



Regler och anvisningar för ombyggnation och renovering i Brf Briggen 1

Allmänt

I 11§ föreningens stadgar beskrivs vad som åligger medlemmar och boende i samband med förändringar i lägenheten.

Föreningen skiljer mellan renovering och ombyggnation. Med renovering avses upprustning av lägenhetens ytskikt och utrustning utan att planlösningen påverkas. Med ombyggnation avses en förändring av lägenhetens planlösning eller som innefattar ändringar av tappvattenledningar, ventilation eller utrustning tillhörande husets värmedistributionssystem.

Renovering

För renovering som avser upprustning av lägenhetens ytskikt och utrustning utan att planlösningen påverkas krävs inte tillstånd. Renovering omfattar inte utrustning som ansluter till tappvattenledning eller som ansluter till bärande vägg- eller takkonstruktion. Förändringar i våtutrymme utgör inte renovering utan ombyggnation. Bilningsarbeten eller så kallad spårning och andra störande arbeten betraktas alltid som ombyggnation.

Byte till säkerhetsdörr och byte av golv räknas som renovering men styrelsen skall konsulteras med anledning av att valet av material påverkar dörrarnas enhetlighet och golvkonstruktionen kan påverka ljudisoleringen nedåt.

För renovering gäller samma regler som för ombyggnation beträffande störande arbeten, kommunikation, transport, skydd av golv och hiss, avfallshantering och städning.

Ombyggnation

För ombyggnation krävs alltid styrelsens tillstånd. Tillståndsblankett finns att skriva ut på hemsidan www.briggen1.se eller fås på begäran av styrelsen. Tillstånd skall sökas i så god tid att styrelsen kan ta ställning till ombyggnationen och att planeringen för arbetena kan justeras. Tillståndsansökan skall lämnas in minst en månad innan arbetena är tänkta att påbörjas. För mindre åtgärder och efter överenskommelse med styrelsen kan tillståndsansökan lämnas in närmare ombyggnationen.

Vid förändringar i lägenhetens planlösning krävs detaljritningar som tydligt visar de tänkta förändringarna. Det är bostadsrättshavarens ansvar att framställa och lämna in de ritningar som krävs vid förändringar i lägenheten. En tydlig tidsplan krävs vid arbeten som överstiger en vecka.

Arbeten skall utföras fackmannamässigt. Om entreprenör anlitas skall kopia av registreringsbevis, ansvarsförsäkring och bevis om behörighet för el-, våtrums-, VVS- eller så kallade heta arbeten inlämnas och godkännas av styrelsen innan arbetet påbörjas. Observera att skador som uppkommer till följd av felaktigt utfört arbete belastar bostadsrättshavaren.

Störande arbeten

Alla störande arbeten skall planeras i god tid och i samråd med styrelsen. Som störande arbeten räknas rivning, bilning, spårning, borrar och avstängning av vatten, avlopp, värme, el eller andra gemensamhetsanläggningar.

Störande arbeten får utföras vardagar kl 09:00-16:00 och lördagar kl 11:00-15:00. Korta arbeten får efter överenskommelse med styrelsen och kringboende utföras på annan tid. Omfattande arbeten som rivning, bilning och spårning samt avstängningar får endast utföras vardagar kl 09:00-16:00.

Vid rivning, bilning, spårning och borrar skall adekvat utrustning användas. För borrar i bärande konstruktioner krävs borrarhammare. Föreningen tillhandahåller borrarhammare med obligatorisk skyddsutrustning till medlemmar och boende för privat bruk.

Särskilt om bärande konstruktioner och så kallad spårning

Ingrepp i bärande konstruktioner får aldrig utföras utan styrelsens tillstånd och efter noggrann utredning. Detta gäller även så kallad spårning, det vill säga att man bilar en fåra i den bärande väggen eller i taket. All spårning är tillståndspliktig och tillstånd meddelas mycket restriktivt efter prövning.

Vattenavstängning och avstängning av andra gemensamma anläggningar

Vattenavstängning eller avstängning av andra gemensamma anläggningar som el och värme får aldrig utföras på eget bevåg. Styrelsen skall tillfrågas i god tid om önskemålen och aktuella tidpunkter. Det är styrelsens sak att avgöra om och när avstängningar kan ske och dessa ombesörjs endast av fastighetsförvaltare eller annan kunnig personal på den sökandes bekostnad. Eventuellt eget agerande utan föregående tillstånd medför strikt ansvar för samtliga uppkomna problem och skador.

Meddelanden om störningar, kommunikation och hänsynstagande

Föreningen har sedan 2007 en kommunikationspolicy som finns på hemsidan och kan fås på begäran. Meddelanden skall alltid innehålla för- och efternamn på den som lämnat meddelandet och uppgift om i vilken lägenhet vederbörande bor. Styrelsen nås via brevlådan i entrén och per e-post styrelsen@briggen1.se.

Om meddelandet rör en kommande störning eller avstängning av vatten eller annan gemensam funktion skall meddelandet innehålla även var i huset lägenheten är belägen samt telefonnummer där man kontinuerligt kan nå ansvarig för störningen/avstängningen.

Meddelande om störning/avstängning skall sättas upp och delas ut på följande platser senast tre (3) dagar före störningen/avstängningen, helst mycket tidigare:

- i båda hissarna
- på anslagstavlan i entrén
- på tavlan utanför tvättstugan, övre källarplanet
- samtliga kringboende på våningsplanen ovanför och under den aktuella lägenheten genom utdelning i brevlådorna.

Observera att alla avstängningar kräver styrelsens tillstånd, vilket skall sökas skriftligt och i god tid.

Särskilt om kök

All förändring av vatten och avlopp i kök är tillståndspliktig och räknas som ombyggnation. Diskmaskin, kyl och frys skall alltid monteras på droppskydd. Tvättmaskin får inte installeras i utrymme utan golvbrunn. Kolfilterfläkt får installeras, anslutning till ventilationsdon är förbjudet.

Särskilt om badrum och wc

För renovering eller ombyggnation av badrum och wc krävs alltid styrelsens tillstånd. Gällande regler enligt Säker vatten och kakelsättning skall tillämpas och entreprenören skall vara ansluten och kunna uppvisa bevis om detta. Dessa regler gäller även för wc och handfat utanför badrum.

Golvbrunnen skall alltid bytas ut vid badrumsrenovering.

Särskilt om balkonger och inglasning

Balkongernas betongplatta är fuktisolerad och får därför aldrig brytas eller täckas. Det är inte tillåtet att lägga annat fast golv ovanpå betongplattan. Vid installation av annat golv eller golvbeklädnad skall det alltid finnas en luftspalt mellan betongplattan och det yttre lagret. Matta direkt på betongplattan är inte tillåtet.

Medlem får glasa in sin balkong efter att ha erhållit bygglov från Lidingö stad och tillstånd från föreningen. Inglasning får endast ske på motsvarande sätt och med samma utseende som föreningen erhållit bygglov för under 2017.

Transporter, skydd av golv, väggar och hissar mm

Transporter av materiel och material skall ske via sidoentrén från Fregattvägen. Vid behov skall golv och eventuellt väggar täckas med skyddande material. Endast en hiss får användas för transporter till och från aktuell lägenhet. Hissen skall lastas med försiktighet och tyngdpunkten skall vara i mitten av hissen, ej längst in eller längs hisskorgens sidor. Hisskorgens sidor skall täckas med väl skyddande material, papp är inte tillräckligt. Var uppmärksam på hissens lastkapacitet, alla skador eller fel som uppstår på grund av transporter till eller från en renovering eller ombyggnation kommer att debiteras bostadsrättshavaren.

Personer med behov av hisstransport på grund av funktionsnedsättning, ålder eller annat har alltid företräde till hissarna. Det är även viktigt att passager ut och in inte blockeras vid transporter till eller från hissarna.

Uppfarten till husets huvudentré är en brandväg och får inte blockeras. Fordon får ställas där högst tillfälligt för av- och pålastning av mindre skrymmande materiel. Sätt då en tydlig lapp med nåbart mobiltelefonnummer i framrutan i händelse av att räddningstjänst eller annan behöver komma fram.

Avfallshantering och städning

Bygg- eller rivningsmaterial får inte förvaras i allmänna utrymmen utan särskilt tillstånd. Det får inte heller lämnas utanför entréer eller på fastighetens mark. Big Bag eller container får inte lämnas över helg.

Byggavfall, färg, emballage eller andra produkter skall omhändertas av den som genomför renovering eller ombyggnation. Närmaste återvinningsanläggning ligger i Stockby. Under inga omständigheter får någonting lämnas kvar i eller runt huset.

Förstuga, hissar, trapphus och andra utrymmen som smutsas ner skall städas dagligen. Ventilationsdon skall täckas så att inte byggdamm kan sugas in i ventilationskanaler.

Sanktioner

Om regler och anvisningar enligt ovan inte följs har föreningen, genom styrelsen, möjlighet att avbryta ombyggnation på den ombyggande medlemmens bekostnad och risk. Kostnader och olägenheter som drabbar föreningen eller annan medlem på grund av brott eller försummelse av dessa regler skall ersättas av den vållande. Föreningen kan även kräva återställande av utfört arbete.

Bekräftelse av regler och anvisningar för renovering och ombyggnation

Jag har tagit del av regler och anvisningar för renovering och ombyggnation i Brf Briggen 1 och tar härmed personligt ansvar för att de efterlevs. Jag är medveten om de sanktioner som är förknippade med detta ansvar.

Lidingö den _____
