Brf Oljan 232 – Regler för ombyggnationer

**Tillstånd**

För ombyggnationer i en bostadsrätt behövs alltid ett tillstånd från föreningen, kontakta styrelsen för mer information och i god tid innan du planerar för åtgärden. Observera att detta även gäller för sådant som upplevs som ”mindre förändringar”. Vi kan inte lämna något definitivt besked innan vi ser omfattningen av ombyggnationen i form av en ritning och en teknisk beskrivning.

**Bygganmälan för att ändra planlösning**

En bygganmälan krävs i de fall när planlösningen påverkas väsentligt av en ombyggnation. Har du svårt att bedöma om ändringen av planlösning är väsentlig kan du ta kontakt med byggnadsnämnden i din kommun och begära vägledning. Påverkar ändringen vatten- och avloppsanslutningar krävs det också en anmälan.

Ritningarna som krävs för ändrad planlösning är oftast en ny planritning och en sektionsritning.

**Ändrad planlösning som kräver bygganmälan:**

* Flytt av kök till annan del av hus eller lägenhet
* Förstoring eller flytt av våtutrymmen
* Ändring av vatten, avlopp och ventilation
* Större ombyggnationer eller ändringar av rumsindelning och lättväggar.

Det kan vara att man byter plats på olika rum som exempelvis sovrum och vardagsrum. Det kan också handla om att man vill bygga till ett helt nytt rum.

**Ändrad planlösning som inte kräver bygganmälan:**

* Mindre ändring av planlösning
* Ombyggnation, eller rivning av en icke bärande innervägg
* Ändringen påverkar en liten del av lägenheten och påverkar inte installationer som vatten och avlopp
* Kontakta kommunen för vägledning om den planerade ändringen ska klassas som väsentlig eller inte och det behöver göras en bygganmälan

För ytterligare information se Boverket och Stockholms stad.

**Övrig information**

* Köket i lägenheterna kan vara belägen på en betongplatta, till skillnad från bjälklaget i övriga rum. Detta innebär att köket har ett annat ljudskydd jämfört med övriga rum.
* Det ska alltid finnas en frånluftsventilation i det rum där köket är beläget och ventilationen ska anslutas mot utloppet för den ursprungliga köksventilationen. Endast kanalen som betjänar aktuell lägenhet får användas. Köksventilation får således inte kopplas om mot ventilationsrör som ventilerar badrum.

Om placering av frånluftsventilation ändras kan detta medföra att en OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) måste utföras. Detta hanteras och bekostas av lägenhetshavare.
* Avloppsrör är dimensionerade för olika ändamål exempelvis kök, WC, etc. varför det inte är tillåtet att ansluta till en mindre dimension än vad som är avsett för verksamheten (avlopp för WC är grövst).

**Trivselregler**

Föreningens komplettering till ”Tillstånd” ovan.

Om styrelsen lämnar tillstånd till ombyggnation skall följande regler följas:

* Inga arbeten får utföras utanför den egna bostadsrättens gränser
* Samtliga arbeten ska vara fackmannamässigt utförda
* Installationer av el och vatten ska utföras av auktoriserad fackman. Meddela styrelsen vilken firma som har anlitats för de planerade arbetena. Kvitto ska på anmodan kunna redovisas.
* Avstängning av vatten och el får endast utföras av föreningens driftentreprenör (Energibevakning) efter överenskommelse med dem och kostnaden betalas av beställaren.
* Arbeten får endast bedrivas vardagar mellan klockan 08.00 – 17.00. Då de flesta former av ombyggnationer är påfrestande för era grannar får ingen form av ombyggnadsarbete genomföras kvällar och helger.
* Byggsopor får inte slängas i grovsoprummet utan ska omgående (samma dag) transporteras bort av er eller den hantverkare ni anlitar. Så kallade "Big Bag" får ej ställas för förvaring utanför fastigheten.
* Under tiden som ombyggnationen pågår ska trappuppgång och hiss hållas rena från byggsopor och byggdamm. Vid materialtransport med hiss ska skyddspapp läggas ut.
* Vitvaror får inte lämnas i grovsoprummet utan ska omgående forslas bort.
* Eventuella extrakostnader för föreningen kommer att debiteras lägenhetshavaren.
* Avisera alltid i förväg, på anslagstavlan i porten och i aktuell trappuppgång, att arbeten kommer att genomföras och under vilka tider dessa kommer att pågå. Detta gäller speciellt om vatten behöver stängas av.