



BRF VIKING KARL

RENOVERINGSREGLER

2026-04-15

RENOVERINGAR OCH REPARATIONER

Senast fyra veckor innan större renovering påbörjas ska information, ritningar och skriftligt underlag tillsammans med blanketten "Renoveringsansökan" lämnas till styrelsen. **Observera att renovering som omfattas av tillstånd enligt nedan inte får påbörjas innan dess ett skriftligt startbesked meddelats från styrelsen.**

Styrelsen samarbetar med Åkerlunds Fastighets AB för granskning och bedömning av ansökan, godkännande samt efterbesiktning, vilket bekostas av medlem.

Med större reparationer menas till exempel:

- Förändringar i bärande konstruktion
- Borttagning, öppning och uppsättning av väggar, dvs. ändring av planlösning
- Förändringar i kök
- Förändringar i badrum
- Alla ändringar avseende ledningar, vatten, avlopp, värme, gas, eldstad och rökkanal
- Förändringar i ventilationen
- Förändringar av fasta eldragningar
- Heta Arbeten som kan innebära brandrisk

Tänk också på att vid förändring, borttagning eller utbyte av tidstypiska inredningsdetaljer i lägenheterna (framförallt innerdörrar) ska dessa sparas. Rådfråga styrelsen innan sådana detaljer slängs.

Om en bostadsrättsinnehavare utför en ej godkänd åtgärd kan bostadsrätten komma att förverkas.

Följande regler ska följas vid reparationer/renoveringar:

Sök tillstånd

Alla ombyggnader som innebär att väggar ändras eller som berör kök, badrum, fast elektricitet eller ventilation, kräver styrelsens tillstånd och skall utföras av behörig och certifierad fackman. Vid VVS-arbeten ska entreprenören vara ansluten till Säker vatten. Se <https://sakervatten.se/>

Oaktat styrelsens eventuella godkännande så är det alltid bostadsrättsägaren som slutligen är ansvarig för renovering, ombyggnad eller reparation. Att föreningen beviljat ansökan ska inte förväxlas med att byggåtgärdernas genomförande har verifierats eller rekommenderats.

Renoveringsansökan, kompletterad med relevanta bilagor skall göras hos styrelsen och erhållits i retur med godkännande svar från styrelsen innan arbeten påbörjas. Blankett finns på föreningens hemsida. I annat fall kan rättelseupppmaning skickas från Brf Viking Karls styrelse och medlemmen riskerar att bli uppsagd och få bostadsrätten förverkad (se stadgarna) eller belastas med extra kostnader.

Tillståndsansökan skall innehålla en beskrivning och/eller en ritning på vad du vill göra som läggs i Brf Viking Karls brevlåda i porten på Karlbergsvägen 57.

Den entreprenör ni använder ska namnges med samtliga kontaktuppgifter. Entreprenörer avseende VVS, el och ventilation måste vara officiellt certifierade fackmän. Vid VVS-arbeten ska entreprenören vara ansluten till Säker vatten.

Enklare underhåll, till exempel målning, tapetsering, byte av vitvaror etcetera kräver inte tillstånd. Se dock punkt Ventilation vad som gäller angående köksfläkten och ventilationssystemet mellan kök och badrum.

När det gäller badrum och kök är det särskilt viktigt att du beskriver hur din entreprenör planerar ordna fuktspärr och VVS. Om ombyggnaden kräver bygglov måste du själv ordna alla ansökningar och själv betala för bygglovet. Bygglov krävs bland annat för att ändra en bärande vägg eller flytta avlopp.

Styrelsen tillhandahåller inga planritningar på lägenheterna utan medlemmarna får vända sig till Stockholms stadsbyggnadskontor på Kungsholmen.

Skydda hiss och trappuppgång

Under renoveringstiden är det uppdragsgivande bostadsrättsägare som ansvarar för att ingen åverkan sker på portarna i entrén (som skall ställas upp genom att strömmen till automatstängningen slås av se Ordningsreglerna angående "Portar, portlås & portkod")., trapphus och hissar (hissar skall skyddas med föreningens skyddande hissgardiner, se Ordningsreglerna angående "Hissar").

Behöriga hantverkare

Installationer/flytt av el, vatten och ventilation måste utföras av certifierad behörig fackman.

Stänga av vatten och tillträde till gemensamma utrymmen

Vid ombyggnader kan det uppkomma situationer som kräver hjälp från Brf Viking Karl, till exempel att stänga av huvudvattenledningar eller att få tillträde till olika utrymmen. Det är förknippat med en kostnad att stänga av vattnet (förutom i nödsituationer).

Kontakta då styrelsen i god tid innan för tidsbokning. Lappar skall sättas upp i de berörda trapphusen senast 3 dagar innan arbetet skall utföras. Informationen skall meddela datum, och tidpunkt för av- och påsättning av vattnet samt kontaktperson med mobilnummer. Lämpliga tider att stänga av vattnet är kl. 10.00-12.00 och 13.00-15.00.

När får arbeten utföras?

Arbeten som kan upplevas som störande får endast utföras på följande tider: 07.00 - 18.00 på vardagar. Störande arbete kan vara till exempel; slipa golv, riva väggar, bila - allt arbete med kraftfulla maskiner. Arbeten får inte utföras under helger.

Viktigt att alla respekterar dessa tider och sina grannar vid renovering och reparationer!

Skydd mot brand - Heta arbeten

Heta Arbeten är Brandskyddsföreningens regler för arbeten som på något sätt kan vara brandfarliga (alstrar värme, skapar gnistor eller på annat sätt är brandfarligt).

Medlem är ansvarig för att regler om Heta Arbeten efterföljs. Läs mer på

<https://www.hetaarbeten.se/>

Byggsopor

Byggsopor/byggsäckar kräver tillstånd. Det söker du här:

<https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/anvanda-offentlig-plats/anvanda-offentlig-plats-for-byggverksamhet/>

Byggsopor och byggsäckar måste fraktas bort på egen bekostnad inom rimlig tid dock minst var tredje dag. Inga byggsopor eller Big Bags får stå utanför entrén eller längs fastighetens väggar över helgerna. Om detta sker kommer föreningen att låta forsla bort byggsoporna på medlemmens bekostnad. Inga byggsopor får förvaras i trapphuset över natten utan skall tas bort dagligen vid arbetets slut och byggsopor utanför fastigheten skall forslas bort minst var tredje dag under pågående arbete. Inga byggsopor får förvaras på vinden eller i andra gemensamma utrymmen. Tänk på att kakelfix, färgrester och dylikt inte får hållas ut i avloppet då det kan orsaka skada, och även är miljömässigt fel.

Håll porten och trappuppgången snygg

Trapphusen blir lätt nedsmutsade då ombyggnad pågår och det är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att se till att det städas upp efter det dagliga bygget, antingen av hantverkarna eller av Bostadsrättsinnehavaren. Tänk på att kolla väggar och tak så inte dessa blivit nedsmutsade.

Om du missar detta och vår städfirma får mer jobb på grund av din ombyggnad kan vi komma att kräva ersättning av dig. Du får heller inte ställa skräp i eller utanför porten. Den lägenhetsinnehavare som utför renovering ansvarar också för att hissen skyddas och inte skadas. Skydda väggar, tak och golv i hissen.

Kostnader för ansökan, underlag och kontroll

Samtliga kostnader som uppkommer då medlem renoverar ska inte belasta BRF Viking Karls övriga medlemmar. Medlem som ansöker om renovering svarar för samtliga kostnader som är kopplade till renoveringsansökan med tillhörande underlag.