

Renovera samt bygga om i Brf Neglinge Torg 2

Detta gäller vid renovering och/eller ombyggnation inom Brf Neglinge Torg 2.

All ombyggnation som innebär ändring av planlösning (t ex att riva/flytta en vägg) eller ändringar i ledningar för vatten, avlopp, värme, ventilation eller som på något sätt påverkar de delar av fastigheten som ligger under bostadsrättsföreningens ansvar kräver **tillstånd från styrelsen**. För att få en ändring godkänd måste du **ansöka i god tid**.

Ändringar som inte godkänts skriftligen av styrelsen kan leda till ett krav på återställande av ändringen samt krav på ersättning från bostadsrättsföreningen. Styrelsen förbehåller sig rätten att utföra besiktning av ändringar vid behov inför avflyttning.

Så här går ansökan till

1. Tänk igenom ändringen hur du själv vill ha det och skaffa kunskap.
2. Fyll i blanketten ”*Ansökan gällande ombyggnad av egen lägenhet i Brf Neglinge Torg 2*” (bif. i detta dokument), komplettera med ritning och ev. övriga upplysningar samt lämna blanketten/ansökan till Styrelsen.
3. Styrelsen bedömer om det behövs ytterligare information och kontaktar därefter, vid behov, teknisk expertis som granskar ansökan och begär därefter ev. kompletterande uppgifter från den sökande.
4. Styrelsen inhämtar besked/utlåtande från teknisk expertis som blir grund för styrelsens beslut. Kostnaden för detta utlåtande betalas av sökande
5. Styrelsen godkänner/avslår ansökan på ett styrelsemöte.
6. Du får besked om beslutet. Om beslutet är positivt, så får du efter detta påbörja din ombyggnation.

Skicka in ansökan **i god tid**, så att du inte får tidproblem om det skulle krävas kompletterande uppgifter.

Om ombyggnationen är av större omfattning, måste denna efterbesiktigas av anlitad teknisk expert eller extern besiktningsman på den sökandes bekostnad. (Särskilt vid ändring av VA och ventilation.) Detta meddelas vid utlåtandet.

Information till grannar

Vid alla omfattande renoveringar som innebär störningar för övriga boende, måste du i förväg informera dina grannar. Detta görs lämpligen i form av samtal, ett meddelande på anslagstavlan i trapphuset eller i samtliga brevlådor. Ange vilken lägenhet det gäller, hur

länge arbetet beräknas pågå och även kontaktinformation till dig och/eller ansvarig byggledare.

Vanliga frågor kring renovering och ansökan

Nedan har vi samlat några vanliga frågor kring vilka regler som gäller kring renoveringar och hur man ansöker. Hör av dig om du har fler frågor.

Var hittar jag ritningar?

För mindre åtgärder ställer styrelsen inga formella krav på ritningen. Det duger med en som du ritat själv, fått från styrelsen eller på en ritning du fått från mäklaren, leverantör eller liknande. I vissa fall kan en besiktningsman/byggnadskonsult behöva göra en mer detaljerad byggnadsritning som du i så fall får bekosta.

Hur stänger man av el/vatten/värme?

Vid de flesta renoveringar ska du inte behöva stänga av mer än till din egen lägenhet. Måste du ändå planera för en avstängning, som berör säkringar/ventiler i driftutrymmen, så kontakta föreningens tekniske förvaltare. Du får själv stå för kostnaden som förvaltaren debiterar för att stänga av och öppna efter utfört arbete. Meddela även alla grannar som berörs av ett avbrott i god tid innan avbrottet.

Vilka tider får man arbeta med renovering?

Att spika, använda elverktyg och genomföra kortvarig borring eller på annat sätt åstadkomma buller är bara tillåtet mellan kl. 08:00 – 18:00 måndag till och med fredag samt kl. 10:00 – 16:00 lördag, söndag, helgdag. Visa hänsyn mot grannarna och tänk på att ljud fortplantas genom väggar och tak.

Vilka tider får man bila eller utföra andra åtgärder som åstadkommer mycket oljud?

Bilning, längre borringar eller liknande aktiviteter som skapar mycket oljud får **ENDAST** förekomma mellan kl. 08:00 - 16:00 under vardagar och absolut inte på lördag, söndag samt helgdag och dag före helgdag. Dessutom måste man meddela de boende i huset vilka dagar och tider, som dessa aktiviteter kommer att ske, gärna genom anslag i entrén.

Får gemensamma utrymmen disponeras?

Alla byggarbeten skall utföras på sådant sätt att övriga boende störs så lite som möjligt av buller eller nedskräpning. Det är därför inte tillåtet att använda gemensamma utrymmen såsom trapphus, källarutrymmen eller gårdsplan utomhus för utförande av arbete. Det förutsätts således att allt arbete sker inne i lägenheten och på tider som angetts ovan.

Hur skall byggmaterial och avfall hanteras?

Det är inte tillåtet att mellanlagra byggmaterial eller byggavfall utanför huset, i trapphus eller i andra gemensamma utrymmen. Det är inte heller tillåtet att lämna byggavfall i föreningens grovsoprum. Hiss och trapphus skall snarast avstädas från rester av byggmaterial eller byggavfall. Smidigaste sättet att bli av med ditt avfall är att transportera detta till Österviks återvinningscentral som ligger i Fisksätra. Du transporterar själv bort ditt avfall.

Om du använder behållare typ "BIG BAG" för ditt byggavfall måste du begära tillstånd av styrelsen för uppställande av dessa. Uppställning är normalt tillåten max 2 dagar. Därefter måste de transporteras bort.

Färgrester, lösningsmedel och liknande får inte hällas i avloppet eller i gatubrunnar. De ska ovillkorligen av dig transporteras till återvinningscentral och får aldrig lämnas i vårt grovsoprum.

Vilka ändringar i lägenheten kräver tillstånd av olika slag?

Här är några vanliga frågor om vad som kräver styrelsens tillstånd och vad man får göra utan tillstånd. Listan, som grundar sig på våra stadgar, är inte komplett så fråga gärna i förväg om den ändring, som du tänkt dig, inte finns med.

Får jag sätta in en motordriven fläkt ovanför spisen?

Ja! Motordriven fläkt får kopplas om den har kolfilter och inte kopplas till fastighetens ventilation.

Får jag sätta upp en markis på fasaden eller utanpå fönstret? Eller infravärme?

Nej! Du får aldrig borra eller göra annan åverkan på fasaderna! Detta gäller även andra typer av infästningar i fönster eller fasad. Infravärme på balkongen får bara fästas i överliggande balkongtak. Om du är osäker kontakta föreningens tekniske förvaltare.

Får jag glasa in min balkong?

Ja, efter tillstånd av styrelsen. Föreningen har inga synpunkter annat än att samma färg/modell som de ursprungliga installationerna har. Bygglov från kommunen skall lämnas till föreningens tekniske förvaltare. Lägenhetsinnehavaren ansöker om bygglov till Nackas Byggnadsnämnd.

Får jag installera golvvärme i badrummet?

Ja! om det är el-värmeslingor godkända för installation i våtutrymme.

Får jag ta bort eller byta ut en radiator ("element")?

Radiatorerna är föreningens egendom. De får därför inte bytas eller flyttas utan styrelsens tillstånd. Är det fel på en radiator så är det föreningens ansvar att åtgärda denna.

Får jag dra om elledningarna i lägenheten?

Detta kräver tillstånd från styrelsen och måste utföras av behörig elektriker. Du får själv byta vägguttag och strömbrytare i lägenheten då jordfelsbrytare finns i lägenheterna, men tänk då på din säkerhet.

Får jag bygga om/renovera mitt badrum och toalett?

Inte utan styrelsens skriftliga godkännande. Ansökan görs på bifogad blankett "Ansökan gällande ombyggnad av egen lägenhet i Brf Neglinge Torg 2". Inget arbete får utföras innan styrelsen gett sitt godkännande och detta måste vara utfört enligt senaste regelverk och av fackmän med erforderliga certifikat.

Vad får jag göra utan tillstånd från bostadsrättsföreningen?

Som bostadsrättshavare har du stora friheter att utforma din bostad. Du får byta alla ytskikt (golvbeläggning, tapeter och målning) utan tillstånd i de utrymmen som **inte är våtutrymmen**. (Se ovan beträffande ytskikt i våtutrymmen)

Du får till exempel byta ut toalettstol, handfat, badkar, blandare, dusch och köksinredning. Du får installera tvätt- och diskmaskin, förutsatt att utrymmet är förberett för detta och att installationen utförs av någon som har erforderlig kompetens, d.v.s. en behörig installatör. Här rekommenderar vi att du anlitar företag med ansvarsförsäkring och F-skattsedel.

Några goda råd

Styrelsen rekommenderar att samtliga större ingrepp utförs av fackman. För VVS-arbeten och arbeten med tätskikt i bad/duschrum **kräver styrelsen intyg** på att den som utför arbetet är certifierad enligt Svensk byggnorm, eller motsvarande från Byggkeramikrådet (BBV). För elarbeten gäller svensk lagstiftning med krav på särskild behörighet. I övrigt gäller att alla arbeten ska utföras fackmannamässigt.

Vattenskador på grund av felaktigt utförd tätning i våtrum kan kosta både dig och föreningen stora pengar och i värsta fall göra lägenheten obebodlig under längre tid för reparation och sanering. Se även över din hemförsäkring att den även innehåller så kallat bostadsrättstillägg, vilket skyddar dig från krav på skador i föreningens ägodelar. **Vi avråder starkt från att du som lekman gör våtrumsarbeten.** Utgå från att om du säljer din lägenhet så måste du möjligen kunna visa köparen att utförda arbeten är gjorda av fackman och enligt gällande krav.

Vid försäljning av lägenheten görs vid behov en besiktning av föreningens tekniske förvaltare eller styrelsen. Denna besiktning har till syfte att kontrollera att inga ombyggnationer har gjorts som går emot föreningens gällande regler. Framför allt att bostadsrättshavaren inte har gjort ingrepp i de delar som föreningen har underhållsansvar för. Om det upptäcks fel vid besiktningen anmodas säljaren att snarast rätta till felet, och att informera den tänkta köparen om föreningens krav på återställning om denna inte görs av säljaren före tillträdesdagen.

Ansökan gällande ombyggnad av egen lägenhet i Brf. Neglinge Torg 2.

1. Lägenhetsinnehavarens namn, adress och lägenhetsnummer:

.....

2. Vad skall utföras (skriftlig beskrivning samt även inritat på bifogad ritning)

.....

.....

.....

3. Uppgifter om vem som skall utföra arbetet samt deras kontaktuppgifter samt intyg BBV och Säker vatten:

.....

.....

4. Ungefärliga datum under vilka arbetet skall utföras (från – till):

.....

5. Jag bekräftar härmed att jag är medveten om de regler och anvisningar som gäller för min ombyggnation enligt bifogad anvisning ”Renovera samt bygga om i Brf Neglinge Torg 2” och i enlighet med föreningens stadgar.

.....

Underskrift Namnförtydligande

Datum:

Ombyggnad av lägenhet i Brf Neglinge Torg 2 enligt ovanstående beskrivning inkl. bilagor har beviljats vid styrelsemöte den

* Efter slutfört arbete skall besiktning av utförda arbeten göras: Ja Nej

Salsjöbaden den

För styrelsen

.....

Föreningens Ordf.

.....

Föreningsledamot.