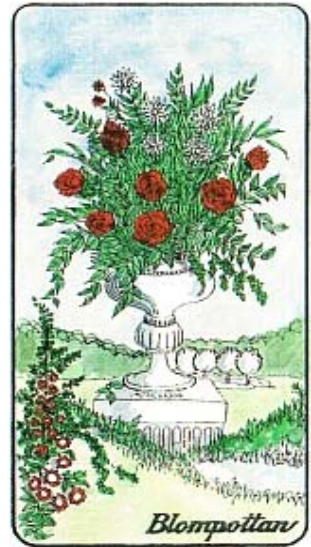


Brf Blompottan nr 2

Regelverk vid ombyggnad/renovering av bostadsrätt

Version: 2024-09-24



1 Stadgarna § 12

Bostadsrätthavaren får inte utan tillstånd av styrelsen utföra åtgärder som innefattar:

- *ingrepp i bärande konstruktion (beviljas aldrig)*
- *ändring av befintliga ledningar för vatten, avlopp eller värme eller*
- *annan väsentlig ändring av lägenheten*

§12 handlar om ombyggnad men är mycket kortfattad. Den innebär att man inte får göra åverkan i ytterväggar och sådana inre väggar, som är utförda i betong, samt pelare och bjälklag. Man får inte ändra dragning av ledningar för vatten, avlopp, värme, ventilation och elkablar som ligger inneslutna i den fasta stomkonstruktionen. Väsentlig ändring av rumsdispositionen, som kan medföra ändring av lägenhetens funktion får inte göras t.ex. permanent avskiljning av uthyrningsrum. Vill man göra ändringar i ovan nämnda delar i byggnaden måste styrelsens medgivande inhämtas. Observera att i vissa fall kan även byggnmälan krävas.

Stadgarna §9

Handlar om inre underhåll, som du själv är ansvarig för. Detta är mer noggrant specificerat i denna §. Arbeten måste utföras på ett fackmannamässigt sätt och följa gällande byggnorm. Klarar du inte detta själv måste fackman anlitas. Du är skyldig att själv svara för kostnaderna. Anmälan till styrelsen är inte obligatorisk men denna står gärna till förfogande för rådgivning.

2 Medlemsfoldern punkt 6.2

För en enklare ändring t.ex. nedtagning eller uppsättning av icke bärande vägg, upptagning eller igensättning av dörr eller byte av inredning i kök eller badrum så länge det inte påverkar bärande konstruktioner eller fasta installationer räcker ibland en muntlig anmälan till styrelsen. Dock måste ventilationen vara fullgod efter förändringarna. I den händelse ventilationen underkänns vid OVK-besiktning ansvarar medlemmen för att nödvändiga ändringar görs.

Däremot fordras skriftlig ansökan till styrelsen (gärna med skiss över önskad design) om du önskar **göra om köket** med ny placering av spis, diskmaskin, inbyggnad av mikrovågsugn etc som innebär förändring av vatten och avlopp, ventilation eller el-installationer eller **renovering av bad- eller duschrut** som medför ny vägg- och golvbeklädnad med fuktspärr och/eller ny dragning av vatten och avlopp.

3 Skriftlig anmälan

På förekommen anledning vill styrelsen nämna några punkter, som särskilt skall beaktas (för frågor vänd dig till styrelsen):

3.1 Mindre ombyggnad – Anmälan krävs

Anmälan krävs alltid till styrelsen, och görs av medlemmen på separat blankett!
Samråd sker på plats för att säkerställa att föreningens regelverk beaktas.

3.2 Större ombyggnad – Skriftligt godkännande krävs

- Med större ombyggnader avses arbete som innefattar ändrad användning av utrymmen, ändrad disposition eller påverkan på husets gemensamma flöden såsom värme, vatten, avlopp, ventilation och el.
- Anmälan krävs alltid till styrelsen, och görs av medlemmen på separat blankett!
- Vid större ombyggnation skall ritningar över lägenheten före och efter ombyggnad lämnas till styrelsen i god tid innan byggstart samt entreprenörers namn, behörighetsbevis och bolagsnamn.
- Styrelsen behandlar ärendet. Beslut meddelas skriftligen om tillstånd att genomföra projektet eller ej inkl ev. föreskrifter eller förbehåll. Inga åtgärder får vidtas innan beslut meddelats.
- Innan arbete påbörjas hålls ett ombyggnadsmöte med entreprenören och medlemmen där bl.a. detta regelverk går igenom.
- Avisering i trapphus görs av byggherre så att grannar i god tid får reda på vad som skall ske, hur länge det skall pågå och namn på och telefonnummer till ansvariga kontaktpersoner.

4 Ombyggnation

4.1 Skydd av ömtåliga ytor i trappor och i hiss mm

Skydda hissens väggar och golv med speciellt hisskydd som finns i 89ans barnvagnsrum. Entrén skyddas om smutsiga transporter planeras. Anmäl genast till styrelsen om skada uppstår.

4.2 Skador

Skador som uppkommer i samband med arbetet skall snarast anmälas till styrelsen. Reparation av skador sker på ägarens bekostnad. Fotografera dörrkarmen in till hissen innan ombyggnation sker.

4.3 Vattenavstängningar

Oftast räcker det att stänga av inkommande tappvatten via lokal kulventil (ballofix). Om avstängning av tappvatten på viss stigare måste ske, skall detta aviseras i god tid i porten. Arbetet utförs av hantverkaren efter samråd med styrelsen.

4.4 Elavstängningar

Sker normalt i lägenhetens gruppcentral i hallen. Behöver avstängning ske av all inkommande el från el-centralen måste styrelsen kontaktas.

4.5 Dammande arbeten

Dammande arbeten – frånluftsdon ska blockeras. I annat fall kommer filter i den gemensamma ventilationsanläggningen snabbt sättas igen vilket medför försämrade ventilation för alla och kostnader för utbyte av filter. Använd *luftrenare* för att fånga damm.

4.6 Rivning

Inga bärande väggar får rivas. Sker det ändå kan det vara grund för att bostadsrätten förverkas. Icke bärande väggar endast efter meddelat beslut av styrelsen. Var noga med att skrymmande rivningsrester inte skadar väggar i trapphus, trapporna eller hissen. Lägenheten är en egen brandcell och kravet skall särskilt uppmärksammas vid rörgenomföringar.

4.7 Radiatorer

Radiatorer är föreningens egendom och får ej avlägsnas. Värmesystemet är dessutom känsligt för åverkan och fördelningen av värme mellan lägenheter kan lätt påverkas vid ändringar. Värmestam får ej flyttas,

krökas eller dras om. Alla ingrepp i värmesystemet skall utföras i samråd med styrelsen på lägenhetsägarens bekostnad.

4.8 Luftdon

Don för till- och frånluft av rätt typ skall användas (BYFA är original för frånluft). Befintliga till- och frånluftskanaler MÅSTE användas och får inte stoppas igen. I så fall störs balansen i ventilationssystemet vilket försämrar luftbalansen hos dig och din granne.

Säkerställ att ventilen är lätt åtkomlig för regelbunden OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll).

4.9 Spiskåpa eller kolfilterfläkt

Spiskåpa med spjäll och forceringsfunktion förordas. Spisfläkt med tryckande motor får INTE anslutas till husets ventilationskanal. Då skapas ett lokalt övertryck som för matos till grannarna.

Fläkt med kolfilter skall avlufta direkt i rummet och kräver då separat fast frånluftsdon med anslutning till befintlig ventilationskanal en god bit ifrån kolfilterfläkten.

4.10 TV-uttag och fiber

TV-uttag – observera att kablarna är dragna vertikalt till lägenheterna ovan och under och att urkoppling eller omkoppling av kablar inne i uttaget kommer att påverka grannarna. Eventuell flytt/omkoppling måste utföras av behörig tekniker från Tele2 (fd Comhem). Kontakta styrelsen för information.

Fiberanslutningen till tjänstefördelaren är känslig. Eventuell flytt måste utföras av behörig tekniker. Kontakta styrelsen för information.

4.11 Ändringar under byggtiden

Om ändringar sker gentemot inlämnade ritningar skall styrelsen kontaktas och klartecken måste först inhämtas till ändringarna.

4.12 Materialtransporter och lagring

Ankommande gods skall snarast efter lossning forslas till lägenheten. Lagring av gods i garaget, på gården, i trapphusen eller i entrén är ej tillåtet. (Brandskyddsbestämmelse).

4.13 Tider för störande ljud/ arbeten

Tider då störande ljud tillåts är vardagar mellan kl. 08:00 – 17:00. Dock gäller att bilning eller slipning i betong ej får starta före kl. 09:00.

Bullrande eller dammande arbeten med maskin skall ske inne i lägenheten, inte ute på terrass eller balkong.

4.14 Byggsopors placering och bortförande

Byggavfall och färgrester får inte slängas i grovsoprummet. Det skall forslas till återvinningscentral.

Byggsopor i säckar kan tillfälligt placeras utanför porten på trottoaren. Säckar får inte stå över en helg p.g.a. att förbipasserande lägger egna sopor i dem. Se till att säckar kommer bort senast till varje fredag.

5 Efter ombyggnad

Föreningen kan vilja inspektera utfört arbete speciellt vad avser ändrad disposition och ventilation samt överensstämmelser med ritningsunderlag.

6. SPECIELLT FÖR OMBYGGNAD AV VÅTRUM

6.1 Rivning/ vattenavstängning

Om avstängning av tappvatten på viss stigare måste ske skall detta aviseras i god tid i porten. Arbetet utförs av hantverkaren efter samråd med styrelsen.

6.2 Byte av golvbrunn

De ursprungliga golvbrunnarna är inte godkända enligt nuvarande våtrumsregler. Vid renovering av våtrum måste ej godkänd golvbrunn bytas ut. Det fordrar bilning i bjälklaget, som måste utföras med stor försiktighet, då detta har en tjocklek på endast 210 mm. Stor risk att man borrar igenom betongen ner till grannen under.

Styrelsen kräver inspektion av nya/ändrade avloppsrör/golvbrunn INNAN golvet gjuts igen. Golvbrunnen måste vara lätt åtkomlig för regelbunden stamrensning.

6.3 Våtrumsgips i duschhörn

I duschhörn bör våtrumsgips användas för att på bästa sätt motverka mögelskador.

6.4 Installation av duschkabin

Vid installation av duschkabin får inte skenor eller trösklar installeras på sätt som förhindrar avrinning till golvbrunn vid eventuell översvämning.

6.5 Rördragning mm

Styrelsen godkänner enbart utvändigt liggande rör. Bestämmelser i senaste branschregler Säker Vatten skall tillämpas.

OBS! Det finns ett skvallerrör från stammen som ska vara i funktion, detta för att ev läckage ska upptäckas. Vidare finns en kabel som ger möjlighet till att mäta varmvattenförbrukningen per tappställe som ska bevaras och vara åtkomlig.

6.6 Sänkt innertak i våtrum

På senare tid har undertak för att kunna montera infälld belysning mm. blivit vanligt. Installation av undertak är enbart tillåtet om infästning kan ske utan att undertaket fästs in i bjälklaget ovanför. Detta då bjälklagen i huset är tunna och risken att punktera ett avloppsrör ingjutet i bjälklaget är hög. Förbudet mot infästning i bjälklaget gäller även för alla eventuella installationer som går ovan undertaket.

Styrelsen vill även peka på ett antal nackdelar innan ägaren fattar sitt beslut.

1. Om läckor uppstår syns inte fuktgenomslaget och dels kan det även uppstå kortslutning i de dolda el-dragningarna. Finns det ett undertak kan det behöva rivras för att reparera skadan. Ansvars- och försäkringsfrågor blir också relativt komplicerade.
2. När grannen ovanför väl skall göra badrumsrenovering skall bilning ske. Se ovan. Det händer tyvärr att sprickor kan uppstå (eller mindre takparti lossar) i taket vid bilningen. Dessa kommer ej att synas och kunna åtgärdas om undertak finns.
3. Undertaket får ej sättas så lågt att ventilationsdonet byggs för (av uppenbara skäl).
4. Undertaket får ej fästas in i bjälklaget ovanför då bjälklagen i huset är tunna och risken att punktera ett avloppsrör ingjutet i bjälklaget är hög. Detta gäller även för infästning av eventuell dragning av el, rör, regler mm. som går ovan undertak.

7. BLANKETT FÖR ANSÖKAN/ANMÄLAN OM RENOVERING

Separat blankett ska användas för anmälan om renovering av bostadsrätt. Återfinns på föreningens hemsida för nedladdning.

Brf Blompottan nr 2
Styrelsen