BRF HOLMGÅRD 1
Org. nr 716422-1140
Mail: kontakt@holmgard1.se

Adress: BRF Holmgård 1
Box 1084
141 22 Huddinge

Renovera samt bygga om i Brf Holmgård 1

Som bostadsrättshavare har du möjligheter att påverka hur din lägenhet ser ut, men i vissa fall krävs godkännande från styrelsen.

Det gäller bland annat om du vill ändra planlösningen (t ex att riva/flytta en vägg) eller göra ändringar i ledningar för vatten, avlopp, värme, ventilation eller något annat som påverkar de delar av fastigheten som ligger under bostadsrättsföreningens ansvar. I så fall krävs tillstånd från sittande styrelse. Tänk på att du ansöker i god tid då styrelsen har styrelsemöten ca: 1 gång/månad.

Även väsentliga ändringar på uteplats/balkong kräver tillstånd. Med väsentliga ändringar menar vi sådant som är stort och nytt eller på annat sätt är omgivningspåverkande. När en medlem vill göra om en uteplats, så skall styrelsens tillstånd inhämtas. Detta tillsammans med en ritning på det som man vill göra. Småjusteringar/tillbyggen av befintliga altaner som ej påverkar grannar behöver ej få styrelsens godkännande.

Ska du göra någon ändring där styrelsen inte har kompetens att bedöma konsekvenserna för byggnaden eller övriga boende, kräver vi alltid intyg från behörig fackman. För att få riva eller ta upp en öppning i en vägg krävs alltid intyg på att väggen inte är bärande. Även en del andra ändringar kan kräva godkännande – fråga om du är osäker! Intyget ska innehålla information om vilken lägenhet det gäller och vilken ändring i konstruktion/planlösning som ska göras. Namn, yrkestitel och kontaktuppgifter till den fackman som utfärdat intyget måste alltid framgå.

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.

BRF HOLMGÅRD 1
Org. nr 716422-1140
Mail: kontakt@holmgard1.se

Adress: BRF Holmgård 1
Box 1084
141 22 Huddinge

Så här går ansökan till

1. Tänk igenom ändringen noga och ta reda på nödvändig kunskap (Tex krävs det bygglov? Medlemmen står själva för eventuella kostnader. Har du kollat föreningens ritningar om vilka skötselområden som finns).
2. Gör en ordentlig ritning/skiss med mått på det som du ämnar göra
3. Styrelsen vill utöver regler ovan även ha skriftligt medgivande från grannar som kan påverkas av din ändring.
4. Fyll i blanketten ” *Ansökningsblankett för ändringar i och utanför lägenhet och parhus”* (finns länk på hemsidan under ordningsregler och välkomstbrev), komplettera med ritningen och ev. övriga upplysningar samt lämna blanketten/ansökan till Styrelsen.
5. Styrelsen bedömer om det behövs ytterligare information och kontaktar därefter den sökande för kompletterade uppgifter.
6. Styrelsen godkänner/avslår ansökan på ett ordinarie styrelsemöte, beslutet gäller i sex månader från det att styrelsen fattat beslut.
7. Du får besked om beslutet. Om beslutet är positivt, så får du efter detta påbörja din ombyggnation.
8. Godkända förändringar sparas digitalt så att framtida styrelser kan ha tillgång till det.

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 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.

BRF HOLMGÅRD 1
Org. nr 716422-1140
Mail: kontakt@holmgard1.se

Adress: BRF Holmgård 1
Box 1084
141 22 Huddinge

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. Kartor på skötselområde, som visar vilket markområde lägenheter/hus har, finns upplagt på hemsidan och styrelsen har ytterligare kopior på byggnadsritningar/VVS/EL som kan delas med medlem vid behov.

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 styrelse. 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 borrning 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 borrningar 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 sopsortering. Trapphus skall snarast avstädas från rester av byggmaterial eller byggavfall. Närmsta återvinningscentral ligger på Regulatorvägen 3, Tel: 0200-264 600. Du transporterar själv bort ditt avfall. Om du eller hantverkare använder behållare typ ”BIG BAG” för ditt byggavfall ska du informera styrelsen för uppställande av dessa. Alla byggrester och material/konstruktionsdelar som blivit över ska skyndsamt avlägsnas eller sparas på plats som bekostas av lägenhetsinnehavaren.

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 vår sopsortering.

BRF HOLMGÅRD 1
Org. nr 716422-1140
Mail: kontakt@holmgard1.se

Adress: BRF Holmgård 1
Box 1084
141 22 Huddinge

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?
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 kolfilter fläkt 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 (Tex kringelsotaren som gör OVK) injusteras och protokollet tillsändas bostadsrättsföreningens styrelse. Dessa arbeten beställer du av föreningens styrelse eller annat auktoriserat företag på din egen bekostnad. Frånluftsventilerna, så kallade kontrollventiler, är injusterade 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?
Ja

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. Bygglovsansökan som tidigare installation av inglasning behövs.

Får jag installera golvvärme i badrummet?
Ja, om det är fackmannamässigt utfört och följer alla regler

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 byta vägguttag och strömbrytare i lägenheten utan att meddela styrelsen, men om du inte själv är elektriker som måste du anlita en sådan för att utföra jobbet.

Får jag bygga om/renovera mitt badrum och toalett?
Inte utan styrelsens skriftliga godkännande. Ansökan görs på blankett ”*Ansökan gällande ombyggnad av egen lägenhet i Brf Holmgård 1*”. Inget arbete får utföras innan styrelsen gett sitt godkännande och detta måste vara utfört enligt senaste regelverk. Antingen gör man jobbet själv, och då ska det vara fackmannamässigt utfört eller så utförs det av fackmän med erforderliga certifikat.

BRF HOLMGÅRD 1
Org. nr 716422-1140
Mail: kontakt@holmgard1.se

Adress: BRF Holmgård 1
Box 1084
141 22 Huddinge

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 Säker vatten, 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 obeboelig 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.

När arbetet är utfört ska man visa styrelsen att man utfört det arbete som man har fått godkänt att göra så att styrelsen kan följa upp arbetet. 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.