

Storholmen Förvaltning informerar om regler för förändring i lägenhet

Kommun och styrelse måste godkänna

För att du ska få lov att göra väsentliga ändringar i din lägenhet, måste du enligt plan- och bygglagen göra byggnmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart.

Även bostadsrättsföreningens styrelse måste godkänna ändringarna innan renoveringen får påbörjas.

Vad är väsentliga förändringar?

Som väsentliga ändringar räknas till exempel åtgärder som berör bärande konstruktioner, avsevärt förändrar planlösningen eller påverkar ventilation, vatten, gas, värme och avlopp.

Bärande konstruktion får ej påverkas.

Du måste kunna visa upp intyg om väggarnas kvalitet. Om det är osäkert huruvida en vägg är bärande eller inte, måste du anlita en byggnads-konstruktör.

För att garantera veta bärigheten på en vägg ska en konstruktör alltså anlitas för tydligt skriftligt besked. Kopia på det skriftliga utlåtandet skall skickas in i samband med renoveringsansökan.

Ej bärande innerväggar är ditt ansvar som bostadsrättsinnehavare. Dessa får du ändra, så länge det inte påverkar fastigheten enligt ovan.

Vid arbeten i våtrum.

För att undvika framtida vattenskador, ska du vid renovering/ombyggnad i våtrum följa Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV) samt råd och anvisningar för vatten- skadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK).

För att veta att arbetet utförs enligt branschregler är det ett krav att inkomma med kopia på utförarens certifikat, intyg och behörigheter som krävs för att utföra arbeten i våtrum.

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem

Elarbeten måste utföras av behörig elektriker. Om din ombyggnad berör fastighetens stigarledning, el central eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse. Kopia på intyg att elektrikern är behörig måste skickas in.

Ombyggnad av lägenhetens vvs-system

Arbetet måste utföras av för uppgiften utbildad och godkänd person som innehar certifikatet "Säkert Vatten". Kopia på intyget måste skickas in. Även i detta fall behövs styrelsens medgivande.

Värme/ventilationssystem får ej påverkas.

Om ny innervägg monteras så ansvarar du för att ventilationsflödet bibehålls på godkända nivåer. Du får inte sätta igen befintlig ventilation, inte heller ändra till annan typ av ventilation.

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

Du får inte bygga för ventilationsdon som finns monterat på väggar eller tak.

Endast kolfilterfläkt som ej kopplas till ventilationssystemet får installeras utan tillstånd av styrelse.

Ombyggnad av lägenhetens gassystem.

Arbeten måste utföras av certifierad gasmontör, även i detta fall behövs styrelsens medgivande.

Övrigt

Det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Detta får inte placeras i föreningens grovsoprum eller container, och inte heller belamra gemensamma utrymmen, som trapphus, källargångar, vind och gård.

Vid eventuell vattenavstängning kontakta förvaltaren.

Tänk på att inte störa dina grannar i samband med ombyggnad. Anslå gärna i portuppgången innan du sätter igång. Ombyggnadsarbetet får inte utföras på kvällar eller nätter.

Blankett för begäran om tillstånd för ändring i lägenhet bifogas denna information

Regler gällande ombyggnader och andra installationsarbeten i Brf Hammarby Sjö 1

I enlighet med föreningens stadgar äger varje bostadsrättsinnehavare viss rätt att företa förändringar i lägenheten, men väsentlig förändring får endast företas efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller ändring av ledning för vatten, avlopp, ventilation, värme och bärande konstruktion. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

För att undvika oklarheter kring gränsdragningen mellan väsentlig förändring och annan förändring skall lägenhetsinnehavaren alltid först anmäla den planerade ombyggnaden till Storholmen i separat formulär.

I övrigt gäller följande vid ombyggnad i lägenheten:

- Lägenhetsinnehavaren skall innan all ombyggnation påbörjas inhämta styrelsens godkännande av konstruktionshandlingar, arbets- och materialbeskrivningar samt ange tänkta entreprenörer. Handlingarna insändas till styrelsen.
- Lägenhetsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.
- Lägenhetsinnehavaren svarar för all upphandling som erfordras för om- och tillbyggnaden samt att de entreprenörer som upphandlas är behöriga entreprenörfirmor med erforderlig kompetens för avsedda arbeten.
- Lägenhetsinnehavaren säkerställer att ombyggnaden utförs på ett fackmannamässigt sätt och med beaktande av gällande byggnormer samt att garantier och eventuella tätskiptsintyg lämnas vid slutbesiktning på utförda arbeten.
- Lägenhetsinnehavaren påtar sig det fulla ekonomiska ansvaret för att åtgärda eventuella skador på fastigheten som uppkommer på grund av ombyggnationen.
- Lägenhetsinnehavaren svarar för att byggnationen utförs så att underhållsåtgärder som föreningen svarar för även fortsättningsvis kan ske.
- Lägenhetsinnehavaren påtar sig ansvaret att skicka in slutrapport till styrelsen och i det fall det är tillämpligt till Stockholms Stads Stadsbyggnadsnämnd med kopia till styrelsen.

Observera även följande:

1. Överblivet rivnings- och annat byggmaterial ska snarast forslas bort. Om inte detta sker så forslas skräpet bort av föreningen på lägenhetsinnehavarens bekostnad.
2. Överblivet material typ murbruk, spackel får ej sköljas ner i dagvattenbrunnar eller övriga avlopp i fastigheten.
3. Byggmaterial och annat får inte lagras i hisshallar eller korridorer (krav från brandmyndigheten).
4. Bullrande arbete får endast ske vardagar mellan 08.00 och 18.00. 5. Trapphus, hissar och andra gemensamma utrymmen städas vid behov av entreprenören. Lägenhetsinnehavaren svarar för att slutstädning görs efter avslutat arbete. 6.

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

Lägenhetsinnehavaren är ansvarig för att entreprenören tar del av denna information. Styrelsen Brf Hammarby Sjö 1

Begäran om tillstånd för förändring i lägenhet

Skickas till förvaltaren via www.storholmendirekt.se.

Namn	
Adress	
Personnummer	
Telefonnummer	
Lägenhetsnummer	

Ändringsbeskrivning. Jag/vi har för avsikt att göra följande förändringar i vår lägenhet: (Bifoga skalenlig ritning)

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

Tillsammans med ärendebeskrivningen ska följande bifogas.

- Före/ efter ritning.
- Certifikat som krävs för renovering.
- Konstruktörsutlåtande vid ingrepp i bärande vägg.
- Utlåtande från ventilationstekniker.

Stockholm den /

Underskrift

Ansökan beviljas*), datum:	Ansökan avslås, datum:
Motivering/särskilda villkor:	

Styrelsens underskrift:

Stockholm den /

Underskrift

*) Under förutsättning att ”Regler för ändring av lägenhet” följs, se föregående sida