

Regler vid ombyggnad och renovering

Styrelsen godkännande

Som huvudregel kräver all ombyggnad och renovering styrelsens skriftliga godkännande innan arbetet påbörjas. Se nedan hur detta inhämtas.

Enklare renovering av lägenhet, till exempel målning, tapetsering, omläggning av golv (ej våtrum), eller utbyte av köksinredning, kräver ej tillstånd från styrelsen.

Observera att alla förändringar i det som inte tillhör lägenheten, till exempel borra hål eller skruva i fasaden, alltid kräver styrelsen godkännande.

Styrelsen tillåter som regel installation av kodlås eller motsvarande på ytterdörrar. Vid installation av nytt lås är det bostadsrättsinnehavarens ansvar att det blir snyggt och enhetligt med övriga dörrar i trapphuset, i första hand med andra dörrar på samma plan.

Är du tveksam om styrelsen godkännande krävs, fråga först styrelsen om råd.

Ansvar vid renovering

Du som bostadsrättsinnehavare är ansvarig gentemot föreningen för att samtliga arbeten som utförs i din lägenhet utförs utifrån gällande lagar och förordningar och att de installatörer du anlitar har behörighet för de arbeten som de utför.

Skulle det du utför påverka andra negativt eller att det innebär kostnader för föreningen att återställa, reparera eller finna felet kommer föreningen att utkräva ansvar från dig och du kommer behöva ersätta föreningen för reparationer eller den skada föreningen lider.

Observera att detta gäller även om du har förvärvat lägenheten där ett fel vid ombyggnation eller liknande redan är gjord.

Störande arbeten

Buller och störande arbeten ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt och får endast förekomma mellan klockan 8 - 18 på vardagar.

Byggsopor och byggmaterial

Lagring av byggsopor eller byggmaterial på gården, i trapphus eller andra gemensamma utrymmen är ej tillåtet.

Byggsopor får inte slängas bland föreningens grovsopor eller hushållssopor.

Lagring av byggsopor på trottoaren framför föreningens fastighet är ej tillåtet. Lagring av byggsopor på parkeringsytan på gatan framför föreningens fastighet kräver tillstånd från Polisen/Stockholm stad. Det är den som beställt en renovering, städning eller liknande som är ansvarig.

Städning

Trapphuset och andra gemensamma utrymmen ska städas dagligen vid nedsmutsning.

Hissar

Hissar får endast i undantagsfall användas för transport av byggmaterial och byggsopor. Behöver hiss användas vid upprepade tillfällen kräver detta styrelsens skriftliga godkännande.

Hissar och trapphus ska skyddas, med till exempel skyddspapp eller filt, så att de ej tar skada vid transport. Om hissar eller gemensamma utrymmen trots försiktighetsåtgärder tar skada, så blir bostadsrättsinnehavaren ersättningskyldig.

Fordon på innergården

Det är som regel ej tillåtet att köra in eller parkera arbetsfordon på innergården. Vid särskilda fall kan undantags medges. Undantag kräver ett skriftligt godkännande från styrelsen.

Inhämta styrelsens skriftliga godkännande

Styrelsen godkännande inhämtas genom att först mejla en skriftlig ansökan till facklan7@gmail.com.

Ansökan ska innehålla:

- Adress, lägenhetsnummer, kontaktuppgifter inklusive telefonnummer
- Ritning på hur lägenheten ser ut innan de planerade ingreppen
- Beskrivning av de planerade ingreppen
- Ritning på lägenheten efter de inplanerade ingreppen

Efter att ansökan är inskickad till styrelsen går styrelsen igenom underlaget och ger ett utlåtande om det är lämpliga ändringar och vilka saker bostadsrättsinnehavaren är skyldig att förhålla sig till.

Som regel kräver styrelsen en slutbesiktning, bekostad av bostadsrättsinnehavaren, för att ge sitt godkännande.

Inget arbete får påbörjas innan styrelsen givit sitt skriftliga godkännande.

Styrelsens interna rutiner vid godkännande av reovering

- Inhämta fullständig ansökan från BRI
- Be om utlåtande från FT Drift eller teknikansvarig i styrelsen huruvida ombyggnad är lämplig eller ej
- Bedöm om ingrepp kan leda till ökade kostnader för BRF. Om ingreppet ändå godkänns så behöver BRF kompenseras för detta. Vid tidigare godkännande av sådana ingrepp så har BRI fått evigt underhållsansvar (när det bedömts som möjligt och lämpligt) och/eller betalat en klumpsumma till BRF som är avsedd att kompensera för framtida ökade underhållskostnader
- Besluta om krav på BRI för att godkänna ombyggnad, t.ex. efterinspektion
- Skriv avtal med BRI där BRI godkänner krav för ombyggnation, t.ex. krav på efterinspektion
- Följ upp