

Regler och direktiv vid ombyggnader i lägenhet tillhörig BRF Svärds Liljan 1

Enligt föreningens stadgar §41:

Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. Ingrepp i bärande konstruktion.
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme och vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.
3. Åtgärder som förhindrar eller försvårar föreningens nödvändiga besiktningar och underhållsåtgärder.

För att undvika oklarheter kring gränsdragningen mellan väsentlig förändring och annan förändring skall bostadsrättsinnehavare **alltid först anmäla** den planerade ombyggnaden och inhämta styrelsens godkännande innan något arbete påbörjas. Handlingarna insänds till styrelsen i Brf Svärds Liljan 1. Formulär för anmälan finns på föreningens hemsida under Bostaden/ombyggnad.

Ansvar vid ombyggnation reparation etc, innebärande att:

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att tillse att gällande lagar och direktiv följs.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att, söka godkännande från kommunens stadsbyggnadskontor (eventuell byggnadsanmälan eller bygglov).

Det är också bostadsrättsinnehavarens eget ansvar att teckna försäkring med bostadsrättstillägg. Särskilt viktigt är det att kontrollera vilka krav som försäkringsbolaget ställer för att betala ut ersättning vid skador som kan tänkas uppkomma till följd av ombyggnad, reparation e.dyl.

Krav som det är vanligt att försäkringsbolagen ställer är bl.a.:

- att bostadsrättshavaren i förväg kontrollerar med sitt försäkringsbolag, så att det finns ett fullgott försäkringsskydd, både under och efter ombyggnationen.
- att bostadsrättsinnehavaren säkerställer att ombyggnaden utförs på ett fackmannamässigt sätt samt enligt vad som gäller i lag och tillämpliga branschreglerverk samt att garantier lämnas på utförda arbeten. Se vidare:
<http://www.boverket.se/sv/byggande/regler-for-byggande/om-boverkets-konstruktionsregler-eks/>
- att elarbeten utförts av behörig elektriker i enlighet med gällande lagstiftning. Se vidare:
<http://www.elsakerhetsverket.se/privatpersoner/>
- att ändring av ytskikt i våtutrymmen eller annan förändring utförts i enlighet med branschregler utfärdade av byggkeramikrådet. Se <http://www.bkr.se/fakta/branschregler/>
- att endast vid tiden typgodkända material installeras
<http://www.boverket.se/sv/byggande/byggprodukter/ce-markning/byggproduktforordningen-cpr/typgodkannanden/>
- att ett kvalitetsdokument upprättas och lämnas - gäller särskilt våtutrymmen. OBS! Dokumentet skall enligt försäkringsbolagens krav upprättas av den anlitade våtrumsinstallatören!
- Bostadsrättsinnehavaren påtar sig ansvaret att skicka all dokumentation som krävs till Stadsbyggnadskontoret i Solna, med kopia till styrelsen (inom tre månader efter färdigställande av ombyggnationen).

- I fall det krävs, svarar bostadsrättsinnehavaren för ändring av befintliga relationsritningar både ekonomiskt och att upprätta dessa samt att skicka dessa till Stadsbyggnadskontoret i Solna. Uppdaterade relationsritningar skickas sedan till styrelsen i Brf Svärdslijan 1.
- Det åligger bostadsrättshavaren att bekosta alla eventuella myndighets tillstånd.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att lämna erforderlig information om utförda ombyggnationer till en ny bostadsrättshavare, vid överlåtelse. Kan exempelvis utgöra

Godkännande till ombyggnation av styrelsen medges först när:

- Styrelsen i samråd med sakkunnig har gått igenom anmälan för den planerade ombyggnationen.
- Av dokumentationen från den sökande, ska det kunna påvisas att ombyggnationen inte leder till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen, gällande:
 - Ingrep i bärande konstruktion.
 - Ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, el eller vatten, eller annan väsentlig förändring (t.ex. ändring av frånluftsventilationen)

Förhållningsregler vid ombyggnation

- Entreprenörer och annan inhyrd arbetskraft tillåts inte att parkera sina bilar på föreningens gårdsytor. Endast transport av material är tillåten. För parkering hänvisas till Solna stads besöksparkering.
- Överblivet rivnings- och annat byggmaterial ska snarast forslas bort. Byggavfall och färgburkar m.m. **får inte** slängas i föreningens avfallsbehållare.
- Överblivet material, exempelvis spackel, färg får inte sköljas ner i dagvattenbrunnar eller övriga avlopp i fastigheten.
- Byggmaterial och annat får inte lagras i trapphus eller källarkorridorer (krav från Brandmyndigheten).
- Bullrande arbete får endast ske vardagar mellan kl. 07.00 och kl. 18.00.
- För avstängning av vatten skall Fastighetsskötaren (Wahlings Installationservice AB) kontaktas. Planerad avstängning i samband med renoveringar eller reparationer får endast ske vardagar kl. 9.00 - 17.00. Avstängningen skall vara annonserad till dem som berörs och till styrelsen minst 72 timmar i förväg.
- Portdörrar får inte ställas upp (utöver vid i och utlastning).
- Trapphus och hissar skall skyddas med grov papp eller masonit vid transporter av material om det finns risk för skador på dessa. Trapphuset ska hållas rent och inte skräpa ner till följd av ombyggnationen.
- Öppningar för ventilation får inte byggas in. **Det är förbjudet att installera motordrivna fläktar till ventilationssystemet.**
- Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att entreprenören tar del av denna föreskrift.