

Allmänna regler för ombyggnad och renovering av lägenhet

Brf Råsundaslottet

Kontakt med styrelsen

När du planerar en ombyggnad, renovering eller reparation tag alltid kontakt med styrelsen i god tid innan arbetets start. Även om arbetet inte kräver styrelsens godkännande behöver styrelsen informeras.

En liten ombyggnad/renovering av köket kan verka enkel. Men så fort ni gör ingrepp i el-, avlopps-, eller vattenledning ska styrelsen informeras.

Ett gott råd är att alltid ta kontakt med styrelsen om ni är osäker på vad som gäller enligt lag och stadgar.

Regler

Ombyggnad av lägenhet som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för el, avlopp, värme, gas eller vatten, rivning av väggar, eller annan väsentlig* förändring av lägenheten kräver tillstånd från styrelsen. Se "Rivning av vägg med mera"*** nedan.

1. Enklare renovering av lägenhet, omläggning av golv (ej våtrum) eller utbyte av köksinredning, kräver ej tillstånd från styrelsen, dock ska styrelsen informeras.
2. Bostadsrättshavaren har fullt ansvar för alla direkta och indirekta kostnader och skador som denne eller föreningen kan drabbas av till följd av ändringsarbetet. Att styrelsen gett tillstånd till ombyggnationen påverkar inte bostadsrättshavarens fullständiga ansvar.
3. Allt arbete ska utföras hantverks- och fackmannamässigt.
4. Vid våtrumsrenovering ska tätskiktet (fuktspärren) utföras av firma som är certifierad/auktoriserad enligt Golvbranschens VåtrumsKontroll (GVK) eller Byggkeramikrådet (BKR). Detta är även ett försäkringskrav.
5. Rör-, el- och byggarbeten ska utföras av auktoriserad firma med erforderliga behörigheter.
6. Arbete i samband med ombyggnads- och renoveringsarbeten får endast ske på vardagar mellan 08.00 – 16.00. Upplys dina grannar när ni tänker renovera och hur länge arbetet beräknas pågå. Det ökar förståelsen för de störningar ni orsakar.
7. Byggmaterial och avfall får inte förvaras i trapphuset.
8. Byggavfall får inte slängas i sopkärnen.
9. Trapphuset ska städas dagligen vid nedsmutsning och slutstädning när arbetet är slutfört.
10. Eventuell vattenavstängning ska aviseras genom väl synliga anslag, till bostadsrättshavare minst tre dagar i förväg. Nyckel och anvisningar för avstängning tillhandahålls av styrelsen.
11. Rivning av våtrum, kök, väggar m m är arbeten som i regel medför mycket byggdamm . Det är viktigt att du tänker på att stänga till ventilationslocken för att undvika att grannen får damm in till sig.

* Exempel på väsentlig förändring ; riva bärande väggar, ansluta större elinstallationer, lägga in el-slingor i golv, flytta radiatorer med vattenburen värme eller vattenburen rörinstallation. Vattenburen golvvärme är inte tillåten.

** Om en bostadsrättshavare vill riva eller på annat sätt bygga om en vägg kräver styrelsen att bostadsrättshavaren anlitar behörig byggnadsingenjör som utfärdar intyg på att det inte är en bärande vägg. Kostnader i samband med detta står bostadsrättshavaren för.

Att söka tillstånd

En skriftlig ansökan där de planerade arbetena beskrivs lämnas till styrelsen. Till ansökan bifogas ritningar, uppgift om vem som ska utföra arbetena och tidsplan. Blankett finns på hemsidan under *Om styrelsen*. Ansökan om tillstånd behandlas på ordinarie styrelsemöte. Kontakta styrelsen för aktuella datum.

Bygglov/bygganmälan

Åtgärd som kräver bygglov och bygganmälan utgör alltid en väsentlig förändring (se stadgarna § 12 och denna skrivelse).

Steg 1: Dessa söks av den enskilde bostadsrättshavaren hos Byggnadsnämnden, Solna stad. Bostadsrättshavaren är alltid s k byggherre juridiskt sett. Denne ansvarar för kostnader i samband med ansökan.

Steg 2: När bygglov erhållits ska detta godkännas av styrelsen innan arbetet påbörjas.

Steg 3: Slutbesiktning ska göras av behörig fackman. Kostnaden för besiktningsman ansvarar bostadsrättshavaren för.

Steg 4: Kopia på slutbesiktningen lämnas till styrelsen.

Övrigt

Alla ändringar ska göras varsamt, så att byggnaden behåller sin karaktär. Du ska också ta hänsyn till byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Det gäller både inre och yttre ändringar, och det gäller oavsett om det krävs bygglov eller inte. Kravet på varsamhet är inte ett förbud mot att ändra, men alla ändringar du gör ska utgå från byggnadens förutsättningar. Som byggherre ansvarar du för detta.

Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, eller som ingår i ett område som är särskilt värdefullt har ett utökat skydd och får inte förvanskas.

2019-08-13

Styrelsen