

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

BRF Pomona i Frösunda

# Ansvarsförhållande mellan bostadsrättsinnehavaren och Brf Pomona

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 även i de fall ombyggnationen kräver ett formellt godkännande innan arbetet påbörjas.

# 2. Generella ordningsregler

## 2.1 Arbetstider, gemensamma utrymmen och information till grannar

Störande arbeten som exempelvis borrning, sågning, hamrande och annan typ av högljudd maskinanvändning, får endast ske mellan kl. 08.00–20.00. 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 aviserar i den egna porten samt närliggande portar. På meddelandet ska det framgå vilken bostadsrättsinnehavare som genomför arbeten, kontakt-uppgifter till bostadsrättsinnehavare i form av telefonnummer och mailadress samt mellan vilka datum arbetet förväntas pågå.

Gemensamma utrymmen såsom trapphus och källargångar etc. får inte användas som avlastningsytor annat än högst tillfälligt och då endast vid intagning respektive uttagning av materiel och verktyg m.m. Gemensamma utrymmen får ej heller användas som arbetsyta. Husets brandskydd måste beaktas vid alla tillfällen.

## 2.2 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, dock i max 5 dagar. Om dessa regler ej följs äger styrelsen rättigheten att fakturera bostadsrättshavaren kostnaden för bortforsling.

## 2.3 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 utryckning av hisservicefirma, samt eventuella reparationer.

# 3. 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 information, se [**www.elsakerhetsverket.s**](http://www.elsakerhetsverket.se/)​[**e**)](http://www.elsakerhetsverket.se/)​

# 4. Arbeten som kräver styrelsens godkännande

För mer omfattande arbeten i lägenheten krävs styrelsens godkännande i enlighet med föreningens stadgar 45§. 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

Motorfläktar får inte installeras i kök. Det ska vara fläkt med självdrag - vissa undantag finns. Se mer på A-Ö under 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 anlitats 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.​

Ett godkännande från styrelsen för dessa typer av arbeten fråntar på inget sätt bostadsrättsinnehavarens ansvar på att aktuellt arbetet genomförs fackmannamässigt samt att resultatet av arbetet uppfyller tillämpliga regler och lagar för aktuellt arbete (ex: elsäkerhetsdirektiv, obligatorisk ventilationskontroll osv).

# 5. Förfarande vid begäran om tillstånd till arbeten i lägenhet

En blankett finns att hämta på föreningens hemsida under fliken ”För medlemmar” och ”Regler vid ombyggnation”. Blanketten skall fyllas i och skrivas under av bostadsrättsinnehavaren. Därefter skall blanketten skickas till styrelsen via mail
styrelsen@brfpomona.se alternativt läggas till i postfack som finns på Pomonagatan 4. Efter att styrelsen tagit del av ansökan meddelas beslut inom 8 veckor.