

Regler och direktiv vid ombyggnader i lägenhet tillhörig BRF Ankdammen

Enligt föreningens stadgar §15 får bostadsrättsinnehavare inte utan styrelsens tillstånd, utföra åtgärder i lägenheten som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller annan väsentlig förändring i lägenheten.

För att undvika oklarheter kring gränsdragningen mellan väsentlig förändring och annan förändring skall bostadsrättsinnehavare **alltid först anmäla** den planerade ombyggnaden och inhämta styrelsens godkännande innan något arbete påbörjas. Handlingarna insänds till styrelsen i Brf Ankdammen. Formulär för anmälan finns på föreningens hemsida under Boende.

Allt ansvar för ombyggnationen åligger bostadsrättsinnehavaren.

- Bostadsrättsinnehavaren svarar för att, i de fall det är tillämpligt, bygganmälan för ombyggnaden insänds till Stadsbyggnadskontoret i Solna.
- Bostadsrättsinnehavaren svarar för all upphandling som erfordras för ombyggnaden samt att de entreprenörer som upphandlas är behöriga entreprenadfirmor med erforderlig kompetens för avsedda arbeten.
- Bostadsrättsinnehavaren säkerställer att ombyggnaden utförs på ett fackmannamässigt sätt och med beaktande av gällande byggnormer samt att garantier lämnas på utförda arbeten.
- Bostadsrättsinnehavaren påtar sig det fulla ekonomiska ansvaret för att åtgärda eventuella skador på fastigheten som uppkommer på grund av ombyggnationen.
- Bostadsrättsinnehavaren påtar sig ansvaret att skicka in slutrapport till styrelsen och i det fall det är tillämpligt till Stadsbyggnadskontoret i Solna med kopia till styrelsen.
- Bostadsrättsinnehavaren svarar för ändring av befintliga relationsritningar, vilka skickas till styrelsen i Brf Ankdammen.

Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att

- kontakta kommunen respektive styrelsen för att få klarhet om vilka regler som gäller vid ombyggnad
- tillse att el-, rör- och ventilationsarbeten utförs av behöriga entreprenadfirmor. En förändring av ventilationen kan innebära ny injustering av gällande ventilationskanal.
- tillse att arbetet sker enligt de normer som gäller för respektive entreprenad, som t.ex. att installationerna är besiktningsbara, att vvs-, våtrums- och tätskiktsarbeten följer branschregler för GVKs ”Säkra våtrum” och Säker vatteninstallation.
- kopplingar för värme och vatten görs synbara för inspektion.
- efter utförd ombyggnad inkomma med relationshandlingar på A, E och VVS-handlingar och erforderliga el-, vvs-, våtrumsintyg till styrelsen
- informera styrelsen när ombyggnaden är färdigställd så att styrelsen kan besluta om det behövs göras en besiktning av utförda arbeten.

Observera även följande:

1. Entreprenörer och annan inhyrd arbetskraft tillåts inte att parkera sina bilar på föreningens gårdsytor. Endast transport av material är tillåten. För parkering hänvisas till Solna stads besöksparkering vid Solna hallen eller på gatan.
2. Överblivet rivnings- och annat byggmaterial ska snarast forslas bort. Om inte detta sker så forslas skräpet bort av föreningen på lägenhetsinnehavarens bekostnad. Byggavfall och färgburkar m.m. **får inte** slängas i föreningens sop- & miljörum.
3. Överblivet material typ murbruk, spackel, färg får ej sköljas ner i dagvattenbrunnar eller övriga avlopp i fastigheten.
4. Byggmaterial och annat får inte lagras i trapphus eller källarkorridorer (krav från brandmyndigheten).
5. Bullrande arbete får endast ske vardagar mellan 08.00 och 17.00.
6. För vatten och el avstängning skall Fastighetsskötaren kontaktas. Planerad avstängning i samband med renoweringar eller reparationer får endast ske vardagar 9.00-17.00. Avstängningen skall vara annonserad till dem som berörs och till styrelsen minst 72 timmar i förväg.
7. Port- och källardörrar får inte ställas upp.
8. Trapphus och hissar skall skyddas med grov papp eller masonit vid transporter av material om det finns risk för skador på dessa. Uppkomna skador skall åtgärdas och bekostas av bostadsrättsinnehavaren. Bostadsrättsinnehavaren svarar för att slutstädning görs efter avslutat arbete.
9. Styrelsen skall alltid meddelas om miljöfarligt material, exempelvis asbest eller PCB påträffas. Miljöfarligt material skall saneras av entreprenör med behörighet för detta.
10. Öppningar för ventilation får inte byggas in. Installation av kolfilterfläkt är tillåtet men denna **får inte** anslutas till ventilationssystemet. **Det är förbjudet att installera motordrivna fläktar till ventilationssystemet.**
11. Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att entreprenören tar del av denna information.