenhet i Brf. Finnboda Hage

Vid våtrumsrenovering ska tätskiktet (fuktspärren) göras av firma som är certifierad enligt PER eller Byggkeramikrådet. Information om företag finns hos GVK Svensk Våtrumskotroll, Byggkeramikrådet eller Säker Vatten AB.

Bostadsrättshavaren skall informera anlitate hantverkare om gällande regler i föreningen.

Försäkringsbolagen har fört in krav i sina försäkringsvillkor på utförande av auktoriserade företag och utförande enligt branschregler.

Rivning av våtrum, kök, väggar m.m. är i regel arbeten som är mycket dammiga. Lock skall därför sättas på frånluftskanalerna för att undvika ett haveri på ventilationsaggregat. Ett haveri innebär en mycket hög och onödig kostnad som den ombyggande bostadsrättshavaren får stå för.

Bostadsrättshavaren ska också i övrigt säkerställa att inte balansen i husets ventilationssystem störs genom t ex val av fel köksfläkt. Motordrivna fläktar får inte installeras; kolfilterfläkt får inte ha någon fast anslutning till det gemensamma ventilationssystemet. Bostadsrättshavaren får inte heller frångå av föreningen vald typ av till- och frånluftsdon.

Eventuell vattenavstängning ombesörjs av FSS Fastighetservice och skall aviseras i förväg av bostadsrättshavaren till övriga boende i trapphuset minst en dag i förväg.

Buller och störningar

Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt.

Ombyggnadsarbeten får utföras vardagar kl. 08.00- 18. 00 samt lördagar kl. 10.00-17.00. Störande arbeten får inte utföras under söndagar och helgdagar. Undvik också byggarbeten dagarna mellan jul och nyår.

Uppllys dina grannar i din och angränsande portar om att du/ni tänker renovera och hur länge arbetet beräknas pågå. Särskilt störande arbeten såsom att bila, borra i betong och dylikt ska aviseras per dag och klockslag så att grannarna kan välja att vara på annan plats medan arbetet pågår.

Kvalitetsdokumentation och garantihandlingar

Entreprenören ska utfärda kvalitetsdokumentation och garantihandlingar. En kopia ska skickas till styrelsen efter utfört arbete. Dokumentationen är viktigt i händelse av skada. Bostadsrättshavaren ska intyga att arbetet är utfört av behörig installatör i enlighet med branschorganisationens riktlinjer. Av handlingarna ska även framgå att arbetet möter de eventuella krav som bostadsrättshavarens försäkringsbolag framställt.

Byggmaterial och byggavfall

Byggmaterial och byggavfall får inte förvaras i eller utanför trapphuset.

Byggmaterial bör helst inte forslas i föreningens hissar. Vid transport skall hissens innerväggar och golv skyddas med papp eller plast så att inga skador uppstår. Uppstår skador svarar bostadsrättshavaren för dessa.

Trapphuset ska städas dagligen vid nedsmutsning.