

Riktlinjer renovering/ombyggnad i Brf Pelikanen 15.

En bostadsrättshavare kan i stor utsträckning själv bestämma hur dennes bostad ska utformas invändigt. Dock finns vissa begränsningar i bostadsrättshavarens rätt att fritt göra sådana förändringar.

Exempel utan tillstånd

Exempel på åtgärder som bostadsrättshavaren har rätt att vidta utan särskilt tillstånd är målning, tapetsering, golvslipning, inläggning av golvmattor och utbyte av skåpsutrustning och vitvaror m.m.

Exempel som kräver tillstånd

En bostadsrättshavare får inte utan tillstånd riva bärande väggar, ansluta större elinstallationer, flytta radiatorer med vattenburen värme eller vattenburen rörinstallation, flytta vatten/avloppsledningar eller göra väsentliga förändringar m.m.

Styrelsens tillstånd

Enligt 7 kap § 7 i bostadsrättslagen samt föreningens stadgar får en bostadsrättshavare inte göra vissa förändringar i lägenheten utan styrelsen medgivande. En bostadsrättshavare måste ha styrelsens medgivande vid förändringar enligt § 43 i styrelsens stadgar daterad 230608.

Ansöka om tillstånd

En skriftlig ansökan där de planerade arbetena beskrivs lämnas till styrelsen. Till ansökan bifogas ritningar, uppgift om vem som skall utföra arbetena, tidsplan och eventuellt bygglov och bygganmälan.

Styrelsebeslut

Det finns regler för hur en styrelse bör behandla en begäran om tillstånd. Det finns inget krav på att styrelsen motiverar det beslut man har kommit fram till, men det rekommenderas att motivering lämnas.

Avgörande för föreningens del bör vara hur vida den aktuella förändringen påverkar övriga boende eller själva fastigheten. Exempel på negativ påverkan kan vara risk för försämrad hållfasthet vid rivning av bärande vägg eller risk för vattenläckor vid ombyggnad av badrum och kök.

Styrelsen i Brf Pelikanen har en positiv grundsyn till att bostadsrättshavare renoverar och moderniserar sina lägenheter efter dagens krav.

Bygganmälan/Bygglov

Kontakt tas med Samhällsbyggnadskontoret för att få besked om de planerade arbetet kräver bygglov/bygganmälan.

Arbete som kräver bygglov/bygganmälan får ej på börjas förrän ett startbesked erhållits.

Kopia på startbesked skall lämnas till föreningen innan arbete påbörjas.

Efter ombyggnad/renovering ska alltid en planritning lämnas till föreningen som visar hur lägenheten har blivit utförd.

Kopia på slutbesked skall lämnas till föreningen som visar att lägenheten får tas i bruk.

Våtrum

Vid badrumsrenovering behöver du inte alltid styrelsens tillstånd men rådgör med styrelsen gällande vattenledningar och golvbrunnar. Arbetet ska utföras fackmannamässigt av en person som har de behörigheter som krävs för att renovera ett badrum.

Vid renovering av badrum skall äldre golvbrunnar och stamledningar bytas ut.

Kostnaden för materialet betalar föreningen. Dock skall arbetet skriftligen godkännas av styrelsen innan arbetet påbörjas.

Samtliga avloppsstammar/instick till kök/badrum har genomgått relining.

För att garantier ska gälla och vattenskador undvikas, är det av största vikt att följa de speciella instruktioner som finns från utförare vid allt arbete med avloppsstammar.

Instruktioner finns på föreningens hemsida eller kontakta styrelsemedlem.

Jordfelsbrytare måste installeras om du installerar golvvärme eller eluttag i badrummet.

Rivning av väggar

Om osäkerhet finns om en vägg är bärande eller inte kontakta konstruktör/byggkonsult och få ett skriftligt utlåtande. Är väggen bärande ska ett skriftligt utlåtande om hur rivningen/öppningen skall gå till samt visa att rivning/öppning inte kommer påverka fastighetens bärrighet. Kopia på utlåtande skall lämnas till styrelsen innan arbetet påbörjas.

Hantverkare

Det är viktigt att informera samtliga anlitade hantverkare som utför arbete i lägenhet att följa föreningens riktlinjer och trivselregler. Det är bostadsrättshavaren som anlitat hantverkarna som är fullt ansvarig. Om inte riktlinjerna följs så kommer föreningen att ta in resurser för att åtgärda på bostadsrättshavarens bekostnad.

Viktigt att informera hantverkare om att rökning inte är tillåtet på våra innergårdar utan skall ske utanför fastigheten.

Övrigt.

Gårdar

Om gården används som "arbetsplats" vid tex sågning, kapning eller slipning m.m. så skall gården städas varje dag. Viktigt att dina grannar inte drabbas av byggdamm på fönster, i ventilationskanaler etc. Tänk även på att du stör betydligt fler med eventuellt högt "oljud" på gården än om arbetet sker i lägenheten.

Gården skall inte lämnas med överblivet byggmaterial eller användas för förvaring.

Absolut förbjudet att tömma ut något på innergårdarna eller på grusbeläggningar.

Trapphus

Trapphusen får inte användas som förvaring av byggutrustning eller byggmaterial. Bostadsrättshavaren är ansvarig för att städning sker dagligen om trapphuset blir nedskräpat på grund av byggarbetet.

Byggavfall

Byggavfallet ska tas om hand och transporteras bort av bostadsrättshavaren. **Det är inte tillåtet att kasta något byggavfall i soprummet.**

Arbetstider

Störande arbete får endast ske vardagar 08.00-17.00

Port/Dörr/Grind

Det är inte tillåtet att "ställa upp" port, dörr eller grind utan uppsyn.

Parkering

Parkering på gården är i normalfallet ej tillåtet.

Om parkering på gården behövs för lastning/lossning eller för att underlätta arbete skall tillstånd inhämtas från föreningens styrelse. Parkering sker på överenskommen plats.

Dagvattenbrunn

Absolut förbjudet att kasta eller tömma något i dagvattenbrunnarna

Ventilation

Vid ombyggnad där ventilationen påverkas (till/från luft) ska kopia lämnas på godkänd OVK-besiktning.

Kakelugn/Eldstad

Generellt eldningsförbud råder i samtliga kakelugnar/eldstäder i föreningens fastigheter. Medlem kan på egen bekostnad undersöka om det finns möjlighet att få Kakelugn/eldplats i dugligt skick. För att använda (elda) i kakelugnen/eldstaden behöver ett avtal skrivas med föreningen och kopia på godkänd sotning och brandskyddskontroll lämnas.

Vattenavstängning

Vid vattenavstängning ska styrelsen kontaktas i god tid innan så sker.

Bostadsrättshavaren skall i god tid meddela övriga bostadsrättshavare att avstängning kommer att ske. (Info i brevlåda/trapphus)

Elarbete

Elarbete får endast ske av behörig elektriker med svensk behörighet.

Checklista ombyggnad/renovering

- Ansökan till styrelsen (blankett finns på hemsidan)
- Bygglov/byggnanmälan (kopia till styrelsen)
- Godkännande från styrelsen.
- Startbesked (kopia till styrelsen)

”Arbete i lägenhet”

- Slutbesked (kopia till styrelsen)
- Protokoll OVK besiktning (vid arbete som påverkar ventilation)
- Intyg om att arbete med avloppstam/rör gjorts enligt den drift och skötselinstruktion från ERC system AB. (blankett finns på hemsida)

Byggnation utan erforderliga tillstånd.

Om en bostadsrättshavare genomför väsentliga förändringar utan föreningens samtycke, kan denne bli skyldig att återställa lägenhetens skick på egen bekostnad. I vissa fall kan föreningen själva se till att lägenheten återställs på bostadsrättshavarens bekostnad.

2024-11-26

Styrelsen
Brf Pelikanen 15