



Brf
Bällstabacken 2

När du ska renovera eller bygga om

Detta gäller vid renovering och/eller ombyggnation inom Brf Bällstabacken 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

- Tänk igenom ändringen hur du själv vill ha det och skaffa kunskap.
- Fyll i blanketten "Ansökan om renovering eller ombyggnad", komplettera med ritning och eventuella övriga upplysningar samt maila blanketten/ansökan till styrelsen.
- Styrelsen bedömer om det behövs ytterligare information och kontaktar därefter, vid behov, teknisk expertis som granskar ansökan och begär därefter eventuellt kompletterande uppgifter från den sökande.
- Styrelsen inhämtar besked/utlåtande från teknisk expertis som blir grund för styrelsens beslut. Kostnaden för detta utlåtande betalas av sökande.
- Styrelsen godkänner/avslår ansökan på ett ordinarie styrelsemöte.
- 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.

Informera grannarna

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 byggleddare.

Vad får jag göra i min lägenhet?

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. Det finns också en lathund om vem som ansvarar för vad i din lägenhet att ladda ner från hemsidan.

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)



Brf
Bällstabacken 2

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.

Får jag sätta in en motordriven fläkt ovanför spisen?

Nej! Motordriven fläkt får inte kopplas till fastighetens ventilation. En sådan inkoppling stör ventilationen i hela huset och kan driva in ditt matos till dina grannar. Tänk på att speciellt fråga efter en fläktkåpa utan motor med spjäll när du väljer modell. Rådfråga gärna föreningens tekniske förvaltare innan du köper ny utrustning.

Vad gör jag om jag vill montera en motordriven kolfilterfläkt vid köksombyggnad?

I det fall frånluften i köket ändras på sådant sätt att kolfilterfläkt skall användas, ofta om spisen flyttas till annan plats, skall den kvarvarande frånluftskanalen förses med ett frånluftsdon (kontrollventil) för rätt luftväxling i lägenheten. Kontrollventilen skall efter flödesmätning av vår tekniske förvaltare justeras och protokollet tillsändas bostadsrättsföreningens styrelse. Dessa arbeten beställer du av föreningens tekniska förvaltare eller annat auktoriserat företag på din egen bekostnad. Frånluftsventilerna, så kallade kontrollventiler, är justerade med hjälp av en låsmutter till ett bestämt flöde. När ventilen tvättas är det viktigt att inställningen blir densamma även om ventilen plockas isär. Ett tips är att först märka upp läget.

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.

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. Leverantör för dessa är Lumon AB. Bygglovsansökan skall även inlämnas till Sth Stads Byggnadsnämnd. Lumon har tidigare varit behjälplig i detta.

Får jag installera golvvärme i badrummet?

Nej! Vattenburen golvvärme är inte tillåten. Elvärme finns redan i badrummet.

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 blanketten "Ansökan om renovering eller ombyggnad". Inget arbete får utföras innan styrelsen gett sitt godkännande och detta måste vara utfört enligt senaste regelverk och av fackmän med erforderliga certifikat.



Brf
Bällstabacken 2

Vanliga frågor vid renovering

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 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 själv får bekosta. Föreningen har vissa kopior på byggnadsritningar som kan lånas tillfälligt.

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. 07:00 – 20:00 måndag till och med fredag samt kl. 10:00 – 18:00 lördag, söndag, helgdag och dag före 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. 09:00 - 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 [Bromma återvinningscentral](#). 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.

Obs! 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.

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 "Säker vatten", eller motsvarande från Bygggeramikrådet



Brf
Bällstabacken 2

(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.

Några länkar att besöka för mer information

<http://www.bkr.se/>

<http://www.sakervatten.se/hem>