

Regler vid ombyggnad och renovering

Per den 30 maj 2024

Följande gäller för dig som planerar att bygga om eller renovera din lägenhet. Läs igenom dokumentet noggrant innan du påbörjar din renovering. Vissa åtgärder kräver godkännande från bostadsrättsföreningen.

Brf Sicklahus begär att du intygar att du har tagit del av dessa regler genom att skriva på intyget som finns i slutet av detta dokument.

Söka tillstånd vid ombyggnad/renovering

Du måste alltid söka tillstånd av bostadsrättsföreningen när du planerar att bygga om eller renovera din lägenhet och det innefattar ingrepp i installationer, nedtagning eller uppsättning av väggar, flytt av dörröppning eller liknande. Ansökan om tillstånd skickas till föreningens förvaltare, kundservice@fastighetsagarna.se.

Information att lämna till BRF Sicklahus för granskning

Ritning och specifikation av föreslagna åtgärder skickas till föreningens förvaltare, kundservice@fastighetsagarna.se.

BRF Sicklahus förbehåller sig rätten att **stoppa ombyggnader** som inte har förhandsgranskats!

Byggherrens ansvar (Beställare = byggherre)

Den bostadsrättsinnehavare som anlitar en eller flera hantverkare för arbetet blir byggherre, och det är byggherren som är ansvarig för arbetet. Många vill bygga om sina bostadsrätter och då framför allt kök och våtutrymmen. Många bygger i egen regi med eget arbete, vänner eller inhyrda hantverkare med eller utan dokumenterad kompetens. Grundregeln i detta är att bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för sin bostadsrätt. En felaktigt utförd åtgärd kan kosta bostadsrättsinnehavaren stora pengar.

Det är inte tillåtet att flytta kök eller våtrum

Detta för att det kan ge upphov till ljudstörning till dina grannar och det påverkar även ventilationen samt ökar risken för vattenskador. Du får inte heller omplacera diskbänk/handfat på ett sätt som försvårar

möjligheten till underhåll, till exempel stamspolning. Alla avlopp och golvbrunnar ska vara enkla att komma åt.

Renovera kök och badrum enligt gällande standard

Stammar och tätskikt är utbytta i samband med stambytet 1991–1993.

Vill du ändå renovera ditt kök eller badrum ska det renoveras i enlighet med gällande standard.

Våtrum/badrum

Ska renoveras enligt AB Svensk Våtrums-kontroll (GVK).

Mer information på www.gvk.se eller per telefon 08-702 30 90.

VVS-arbeten

Ska utföras av hantverkare med rätt behörighet och med certifikat enligt Säkert Vatten. Certifikatskopior ska skickas till BRF Sicklahus.

Utbyte av blandare (kranar):

Tänk på att köpa rätt blandare om du vill byta ut dina gamla. Fråga efter blandare avsedda för flerfamiljshus. Blandare avsedda för egna hem kan i värsta fall släppa igenom varmvatten i kallvatten och tvärtom då vattnet har större tryck i ett flerfamiljshus. Vi rekommenderar blandare av fabrikat Mora eller FM Mattson. Dessa är av god kvalitet och tillverkarna tillhandahåller reservdelar och ombyggnadssatser.

Installation av handdukstork eller golvvärme i badrum

Anmäl detta till BRF Sicklahus för godkännande.

Ventilation

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att ha fungerande frånluftsventilation (frånluftsdon) i lägenheten (kök, badrum, klädkammare) efter ombyggnad. Det är alltså inte tillåtet att täcka för eller förändra frånluftsventilationen. Vid behov av att flytta frånluftsdon ska detta utföras av hantverkare med rätt behörighet så att inte lägenhetens och fastighetens OVK ändras. Det är inte heller tillåtet att bygga för/bygga bort tilluftsdon i fönster.

Det är förbjudet att koppla in köksfläktar med egen fläktmotor till fastighetens ventilationssystem. Det är endast tillåtet att koppla in godkända frånluftskåpor till fastighetens ventilationssystem. Sådan inkoppling ska ske av godkänd hantverkare så att rätt frånluft/OVK ställs in.

Har lägenhetsinnehavaren byggt för/ byggt bort eller på annat sätt skadat frånluftsinstallationen så att godkänd ventilation inte kan uppnås, är lägenhetsinnehavaren skyldig att åtgärda/ bygga om, så att godkänd frånluft OVK återställs.

Transportera byggavfall i hiss (gäller lägenheterna på Atlasvägen)

Hissen är avsedd för persontransport i första hand. Vi har rörelsehindrade medlemmar och boende där hissen utgör enda möjligheten att ta sig in eller ut från bostaden. Hissen får inte överbelastas. Vid transport av byggsopor är det viktigt att

soporna är väl inslagna och att golv och väggar i hisskorgen skyddas med golvpapp. Golvpapp/skyddspapp finns att köpa där du köper byggmaterial. Om byggtransporter leder till driftstopp eller skador på hissen debiterar vi byggherren för reparationen.

Informera dina grannar om renoveringen

Innan du bygger om måste du informera dina grannar. Sätt upp ett anslag på anslagstavla och i hiss (Atlasvägen) i god tid före din ombyggnad.

På anslaget skriver du:

- När ombyggnaden påbörjas och när den beräknas vara klar
- Namn och telefonnummer till dig så att man kan nå dig om det blir problem.

Visa hänsyn om dina grannar har planerade aktiviteter och försök att minimera störande arbetsmoment och utför dessa i samförstånd med dina grannar.

Att tänka på vid ljudstörningar

Din lägenhet ligger i ett hus med många andra lägenheter och i vissa hus finns även kommersiella lokaler. Du måste visa hänsyn till dina grannar. Vid en renovering förekommer många moment som kan upplevas störande.

De maskiner som används vid renoveringar kan vara väldigt störande. Tänk på när du borrar i betongväggar att inte använda hobbymaskiner utan använd professionella maskiner med slagfunktion.

Borttagning av kakel, strippning av mattor, slipning av parkettgolv, bilning i betong ger kraftiga ljudstörningar. Det är oerhört viktigt att dessa arbeten inte bedrivs utanför de tider som är fastställda. Lägg upp arbetet så att ljudstörningar begränsas så långt det är möjligt.

Renovering eller reparationsarbeten med borrhande och hamrande eller andra störande ljud är endast tillåtet på följande tider:

Vardagar: kl. 08:00-20:00

Lördagar: kl. 10:00-18:00

Söndagar och andra röda dagar: inga bullrande arbeten alls.

Förhindra att sprida byggdamm

Byggdamm sprider sig lätt ut i trapphuset och in till dina grannar. För att minimera damm spridningen ska skydds täckning ske samt ventilationsdon tejpas igen och allt arbete ska ske bakom stängd lägenhetsdörr.

Nedsmutsning i hiss, trapphus och entré

Om ditt bygge ger upphov till damm och nedsmutsning är det ditt ansvar att det efter varje bygg dag städas upp i drabbade allmänna utrymmen. När byggarbetena är avslutade åligger det dig att se till att allt byggdamm på hela våningsplanet, i trapphus och entré städas bort, inklusive avtorkning av golvlister, lägenhetsdörrar, dörrkarmar mm.

Ta hand om dina byggsopor

Byggsopor som din renovering producerar får inte ställas upp i trapphuset eller på föreningens mark.

- Samla dina byggsopor inne i lägenheten och beställ en entreprenör som hämtar eller transporterar bort soporna löpande.
- Som privatperson kan du lämna grovsopor på stadens återvinningsanläggningar utan kostnad. Närmaste återvinningscentral, se Nacka Vatten och avfalls hemsida.
- Byggsopor får inte placeras i föreningens grovsoprum.
- Byggsäckar får inte ställas upp på föreningens mark.

- Vill du ställa upp byggsäckar eller container på kommunens mark ska du i god tid ansöka hos polisen om tillstånd för ”användande av offentlig plats”.

OBS! Efter genomförd ombyggnation/renovering av lägenheten är du skyldig att rapportera till styrelsen att renoveringen är klar. Styrelsen ombesörjer då att det kommer en auktoriserad besiktningsman för att besiktiga ombyggnationen. Kostnaden för besiktningen (ca 4000: - inkl. moms) står den enskilda medlemmen för.

Styrelsen Brf. Sicklahus

Intyg vid ombyggnation / renovering

Jag/ vi har tagit del av de regler som gäller vid ombyggnation/renovering av lägenhet i Brf Sicklahus fastigheter och förbinder mig/ oss att efterfölja dessa.

Ifyllt intyg lämnas till Brf Sicklahus per mejl, styrelsen@sicklahus.se, alternativt lämnas i postlådan till Brf kansliet på Sickla strand 82.

Intyg gäller lägenhet.....

Adress.....

Nacka den

Namnunderskrift.....

Kontaktuppgifter/ ägare

Namn.....

Telefon.....

Email.....