

Regler och råd vid ombyggnad och renovering i Brf Trasten 7 och 8

1. Allmänt

Bostadsrättsinnehavare får företa förändringar i lägenheten. Alla arbeten som kan tänkas påverka grannar skall dock anmälas skriftligen och observera att väsentlig förändring får endast företas efter skriftligt tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas bl.a. förändring som kräver bygglov, bygganmälan eller innebär ändring av ledning för värme, vatten, avlopp ventilation och el samt all förändring av planlösning.

Alla erforderliga myndighetstillstånd såsom byggnadslov, bygganmälan m.m. ombesörjs av bostadsrättsinnehavaren. Kontakta Stadsbyggnadskontorets bygglovsenhet för uppgift om vilka tillstånd som behövs i ditt fall:

Tekniska Nämndhuset
Fleminggatan 4
104 20 Stockholm
telefon 08-508 26 000

På Stadsbyggnadskontoret kan man få kopior på fastighetens ritningar.

Följande arbeten skall utföras av företag med erforderlig kompetens och behörighet:

- ändring av ledning för värme, vatten, avlopp, ventilation och el.
- ingrepp i våtutrymmen som kräver fuktspärr (våtrumskompetens).

Ingrepp i stommen kan endast medges i undantagsfall och först efter omfattande byggteknisk utredning utförd av behörig fackman.

Styrelsen skall ges möjlighet att besiktiga tillståndskrävande ombyggnader.

2. Att beakta inför planläggningen

2.1 Ljudproblem

Vi bor i ett ganska lyhört hus. Eventuella ändringar av rumsanvändning kan innebära att ljudmönstret förändras till nackdel för den egna bostaden och kringliggande lägenheter.

2.2 Badrum – Kök

- Bilning i golv och väggar måste ske med försiktighet. Vid ovarsam hantering kan rörkopplingar börja läcka och vålla dyra vattenskador.
- Eventuell bilning av badrumsgolv skall utföras med mycket stor försiktighet då risken för takras är betydande. Eventuellt kan taket i underliggande badrum behöva stämplas upp för att förhindra takras.
- Observera att köksfläkten inte får anslutas till ventilationskanalen i köket, då blåser man sin matlukt till grannarna. Recirkulerande köksfläkt med kolfilter är det enda som är tillåtet.

2.3 Elsystem

Om det tillkommer nya elapparater och maskiner bör installatören kontrollera att belastningen är jämt fördelad mellan faserna. Kapning av elledningar får endast undantagsvis ske, efter kontroll att tredjepart inte drabbas.

3. Innan arbetet kan påbörjas

Vid större renoveringsarbeten skall styrelsen informeras om och godkänna dels en tidplan, dels hur arbetet är tänkt att bedrivas, med förteckning över anlitade företag med ansvariga personer. Dessutom något om metod för transport av byggmaterial och byggsopor.

Efter att styrelsen i god tid före byggstart informerats via anmälan, eller godkänt ansökan, skall man genom anslag i port informera om vad som kommer att ske, inom vilket tidsrum och med namn och telefonnummer till den som ansvarar för arbetet. Samma information skall sättas upp på entrédörren till bostaden under tiden arbetet pågår.

Om lägenheten står obebodd under det omfattande arbeten bedrivs, så skall nycklar deponeras hos föreningen.

4. Försäkring mm

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att ha hemförsäkring med ansvar och tillägg för bostadsrätt, samt skall se till att anlitade entreprenörer har erforderliga försäkringar och F-skattesedel.

5. Arbetstider

Störande arbeten får bara utföras på vardagar mellan 08.00 och 17.00, och skall vara planerade och aviserade i förväg.

6. Avstängning under ombyggnad

Avstängning av vatten skall alltid göras av fastighetsköparen, aviseras i god tid med uppslag vid porten och hissgång i källaren. Stängningen skall göras vid tidpunkter som minimerar störning i fastigheten, beakta att oaviserad avstängning kan ge anspråk på skadestånd från lokalhyresgäster!

Akut läckage skall omgående anmälas till styrelsen.

7. Transport av byggmaterial och sopor i fastigheten

Används hissen för transport skall den ha skyddsklädseln upphängd, som sedan avlägsnas efter arbetets utförande. Vidare skall skador undvikas i hiss och trapphus. Uppkomna skador skall åtgärdas av bostadsrättsinnehavaren.

Trapphus och hissar skall dagligen rengöras av dem som utnyttjar entréerna för transport av material/sopor.

8. Borttransport av byggsopor

Byggsopor som ställs ut skall vara väl emballerade i container eller s.k. Big Bag och märkta med lägenhetsnummer/medlemsnamn så att man vet vem som är ansvarig. Fastighetens allmänna utrymmen får inte belamras med byggsopor eller flyttgods. Byggsopor skall avhämtas under arbetsveckan så att föreningsmedlemmarna slipper se detta i helger och veckoslut .

9. Skador uppkomna vid ombyggnad

Eventuella skador i andra lägenheter eller i fastigheten skall åtgärdas och betalas av den som är ansvarig för reparation/ombyggnad.

10. Inspektion under/efter ombyggnad

Föreningens styrelse och förvaltare skall beredas tillfälle att efter utförd ombyggnad besiktiga densamma. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att informera styrelsen om lämplig tidpunkt för inspektion av utvalda delar av arbetet till exempel av nydragna vattenledningar. Efter slutbesiktning arkiveras A-, K- och installationsritningar samt protokoll i föreningens arkiv.

Regler och råd vid ombyggnad och reovering i Brf Trasten 7 och 8

Mottagande av regler och råd som gäller för Trasten 7 och 8 bekräftas härmed

Stockholm den / 20 Lägenhet nr

Namn-teckning.....

Namn-förtydligande.....

Detta behålls av lägenhetsinnehavaren

Regler och råd vid ombyggnad och renovering i Brf Trasten 7 och 8

Mottagande av regler och råd som gäller för Trasten 7 och 8
bekräftas härmed

Stockholm den / 20 Lägenhet nr

Namn-teckning.....

Namn-förtydligande.....

Denna del ska lämnas till Styrelsen