

Vid all ombyggnad & renovering av lägenhet

Ombyggnad och/eller renovering av lägenhet kräver tillstånd av föreningen, styrelsen skall därför informeras i god tid inför planerat arbete. När vitala delar av huset berörs vid en planerad ombyggnad i lägenhet skall dessutom ansökan på vederbörlig blankett insändas senast en månad före ombyggnaden till Brf Geten 30:s styrelse, företrädesvis via e-post till styrelsen@geten30.se, eller via föreningens brevlåda i 35:an b.v. Ansökan skall inkludera ritning som beskriver ombyggnaden och namn på de företag som skall utföra arbetet. Checklista skall ikryssas i tillämpliga fall och signeras och bifogas ansökan. Frågan om ombyggnad tas sedan upp på kommande styrelsemöte och styrelsen meddelar därefter bostadsrättshavaren beslut.

Till vitala delar av huset hör a) ventilationssystemet, t ex vid byte av spiskåpa eller omdragning av ventilationsrör, b) påverkan på bärande vägg, c) bilning eller fräsning i golv, väggar eller innertak, d) allt som påverkar värme, vatten eller avlopp, e) allt som påverkar utifrån kommande fukt, såsom fönster inklusive takfönster, och balkongdörrar. Dessa delar ligger utanför lägenheten enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Ändringar som går utanför den egna lägenheten kräver alltid tillstånd från föreningen (styrelsen).

I vissa fall kan styrelsen kräva att ett ombyggnadsavtal upprättas.

Föreningen är restriktiv med att ge tillstånd till att flytta köket. Detta för att det medför betydande ingrepp i husets ventilation.

Om ombyggnaden skulle påbörjas utan att beslut först inhämtas från föreningen (styrelsen) kan bostadsrättshavaren bli skyldig att återställa lägenheten i ursprungligt skick på egen bekostnad.

Om vattenläcka uppstår i ett ombyggt badrum, toalett eller kök, eller annan skada som direkt påverkar grannlägenhet kan bostadsrättshavaren bli skyldig för alla kostnader som inte täcks av bostadsrättshavarens eller byggfirmans försäkring.

Att utföra åtgärder som borring, bilning eller fräsning utgör en utmaning i vår fastighet då konstruktionen innebär att ljud fortplantar sig och praktiskt taget orsakar kraftigt buller i hela fastigheten. Tider för detta återfinns i checklistan nedan och måste ovillkorligen följas.

Föreningens lokalhyresgäster står för en betydande del av föreningens intäkter. Det är av yttersta vikt att de, och de boende i fastigheten, störs så lite som möjligt under din ombyggnation.

Allmän regel: Tag hänsyn till de övriga i huset och informera i god tid. Sätt upp anslag i alla 3 hissar med tider och vem man kan kontakta. Använd gärna mall som finns på hemsidan.

Din byggmiljö är dina grannars boendemiljö och i många fall arbetsplats!

Styrelsen har rätt att medverka vid slutbesiktning efter att ombyggnaden avslutats.

Checklista

- Tillstånd till ändring i lägenheten skall ha erhållits från styrelsen, innan arbetet påbörjas.
- Företagen som du anlitar skall inneha F-skattebevis och gällande ansvarsförsäkring. Företagen skall anmälas till styrelsen innan arbetet påbörjas.
- Arbeten med fuktskydd, kakel, klinker skall utföras av behörig montör som följer GVKs branschregler Säkra Våtrum. <https://www.gvk.se/> och / eller Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV). Styrelsen ska förse med kvalitetsintyg som utvisar bl.a. att byggregler följts och att arbeten utförts fackmässigt efter genomförd ombyggnation.
- Rörarbeten skall utföras av auktoriserad VVS-installatör som följer branschstandard Säker Vatteninstallation och innehar branschlegitimation. <https://www.sakervatten.se/> Styrelsen ska förse med kvalitetsintyg som utvisar bl.a. att byggregler följts och att arbeten utförts fackmässigt efter genomförd ombyggnation.
- Elarbeten skall utföras av ett företag med auktorisation från Elsäkerhetsverket. <https://www.elsakerhetsverket.se/> Styrelsen ska förse med kvalitetsintyg som utvisar bl.a. att byggregler följts och att arbeten utförts fackmässigt efter genomförd ombyggnation.
- Styrelsen utser en kontrollansvarig/besiktningsman som tillvaratar föreningens intresse. Föreningens KA skall kontaktas enligt nedan.
- De av föreningen framtagna instruktionerna skall ovillkorligen följas för att undvika att föreningens fastighet skadas.
- Eftersom renovering av badrum och toalett innebär att golvbrunnen och / eller avloppet flyttas så måste föreningens särskilda föreskrifter ovillkorligen följas – se bilaga. Vid byte av golvbrunn ska hänsyn tas till att det är tunt bjälklag mellan våningarna och syn av lägenheten under den som renoveras ska alltid utföras av entreprenören innan arbetet påbörjas. Att få taket stämplat i lägenheten under ska erbjudas när bilning utförs.
- Föreningens kontrollansvarige skall kallas till besök och konsultation:
 1. Innan arbetet påbörjas
 2. Efter att underarbetet i bjälklaget är klart – före gjutning.
 3. Efter att fuktskiktet är applicerat – före kakel / klinkermontage.
- Arbetena ska genomföras med så lite störningar som möjligt för de som bor i omgivningen. Information skall minst två veckor i förväg anslås i hissarna samt meddelas styrelsen om vilken dag och tid du har för avsikt att påbörja renoveringen. Ange när renoveringen beräknas vara avslutad. Om ombyggnationen omfattar renovering av badrum skall fem dagar avsättas för bilning. Datum för bilning skall finnas med i informationen. Renoveringsperiod med start- och slutdatum skall finnas med i ansökan till styrelsen.
- Bilning och/eller fräsning får endast utföras vardagar klockan 08:00-16:00. Bilning/fräsning får inte utföras på lör-, sön- eller helgdag. Tidpunkt för bilning/fräsning, utöver vad som meddelats inför ombyggnationen, skall meddelas styrelsen samt anslås i samtliga tre hissar, minst en vecka i förväg.
- Borrning, och andra störande ljud får inte förekomma före kl. 07:00 och inte efter kl. 18:00.
- Du ser till att hissar, entréer och allmänna utrymmen städas dagligen.
- Hissar och golv ska skyddas för att skador inte ska uppstå.
- Överblivet byggmaterial och utbytta vitvaror forslas bort. Det är förbjudet att placera byggavfall, målarfärg, möbler, toa/handfat, kyl, frys och spis i grovsoprummet.
- Byggavfall och byggsäckar (t ex BIGBAG) ska omgående bortforslas – senast inom två dagar.
- Du ser till att reglerna om brandskydd följs. Det är inte tillåtet att förvara brännbart material i trappuppgången. Förvara inte byggmaterial utanför dörren då det är dina grannars boendemiljö och förhindrar eventuell utrymning.
- Du ansvarar för information och efterlevnad av våra regler för de entreprenörer som du anlitar.