



Brf Katthuvudet 17

Allmänna regler för ombyggnad av lägenhet

1. Tänk igenom de kvaliteter som huset och lägenheten har, innan du gör förändringar i din lägenhet. Bevara och underhåll det som fungerar. Begränsa yttre och inre ingrepp. Anpassa alla åtgärder till byggnadens karaktär i så stor utsträckning som möjligt. Välj material och lösningar som kan underhållas och som i framtiden lätt kan bytas ut eller förnyas.
2. Ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, rivning av väggar eller annan väsentlig förändring av lägenheten *kräver tillstånd från styrelsen*. För omdragning av gasledningar måste du inhämta en skriftlig bekräftelse från Gasverket som visar att omdragning är möjlig enligt dina önskemål, samt dokumentation om hur denna omdragning kommer att utföras.
3. Enklare renovering av lägenhet, t ex målning, tapetsering utbyte av köksinredning eller omläggning av golv (ej våtrum) kräver ej tillstånd från styrelsen.
4. Om du vill riva eller på annat sätt bygga om en vägg, kräver föreningens styrelse att du anlitar en behörig byggnadsingenjör som utfärdar intyg på att väggen ifråga inte är bärande. Kostnaden att anlita byggnadsingenjör står du själv för. Ingrepp i bärande konstruktioner kräver utöver styrelsen tillstånd dessutom bygglov (se nedan).
5. Bygg-, rör- och elarbeten skall utföras av auktoriserad firma, med för arbetet erforderliga behörigheter.
6. Buller får inte förekomma innan kl. 08:00 och efter 18:00 på vardagar och innan kl. 10:00 och efter 18:00 på helger.
7. Upplys dina grannar om att du tänker renovera och hur länge arbetet beräknas pågå.
8. Vid ändrad användning av rum inhämta dina grannarnas (strax ovanför och under) medgivande.
9. Byggavfall får inte slängas i grovsoprummet och byggmaterial får inte förvaras i trapphuset.
10. Byggavfall i sopsäckar av typen "Big Bag" ska tas bort samma dag eller senast dagen efter de ställs ut på gatan. De får absolut inte placeras på trottoaren eller på motorcyklarnas P-plats. Det krävs tillstånd av Polisen för att ställa ut storsäckar på gatan. Läs här: www.anmalstorsack.se/soek-tillstand

Speciella regler för renovering av badrum

En badrumsrenovering är en omfattande och ingripande åtgärd i en fastighet. Utförs den inte fackmannamässigt finns stor risk för vattenskador som ofta även drabbar andra medlemmar. Om arbetet inte är fackmannamässigt utfört lämnar heller inte försäkringsbolagen någon ersättning vid vattenskada. Därför har styrelsen antagit följande regler för att säkerställa att våra badrum blir renoverade på rätt sätt.

1. Om du har för avsikt att bygga ett badrum i ett rum som tidigare haft annan funktion måste du göra en bygganmälan.
2. Den entreprenör som anlitas skall åta sig att utföra badrumsrenoveringen fackmannamässigt, vilket innebär att företaget skall följa gällande branschregler. Läs mer här: www.fuktsakerhet.se/sv/delar/vatrum/regler/Sidor/default.aspx

Exempel på sådana regler är:

Branschregler för tätskikt i våtrum, utfärdade av AB Svensk våtrumskontroll:

<https://www.gvk.se/branschregler>

Branschregler för våtrum, från Byggkeramikrådet: www.bkr.se/branschregler.aspx

Branschregler - Säker vatteninstallation, ett regelverk som är framtaget av branschens aktörer för att minska risken för vattenskador: www.sakervatten.se/branschregler

3. Om golvbrunnen i badrummen *inte uppfyller gällande krav*, skall den bytas.
4. Egenkontroll av arbetet skall utföras och dokumenteras i ett särskilt kvalitetsdokument. Detta dokument skall överlämnas till styrelsen när ombyggnadsarbetet är avslutat. Vid obligatorisk slutbesiktning av utförda arbeten vill styrelsen närvara.
5. Alla vattenledningar skall vara avstängningsbara i ditt badrum med Ballofix-ventiler.
6. Badrummet är del i ett så kallat VVC-system (varmvattencirkulation), och värms upp genom att det varma vattnet cirkulerar i handdukstorken. Rörmokaren som du anlitar måste göras uppmärksam på detta då det inte är tillåtet längre för nya installationer. Befintliga handdukstorkar som inte ingår i ombyggnationen får dock bibehållas även i fortsättningen. Observera att vattencirkulationen skall vara igång året om.
7. Ditt badrum har självdragsventilation (så kallad Stockholmsventilation), vilket betyder att det är försett med både tilluftsventil (placerad på låg höjd) och frånluftsventil (nära takvinkel). Bägge dessa ventiler skall vara kvar och i funktionsdugligt skick.

Att söka tillstånd hos styrelsen

Ansökan ska skickas till styrelsen före arbetets start för godkännande av planerade ombyggnads-/reoveringsarbeten. I ansökan skall redogöras för vad som ska byggas om, tillvägagångssätt, utvalda entreprenörer för arbetet, ritningar samt eventuella beräkning. Dessutom skall beviljat bygglov eller bygganmälan som du har gjort på Stockholms Stad bifogas.

Byggarbetet får under inga omständigheter påbörjas utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Här finns en blankett för ansökan om styrelsens tillstånd för ombyggnad / reovering:
bastugatan25.se/pdf/ombyggnad_ansokan.pdf

Dessutom gäller:

- att** även med styrelsens godkännande gäller att *du* har ett stort ansvar när du bygger om din lägenhet. Eventuella skador du förorsakar på anslutande lägenheter i samband med ombyggnationen kan bli ditt ansvar; bostadsrättslagen gäller.
- att** byggstädning i allmänna utrymmen (trapphus m.m.) skall ske varje dag.
- att** föreningens ordningsregler gäller, se www.bastugatan25.se.
- att** du ska sätta upp en lapp i entrén med telefonnummer till dig och entreprenörens kontaktperson.

Info gällande flerbostadshus och krav på bygglov eller bygganmälan på Stockholms Stad hittar du här: www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/Sa-har-gor-du/

- Bygganmälan: behövs vid betydande ändring i ex planlösning, värme, vatten, ventilation, gasledningar eller brandskydd.
- Bygglov: behövs vid ingrepp i bärande konstruktioner

Styrelsen rekommenderar dig att använd Hantverkarformuläret 14, som är utgiven av Konsumentverket, det skyddar både dig och din entreprenör. Det är dessutom tryggt för dig och föreningen att du har ett juridisk korrekt avtal. Finns här:
bastugatan25.se/pdf/hantverkarform/hantverkarform_14.pdf