

Råd och anvisningar vid renovering och ombyggnad av lägenhet

Generellt

Föreningen är inte negativ till att boende vill renovera eller göra förändringar i sin lägenhet. Det viktiga är att förändringarna inte påverkar fastigheten eller andra boende på ett negativt sätt och att det görs på korrekt sätt.

All ombyggnation kräver styrelsens tillstånd. Med ombyggnation avses ändring av planlösning (riva/sätta upp/flytta väggar), förändringar i ledningar för vatten, avlopp, värme och ventilation.

Som ombyggnation räknas också förändringar i befintliga installationer som kansom kan ha inverkan på fastigheten.

Ett exempel på detta är ombyggnad av kök/badrum som, om det inte görs enligt branschregler, kan leda till vattenskador som belastar föreningen och kan beröra andra lägenheter.

Vid önskemål om att riva vägg ska medlem anlita fackman (ej samma som utför renoveringsarbetet) för att bedöma att det inte är en bärande vägg.

Det kan som regel inte bedömas utifrån lägenhetsritningen. Ändringar i bärande väggar kräver dessutom bygganmälan/bygglov som söks och bekostas av den boende.

Arbeten får inte påbörjas innan styrelsen gett sitt tillstånd

Lämna in din ansökan i god tid, styrelsen sammanträder normalt 1 gång per månad (ej juli).

Det är inte tillåtet att göra ingrepp i utrymme som föreningen ansvarar för. Alla kostnader som bostadsrättshavaren (BRH) orsakar genom ingrepp i fastigheten bekostas av BRH. Ändringar eller renoveringar som görs utan styrelsens tillstånd kan leda till krav på återställande och krav på ersättning för kostnader som föreningen drabbats av. Köper du en lägenhet som är felaktigt ombyggd kan du som ny ägare bli ansvarig för återställandet.

Så här ansöker du

Fyll i blanketten *Ansökan ombyggnad av lägenhet i Brf Rosenlinden* med tillhörande bilagor som finns att **ladda ner från föreningens hemsida**.

Som regel skall ansökan innehålla en ritning/skiss som visar hur det ser ut idag och en ritning/skiss som visar hur du önskar att det ska se ut, samt entreprenörs/hantverkares behörighetsintyg (Säker vatten (www.sakervatten.se), GVK (Golvbranschens VåtrumsKontroll), BKR (ByggKeramokRådet) och ansvarsbevis.

Ansökan e-postas till info@rosenlinden.se.

Styrelsen utser snarast en kontaktperson som utreder och bereder ärendet för övriga styrelsemedlemmar. I de flesta fallen tar styrelsen hjälp från vår tekniska rådgivare för bedömning av ansökan.

***Alla ombyggnationer måste ske korrekt.
Därför kan det ta tid innan man får svar på ansökan.
Ha detta med i beräkningen!***

Ofta tar vår tekniska rådgivare kontakt med den sökande för frågor, rådgivning samt eventuellt platsbesök. Om styrelsen/tekniska rådgivaren bedömer att det behövs ytterligare information begär styrelsen in kompletterande uppgifter. Ju tydligare ansökan är, desto fortare går processen.

Styrelsen behandlar normalt ansökan på nästa ordinarie styrelsemöte. Ett tillstånd/en ansökan. Är förenat med krav på besiktningar som bekostas av den sökande.

Det är alltid styrelsens skriftliga beslut/godkännande som slutligen gäller

I vissa fall kan det dessutom behövas byggnadslov/byggnämnan, t.ex. om du vill ta bort en hel vägg eller på annat sätt förändra byggnadens konstruktion, ljuddämpning mellan lägenheter eller brandcellsindelning. Ansökan om byggnadslov ska lämnas in till kommunen (stadsbyggnadskontoret). Notera att även om du har fått byggnadslov så måste du också ha styrelsens godkännande.

Tala med styrelsen i god tid om du tänker göra en ombyggnad eller någon annan större åtgärd! Då får du veta om du måste ha tillstånd och vad du i så fall behöver ta med i din ansökan. Om du får ansökan beviljad, följ de regler som anges nedan.

Att tänka på vid planeringen

- Anlita endast professionella och certifierade hantverkare (Säker Vatten, GVK, BKR).
- Ta referenser på dem du tänker anlita.
- Kontrollera att företaget har en gällande (betald) ansvarsförsäkring (s.k. ansvarsbevis).

Fasad och fönster

Fasader har renoverats relativt nyligen (2016?) och i samband med detta målades fönstrens utsidor (karm och båg).

Håltagningar samt infästning av t.ex. markiser, el-genomföringar,

termometrar är inte tillåtet då det innebär stor risk för skador. Inte heller att borra i yttre karm och båge.

Ventilation

Tryckande fläktar får under inga omständigheter installeras i föreningens lägenheter.

Det gäller alla utrymmen, i synnerhet våt- och köksutrymmen.

Installation samt användande av tryckande fläktar påverkar hela fastighetens ventilationssystem negativt och kan medföra betydande olägenheter samt kostnader.

Befintliga självdragsventiler måste vara tillgängliga för regelbunden rensning samt kontroll.

På vinden finns en centralfläkt som återvinner värmen i frånluften innan den blåses ut.. En förutsättning för att ventilationen ska fungera är att man aldrig helt täpper till några ventiler, vare sig utsugsventilerna ("frånluft") i kök, badrum och vissa andra rum, eller radiatorventilerna ("Tilluft").

EI

Vi har 3-fassystem (400V) som är bra att känna till vid byte av t.ex.

Om du vill göra ändringar i dina elinstallationer, tänk på att det oftast behövs formell behörighet för att göra sådant och *alltid* tillräckliga kunskaper!

Om du behöver stänga av strömmen i flera lägenheter och/eller allmänna utrymmen skall ni ta kontakt med styrelsen samt informera berörda medlemmar minst en vecka innan strömmen stängs av.

Skicka även informationen till föreningens e-postadress

info@rosenlinden.se.

Bad och toalett

Vattenskador på grund av felaktigt monterad vattenanslutning i våtrum eller felaktigt utförd tätning i våtrum kostar både dig och föreningen stora pengar och i värsta fall göra lägenheten obeboelig under lång tid för reparation och sanering. Dessutom kan dina grannar drabbas av vattenskador.

Alla arbeten i våtutrymmen samt ändring av vattenanslutning kräver styrelsens tillstånd (det kan gälla byte av ytskikt, omdisponering av inredning och ändrad funktion). Vid renoveringen gäller Byggkeramikrådets branschregler för våtrum samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert

byggande enligt GVK. De hantverkare som utför arbeten måste ha behörighet enligt Säker Vatten, GVK och BKR. Om arbetet innebär bilning i golv ska detta tydligt anges i ansökan. Föreningen rekommenderar en så kallad trestegsbesiktning för att säkerställa korrekt hanterande av tätskikt och ytskikt där en oberoende besiktningsman besiktigar efter rivning, efter lagt tätskikt och efter lagt ytskikt. Besiktningar beställs av den boende och sker på den boendes bekostnad.

Värmesystemet i huset är vattennburet. Åtgärder i enskild lägenhet kan därför påverka värmen i andra lägenheter.

Vid ombyggnad gäller generellt

Avstängningskranar, typ Ballofix, för vattenavstängning ska finnas väl synliga och åtkomliga. Avstängningskranar får inte byggas in. Dessa är lägenhetsinnehavarens ansvar. Beträffande vattenrör som byggs in i vägg eller golv, måste det utföras i enlighet med gällande regelverk för säker vatteninstallation.

Om någon förändring som kan påverka luftflödet sker i rummets ventilation, ska en ny luftflödesmätning utföras och dokumenteras. Protokoll/intyg från denna luftflödesmätning ska skickas in till styrelsen.

Vid ombyggnad/renovering gäller följande:

- Entreprenören SKA godkännas av föreningen.
- Vattneburen golvvärme får ej installeras.
- Befintlig vattneburen radiator byts mot likvärdig.
- Befintlig eldriven handukstork byts mot likvärdig.
- Ny eldriven golvvärme kan installeras.

Utrymmet måste dock ha någon form av värmekälla enligt ovan för att ventilationen ska fungera.

Kök

Vattenskador på grund av felaktigt monterad vattenanslutning i kök kostar både dig och föreningen stora pengar och i värsta fall göra lägenheten oboeelig under lång tid för reparation och sanering. Ingrepp i rördragning för vatten, avlopp och ventilation kräver godkännande från styrelsen. Vattenledning till diskmaskin ska ha en lätt åtkomlig avstängningskran ovan bänk. Dessutom ska diskmaskinens avloppsslang fästas under diskbänken eller på väggen med en rörklammer. Avstängningskran (Ballofix) för vattenledning till tappkran, mm. Ska finnas synliga och lätt åtkomliga under diskbänk. Avstängningskranarna är lägenhetsinnehavarens

ansvar. Under diskbänk, diskmaskin, kyl, frys, ismaskin eller dylikt, ska det finnas ett underlägg (läckageskydd), som möjliggör tidig upptäckt av vattenläckage. Det ska för att möjliggöra stamspolning antingen finnas en renslucka i avloppsstam eller möjlighet att lyfta upp diskbänkens avlopp från anslutningen i golvet.

Vid allt arbete med vattenanslutningar samt installation av diskmaskin och andra vattenanslutna apparater gäller föreskrifterna Säker Vatten.

Motordriven fläkt får inte kopplas till fastighetens ventilation. Även enbart utbyte av spiskåpa kräver styrelsens tillstånd, då det kan påverka ventilationen. Kolfilterfläkt eller spiskåpa får inte monteras så att befintlig frånluftsventil täcks.

Efter utfört arbete skall styrelsen informeras och besiktning/syn beställas.

Styrelsen har rätt att göra underhandsbesiktning under ombyggnaden.

Regler under ombyggnaden/renoveringen

Arbetstider

Att borra, spika, använda elverktyg eller på annat sätt åstadkomma buller är endast tillåtet:

Måndag – fredag mellan kl. 8:00 – 20:00

Lördag – söndag (samt helgdagar eller dag före helgdag) mellan 10:00 – 15:00

Bilningsarbeten eller motsvarande oljud är endast tillåtet:

Måndag – fredag mellan kl. 9:00 – 16:00 och högst 2 timmar per dag.

Vid dessa arbeten får inte fönster/balkongdörrar vara öppna.

Dessa arbeten får absolut inte utföras under lördagar – söndagar eller helgdagar/dag före helgdag.

Oljudet från borring och bilning fortplantas genom väggar och tak och därför ska de boende i porten och närliggande portar informeras minst 3 dagar innan arbetet påbörjas om vilka dagar och på vilka tider arbetet skall pågå. Den boende ansvarar för att de som utför arbetet är informerade om vilka tider som gäller för byggarbete. Om de tillåtna arbetstiderna inte följs stoppas arbetet.

Avstängning av vatten

Boende eller hantverkare får på inga villkor själva försöka stänga av vattnet utanför lägenheten. Behöver du stänga av vattnet utanför lägenheten ska du informera styrelsen. Detta skall ske minst 3 dagar innan vattenavstängningen. Informera även närmast boende minst 3 dagar i förväg på vilken dag och mellan vilka tider avstängningen kommer att ske. Kontrollera med styrelsen vilka som kan beröras. Kostnaden för att stänga av och sätta på vattnet (arbets- och reskostnader) bekostas av den som beställer avstängningen.

Täck för ventilationen om det dammar

Om byggarbeten skapar större mängder damm (t.ex. vid slipning och bilning), ska ventilationsdonen i dessa rum täckas för att skydda ventilationskanaler och frånluftsfläktar.

Byggavfall

Om du i samband med flyttning eller reparationer får stora mängder byggavfall eller andra grovsopor får du inte lägga dem i grovsoprummet, utan måste forsla bort dessa till en återvinningscentral. Hantering av större mängder byggavfall kan också göras med så kallat säcksystem (typ big-Bag) men får absolut inte bli kvarstående längre tider. Maximalt 5 dagar i följd d.v.s. måndag till fredag. Säckarna skall märkas med ansvarige beställares lägenhetsnummer alt. Mobilnummer. Viktigt också att säckar inte överfylls så att skräp hamnar vid sidan om. Eventuellt tillkommande kostnader för kvarliggande skräp debiteras den som beställt utställning/hämtning av avfallet. Det finns också möjlighet att beställa hämtning av andra grovsopor än sådana som får lämnas i soprummet, av föreningens entreprenör mot en kostnad – **se kontaktuppgifter på informationstavlan i föreningslokalen.**

Det är inte tillåtet att lämna byggavfall i föreningens soprum!

Färgrester, lösningsmedel och liknande får inte hällas i avloppet eller i gårdens brunnar. Om detta görs och det orsakar problem, så kommer kostnaden för återställandet att belastas BRH. Ovanstående avfall får inte heller lämnas i föreningens soprum. Hiss och trapphus ska varje dag grovstädas rent från rester av byggmaterial eller byggavfall. Efter fullbordat projekt finstädas hiss och trapphus.

Gemensamma utrymmen får inte användas för byggarbeten

Det är inte tillåtet att använda gemensamma utrymmen för utförande av arbeten, t.ex. vid sågning, slipning, borrarbete (varken inom- eller utomhus).

Arbete ska ske inne i lägenheten, ej på balkongen.

Information till grannar vid ombyggnad/renovering

Vid alla renoveringar som innebär störningar för övriga boende, ska du i förväg informera dina grannar. Detta görs lämpligen i form av ett meddelande i samtliga brevlådor och på informationstavlan i trapphuset (även närliggande trapphus). På anslaget ange vilken lägenhet det gäller, hur länge arbetet beräknas pågå och även kontaktinformation till dig och/eller ansvarig byggledare.

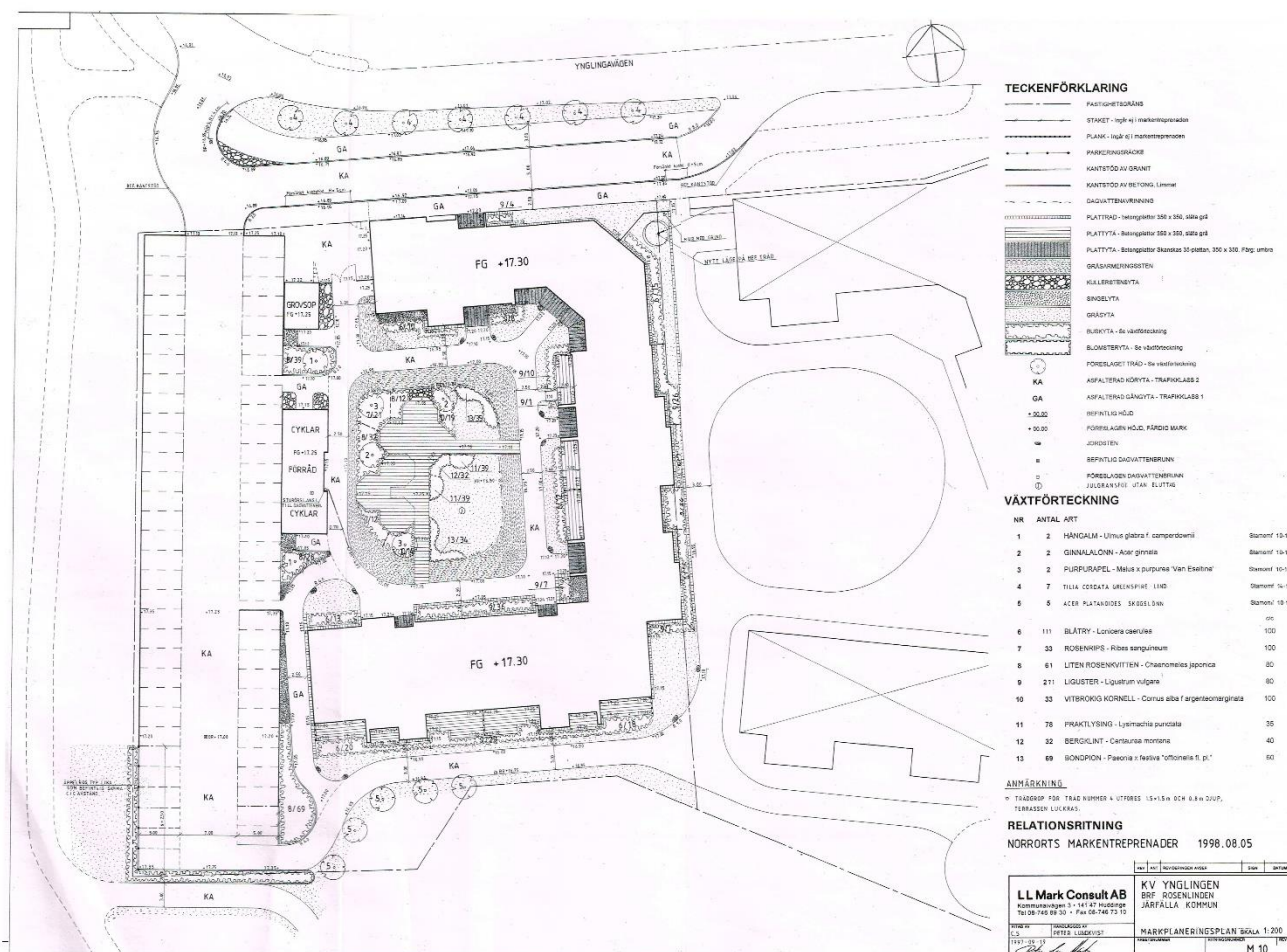
Uppställning av entreportar är inte tillåtet

Det är inte tillåtet att ställa upp entreportar obebakade. De portar som har automatiska dörröppnare/stängare får endast stå uppställda kortare tid (ca 10 minuter) annars kan de skadas. Om dörrstängarna skadas hålls den boende ansvarig och får bekosta reparationen.

Hantverkare får ej parkera på gården

Våra gångvägar på gården är även utrymningsvägar. Därför är det inte tillåtet att parkera på gården eller gångarna. Det är tillåtet att köra in fordonet på gården för ur- och ilastning. Fordonet ska därefter köras ut och parkeras någon annanstans. Om du har anlitat hantverkare ska du se till att de informeras om parkeringsreglerna.

Översiktsplan för brf Rosenlinden



Översiktsplan för brf Rosenlinden