

Regler avseende renovering av bostadslägenheten.

BRF BECKASINEN 14.

Valhallavägen 16. 114 22 Stockholm.

I syfte att hålla vår gemensamma fastighet i bästa tänkbara skick har vi regler, rutiner och policys för bostadsrenoveringar. Vi ber er att noga läsa igenom detta dokument och med stöd av det kunna genomföra en bra bostadsrenovering. Tänk på att mer omfattande arbetsmoment stör dina grannar påtagligt så vänligen respektera reglerna, visa hänsyn och håll tät kontakt med dina hantverkare och se till att de städar allmänna utrymmen ordentligt efter sig! Kontakta oss gärna om ni undrar över något.

Tillstånd och bostadsrättslagen

- Enligt bostadsrättslagen SFS 2022: 1026, som gäller från och med 2023-01-01 är lgh-innehavaren skyldig att ha kontaktat styrelsen och fått tillstånd till all förändring i lägenheten i förtur. Den nya lagen säger att all ombyggnad av lägenheter ska ha godkänts av föreningens styrelse. Detta skall ske skriftligen med vår ansökningsblankett. Renoveringsarbetet får EJ påbörjas innan ett godkännande erhållits från styrelsen. Se därför till att vara ute i god tid med ansökan.
- I ansökan skall beskrivas vad ni ämnar göra och hur. I den mån det kan bifogas ritningar samt andra relaterade underlag så är det förstås en fördel.
- Det är viktigt att ni som lgh-innehavare har ett godkänt tillstånd, i värsta fall kan ni bli skyldiga att återställa lägenheten till det skick den hade innan ändringen.
- Det fulla ansvaret åvilar lgh-innehavaren, detta oavsett om tillstånd för ombyggnaden har erhållits från styrelsen, eller ej.
- Ansökan till Stadsbyggnadsnämnden måste göras om arbetet involverar ändring av planlösning eller håltagning i bärande väggar. I så fall behövs tex en kontrollplan, förutom olika ritningar. Arbetet får inte påbörjas innan startbesked erhållits och är förknippat med ytterligare krav. Efter ni gjort ansökan till styrelsen skall/kan ansökan till Stadsbyggnadsnämnden göras.

Byggtekniska detaljer BRF Beckasinen 14

- Om renoveringen innefattar våtrumsarbete, är ni som lgh-innehavare skyldig att lämna in ett formellt korrekt s.k. kvalitetsbevis/våtrumscertifikat till BRF/Styrelsen. Din behöriga våtrumscertifierade hantverkare skall fylla i detta. Vi gör sedan en kopia för arkivering och returnerar ditt original.

- Man får EJ ansluta köksfläkt, badrumsfläkt etc. till utsugskanalerna i fastigheten. Vi har för alla lgh. utom de s.k. Townhouse-lgh. som ligger på entreplan & Vån. 1, ett maskinellt ventilationssystem som inte får rubbas av enskilda fläktanslutningar. Köksfläktar måste således vara av s.k. kolfiltertyp. För TH-lgh gäller andra regler för köksfläktar. Vänligen kontakta styrelsen för information kring dessa.
- Våra avloppstammar har Reline-behandlats 2009 av Proline. Därför måste man noga följa de skötsel / renoveringsregler som detta kräver.
- Vi får EJ installera vattenburen golvvärme i lägenheterna/lokalerna. Inte ens i badrum. Det innefattar även handnikstorkar etc. Detta p.g.a. att värmesystemet är anpassat till nuvarande cirkulation och värmekapacitet med sedvanliga väggmonterade vattenburna radiatorer. Önskar man golvvärme / handdukstork mm, får man endast installera el-drivna system.
- Om ni behöver slå av huvudsäkring/strömbrytaren för el-matningen till er specifika lgh, kontaktar ni i första hand Styrelsen.
- Om "vanliga" inkommande vattnet skall stängas av måste detta tydligt noteras på vår framtagna A4-blankett. Upplýsningen skall ske senast 3 veckodagar innan avstängning sker. Avstängningen skall endast ske max 2 tim. och tiderna får aldrig överskridas! A4-arket avseende vattenavstängning skall sättas upp i hissen, vid de inre dörrarna i entrén, samt även vid namntavlan vid den yttre entréporten.
- Om ni behöver stänga av det vattenburna radiator-systemet (elementen) måste detta hanteras av vår Fastighetsskötare. Se info. till Fastighetsägarna i entrehallen och ev. kostnader för detta betalas av lgh.-innehavaren. Likaså här gäller regeln om kort stopp och tydlig allmän info till de boende i huset med samma framförhållning som vid vanlig vattenavstängning. Det är olämpligt att stänga av radiatorvattnet under den kalla årstiden!
- En del avloppsrör ligger väldigt djupt i betonggjutningen i t.ex. badrummen. Detta innebär att vid ev. bortbilning av betong för att nå den gamla avloppstammen, måste man bila sig djupt ned och vid flera tillfällen har man därför råkat slå hål på grannens underliggande tak. Ibland går detta dessvärre inte att förhindra, men om alla berörda inkl. din egen underliggande granne känner till problemet kan man vidtaga lämpligt täckskydd mm. Framför allt är det viktigt att din VVS-montör känner till dylikt och tar ansvar fullt ut för ev. skador hos grannar mm.

Förhållningsregler renovering

- All form av ovan angivna renoveringsarbeten skall utföras av auktoriserade hantverkare och efterleva gällande byggnormer och de skall ha ansvarsförsäkring för sitt specifika arbetsområde. VVS-företag skall även vara certifierade för s.k.

säkert vatten. I din ansökan skall samtliga tilltänkta hantverkare/företag noteras med namn, kontaktuppgifter samt org. nr.

- Slutbesiktning av en behörig Besiktningsman är obligatorisk. Kostnaden för besiktningen betalas av lgh-innehavaren.
- Var restriktiv och betänk säkerheten i huset då ni ev. lämnar ut nycklar och portkod etc.
- I övrigt gäller normala regler avseende allmän hänsyn till övriga boende i vår fastighet under din renoveringsperiod. Det innebär att störande arbetsmoment endast får ske under vardagstid kl. 08 ´00 – 18 ´00 och absolut EJ på kvällar, nätter, helger etc. Likaså att all form av sopor, byggrester, damm mm. noga omhändertages omgående. Det är ni som ansvarar för att dina anlitade Hantverkare ej lämnar ”spår” efter sig. Detta gäller för våra gemensamma allmänna utrymmen som trapphus entré, hiss, garage mm. Självklart får endast hushållssopor slängas i soppedkastet.
- Så snart ni erhållit godkänt (JA) på er renoveringsansökan, ber vi er att tydligt informera samtliga boende i huset (A4-ark på vanliga ställena) med god framförhållning om vad och när skall ske och att tydligt uppge ert namn, våningsplan samt telefon & mailuppgifter.

Tänk på att kontakta Styrelsen om ni har frågor under arbetets gång och att kommunicera med oss om ni får problem. Ovan angivet kan måhända upplevas som mycket att ta hänsyn till. Det är det också, men rätt utfört så blir allt bra för er och hela BRF.

Lycka till med förestående renoveringsplaner!

2024-09-01

Med vänlig hälsning

Styrelsen för BRF Beckasinen 14.