

REGLER FÖR OMBYGGNADER OCH RENOVERINGAR

VÅR VISION

Bostadsrättsföreningen Norden 9 äger och förvaltar en fastighet med hög kvalitet, god driftsekonomi och erbjuder medlemmarna ett attraktivt boende på Ruddammsvägen 4.

Fastigheten ägs i sin helhet av bostadsrättsföreningen. Som medlemmar i föreningen har vi nyttjanderätten till våra lägenheter, men vi äger dem inte. Alla ombyggnads- och renoveringsåtgärder är därför en gemensam angelägenhet för föreningen och dess medlemmar.

Misstag i ombyggnads- eller renoveringsarbeten kan ställa sig mycket dyrt för såväl den enskilde medlemmen som för föreningen.

Denna sammanställning är avsedd att vara stöd och riktlinjer både för dig som medlem och för styrelsen, eftersom vi måste samverka för att säkerställa ett gott resultat.

STEG 1: INFÖR RENOVERING

Om du vill göra väsentliga ändringar i din lägenhet eller på din balkong/uteplats, måste du anmäla detta till bostadsrättsföreningens styrelse, som först ska godkänna ändringarna.

Vad är väsentliga ändringar?

Väsentliga ändringar är sådana som till exempel berör bärande konstruktioner, som avsevärt förändrar planlösningen, eller som väsentligt påverkar ventilation, vatten och avlopp.

För vissa inre ändringar krävs också, enligt plan- och bygglagen, en anmälan till kommunen. Det är medlemmens skyldighet att undersöka om sådan anmälan behöver göras. Fasadändringar - som normalt ska göras av föreningen - kräver vanligtvis godkänt bygglov från kommunen. Av detta skäl får inga ändringar som påverkar fasaden göras av dig som medlem utan att styrelsen godkänt detta och vid behov sökt och fått bygglov för ändringen. Även mindre åtgärder som inte kräver lov eller anmälan t.ex. att borra i fasaden ska diskuteras med styrelsen för att säkerställa att klimatskalet inte skadas så att fuktskador blir följden.

Kontakta styrelsen redan på planeringsstadiet för att komma överens om vad gäller.

STEG 2: DOKUMENTATION

Innan arbete startar är det bra att se till att ha alla papper klara. Styrelsen kan t.ex. tänkas be dig visa upp:

- Tekniska specifikationer och konstruktionsberäkningar
- Entreprenörer och kontrakt/avtal
- Tids- och aktivitetsplan
- Auktorisation/Behörighet (VVS, våtrum, kakelsättning/tätskikt, el etc)
 - Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV).
 - AB Svensk Våtrumskontroll (GVK), t ex plastmattor i våtrum.
 - Säker Vatteninstallation, branschregler för rörinstallatörer.

- Projektansvarig (t ex entreprenör eller bostadsrättsinnehavare)
- Entreprenörens försäkringsbevis
- Kontrollansvarig enligt Plan och Bygglagen (om så krävs)
- Kontrollplan enligt PBL
- Byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering och för utförandet (BAS P och BAS U) enligt arbetsmiljölagen.
- Arbetsmiljöplan (om så krävs)

Alla ingrepp i ventilation och rörsystem ska särskilt utredas för ev. påverkan på fastigheten. T. ex godkänns inte installation av evakuerande köksfläkt eftersom en sådan skulle störa fastighetens gemensamma ventilationssystem.

STEG 3: ANSÖKAN TILL STYRELSEN

- Handlingar under steg 2 lämnas till styrelsen som underlag för godkännande
- Styrelsen kan ställa särskilda villkor vid spårning, slagborring och bilning, t ex att utanpåliggande elledningar och rör ska installeras i stället för infällda i väggar och tak.
- Styrelsen fattar beslut som protokollförs och arkiveras

STEG 4: FÖRBEREDELSE INFÖR BYGGSTART

- Startbesked från kommunen krävs för alla lov- och anmälningspliktiga åtgärder. Om lägenheten ska användas under byggtiden måste du begära att kommunen i protokollet från det tekniska samrådet noterar att användning får ske utan att slutbesked krävs.
- Kopia av protokoll från tekniskt samråd lämnas till styrelsen vid bygglovspliktiga och anmälningspliktiga arbeten
- Före byggstart ska sprickbildning/skadebesiktning ske i intilliggande lägenheter, t.ex. vid bilning

STEG 5: UNDER ARBETETS GÅNG

Tänk på att du är ansvarig för att:

- Arbetena utförs professionellt och att relevanta säkerhets- och branschregler följs, t.ex. Boverkets byggregler (BBR) vid renoveringar/ombyggnader, t ex kök.
- Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig
- Även när det gäller buller från bygget finns regler som måste följas i Naturvårdsverkets föreskrift NFS 2004:15.
- Bullerstörande arbeten endast utförs vardagar 08.00 – 17.00 och att grannarna i förväg informeras om arbetena. Anslå gärna i portuppgången innan du sätter igång.
- Skydda golv och väggar och överbelasta inte hissen. Ev. kostnader för skador och för extra städning måste du själv betala.
- Byggnadsmaterial får aldrig förvaras i trapphuset eller källargångar.
- Rivningsmaterial o dyl placeras på baksidan men ska tas bort inom ett dygn. OBS att byggmaterial ej får slängas i varken sopor eller grovsoprum.
- Ingen parkering sker utanför porten i mer än högst 30 min (i- och urlastning).

STEG 6: SLUTBESIKTNING

När arbetet är färdigt kontrolleras det av styrelsen.

Brf Norden 9
brfnorden9@gmail.com

Vid större arbeten kan även byggnadsnämnden kräva att det ska hållas ett slutsamråd på byggplatsen. Slutsamrådet ska resultera i att ett slutbesked utfärdas.

Se till att relevanta dokument som ritningar, intyg och kvalitets-dokument finns tillgängliga inför det eventuella slutsamrådet och samma handlingar plus byggnadsnämndens slutbesked till styrelsens kontroll/uppföljning.