

## OMBYGGNADSREGLER OCH AVTAL 2024

I föreningens stadgar (9 § och 15 §) regleras vad som gäller vid ombyggnad av en lägenhet och när ett godkännande krävs av styrelsen. När styrelsen har lämnat sådant godkännande är det villkorat av att bostadsrättsinnehavaren följer de bestämmelser som anges nedan. Genom att, i de fall så bedöms nödvändigt, underteckna ett separat avtal bekräftar medlemmen att denne tagit del av det som anges i detta dokument samt förbinder sig att följa de bestämmelser som anges häri.

- Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att söka bygglov/byggnmälan för arbeten som fordrar detta (se Stadsbyggnadskontorets hemsida). Kopia på godkänt bygglov/byggnmälan ska lämnas till styrelsen innan arbetet påbörjas.
- Bostadsrättsinnehavaren ska kontakta "fastighetsansvarig" i styrelsen före byggstart för bland annat samordning med eventuellt andra aktiviteter inom fastigheten/trapphuset.
- Information om kommande /pågående ombyggnad skall för allas kännedom anslås vid informationstavlan på Kungsholms Kyrkoplan 3.
- Rivning av väggar kräver styrelsens godkännande samt intyg från konstruktör (gäller även icke-bärande innerväggar). Viktigt också att göra ett besök hos berörda grannar för dokumentation av eventuella befintliga skador - exempelvis sprickor i väggar och tak - i deras lägenheter innan arbetet påbörjas samt efter det avslutats.
- Allt ombyggnadsarbete ska utföras fackmannamässigt. Arbeten som kräver behörighet, t.ex. elarbeten, ska utföras av auktoriserad fackman. Våtrumsarbete ska utföras av fackman som innehar våtrumslicens. Vid styrelsens begäran ska på begäran få kopia av sådana erforderliga intyg.
- Bostadsrättsinnehavaren ska vara tillgänglig via telefon under byggtiden.
- Vid större ombyggnader krävs en slutbesiktning av oberoende och behörig besiktningsman som bekostas av bostadsrättsinnehavaren.
- Allt arbete ska löpande dokumenteras (även med foto) under ombyggnaden. Det gäller särskilt rödragningar, inbyggnad av avlopps- och tappvattenledningar: Om förgreningar/skarvar installeras måste detta kompletteras med en inspektionslucka, vattentät botten och skvallerrör (t.ex. i kopplingskåp).
- Efter en reovering som medfört ingrepp eller förändringar i ventilationen ska, på bostadsrättsinnehavarens bekostnad, ventilationen kontrolleras av en behörig besiktningsman för att säkerställa att lägenheten kommer godkännas vid OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll). Kontroll skall ske senast två månader efter avslutat arbete. Underlaget ska skickas till styrelsen för godkännande.
- När ombyggnaden avslutats ska skriftlig dokumentation som visar vilka ingrepp som gjorts i lägenheten lämnas till styrelsen för arkivering.
- Interna hissar får efter godkännande av styrelsen användas för material - och soptransporter. Vid behov skall skyddsinklädnader utföras.
- Hiss, entré och berört trapphus ska besiktigas tillsammans med "fastighetsansvarig" innan byggnadsarbetet startar. Skador som uppstår under ombyggnaden skall återställas i ursprungligt skick och bekostas av bostadsrättsinnehavaren.
- Skador och/eller nedsmutsning på gård eller i omkringliggande lägenheter, som orsakats på grund av ombyggnaden, ska snarast åtgärdas/kompenseras av bostadsrättsinnehavaren.
- Om ombyggnaden medför extra mycket damm eller smuts i trappuppgången ansvarar (inklusive ekonomiskt) bostadsrättsinnehavaren för städningen.

- Vid kraftigt störande/bullrande ljud (t.ex. bilning och borring i bärande väggar) på helger och vid all avstängning av el och vatten utanför den egna lägenheten ska detta aviseras till berörda grannar i samtliga hissar samt på anslagstavla minst fem (5) dagar i förväg.
- Godkända arbetstider för hantverkare:
  - Vardagar kl. 07.00 – 17.00
  - Lördagar kl. 10.00 - 16.00
  - Inget arbete får ske under söndagar och helgdagar.
  - Överenskommelse om andra tider kan i undantagsfall beviljas av styrelsen.
- Godkända tider för vattenavstängning:
  - Vardagar kl. 09:00 – 17:00 (dock helst 09:00 – 11:00)
  - Överenskommelse om andra tider kan i undantagsfall beviljas av styrelsen.
- Godkända tider för störande/bullrande ljud (t.ex. bilning och borring i bärande väggar):
  - Vardagar kl. 10:00 – 15:00
  - Helger kl. 10:00 – 15:00
  - Överenskommelse om andra tider kan i undantagsfall beviljas av styrelsen.
- [Särskilda bestämmelser avseende kök](#)
  - Vid installation/byte av diskmaskin, kyl och frys måste ett vattentätt underlägg installeras.
  - Vid köksrenovering ska även vattentätt underlägg installeras under/i diskbänksskåpet.
  - Föreningen tillåter endast kolfilterfläktar i kök och dessa får **inte** anslutas till imkanal.
  - Vid arbete med gasledning måste av Stockholm Gas godkänd servicetekniker anlitas (lista finns på Stockholm Gas hemsida).
- [Särskilda bestämmelser avseende badrum och tvättmaskin](#)
  - Det är inte tillåtet att installera fläkt i badrum/våtutrymmen, så kallad Paxfläkt.
  - Vid installation av golvvärme eller handdukstork måste dessa vara eldrivna och får inte kopplas mot den vattenburna uppvärmningen. Befintlig vattenburen handdukstork får endast bytas till elektrisk handdukstork.
  - Vid byte av golvbeläggning skall golvbrunn och horisontellt avloppsrör till fastighetens lodräta avloppsstam bytas.
  - I samband med detta skall även alla stammar i föreningens stående schakt bytas. Det gäller avlopp, varmt och kallt vatten.
  - Vid tätskietsarbeten ska branschregler gälla, enligt GVK eller BBV.
  - Tvättmaskin får installeras i till badrummet gränsande rum. Golv måste vara försett med för badrumgodkänt tätskikt som går 10 cm upp på väggarna.
- [Särskilda bestämmelser avseende byggskräp](#)
  - Byggavfall får inte finnas i trapphuset, på vädringsbalkonger eller gård.
  - Byggskräp (Big Bags eller motsv.) måste helt tas bort senast under fredagen, varje vecka.
  - Om reglerna inte efterlevs krävs bostadsrättsinnehavaren på faktisk kostnad för bortförsl av byggskräp plus 1000 kr för styrelsens administration.
- [Särskilda bestämmelser avseende försäkringar och intyg \(som i vissa fall skall bifogas ombyggnadsavtal\)](#)

- Kopia av aktuellt intyg, där nivån på självriskan framgår, på samtliga entreprenörers försäkringar med följande omfattning ska på styrelsens begäran lämnas till styrelsen innan arbetet påbörjas: allriskförsäkring, ansvarsförsäkring.
- Om arbete utförs genom eget arbete krävs kopia på hem- och bostadsrättsförsäkring.
- Kopia av tillämpliga branschcertifieringar (t.ex. Säker Vatten) för valda entreprenörer/underentreprenörer såsom VVS-tekniker, elektriker, plattsättare, etc. ska på styrelsens begäran lämnas till styrelsen innan arbetet påbörjas.
- Efter ombyggnad ska i förekommande fall och på styrelsens begäran kopior av följande dokument lämnas till styrelsen:
  - Provtryckningsprotokoll för vatten- och värmerör
  - Egenkontroll tätskikt (från hantverkaren)
  - Jordprovningssintyg el
  - Fotodokumentation över dolda installationer
  - Egenkontroll/intyg över brandtätningar