



Byggregler & riktlinjer för ombyggnad/ändring & övriga arbeten i lägenhet

BRF Slottsbacken i Ulriksdal

1. Ansvarsförhållande mellan bostadsrättsinnehavaren och Brf Slottsbacken i Ulriksdal

Den bostadsrättsinnehavare som vill utföra arbeten i sin lägenhet är ytterst ansvarig för arbetets utförande. Detta gäller även för dess konsekvenser som kan komma av dessa arbeten såväl under arbetets genomförande, som efter dess slutförande. Detta gäller oavsett om arbetet utförts i egen regi eller av anlitad entreprenör samt oberoende av arbetets omfattning. Bostadsrättsföreningen har inget ansvar för arbeten i lägenheten som bostadsrättshavaren genomför.

2. Generella ordningsregler

2.1 Arbetstider och information till grannar

Störande arbeten som exempelvis borring, sågning, hamrande och annan typ av högljudd maskinanvändning, får endast ske under vardagar (måndag – fredag) mellan kl. 07.30–17.00 (Ej röda dagar måndag–fredag eller aftnar som julafton, nyårsafton, midsommar etc.). Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för att dessa tider efterföljs. För dessa typer av störande arbeten skall grannarna informeras minst en vecka i förväg med så detaljerade tidsangivelser som möjligt. Detta skall ske genom att bostadsrättsinnehavaren lämnar information i postfacken till samtliga grannar i huset där arbeten planeras utföras. På meddelandet ska det framgå vilken bostadsrättsinnehavare som genomför arbeten, kontaktuppgifter till bostadsrättsinnehavare i form av telefonnummer och mailadress samt mellan vilka datum arbetet avser att pågå.

3.2 Hantering av byggsopor

Byggsopor, avfall eller skräp som uppkommer i samband med arbete i lägenheten skall tas om hand på ett miljövänligt sätt och får under inga omständigheter förvaras i trapphus eller i garaget. Byggsopor får endast placeras temporärt utanför fastigheten på grusgången, vid sopnedkastet för hushållsavfall, i max 5 dagar. Om dessa regler ej följs äger styrelsen rättigheten att fakturera bostadsrättshavaren kostnaden för bortforsling.

3.3 Byggtrafik i hiss

Se till att vara varsam när du lyfter in och ur byggmaterial i hissen. Orsakas någon typ av skada på hissen är det du som bostadsrättsinnehavare som får stå för kostnader som uppstår för uttryckning av hiss-servicefirma, samt eventuella reparationer.

4. Arbeten som inte kräver styrelsens godkännande

Exempel på arbete i lägenhet som kan utföras utan styrelsens godkännande är exempelvis målning, tapetsering, lägga nytt eller slipa befintligt golv, byte av befintliga vitvaror eller icke permanenta el-installationer.

För el-arbeten krävs att arbetet utförs av behörig elektriker.

(för mer information, se www.elsakerhetsverket.se)

5. Arbeten som kräver styrelsens godkännande

För mer omfattande arbeten i lägenheten krävs styrelsens godkännande i enlighet med föreningens stadgar 27§. Exempel på detta:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Alla typer av ingrepp i våtrum (badrum/toalett och duschrum)
- Ändringar av befintliga ledningar för vatten och avlopp
- Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för värme
- Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för ventilation
- Ändringar av fasta elinstallationer
- Om arbetet kan förväntas innebära att el/vatten/värme behöver stängas av centralt i fastigheten

Vissa arbeten kan kräva bygganmälan eller bygglov. Eventuella kostnader från Solna Stad eller konsult som anlitas för att säkerställa att arbetena genomförs på ett fackmannamässigt och säkert sätt, debiteras Bostadsrättsinnehavaren.

Dokumentation i form av fotografier på arbetena kan komma att krävas. Vid ändring av godkända arbeten kan en ny ansökan behöva lämnas in till styrelsen.

6. Förfarande vid begäran om tillstånd till arbeten i lägenhet

En blankett finns att hämta på föreningens hemsida under fliken "Arbeten i lägenhet". Blanketten skall fyllas i och skrivas under av bostadsrättsinnehavaren. Därefter skall blanketten skickas till styrelsen via mail brfslottsbacken@gmail.com alternativt läggas till styrelsens postfack som finns i hus 59, 63 och 65. Efter att styrelsen tagit del av ansökan meddelas beslut inom 8 veckor.