

BYGGA OM – RÅD OCH ANVISNINGAR

Många bygger om sina lägenheter, men det finns vissa regler och föreningens stadgar att ta hänsyn till. Det mesta går att genomföra om man följer de bestämmelser som finns. Därför har följande renoveringsdokument tagits fram. För ytterligare frågor kontakta styrelsen på brfmidgard27@gmail.com så försöker vi hjälpa er så gott vi kan!

Enligt Bostadsrättslagen och våra stadgar får inte bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion¹, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten (exempelvis sådant som kräver bygglov). En förenklad tolkning av detta är att vi inte får gräva i tak, väggar eller golv och vi får inte förändra exteriören utan lov. Annan förändring kan exempelvis vara att sätta igen eller blockera inspektionsluckor eller att påverka ventiler och luftkanaler så att luftflödena förändras. Kakelugn eller stuckatur får inte heller avlägsnas utan styrelsens tillstånd.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ibland blir det problem före, under och efter arbetet. I sådana fall är lägenhetsinnehavaren ansvarig för skadan och krav på skadestånd kan resas såväl från föreningen och grannar som inhyrda företag. Tänk på att föreningen inte ansvarar för av medlem utfört arbete eller för framtida skador orsakade av medlemmens renoveringsarbete. Detta ansvar förblir alltid hos lägenhetsinnehavaren.

Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Anlita ett auktoriserat företag, då är du säker på att arbetet utförs enligt Boverkets Byggregler och gällande branschregler. Det är förbjudet i lag att själv göra el- eller vatteninstallationer. Information om kvalitets- och kompetenskrav finns att hämta från www.elsakerhetsverket.se (el), www.gvk.se (våtrum), www.bkr.se (kakel), www.sakervatten.se och www.vvsinfo.se (vatten).

Några saker som kan vara bra att tänka på för att minska störningar och bidra till en god sämja:

- **Meddela** dina grannar. Anslå arbetet och bifoga lägenhetsnummer, namn och telefonnummer. Anmäl även avstängningar av el och vatten i god tid innan de sker.
- Bortforsling av **byggsopor**. Vårt soprum är inte avsedda för byggsopor. Vi vill ogärna ha dem i trapphusen i väntan på transport. Observera att det krävs polistillstånd för att ställa ut container eller byggsäckar (s.k. Big Bags) på offentlig plats, se mer info på: <http://foretag.stockholm.se/Regler-och-ansvar/Anvanda-offentlig-plats>
- **Städning** i trappor och hissar. Efter och under arbetet kan det bli mycket skräpigt och dammigt. Håll trapphuset rent och städa vid behov!
- Håll **porten** stängd. Det är bättre att lämna ut koden till hantverkare än att låta dörren stå öppen under långa perioder. Koden kan föreningen alltid ändra.
- Om möjligt håll **ljudnivån** anständig i trapphusen och på gårdarna. Håll lägenhetsdörr respektive balkongdörr stängd.
- Störande renoveringsarbeten bör i första hand ske vardagar 7-17, med hänsyn till grannar.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Du ska i god tid innan renoverings- och ändringsarbeten påbörjas dessutom ansöka till styrelsen för godkännande. Arbeta får ej påbörjas utan styrelsens medgivande. Bifoga skiss, ritning eller annan beskrivning där det tydligt framgår vilka förändringar som planeras. Styrelsens riktlinje är att godkänna förfrågningar som stöds av relevant bygglov/-anmälan. I övrigt gäller allmänna regler såsom de för den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Exempelvis så är inte motordriven fläkt tillåten att koppla in till det centrala ventilationssystemet.

¹ *Bärande konstruktion* är inte bara viktbärande konstruktioner utan även sådana konstruktioner som bär kablage och ledningar.

Lägenhetsinnehavare som är i behov av att stänga av vattnet ska i god tid kontakta styrelsen som lägger ett uppdrag till föreningens fastighetsskötare att bistå vid avstängningen. Observera att ni som bostadsrättsinnehavare själva får bekosta de timmar som fastighetsskötaren debiterar för arbetet.

Lycka till med din renovering önskar styrelsen för Brf Midgård 27!