

Anvisningar angående bostadsrättsinnehavares renoveringar och ombyggnationer av lägenhet

1. Allmänt om planerade renoveringar och förändringar inom lägenhet:

Du som bostadsrättsinnehavare äger inte din lägenhet utan är delägare i hela föreningen. Detta innebär att du måste beakta de regler och finns för ombyggnader då de kan påverka alla boende i föreningen. Gör du fel måste du själv bekosta de åtgärder som måste vidtas för att återställa lägenheten. (se även gränsdragningslistan.)

Väsentlig förändring får dock göras endast efter tillstånd av styrelse och under förutsättning att den inte medför men eller skada för föreningen eller annan medlem.

Kontakta styrelsen om du har frågor eller är det minsta osäker.

Här ställer styrelsen formella krav på ritningar. Godkända ritningar är sådant du fått från styrelsen eller en ritning du fått från mäklare, leverantör eller liknande. I vissa fall kan en besiktningsman/byggkonsult behöva göra en mer detaljerad byggnadsritning som du i så fall själv får bekosta. Föreningen har vissa kopior på byggnadsritningar som kan lånas.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov/bygganmälan eller som innebär ändring av ledning för värme, vatten, avlopp eller ventilation, renovering av våtrumsutrymmen samt all förändring av lägenhetens planlösning.

För mindre förändringar ställer styrelsen inga formella krav på ritningar. Det duger med en som du ritat själv.

Väsentliga förändringar skall anmälas till styrelsen skriftligt. Anmälan kan lämnas i föreningens brevlåda på Gröndalsvägen 170 alternativt skickas till styrelsen@brfstapelbadden7.se

Alla nödvändiga tillstånd såsom t.ex. bygglov och bygganmälan ombesörjs och betalas av bostadsrättsinnehavaren. Läs mer om tillstånd på <http://www.stockholm.se/ByggBo/bygglov/>. Enligt Bostadsrättslagen 7 kap 9 §, så skall bostadsrättshavaren se till så att grannars boendemiljö inte försämras av störningar.

Använd auktoriserad/certifierade entreprenörer. Kräv av alla att garantier, besiktningsprotokoll, provtryckningsprotokoll, kvalitetsdokument samt drift- och underhållsinstruktioner lämnas till dig som beställare.

Följande arbeten ska utföras fackmannamässigt och med erforderlig kompetens och behörighet:

- Ingrepp i stommen
- Ändring av ledning för värme, vatten, avlopp och ventilation
- Ingrepp i våtutrymmen som kräver fuktspärr

Om styrelsen så kräver ska intyg kunna uppvisas om att arbeten utförts i enlighet med denna punkt.

Störande arbeten ska i huvudsak utföras på dagtid (vardagar mellan klockan 08:00-17:00) och ska aviseras till grannarna i god tid före arbetet påbörjas.

Mindre störande arbeten som exempelvis upphängning av tavlor eller en hylla får ske vardagar mellan klockan 08:00-20:00 och helger mellan klockan 10:00-17:00.

Avstängning av vatten ska göras i samråd med styrelsen och aviseras grannarna i god tid.

Avstängning av vatten får inte ske vardagar innan klockan 08:00 och efter klockan 16:00.

Se till att byggaren städer i trappor och hiss om nedskräpning sker. Skador i trappuppgång och hissar på grund av utförda arbeten ska ersättas av bostadsrättsinnehavaren. Detsamma gäller eventuell extra städning som behöver ske i trapphus och hissar. En syn av allmänna utrymmen skall ske tillsammans med av styrelsens utsedda representant.

Det är inte tillåtet att slänga/hälla klister, skräp eller annat i avloppet.

2. Styrelsens- och dess försäkringsbolags riktlinjer gällande våtrumsrenoveringar:

Styrelsen följer i sina krav och regleringar det som styrs av någon eller flera av följande, vid var tid gällande:

- [Bostadsrättslagen, BRL 1991:614](#)
- [Boverkets byggregler, BFS 2011:6, BBR med ändringar](#)
- [GVKs, Golvbranschens Våtrumskontroll](#)
- [BBV, Byggkeramikrådets branschregler för våtrum](#)
- [Branschregler ”Säker Vatteninstallation](#)
- [Ellagen, starkströmsförordningen och tillhörande föreskrifter från Elsäkerhetsverket](#)

Styrelsens grundkrav är att branschregler följs och besiktning utförs och protokollförs av föreningen utsedd besiktningsman.

- Kostnaden för denna besiktning står medlemmen för.
- Besiktning ska utföras innan ytskiktet läggs på.
- Besiktning ska utföras efter färdig renovering.

Vid besiktningstillfället skall nödvändig dokumentation finnas tillgänglig.

Med nödvändig dokumentation menas den dokumentation som respektive branschorganisation ställer krav på.

Den del i badrum där ventilation och annan central funktion är inbyggd (schakt för ventilation och vatten) får inte förändras eller tas bort utan styrelsens skriftliga godkännande.

Konstruktionsritningar, inkluderande plan- och sektionssritningar, ska lämnas in med korrekta mått och lutningar. Styrelsen kan begära kompletterande information på inlämnat underlag.

3. Hantering av avfall och byggsopor

Byggavfall får ej förvaras eller tillfälligt placeras i trapphus.

Byggavfall får ej slängas i miljöstugan

Vid användning av ”Big Bag” säckar så skall dessa placeras utomhus och på ett sådant sätt att framkomligheten ej påverkas.

Säckarna får absolut inte stå kvar längre än nödvändigt eller över helgdagar.

Bostadsrättsinnehavaren som bekostar renoveringen ansvarar även för att ovanstående efterföljs samt brandskyddet.

Om renovering kräver användning av container så skall denna container vara av modell ”stängd” och dörrar/luckor skall hållas låsta nattetid.