

Brf Blompottan 1

Rehmsgatan 24, Stockholm

Regler vid renovering och ombyggnation

Enligt 7 kap 7 § bostadsrättslagen får bostadsrättsinnehavaren inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Om en bostadsrättsinnehavare vidtar åtgärd utan att styrelsen lämnat godkännande kan bostadsrättsinnehavaren åläggas att återställa lägenheten i ursprungligt skick. Om rättelse inte vidtas kan bostadsrättsinnehavaren förverka sin bostadsrätt. Det är därför viktigt att du som bostadsrättsinnehavare följer lagar och föreningens bestämmelser vid renovering och ombyggnation av din lägenhet. Bostadsrättsinnehavare ska vid renovering och ombyggnation av lägenhet följa gällande lagar, förordningar och föreskrifter (Boverkets byggregler m.fl.).

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för nödvändiga tillstånd, t.ex. bygglov.

Bostadsrättsinnehavare skall tillse:

- att allt arbete utförs fackmannamässigt
- att arbetena inte leder till skada eller olägenhet för föreningen eller andra medlemmar.

Ansökan

Innan du påbörjar renovering eller ombyggnation av din lägenhet bör du undersöka om åtgärden kräver tillstånd från styrelsen eller ej. Om du är osäker om en åtgärd kräver tillstånd bör du kontakta styrelsen för information om åtgärden är tillståndspliktig. Om åtgärden kräver tillstånd ska du lämna in en ansökan om tillstånd till styrelsen.

Ansökan ska innehålla:

- uppgift om de åtgärder som ska vidtas, inkl. ritning/skiss,
- uppgift om vilket/vilka företag som anlitas för att utföra arbetet eller om det ska ske i egen regi, och
- uppgift om under vilken period åtgärderna kommer att vidtas.

Styrelsen kan i vissa fall komma begära kompletterande underlag, t.ex. intyg från fackman.

Ansökan ska lämnas till styrelsen i god tid innan åtgärderna är planerade att vidtas. Åtgärder får inte påbörjas innan styrelsen lämnat sitt godkännande.

Inledande åtgärder vid uppstart av renovering och ombyggnation

Bostadsrättsinnehavaren ska meddela föreningen när arbetet påbörjas.

Bostadsrättsinnehavaren och föreningen ska innan arbetet inleds bestämma hur dokumentation ska göras av eventuella åtgärder vilka inte efter färdigställande är synliga, t.ex. ledningar i vägg.

Om störande arbeten kommer att förekomma ska även berörda grannar informeras om åtgärderna via anslag i trapphus och via meddelande i postfack. Anslaget/meddelandet ska innehålla uppgift om arbetets art, tidsplan och kontaktuppgifter.

Vid användning av hiss för transport av byggmaterial eller annat skall väggar och golv i hissen skyddas med skyddsmattor (som föreningen tillhandahåller). Vid behov ska även andra gemensamma ytor skyddas på lämpligt sätt. Tag kontakt med styrelsen.

Parkering av fordon tillhörande hantverkare eller annan som utför arbete ska ske på besöksparkering. Ej tillåtet att använda garage för parkering eller lastning/avlastning.

Föreningens hemsida har kontaktuppgifter till de företag föreningen anlitar inom olika branscher.

Brf Blompottan 1

Rehmsgatan 24, Stockholm

Särskilt att tänka på vid renovering och ombyggnation

Nedan anges ett antal områden där det är särskilt viktigt att gällande bestämmelser följs och att åtgärder inte vidtas utan tillstånd från styrelsen.

Bärande väggar och annan bärande konstruktion

Inga ingrepp i bärande konstruktion får ske, t.ex. upptagning av öppning eller dragning av ledningar genom eller infällt i bärande konstruktion. Bilning av betong i vägg, golv eller tak får ej ske.

Värme och ventilation

Element (radiatorer) och vattenledningar får ej bytas ut, byggas in i vägg eller täckas, flyttas eller tas bort. Inga ventilationsöppningar får flyttas, byggas in eller på annat vis sättas igen.

Vid planerade ingrepp i ventilation bör kontakt tas med det företag föreningen anlitar för OVK obligatorisk ventilationskontroll, se hemsidan för kontaktuppgifter.

El

Elinstallationer ska utföras av behörig elektriker.

Badrum/WC

Våtrumsarbeten ska utföras på fackmannamässigt sätt. Inga ledningar får flyttas, utan tillstånd från styrelsen, om det avser ledningar för vilka föreningen svarar enligt §28, se nedan. Ingen golvbrunn får flyttas utan tillstånd av styrelsen. Inkoppling på avlopp/avloppsstam i schaktet får inte ske.

Notera: Enligt stadgarna §28: Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom exempelvis: ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Notera: Enligt stadgarna §28: Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten: ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.

Kök

Spisfläkt får ej anslutas till ventilationskanalen i köket. Enbart spiskåpa utan motor får anslutas till ventilationskanalen. Kolfilterfläkt får monteras, dock ej anslutas till ventilationskanalen. Om kolfilterfläkt monteras skall ett frånluftsdon anslutet till ventilationskanalen monteras. Donen reglerar luftmängden.

Inga åtgärder får vidtas som försvårar eller omöjliggör kommande OVK-besiktning.

Vid planerade ingrepp i ventilation bör kontakt tas med det företag föreningen anlitar för OVK (obligatorisk ventilationskontroll), se hemsidan för kontaktuppgifter.

Vid byte/installation av diskmaskin, kyl, frys och tvättmaskin ska läckageskydd placeras under maskinen. Vi rekommenderar att vatten-avstängningskran används och stängs vid bortovaro från lägenheten.

Balkong och fasad

Åtgärder får ej göras som innebär att avrinningen från balkongen/altan försämras eller hindras. Inga ingrepp/åtgärder får vidtas som kan leda till skador på fasaden.

Övrigt

Byggavfall skall transporteras bort. Byggavfall får inte placeras i föreningens soprum. Eventuella skador på fastighetens installationer (t.ex. vatten, avlopp, el, ventilation och brandskydd) ska omedelbart anmälas till styrelsen.