

Bygga om och renovera i Brf Montebello 1938

Bostadsrättsinnehavaren har, enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar, ansvar för att lägenheten hålls i ett bra skick. Bostadsrättsinnehavaren har alltså ansvar för det inre underhållet.

Ibland vill man som lägenhetsinnehavare genomföra större renoverings- eller ombyggnadsarbeten. Då är det viktigt att känna till att en hel del åtgärder kräver tillstånd av föreningen. Ibland fordras dessutom bygganmälan av Stockholms stads Stadsbyggnadskontor. Självklart måste man då ha fått tillstånd innan man påbörjar ombyggnationen.

När behövs tillstånd av styrelsen?

Större ombyggnationer kräver att man har fått (skriftligt) tillstånd av styrelsen. Ska man göra något som fordrar bygganmälan eller bygglov av Stadsbyggnadskontoret måste man också alltid ha tillstånd från styrelsen.

Exempel på ombyggnad som kräver tillstånd är sådant som påverkar bärande konstruktioner (golv, vägg, tak, vattenledningar, avlopp eller el-central). Alltså kräver renovering av badrum samt större renovering av kök tillstånd. Föreningen är restriktiv vad gäller flytt av avlopp och annat som kräver bilning i golv. Bilning/håltagning innebär så kallad sprickbesiktning kan då behövas genomföras på närliggande lägenheter/lokaler. Vidare ska medlemmen vid renovering och eventuell flytt av rör tillse att rören fortsatt är utompåliggande.

Till ansökan ska bifogas fackmannamässiga ritningar (som tydligt visar vad som ska göras). Om åtgärder kräver bygganmälan hos Stadsbyggnadskontor ska kopia av deras beslut också bifogas ansökan. Styrelsen har möjlighet att ställa villkor i ett tillstånd.

Ritningar

Ritningar kan begäras ut mot självkostnad på Stockholmsstads Stadsbyggnadskontor på Fleminggatan 4, tänk på att begära ut ritningar för just ditt våningsplan.

På vilka tider får man bygga om?

Ombyggnadsarbeten (buller) får endast förekomma helgfria måndagar till fredagar 07:00 - 18:00. Den som anlitar hantverkare är ansvarig för att hantverkarna känner till de regler som gäller i vår förening.

ROT-avdrag

Den som i samband med renovering söker så kallad ROT-avdrag behöver föreningens organisationsnummer. Det är följande: 769605-3995

Byggavfall

Byggavfall får inte lämnas i föreningens lokaler eller på allmänna utrymmen. Så kallade Big Bag får ställas upp på gatan, men hänsyn till trafik och framkomlighet skall visas. Den skall även skyndsamt flyttas och får inte var uppställd över helg. Det är föreningen som står till svars för gatukontoret och

styrelsen förbehåller sig rätten att omedelbart lägga omkostnader samt ansvar direkt på lägenhetsinnehavaren.

Vatten och radiatorer

Vatten kan i många fall behöva stängas av helt ett par timmar då många lägenheter saknar egna huvudkranar. Det ska annonseras i god tid och styrelsen förbehåller sig rätten att neka avstängning på vissa tidpunkter. Rekommenderade tider är följande: vardagar 15:00 - 18:00. Glöm inte att informera restaurangerna i huset. Avstängning och utlåning av nycklar sköts av Fastighetsskötsel AB [08 - 503 882 00](tel:08-50388200). Ni svarar själv för kostnader i samband med detta.

Ventilation

All ändring i föreningens ventilation är förbjuden och motordrivna fläktar i badrum och kök är inte tillåtna. Vi har frånluftsventilation vilket medför att fläktar med spjäll ska användas.

Hiss

Allt transport av byggmaterial och byggavfall i hiss är generellt förbjudet, ska mindre transporter utföras så måste hiss täckas för att undvika skador.

Städning

Vid ombyggnation och renovering svarar ni även för att trapphus och gemensamma utrymmen hålls i gott skick. Antingen städar ni själva eller så rekommenderar styrelsen att ni kontaktar Fastighetsskötsel AB och beställer extra städning vilket ni själva bekostar. Styrelsen förbehåller sig rätten att beställa extra städning och påföra lägenhetsinnehavaren kostnaden.

Försäkring

Den som innehar en bostadsrätt är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Kolla upp med just ditt försäkringsbolag vad som gäller vid ombyggnation. Tänk även på att kolla med entreprenörens försäkring för just din ombyggnation. Det är i många fall så att du står som byggherre och så ska du vara försäkrad för det. Glöm inte att skyldigheten att bära försäkring gäller redan vid överlåtelse av lägenheten.

Besiktning

Vid renovering av lägenhet kan styrelsen eller någon vi utser komma att göra en besiktning för att se att ombyggnaden skett korrekt. Medlemmen är själv ansvarig för att åtgärda och bekosta eventuella fel som uppstått under renoveringen.

Eventuella besiktningar bekostas av medlemmen själv.

Övrig information

Stockholms stads Stadsbyggnadskontor

Stadsbyggnadsexpeditionen

Tekniska Nämndhuset Fleminggatan 4, Kungsholmen

Telefon: 08 - 508 27 330

Fastighetsskötsel AB

Strålgatan 12

112 63 Stockholm

Telefon: 08 -503 882 00

Brf Montebello 1938

Essinge Brogata 5

Org nr: 769605-3995