

Allmänna regler för ombyggnad av lägenhet i Brf Leoparden 5

Det kan vara både trevligt och ibland även nödvändigt att bygga om den egna lägenheten, öppna en vägg eller dela av ett av de större rummen för att kanske få ett litet arbetsutrymme.

Tidigare krävde alla ombyggnader tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Men så är det inte längre. I stället har riksdagen bestämt att tillstånd endast krävs för ombyggnader som innebär förändringar av eller ingrepp i befintliga avlopps, vatten-, värme- eller gasledningar, bärande väggar och bjälklag.

En liten ombyggnad av köket kan verka enkel, men så fort det innebär att det måste göras ingrepp i el-, avlopps- eller vattenledning så krävs det tillstånd från styrelsen.

Regler

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 med mera" längre fram.
2. Enklare reovering 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 PEF 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 reovera 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 sopkärnen
10. Trapphuset ska städas dagligen vid nedsmutsning
11. Eventuell vattenavstängning ombesörjs av styrelsen/fastighetsskötaren.
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 ventilationsaggregatet. Ett nytt aggregat kostar flera hundratusentals kronor. Ett tips är att hyra en luftrenare.

Rivning av vägg med mera

Det är inte lätt för vare sig den enskilde bostadsrättsinnehavaren eller styrelsen att avgöra till exempel var bärande eller icke-bärande konstruktioner finns i lägenheten. Om en boende vill riva eller på annat sätt bygga om en vägg, kräver Leoparden 5 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 för. Ingrepp i bärande konstruktioner kräver utöver styrelsens tillstånd dessutom bygglov (se även längre fram i texten)

Ytterligare regler för ombyggnadsarbeten i Brf Leopaden 5 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 kräver utöver styrelsens tillstånd dessutom bygglov.

I ansökan ska redogöras för vad som ska byggas om, tillvägagångssätt, utvalda entreprenörer för arbetet, 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.

