

# Regler vid ombyggnation

Till dig som planerar ombyggnation av din lägenhet så har vi sammanställt regler och riktlinjer kring vad som gäller för att arbetet ska flyta på så smidigt som möjligt för alla boende i fastigheten. Detta dokument ska inte ses som heltäckande och vi fyller på och ändrar löpande med information och upplysningar som vi anser kan underlätta för alla. Om du är osäker på något så kontakta gärna någon i styrelsen.

## Allmänt – Ombyggnationer

Vi bor i en byggnad som är klassificerad (blåmarkerad) av Stockholms Stadsmuseum som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Detta betyder att särskild varsamhet ska iakttas vid ombyggnationer.

## Innan

Samtliga ombyggnationer i den enskilda bostadsrätten ska på förhand godkännas av styrelsen i enlighet med föreningens stadgar och i enlighet med det särskilda varsamhetskravet. Med ombyggnationer avses exempelvis:

Ingrepp i bärande konstruktioner, tex bärande vägg. Ibland krävs även byggnadslov.

Ändringar i befintliga ledningar för vatten, värme, avlopp, ventilation, el eller gas. Exempelvis vid installation eller flytt av kök, toalett och badrum.

Annan väsentlig förändring av lägenheten, tex ändrad planlösning.

### Generellt så gäller följande:

1. Medlemmen ska själv söka erforderliga tillstånd och bygglov:

Vid vissa typer av förändringar kan styrelsen kräva underlag från behörig fackman som påvisar att det planerade arbetet är byggnadstekniskt korrekt. Vissa förändringar innebär att lägenhetsinnehavaren, enligt plan och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen före byggstart. Det är lägenhetsinnehavarens skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan krävs.

Lägenhetsinnehavaren ska på egen bekostnad förse styrelsen med de handlingar som krävs för styrelsens beslut. Det kan exempelvis vara bygglov / bygganmälan, ritningar, sakkunnigutlåtande, konstruktionsritningar.

Vissa arbeten kan kräva att styrelsen anlitar sakkunnig person. Det åligger då lägenhetsinnehavaren att kontakta föreningens sakkunnige person för att överenskomma om syn under arbetets gång.

2. Alla arbeten ska utföras fackmässigt:

Arbetena utföres i enlighet med Byggverkets byggregler (BBR) och gällande branschregler. Rörarbeten ska utföras av auktoriserad firma med för arbetet erforderliga behörigheter. Elinstallation ska utföras av behörig elinstallatör. Vid våtrumsrenovering ska tätskiktet (fuktspärren) utföras av firma som är behörig enligt Byggkeramikrådet alternativt auktoriserad enligt GVK:s säkra badrum. Anlitade företag ska kunna uppvisa giltig F-skattesedel samt ha lämplig försäkring för att täcka eventuella skador på huset.

3. Ansvar:

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för arbete utfört av densamme och för åtgärdande av eventuella framtida skador orsakade av renoveringsarbetet. Vid skador som uppkommer på fastigheten i samband med renovering svarar föreningen för att åtgärda dessa skador men lägenhetsinnehavaren bekostar åtgärderna.

4. Övriga medlemmar ska informeras om planerat arbete:

Informera om hur länge arbetet planeras fortgå, samt ge information om vem man ska vända sig till om man har förfrågningar eller klagomål. Denna information kan antingen mailas ut till samtliga medlemmar, alternativt sättas upp som ett meddelande på anslagstavlor i båda entréerna. Informationen ska ges ut minst en vecka innan påbörjat arbete.

5. Stammar:

Ev. stammar som anslutning ska ske till måste besiktigas och godkännas av föreningens besiktningsman innan arbete påbörjas.

6. Hänsyn:

Hänsyn till grannar ska tas vid placering av tex tvättmaskiner eller annan maskinell utrustning.

Styrelsen sammanträder som regel en gång per månad med eventuellt två månaders sommaruppehåll

## Under

### **Aktsamhet och skydd av fastigheten:**

Ytterdörrarna, entrén, hissen, trapphuset etc. ska skyddas under tiden då arbetet pågår. Damm smuts m.m. som hamnar i gemensamma utrymmen ska avlägsnas dagligen. Dammig samt förorenad luft får ej släppas ut genom tex fönster och dörrar. Dammsluss vid dörr och lock på frånluftskanaler skall användas vid dammiga arbeten. Husets ytterdörrar får ej hållas öppna mer än nödvändigt och fullt ansvar utkrävs av den som släpper in obehöriga i huset.

### **Ljud:**

Störande ljud från ombyggnation får inte förekomma mellan kl 18:00-08:00 vardagar. På helger får inga störande ljud från ombyggnation förekomma.

### **Vattenavstängning:**

Om vattnet skall stängas av bör det planeras i god tid tillsammans med Johan Stridbar AB, (tel: 0706-900070) och i samråd med föreningens hyresgäster, Noir och Hudsalongen; som är beroende av vatten för sin verksamhet.

När en lämplig tid omfattande 30 min, max 60 min, överenskommits mellan inblandade parter skall styrelsen underrättas. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar därefter för att aviseringen sker i samtliga portar minst 2 dagar, men helst en vecka, innan avstängningen.

### **Byggsopor**

Sådana sopor som skapas vid ombyggnationer får inte slängas i grovsoprummet, den som genomför en ombyggnation ska ansvara för uppsamling, bortforsling och kostnader för detta.

Vår förening accepterar att byggsopor mycket temporärt placeras vid sidan av någon av portarna. Planer på sådana samlingar av byggsopor (tex Big Bag) ska meddelas till styrelsen minst en dag i förväg och ska transporteras bort snarast möjligt. Det är den boendes ansvar att sopor inte blir stående utanför portarna mer än maximalt 2 dagar i följd, och helst inte över helgen.

### **Efter**

Efter genomförda ombyggnationer ska lägenhetsinnehavaren bekosta en kontrollbesiktning, genomförd av en fackman, och ev. anmärkningar ska åtgärdas och bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

