

Anmälningssplikt och styrelsens godkännande vid renoveringar och ombyggnader

I § 14 i stadgarna för BF Norrbacka regleras medlemmarnas skyldigheter. Paragrafens tre sista stycken behandlar i mera allmänna ordalag vad som gäller vid renoveringar och ombyggnader.

Styrelsen i BF Norrbacka tycker att det finns ett behov att tydliggöra vilka regler som gäller, och har därför beslutat att följande skall gälla för **renoveringar/ombyggnader** av föreningens andelar:

1. **Innan Du sätter igång att renovera eller bygga om – kontakta alltid först vår vicevärd Mats Barkell (mats.barkell@telamp.se) och tala om vad Du avser att göra!**

Huvudregeln är att Du själv ansvarar för **lägenhetens ytskikt** (målning, tapetsering, golvslipning etc.) men att allting därutöver ska anmälas och godkännas av styrelsen. Mats har av styrelsen getts rätten att själv besluta om Din renovering kräver styrelsens godkännande, och om så är fallet, vilket underlag styrelsen behöver.

2. I de fall som kräver kommunalt **byggnadslov eller bygganmälan måste styrelsens godkännande alltid inhämtas i förväg**. Vilka kommunala regler som gäller kan Du studera på www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov, men om Du anlitar enrenommerad byggnadsfirma känner de väl till vad som gäller.
3. Även om bygglov/bygganmälan inte krävs skall **renoveringen alltid anmälas till och godkännas av styrelsen** vid alla åtgärder som innebär:
 - i. Ingrepp i **bärande konstruktioner**;
 - ii. Ändring av befintlig dragning eller användning av fastighetens gemensamma infrastruktur för **avlopp, el, värme, gas, vatten eller datanätet**;

- iii. Ingrepp i fastighetens **rök- och imkanaler**, t.ex. byggnation av eldstad, installation av fläktar etc.; samt
- iv. Andra åtgärder som innebär en **väsentlig förändring** av lägenheten.

4. **Det faktum att Du köpt och äger Din andel ger Dig ingen ovillkorlig rätt** att t.ex. byta rumsindelning eller rumsfunktioner, riva eller lägga till väggar, byta köksutrustning eller byta ut toalett/badrum. Om Mats beslutar att Din renovering kräver styrelsens godkännande skall till Din anmälan till styrelsen bifogas ritningar och arbetsbeskrivning samt information om vilka ingrepp Du avser att göra. Styrelsen tar därefter ställning till Din anmälan utifrån bl.a. hur husets andra lägenheter eller husets gemensamma infrastruktur påverkas. I vissa fall kan styrelsen begära en utredning av en byggkonsult för ett tekniskt utlåtande. Kostnaderna för detta betalar Du själv.
5. **Låt inte snålheten bedra visheten!** All föreningens erfarenhet säger att det absolut viktigaste beslutet när Du renoverar är att välja kompetenta och behöriga hantverkare. Vi har sett alldeles för många fall där medlemmar valt billiga men dåliga hantverkare, som orsakat stor skada och orsakat medlemmen stora extrakostnader. Kolla att entreprenören är behörig eller certifierad för jobbet och be att få kopia av hans behörighet, som Du bifogar Din anmälan till styrelsen. Kolla också vilka underentreprenörer Din entreprenör avser att anlita.
6. Medlem är skyldig att ge **kopia till styrelsen av utfärdade kvalitetsintyg** i samband med ombyggnad, t.ex. besiktningsutlåtanden från sotaren för nya eldstäder, intyg om tätskiktet i badrum eller protokoll från slutbesiktning. Styrelsen vill också ha kopior på alla konstruktionsritningar.
7. Om Du vill **bygga en eldstad i Din lägenhet** måste sotaren först av allt kontrollera rökgången innan arbetet kan inledas. Efter installationen måste sotaren komma tillbaka och provtrycka (och vid behov täta) rökgången innan Du börjar elda. Kopia av besiktningsprotokollet skall lämnas till styrelsen.
8. Vårt hus ventileras enligt **självdragsprincipen**, dvs. av skillnaderna mellan inre och yttre temperatur. Normalt räcker de ventiler som finns i badrum och kök. Om Du ändå vill installera en mekanisk fläkt

till frånluftskanalen i badrum och/eller kök måste Du kontrollera att pipan är tät och innan Du installerar fläkten till styrelsen lämna ett intyg om att behörig sotare har gjort en godkänd provtryckning. De flesta av husets kanaler behöver dock tätas innan de kan bli godkända.

9. För att styrelsen skall kunna dokumentera vem som gjort vad och när i de olika andelarna, vill styrelsen gärna också ha kopior av **anbud eller fakturor** från den entreprenör som gjort jobbet, liksom i förekommande fall uppgift om vem som är kvalitetsansvarig.

10. **Du är ansvarig för de skador som uppstår vid Din renovering eller ombyggnad och Du ansvarar även för vad Dina entreprenörer gör eller inte gör.** Du kan inte skylla på entreprenören och han kan inte skylla på sina underentreprenörer. Det är Du och ingen annan som har ansvaret. Därför är det viktigt att Du innan arbeten inleds kontrollerar att hemförsäkringen täcker sådana skador, att entreprenören har den behörighet som krävs och att de har en riktig entreprenadförsäkring. Eftersom Du alltid har ansvaret för vad som sker i Din lägenhet är det ingen bra idé att ge entreprenören nyckeln och sedan åka utomlands på semester.

11. I Ditt ansvar ingår att se till att (i) **entreprenören inte ställer ut BIG BAGs eller andra byggsäckar på gatan utan att anmäla det för styrelsen eller vicevärden**, och (ii) att **Du och Din entreprenör följer kommunens regler** för byggsäckar och (iii) att **säckarna snabbt transporteras bort**.

Byggsäckar är ett stort problem i vår stadsdel. Alltför ofta köper entreprenören säckar, ställer dem på trottoaren, fyller dem med byggavfall och struntar i att beställa borttransport. På kort tid förvandlas säcken till en allmän soptipp, vilket minskar framkomligheten och hindrar t.ex. sopning och snöröjning. I flera fall har föreningen tvingats betala bortforsling av byggsäckar. Därför måste Du se till att anmäla till styrelsen om Du eller Din entreprenör vill ställa ut säckar, och dessutom ansvara för att entreprenören följer de regler för byggsäckar som finns i Stockholms kommun och att de snabbt transporteras bort. Reglerna finns på www.stockholm.se under fliken Företagare (Villkorsbilaga BSÅ 2016 byggsäckar). De innebär bl.a. att Du måste söka tillstånd och att säckarna av brandsäkerhetsskäl måste stå på gatan och inte på trottoaren.

12. Renoveringar och ombyggnader måste ske på ett sätt som **tar hänsyn till de kringboende**. Byggnadsmaterial, byggavfall, maskiner, verktyg etc. får inte förvaras i föreningens gemensamma utrymmen, trapphus, entréer eller på gården annat än under korta stunder i samband med transporter. Inte heller får hantverkare använda trapphusen eller gården som verkstad eller arbetslokal. Det åligger också medlemmen att i görligaste mån hålla rent i trapphuset under ombyggnaden.
13. Efter styrelsens godkännande åligger det medlemmen att **informera de övriga boende** om vad som är på gång genom meddelande i brevlådorna eller genom lapp på anslagstavlan vid sopnedkastet. Informationen bör innehålla beräknad arbetsperiod, telefonnummer till byggherre och entreprenör samt planerade händelser som kan innebära särskilda besvär för andra i fastigheten, t.ex. avstängning av vatten.
14. På senare år har vi haft ett par fall, där nonchalanta hantverkare orsakat skador och nedsmutsning hos de kringboende genom arbeten som orsakat **ras av bruk och byggdamm i fastighetens rök- och imkanaler**. Därför bör Du meddela de kringboende att sådana arbeten kommer att ske, uppmärksamma hantverkarna på denna risk samt vid behov se till att hantverkarna tätar ventiler även hos grannarna innan arbetet sätts igång.
15. Byggarbete i fastigheten får äga rum **vardagar mellan 07.00 och 18.00**, varvid den första timmen skall bestå enbart av "tysta arbeten". Arbetstid på lördagar är 10.00 – 16.30, där den första och sista halvtimmen bör ägnas åt "tysta arbeten". På söndagar tillåter vi endast "tysta arbeten".