

Allmänna regler för ombyggnad av lägenhet i Brf Bigarråträdet 4

1. Ombyggnad av lägenhet som innefattar 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. Se "Rivning av vägg" längre fram.
2. Enklare renovering av lägenhet, t ex målning, tapetsering, omläggning av golv (ej våtrum), eller utbyte av köksinredning, kräver ej tillstånd från styrelsen.
3. Bostadsrättsinnehavaren står själv ansvarig för de kostnader och eventuella investeringar som föreningen enligt lagar och förordningar kan åläggas, om de direkt har samband med bostadsrättsinnehavarens ombyggnadsarbeten.
4. Allt arbete ska utföras hantverksmässigt.
5. Vid våtrumsrenovering ska tätskiktet (fuktspärren) utföras av firma som är certifierad enligt PER eller Byggkeramikrådet. Detta är även ett försäkringskrav.
6. Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt och får inte förekomma innan kl 8:00 och efter kl 18:00 på vardagar och innan kl 10.00 och efter 18.00 på helger.
7. Upplys dina grannar i din och angränsande portar om att du tänker renovera och hur länge arbetet beräknas pågå. Det ökar förståelsen för de störningar du orsakar.
8. Byggmaterial och avfall får inte förvaras i trapphuset
9. Byggavfall får inte slängas i grovsoprummet
10. Trapphuset ska städas dagligen vid nedsmutsning
11. Eventuell vattenavstängning behöver meddelas i god tid innan (2 veckor) till övriga boende som drabbas. Samt att tidpunkten på dygnet bör väljas att så få som möjligt drabbas och hållas kort.
12. Rivning av våtrum, kök, väggar mm är arbeten som i regel är väldigt dammiga. Det är oerhört viktigt att man tänker på att sätta lock på frånluftskanaler för att undvika ett haveri på ventilationsfläktar på taket.

En ny fläkt med arbete kostar väldigt mycket. Ett tips är att hyra en luftrenare. Finns att hyra på Cramo, Hyrpoolen m.fl.

Rivning av vägg:

Den enskilde bostadsrättsinnehavaren eller styrelsen kan inte avgöra var bärande eller icke-bärande konstruktioner finns i lägenheten. Om en boende vill riva eller på annat sätt bygga om en vägg, kräver Brf Bigarråträdet styrelse därför att den boende anlitar en behörig byggnadsingenjör som utfärdar intyg på att väggen ifråga inte är bärande. Kostnaden att anlita byggnadsingenjör står den boende.

Ytterligare regler för ombyggnadsarbeten i Brf Bigarrådet⁴ som gäller vid:

- Ingrepp i befintliga avlopps, vatten eller värmeledningar
- Ingrepp i bärande väggar och bjälklag
- Elinstallationer, ändringar och nyinstallationer
- Renovering av kök
- Renovering av våtutrymmen (wc, dusch, bad)

Att söka tillstånd

Ansökan ska skickas till styrelsen före arbetets start för godkännande av planerade ombyggnads/renoveringsarbeten. Ingrepp i bärande konstruktioner kan kräva, utöver styrelsens tillstånd, dessutom bygglov.

I ansökan ska redogöras för vad som ska byggas om, tillvägagångssätt, utvalda entreprenörer för arbetet, kopia på F-skattesedel och ansvarsförsäkring från entreprenörerna, ritningar samt eventuella beräkningar.

Arbetena får under inga omständigheter påbörjas utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Speciella regler

Rörarbeten skall utföras av auktoriserad firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter.

Vid våtrumsrenovering ska tätskiktet (fuktspärren) utföras av firma som är certifierad enligt PER eller Byggkeramikrådet. Detta är även ett försäkringskrav.

El-arbeten ska utföras av auktoriserad firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter.

Byggarbeten ska utföras av behörig firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter. Vid ingrepp i bärande väggar eller bjälklag ska konstruktionsberäkningar utföras av konstruktör.