

POLICY OCH REGLER VID OMBYGGNATION OCH REPARATION BRF ASKEN 14

Innehållsförteckning

1. INLEDNING	2
2. BAKGRUNDSINFORMATION OM FASTIGHETEN	2
3. ALLMÄNNA REPARATIONS- OCH OMBYGGNADSREGLER	2
4. ARBETEN SOM KRÄVER STYRELSENS GODKÄNNANDE	4
5. ANSÖKAN TILL STYRELSEN SKALL INNEHÅLLA.....	4
6. ÖVRIGA REGLER OCH VILLKOR	5
7. EFTER AVSLUTAT ARBETE SOM KRÄVER STYRELSENS GODKÄNNANDE	5

1. INLEDNING

Detta dokument har fastställts av styrelsen för Brf Asken och ska tjäna som ett regelverk för medlemmar som planerar att utföra en reparation, renovering eller ombyggnad av sin bostadsrätt. Syftet med detta regelverk är att vi ska kunna upprätthålla en hög kvalitet i vår gemensamma boendemiljö, både på kort- och långsikt.

Enligt bostadsrättslagen får inte en bostadsrättsinnehavare göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Härav har styrelsen fastslagit ett antal regler som framgår i detta dokument, som gäller i samband med reparationer och ombyggnad av enskilda medlemmars lägenheter. Det åligger varje medlem att följa samtliga regler i detta dokument.

I övrigt är bostadsrättsinnehavaren skyldig att hålla lägenheten i gott skick. Med ”gott skick” avses att man ska ombesörja underhåll och reparation samt bota skador som uppkommer i lägenheten genom förslitning, eget vållande, annans vållande samt genom olyckshändelse.

Kontakta styrelsen om du är tveksam till om du behöver tillstånd från styrelsen eller om du har frågor kring vilka regler som gäller för just din reparation eller ombyggnad.

2. BAKGRUNDSINFORMATION OM FASTIGHETEN

Fastigheten Asken 14 i kvarteret Asken uppfördes 1914 av byggherren Per Sundahl efter ritningar av arkitekten Rudolf Arborelius. Fastigheten omfattar de två adresserna Eriksbergsgatan 13 respektive Runebergsgatan 8. Huset är av Stockholms stadsmuseum kulturhistoriskt klassificerat i den högsta kategorin, kallad ”blå”. Detta innebär att byggnaden ”motsvarar kraven för byggnadsminnen i kulturminneslagen och är synnerligen värdefull från kulturhistorik och konstnärlig synpunkt”. Den kulturhistoriska klassningen innebär bland annat att särskilda hänsyn skall tas vid bygglov.

3. ALLMÄNNA REPARATIONS- OCH OMBYGGNADSREGLER

- Grannar skall informeras 14 dagar innan start av arbeten via lapp i brevlådan. Anslag ska sättas upp i berörd port samt på föreningen anslagstavla i entrén Runebergsgatan. Anslaget ska visa vilken lägenhet det gäller, under vilken tid som arbetet pågår, samt även kontaktuppgifter till aktuell medlem och entreprenör.
- Det är medlemmens ansvar att hålla rent och prydligt i fastighetens entréer, hissar och trapphus under hela den tid som arbetet pågår. Skyddstäckning av golv, mattor, hiss eller andra nödvändiga ytor ska utföras på ett sådant sätt att den ger ett fullgott skydd samt att full funktion bibehålls under hela den tid täckningen kvarblir eller arbetena pågår.
- Medlem ansvarar för eventuella kostnader som uppstår för föreningen eller för andra medlemmars lägenheter som en direkt följd av utförda arbeten, exempelvis sättningar eller vattenskadorna. Detta inkluderar eventuella följdskador, behov av externa resurser, stopp eller skador som sker på hissar eller allmänna utrymmen såsom tak, väggar, valv och golv i samband med ombyggnationen, transporter, flytt av möbler, vitvaror

eller liknande eller kostnader som uppstår till följd av renoveringen kommer att debiteras lägenhetsinnehavaren.

- Det åligger respektive medlem att tillse att varje anlitad hantverkare eller entreprenör känner till samtliga regler enligt detta dokument. En av hantverkare eller entreprenör signerad kopia av dessa regler ska lämnas till styrelsen med intyg om att man tagit del av reglerna. Detta skall även göras om arbetet inte erfordrar godkännande av styrelsen.
- Vid ombyggnation i lägenheten ligger ansvaret på medlemmen att kontinuerligt och inför varje helg forsla bort samtliga byggsopor och avfall, utanför fastigheten. Byggavfall/-material får ej förvaras i trapphus eller på gården. Källaren får heller inte nyttjas för detta ändamål utan var och en bekostar och ombesörjer bortforsling av skräp. Trapphuset får heller inte användas som mellanlagring av nya vitvaror o dylikt. Byggavfall får under inga villkor spolas ned i avloppet.
- Medlemmen ansvarar för att trapphus och hiss hålls snyggt under och efter ombyggnaden samt att skador inte uppstår. Efter avslutad ombyggnation ska medlem svara för att en fullgod städning genomförs av allmänna områden som varit berörda. Återställande av eventuella skador debiteras ansvarig medlem.
- Styrelsen vill även påtala att det i samband med byggarbeten alltid finns en risk för skador på bjälklag, vattenrör och elledningar. Skulle skador av denna art uppstå i samband med egna arbeten skall styrelsen informeras utan dröjsmål, och det åligger berörd medlem att ombesörja och bekosta erforderliga åtgärder för avhjälpande av de uppkomna skadorna i och utanför lägenheten.
- Byggarbeten ska ske med så lite störning som möjligt för övriga boende. Inga kringboende ska drabbas av försämringar på grund av en ombyggnad i fastigheten. Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt! Störande arbeten får utföras endast mellan klockan 09.00 och 17.00 måndag-fredag. Eventuella helgarbeten måste godkännas av styrelsen och kringboende måste varslas särskilt.
- Vattenavstängning - Information om avstängning av vattnet (viktigt att dessa är kortvariga) måste anslås minst 72 timmar i förväg., genom tydliga anslag i respektive trapphus. Avstängning av värme och/eller vatten för hela eller delar av fastigheten får inte ske utan föregående godkännande av föreningens fastighetsansvarige (f.n. Stridbar fastighetsservice, Niklas 072 387 23 41).
- Styrelsen tillåter inte placering av utomhusdel för värme- och kylproduktion på fastighetens tak, väggar eller balkong. Det är inte tillåtet att riva kakelugnar eller öppna spisar, och inte heller att ersätta öppna spisar med gaseldade öppna spisar utan styrelsens godkännande.

4. ARBETEN SOM KRÄVER STYRELSENS GODKÄNNANDE

Alla större reparationer eller ombyggnader av enskilda lägenheter måste godkännas av styrelsen i god tid före byggstart. Ansökan (se bilaga 1) med fullständigt beslutsunderlag (enligt paragraf 5) ska inkomma senast 6 veckor före planerad byggstart.

Exempel på arbeten som kräver godkännande av styrelsen är arbeten som omfattar eller påverkar:

- a. Tätskikt i våtrum, dvs badrum, och toaletter
- b. Flytt av avlopp
- c. Upptagning av golv
- d. VA-stammar,
- e. elstigare,
- f. rökanaler,
- g. ventilation,
- h. fasaden,
- i. flytt eller borttagning av vägg eller element,
- j. anslutning av eldstad eller liknande större arbeten.

Arbeten som berör "d" till "h" kräver bygganmälan (bygglov) till byggnadsstyrelsen (tel: 08/508 26 000, handläggning: 3-5 v.). Görs ej sådan anmälan kan medlemmen komma att åläggas med vite.

Godkännande krävs inte för att exempelvis måla om, tapetsera, slipa golv, sätta in persienner byta ut vitvaror eller byte av köksskåp.

För arbeten som kräver styrelsens godkännande skall en besiktningsman/kontrollansvarig utses av styrelsen på medlemmens bekostnad. Det åligger enskild medlem att i god tid kontakta styrelsen för att erhålla en besiktningsman och att tillsammans med besiktningsmannen upprätta en besiktningsplan innan arbetet påbörjas och som delges styrelsen innan arbetet påbörjas.

Besiktningsmannen / kontrollansvarige biträder även styrelsen för löpande syn av entreprenadområdet under ombyggnationen. Konsulten eller dennes ombud har rätt att erhålla tillträde till lägenhet när det behövs för att utöva nödig tillsyn. Styrelsen kan också behöva ta hjälp av juridisk expertis för bedömning av ärendet. Kostnaden för sådan konsult skall berörd medlem svara för.

5. ANSÖKAN TILL STYRELSEN SKALL INNEHÅLLA

- En projektplan med en beskrivning av planerade arbeten, vilka företag och konsulter som ska anlitas samt en aktivitets- och tidplan. Projektplanen ska även beskriva hur eventuella byggnadstekniska risker ska hanteras. OBS: Styrelsen kan neka tillstånd för ombyggnation i det fall tidplanen för entreprenaden överstiger åtta (8) månader (exklusive juli månad). Störande arbetsmoment ska särskilt framgå i tidplan.
- Arkitektritningar och ev. konstruktionsritningar ska ingå i ansökan om byggnationen innebär ändring av planlösningen och/eller ändringar av systemen för vatten, avlopp, värme och ventilation.

- Vid bygglov, ska kopia av beviljat byggnadslov och beslut om startbesked överlämnas till styrelsen innan arbetena påbörjas. Om ombyggnationen innebär eventuell borttagande av sekundärt bärande vägg (s.k. icke bärande vägg), ska ansökan visa vilka förändringar man vill göra och innehålla utlåtande från konstruktör som visar om den berörda väggen är bärande eller inte och att förändring kan ske utan risk för skada. Detta behövs eftersom även sådana väggar - bland annat genom sättningar - kan få en viss bärande funktion. Utlåtande från behörig konstruktör skall även biläggas vid bilning eller upptagande av golv för exempelvis ändring av avlopp eller vattenledning. Obs! För borttagning av bärande vägg krävs bygganmälan som lämnas till Stadsbyggnadskontoret.
- Om ombyggnationen innebär ny rördragning genom bärande konstruktion ska man i ansökan bifoga ett utlåtande av konstruktör som visar att den kan genomföras på ett säkert sätt utan att skada valv. Utlåtandet ska även visa att spillvattenstammar kommer att få föreskriven lutning.
- Vid planerad ventilationsflytt eller omdragning av kanaler ska ett besiktningsutlåtande/sotar- intyg från en ventilationskonsult/skorstensfejarmästare bifogas ansökan. Intyget ska visa att ventilation och kanaler fortsättningsvis kommer att fungera tillfredsställande och inte påverkas negativt för kringliggande lägenheter. Ventilationsutrustning får i regel ej tas bort eller sättas igen.
- Kopia på hantverkarens eller entreprenörens F-skattebevis.
- Kopia på hantverkarens eller entreprenörens försäkringshandling.

6. ÖVRIGA REGLER OCH VILLKOR

- Ljudmätning kan komma att krävas i ett eventuellt tillstånd för byggnation som involverar flyttning/ändrad användning av rum (t. ex köksflytt). Detta för att säkerställa att luft- och stegljud ej försämras för kringboende. Med hänsyn till att vi bor i en lyhörd fastighet bör berörd lägenhet ljudisoleras så långt möjligt i samband med ombyggnad.
- Om spillvattenledningar ska bytas, ska de ersättas med s.k. "tysta rör", dvs med ljuddämpande förmåga.

7. EFTER AVSLUTAT ARBETE SOM KRÄVER STYRELSENS GODKÄNNANDE

Efter ombyggnation ska följande handlingar lämnas till föreningen för arkivering:

- Ritningar (ändring av vägg, el, eller ventilation)
- Beskrivning av utförda arbeten och eventuella ändringar gentemot erhållet godkännande
- Slutbesiktningsprotokoll
- Intyg om "säkert vatten" och uppgift om firma/personer med behörighet för elarbeten,
- Tätskiktsintyg för våtrum med tio (10) års garantitid på genomfört arbete, samt

- Egenförsäkran om att elarbeten är utförda enligt gällande myndighetskrav och god elsäkerhets praxis.

Slutligen vill styrelsen påminna om att man som bostadsrättshavare vid försäljning av bostadsrätten har upplysningsplikt om gjorda ändringar. Ansvaret följer dessutom bostadsrätten, det vill säga överförs på ny ägare. Utgångspunkten är att vare sig föreningen eller andra medlemmar ska drabbas av ekonomisk skada till följd av enskild medlems handlande, varken nu eller i framtiden. Det vanligaste exemplet på sådan skada är när en enskild medlem utför/låter utföra arbeten som inte görs fackmannamässigt. I dessa fall kan medlemmen ställas ekonomiskt ansvarig även om skadan upptäcks långt senare (kontrollera att din entreprenör omfattas av byggfelförsäkring).

Uppdaterad 15 December, 2022 och 28 januari 2025.

Styrelsen Asken 14

Bilaga 1

Ansökan om godkännande av ombyggnad/reparation av lägenhet i Brf Asken 14

Lägenhetsnummer:

Medlem:

Art av planerat arbete (se Erforderlig dokumentation/bilagor ovan) Omfattning av arbetet:

Byggstart och tidsplan:

Kräver bygglov (Ja /Nej)

Sökt (Ja /Nej) Godkänt (Ja /Nej)

Anlitad entreprenör(er) (org.nr, f-skattebevis, namn, adress, tel, byggförsäkring):

Särskilda omständigheter/behov (ex.vis containers, skylift, byggställningar, e t c):

Sökandes signatur och datum:

Entreprenörs signatur och datum:

Bifalles (datum för styrelsebeslut och ordförandes signatur):

Särskild kommentar: