



HSB – där möjligheterna bor

RIKTLINJER VID UNDERHÅLL/OMBYGGNAD KÖK

Ingen renovering får påbörjas innan styrelsen givit sitt samtycke. Vid renovering av lägenheten ska du alltid fylla i blanketten ”ANSÖKAN om att renovera lägenheten” och lämna den tillsammans med relevanta bilagor till styrelsen eller föreningens förvaltare.

Nedan följer instruktioner och regler vid underhåll/ombyggnad av kök i lägenheter och lokaler i Brf Västerby.



STADGARNA

Enligt föreningens stadgar §37 får bostadsrättsinnehavaren inte utan föreningens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar:

1. Ingrepp i en bärande konstruktion
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

Stadgarna i sin helhet med ansvarsfördelning finns på hemsidan.

<https://www.hsb.se/stockholm/brf/vasterby/vasterby-abc/s/stadgar/>



VIKTIGT UNDER RENOVERINGEN:

Grundläggande regler

- Fastighetens värme- och ventilationssystem får INTE påverkas eller flyttas.
- Befintliga ventilationer, frånluftsdon och ventilgaller, får ALDRIG täckas över.
- Bärande konstruktion får INTE påverkas.
- Alla arbeten med elektricitet ska, där det krävs, utföras av behörig elektriker.
- Våtrumsarbeten får endast utföras av GVK-auktoriserade företag. GVK betyder Golvbranschens VåtrumsKontroll.

TIDER ATT FÖLJA

- Arbeten av störande karaktär ska aviseras till övriga boende i trapphuset i god tid och utförs under dagtid. Störande arbeten får endast utföras på vardagar mellan kl. 08.00-19.00, lördagar och söndagar mellan kl. 09.00-16.00. Som störande arbeten räknas t.ex. bilning, borring och hammarslag.

VATTENAVSTÄNGNING

- Ta alltid i god tid (minst två veckor i förväg) kontakt med HSB:s fastighetsskötare för avstängning av vatten. Kontakt tas genom att lägga en felanmälan via <https://felanmalan.hsb.se/> Ange ärendetyp "Vatten" och fyll i din förfrågan under "Beskrivning".
- Avstängning av vatten får endast ske vardagar under kl. 09.00-17.00.
- Vattenavstängning som påverkar grannar ska aviseras i trapphus samt hissar minst tre dagar i förväg.

BYGGAVFALL

- Tänk på att innehållet i byggmassor kan vara av sådan materiel som kräver särskild hantering. Byggsopor som står i trapphus eller utanför byggnad ska tas omhand innan dagens arbete slutförs.

ANLITA BEHÖRIG HANTVERKARE

- Du som boende ska alltid använda dig av auktoriserade hantverkare. Underhålls- och ombyggnadsarbeten som är anmälningspliktiga och skall utföras i bostadsrättsföreningens fastighet, skall utföras av registrerade företag med F-skattebevis och behörigheter.



HSB – där möjligheterna bor

SKADOR OCH FÖRSÄKRING

- Skador som uppkommer p.g.a. slarvigt eller felaktigt genomförd ombyggnad som beställts/gjorts av bostadsrättsinnehavaren är inget som föreningen eller dess försäkring befattar sig med eller ersätter. Den typen av skador är det alltid du som bostadsrättsinnehavare och/eller dennes försäkring som ska betala.
- Bostadsrättsinnehavaren som anlitar firma för underhålls- och ombyggnadsarbeten skall av entreprenören begära att denne är försäkrad för de eventuella skador som kan bli följden av entreprenörens arbeten inklusive följdskador på tredje man.
- Om bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring i något fall behöver åberopas föranlett av underhålls- och ombyggnadsarbeten beställda av bostadsrättsinnehavaren, är medlemmen betalningsansvarig för den självrisk som kan uppstå.

PARKERING, STÄDNING OCH AVISERING

- Företag och hantverkare som arbetar i lägenheterna med uppdrag av lägenhetsinnehavaren ska parkera på föreningens besöksparkeringar. Parkering är inte tillåtet på föreningens gårdar annat än vid i- och urlastning.
- Det är förbjudet att förvara eller arbeta med byggnadsmaterial i trapphusen. Undvik även att ställa upp entrédörrar – fastigheten kyls ner och det blåser in skräp, vidare kan obehöriga lätt komma in. Varje bostadsrättsinnehavare ska transportera sitt avfall till närmaste återvinningscentral. Det är inte tillåtet att lämna byggavfall i föreningens soprum eller i av föreningens inhyrda containrar. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att städning utförs efter anlitade entreprenörer i samtliga utrymmen.
- Föreningens allmänna eluttag får heller inte användas av bostadsrättsinnehavare vid renovering.

KONTROLL OCH BESIKTNING

- Styrelsen förbehåller sig rätten att utöva kontroll av pågående underhålls- och ombyggnadsarbeten samt utföra besiktning av genomförda underhålls- och ombyggnadsarbeten om den finner behovet påkallat. Kostnaderna för dessa kontroll- och besiktningsarbeten skall erläggas av den bostadsrättsinnehavaren som genererat desamma.



HSB – där möjligheterna bor

VIKTIGT ATT FÖLJA

- Föreningens ventilation får inte rivas eller förflyttas. Föreningen godkänner endast kolfilterfläkt eller spiskåpa med forcering men utan motor.

Vid utbyte av köksfläkt **måste** en renoveringsansökan skickas in till styrelsen. I renoveringsansökan ska det anges vilken köksfläkt som ni önskar montera, fabrikat samt modell ska stå med. Köksfläkten får **inte** monteras innan renoveringsansökan är godkänd.

Vid rivningsarbeten, tänk på att täcka ventilationen.

Läs föreningens ”Riktlinjer angående köksfläktar” innan.

- Fastighetens avlopp får ej byta placering.
- Man får ta ej ta bort eller placera om element. När ett element tas bort så förändras trycket i elementen i alla lägenheter, både ovanför och under, vilket kan ställa till stora och kostsamma skador. Det är därför absolut förbjudet att ta bort element vid renovering, t.ex. vid installation av golvvärme.
- Krav från försäkringsbolag att montera avrinningsskydd under diskmaskin, kylskåp samt frysskåp.
- Vid byte av blandare är det viktigt att installera en blandare av bra kvalitet, exempelvis FM Mattson, IFÖ eller Mora. Blandare med sämre kvalitet kan orsaka problem med överströmning av kallvatten till varmvattenledningen vilket får till konsekvens att det kan ta lång tid att få varmt vatten i kranen samt att det kommer stötar av kallt vatten när man duschar.
- Det är förbjudet att bygga in vattenledningar in i golv, tak eller vägg, utan ska installeras synliga utanpå vägg. Detta för att förebygga eventuella vattenläckor och dyra reparationskostnader i framtiden. Viktigt att montera in ett tätskikt samt ”läckt” rör i slits vid en renovering/ombyggnad.
- Det är absolut förbjudet att spola ner rester av bruk och fix vid kakel eller klinkersättning, i golvbrunnen eller toalett. Det orsakar stopp som medför att föreningens entreprenör får tillkallas och det kan då komma att bekostas av bostadsrättsinnehavaren. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att detta inte sker.
- Armeringsjärn får inte kapas och om det krävs genomföringar i balkar ska dessa förstärkas.
- Beställaren ansvarar för att punkterna ovan efterföljs och meddelas HSB Norra Stor Stockholm. Kontakta föreningens förvaltare om något är oklart.



HSB – där möjligheterna bor

Ansvar vid underlåtenhet att följa ovanstående riktlinjer vid underhålls- och ombyggnadsarbeten. Medlem som åsidosätter ovanstående har brutit mot föreningens gällande regler och kan få rättsliga konsekvenser som följd.

Jag har läst och förstått innebörden av denna ansökan:

Alla personer som äger en andel i bostadsrätten ska skriva under ansökan!

Ort och datum:

.....

Lägenhetsnummer (1–3 siffror) och adress:

.....

Bostadsrättsinnehavarens underskrift:

.....

.....

Namnförtydligande:

.....

.....

Kontakta styrelsen@brfvasterby.se om något är oklart!