

Allmänna regler vid ombyggnad/ändring i lägenhet/lokal BRF Ädelgranen

Detta dokument är vägledning vid planering av ombyggnad/renovering av lägenhet/lokal.

Byggnadsminne

Byggnaden (vårt hus) är blå-klassat av Stadsmuseet vilket innebär att byggnaden har kulturhistoriskt värde motsvarande fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

- Det åligger medlem att ansöka om byggnadslov och att göra byggnadsmälan.
- Det åligger medlem att undersöka vilka rum/ytor och inredningar som är kulturminnesklassade och där tillstånd till ändring måste föreligga från Stadsmuseet och länsstyrelsen.

Bostadsrättslagen

I bostadsrättslagens 7 kap, 7§, första stycket definieras vad som menas med väsentliga förändringar.

Här nedan ser du exempel på vad som omfattas.

1. Ingrepp i en bärande konstruktion, t.ex. en bärande vägg. Detta gäller även om du fått bygglov för ändringen.
2. Ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten. Med detta avses bl.a. installation eller förflyttning av våtutrymme, kök eller toalett. Det gäller också om du på något sätt vill ändra värmen, t ex byta termostat eller byta, ta bort, sätta upp ny radiator eller röranslutningar till radiatorerna.
- Ändringar av elledningar inom din bostad omfattas inte av någon generell tillståndsplikt, såvida det inte handlar om sådana ledningar som föreningen ansvarar för, dvs. ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.
3. Omdragning och förändring av ventilationskanaler. Dessa ingrepp kan orsaka obalans i övriga fastighetens ventilation.
4. Annan väsentlig förändring av lägenheten. T ex förändrad planlösning som kan innebära att en lägenhets karaktärsdrag förändras. Detta gäller också om en ändrad planlösning kan innebära att omkringliggande lägenheter blir störda av ljud pga. att rummens funktioner förändras, exempelvis ljud från tvättmaskin, diskmaskin.

Samtliga väsentliga förändringar är sådana som kan påverka fastigheten utanför din lägenhet och det är därför som du måste söka styrelsens tillstånd.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till någon av ovanstående åtgärder om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Men skulle det vara så att du gör väsentliga förändringar, utan att ha medgivande från föreningen, så kan styrelsen ålägga dig att återställa lägenheten till ursprungligt skick.

Ombyggnad som kan utföras utan att informera brf/ styrelsen

Exempel på underhåll/reparationer/renoveringar/ändringar i lägenhet/lokal som kan utföras utan styrelsens godkännande är följande:

- Målning
- Tapetsering
- Lägga nytt eller slipa befintligt golv som inte innefattar våtutrymme (toalett, bad- eller duschrum)
- Byte av befintliga vitvaror

Ombyggnader då du måste lämna in en skriftlig anmälan till styrelsen

Övriga underhåll/reparationer/renoveringar/ändringar i lägenhet/lokal skall anmälas/föreläggas och tillstånd måste erhållas av bostadsrättsföreningens styrelse innan arbete får påbörjas.

Din skriftliga anmälan skall innefatta följande:

- Skriftlig beskrivning av arbetet
- Ritning, ritning ska tydligt beskriva och förklara eventuell
 - Förändrad planlösning
 - Planerad ljudisolering om du kommer att ändra rumsfunktionerna (t.ex. tvättmaskin, diskmaskin, etc.)
 - Nedtagning av del/hel vägg
 - Förändring av ventilation
 - Förändring i va-system
 - Förändring i värmesystem
 - Förändring av el-stamsdragning
- Tidplan, hur länge beräknas ombyggnaden pågå, när planeras störande arbete för information till grannar.
- Kopia på godkänd bygganmälan om sådan måste göras.
- Kopia på eventuella andra myndighets tillstånd (Länsstyrelsen, Stadsmuseet).
- Uppgift om entreprenör som kommer att anlitas och försäkring. Utförande entreprenör ska ha gällande företagsförsäkring som även täcker skada för tredje man.
- Ventilation-, El- eller VVS-installationer arbetena ska alltid utföras av certifierade hantverkare och enligt gällande regelverk för Säker El och Säker Vatteninstallation samt godkänd OVK.
- Besiktning ska utföras vid renovering av våtutrymme, ingrepp på bärande konstruktion och ändring av ventilation, kostnaden för besiktningar bärs av dig som medlem, besiktningsprotokoll skickas för kännedom till styrelsen.
- Vid nedtagning av del/ hel vägg bärande eller icke bärande ska utlåtande av konstruktör bifogas.

Du bör känna till

- Golvvärme och handdukstork måste vara el-ansluten, ej vattenburen.
- Vill du installera spiskåpa ska denna vara av godkänd typ. Kolfilterfläkt får inte anslutas till ventilationssystemet. Fastigheten har självdrag.
- Om du tar bort ett vattenburet element/radiator ansvarar du själv för att detta kompenseras med elvärme, t.ex. elvärme i golvet.

Information till boende – Hur länge arbetet beräknas pågå samt störande aktiviteter

Information om hur länge ombyggnad beräknas pågå samt vid vilka dagar/ tider störande arbete, t. ex. golvslipning, badrumsrenovering, arbete med slagborrning, etc. ska anslås i trapphus i god tid innan arbetet startas.

Vid vatten, värme eller el avstängning ska detta i god tid anslås i entréerna senast 1 vecka innan.

Vattenavstängning kan stämmas av och utföras av vår fastighetsskötare, se kontaktuppgifter på hemsidan, kostnaden för detta bärs av dig.

Avstängning och störande arbete får endast ske på **vardagar mellan kl. 08.00 och 18.00**, inga avstängningar och störande arbete får ske under helger.

Trapphus, hiss

Golv, hiss och väggar ska obligatoriskt skyddas med täckpapper.

Hissarna på Floragatan och Valhallavägen får endast användas för persontransport. Vid ombyggnation, renovering eller liknande arbeten är det inte tillåtet att använda hissen för transport av tungt material, byggmaterial, maskiner eller gods som kan medföra skada eller överbelastning av hissen. Om möjligt ska tungt material transporteras in och ut till lägenheten externt via skylift eller bäras i trapphus.

Medlem eller entreprenör som utför ombyggnation ansvarar för att hissar inte används för transport av tungt material eller gods. Eventuella skador som uppstår till följd av otilåten användning av hissen ska ersättas av ansvarig medlem.

Entrédörrar, nycklar, taggar

Den som utför arbeten i sin lägenhet ansvarar även för att nycklar, taggar mm hanteras på ett ansvarsfullt sätt.

Entrédörrar får inte lämnas öppna eller olåsta utan uppsikt. Entrédörrar ska ställas i läge 0 vid uppställning (ej kil under dörr, då fortsätter dörröppnaren arbeta och bränner sönder motorn).

Föreningens trivselregler skall följas

- Renovering, som innebär oljud, får därför enbart ske på **vardagar mellan kl. 08.00 och 18.00**. Innan arbete som medför oljud eller annan olägenhet påbörjas ska grannar vara informerade.
- På helger får **endast tysta arbeten** som målning och tapetsering ske.
- Trapphuset ska hållas rena under byggnationen och vid behov dagligen städas.
- Efter slutförd reparation/renovering åvilar det medlem att vid behov tillse att hela trapphuset städas.

Byggavfall

Det är lägenhetsinnehavaren som ansvarar för att byggavfall och emballage forslas bort omedelbart. Byggavfall och emballage får inte läggas i föreningens trapphus, källare, vind eller grovsoprum/kärl.

Används byggsäck utanför byggnaden så måste byggsäcken transporteras bort snarast möjligt.

Du eller dina hantverkare får inte spola ner betong, fix eller målarfärg i avloppet. Det förstör våra rör och är miljöfarligt.

Vid in- och uttransport av material eller sopor får entrédörrar till fastigheten från gatan inte lämnas obevakade.

Ni som bostadsrättshavare ansvarar för inhyrda hantverkare följer Brf Ädelgranens ordningsregler.

Ansvar

Hela ansvaret för ombyggnaden eller reparationen ligger på dig.

Styrelsens tillstånd att utföra en viss åtgärd är inte detsamma som godkännande av en viss teknisk lösning. Det är bostadsrättshavaren som själv ansvarar för att den genomförda lösningen fungerar på ett tillfredsställande sätt och uppfyller både innehavarens och föreningens krav på funktion.

Kostnader för åtgärder av skador som uppkommit på gemensamma utrymmen belastas dig.

Jag/Vi bekräftar härmed att vi bifogat erforderligt material och läst igenom och tagit del av ovan regler och föreskrifter som gäller i Föreningen Ädelgranen.

Vi har bifogat tillämpliga bilagor

Beskrivning av arbetet, ritningar, tidplan, bygganmälan, utlåtande av konstruktör, entreprenör kontakter, namn på kontaktad besiktningsman, "informationstext till grannar"

Övrigt

Stockholm den / -

.....
(Signatur)

.....
(Namnförtydligande)