

Regler vid ombyggnationer i Brf Halvmilen 12

Innan renovering/ombyggnad startar

Medlem som planerar förändringar i sin lägenhet skall informera styrelsen om detta, innan arbetet påbörjas. Om renoveringen/ändringen i bostadsrätten är av den omfattningen att ett godkännande av styrelsen erfordras, ska medlemmen ansöka om tillstånd. (se under rubriken "Omfattande renovering/ändring i lägenheten som kräver styrelsens godkännande")

Vid osäkerhet föreslås att en ansökan skickas till styrelsen, som kan bedöma om ett godkännande erfordras eller ej.

Om medlemmen genomför renoverings-/ändringsarbete i lägenheten utan godkännande av styrelsen, där sådant erfordras, kan medlemmen under vissa förutsättningar bli skyldig att återställa lägenheten.

Att söka tillstånd för en renovering/ombyggnad i lägenheten

Du måste lämna in en skriftlig anmälan (se nedan) till styrelsen.

Du får gärna fråga och diskutera med en enskild styrelsemedlem, eller med den i styrelsen som handhar granskning av ombyggnad, om dina planer, men när du bestämt dig för att bygga om och behöver söka tillstånd måste anmälan komma hela styrelsen till del genom att du mailar den (se listan nedan) till halvmilen12@gmail.com

Kom ihåg att du inte får påbörja den planerade ombyggnationen förrän styrelsen har tagit ett beslut på din anmälan. Detta beslut kan ta upp till 6 veckor.

En oberoende besiktningspersons utlåtande kan krävas före och efter utförd ombyggnad. Detta beslutas efter inkommen ansökan om ombyggnation. Besiktningsmannen utses av Brf Halvmilen 12 styrelse och betalas av medlemmen.

Din skriftliga anmälan skall innefatta följande:

- Skriftlig beskrivning av arbetet
- Kopia på godkänd bygganmälan, om sådan måste göras
- Kopia på eventuella andra myndighetstillstånd, om sådana krävs
- Översiktlig ritning
Ritning och förklaring av eventuell
 - . planerad ljudisolering om du kommer att ändra rumsfunktionerna
 - . förändring i va-system
 - . förändring i värmesystem
 - . förändring av elstamsdragning
- Tidplan
- Uppgift om vilken entreprenör som kommer att anlitas.

Dokumentation när renovering/ombyggnad i lägenheten är slutförd:

Till styrelsen lämnas följande dokumentation:

- Kvalitetsdokument – *Våtrumscertifikat* med 10 års garantitid på genomfört arbete i enlighet med konsumenttjänstlagen.
- Intyg om *Säker vatten installation* från installationsföretaget

Mindre renovering/ombyggnad i lägenheten som inte kräver styrelsens godkännande

Exempel på mindre underhåll/reparationer/renoveringar/ändringar i lägenheten som kan utföras utan styrelsens godkännande är följande:

- Målning
- Tapetsering
- Lägga nytt eller slipa befintligt golv som inte innefattar våtutrymmen (badrum, tvättutrymme etc.)
- Byte av befintliga vitvaror (dock ej disk- eller tvättmaskin)
- Ej permanenta elinstallationer

För all renovering/ombyggnad i lägenhet krävs dock att dessa utförs fackmannamässigt och för elinstallationer måste de regler som gäller följas samt arbetet utföras av behörig.

Anlita ett registrerat företag – på www.elsakerhetsverket.se kan du kontrollera att det företag du tänker anlita är registrerat/certifierat

Omfattande renovering/ ombyggnad i lägenheten som kräver styrelsens godkännande

För mer omfattande underhåll/reparation/renovering/ombyggnad i lägenheten krävs styrelsens godkännande i enlighet med föreningens stadgar 14§:

”Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.”

Exempel på väsentlig förändring i lägenheten, som kräver styrelsens godkännande, är följande:

- Förändring i planlösning
- Ingrepp i bärande väggar/konstruktion inklusive håltagning
- Alla typer av ingrepp i våtrum (t ex badrum)
- Ändringar av befintliga ledningar för vatten och avlopp
- Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för gas
- Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för värme (t ex golvvärme, radiatorer)
- Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för ventilation
- Ändringar av fasta elinstallationer

- Om arbetet kan förväntas innebära att el/vatten/värme behöver stängas av centralt i fastigheten

Generella villkor vid dessa omfattande renoveringar/ombyggnad i lägenheten

Förändringar i planlösning

Vid avsevärd förändring av planlösningen kan det bli aktuellt med att ansöka om bygglov eller bygganmälan till byggnadsnämnden och medlemmen ansvarar själv för detta där detta är nödvändigt.

Ingrepp i bärande väggar/konstruktion inklusive håltagning (öppningar i bärande väggar)

Det kan bli aktuellt med ansökan om bygglov eller bygganmälan till byggnadsnämnden och medlemmen ansvarar själv för detta där detta är nödvändigt. Medlemmen uppmanas anlita en byggnadskonstruktör eller hämta in säkra uppgifter via byggnadsnämnden.

Vid osäkerhet på vilka väggar som är bärande konsultera yrkeskunnig. Konstruktionsritningar och hållbarhetsberäkningar som klart och tydligt beskriver vilka förändringar medlemmen önskar göra, måste tas fram av behörig yrkesman och lämnas in till styrelsen vid begäran om tillstånd.

Alla typer av ingrepp i våtrum (t ex badrum)

Renovering av badrum får enbart utföras av företag behöriga enligt *Bygggeramikrådet (BKR)*, *Svensk våtrumskontroll (GVK)* eller *Måleribranschens våtrumskontroll (MVK)*.

Rörarbeten på vatten och avlopp får enbart utföras av företag som är *Säker vatten* auktoriserade.

Ändringar av befintliga ledningar för vatten och avlopp (t ex. byte eller installation av disk- eller tvättmaskin)

Medlemmen ska alltid anlita fackman vid fast installation av disk- och tvättmaskin. Detta gäller alla el-, vatten- och avloppsinstallation. Om medlemmen bygger om eller installerar ny disk- eller tvättmaskin ska branschregler för *Säker vatten installation* tillämpas för att minska risken för vattenskador. Medlemmen rekommenderas kontakta fackman för bästa lösning.

Säker vatten installation - Branschregler <http://www.sakervatten.se/branschregler>

Medlemmen kan även kontakta sitt försäkringsbolag för att få reda på vad de kräver och rekommenderar.

Ändringar av befintliga ledningar utrustning för gas

Renovering/ombyggnad av fastighetens gassystem får endast utföras av för uppgiften utbildad och godkänd/certifierad person.

Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för värme (t ex golvvärme, radiatorer)

Värmesystemet är fjärrvärme med vattenbaserade radiatorer i lägenheterna. Om något element inte blir varmt så kan det behöva luftas med en luftningsnyckel. Medlemmen får inte bygga om värmesystemet genom att ta bort radiatorer.

När det gäller golvvärme är vattenburen golvvärme **EJ** godkänt att installera.

Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för ventilation

I fastigheten finns ett centralstyrt till- och frånluftssystem med fläktar på vinden. Medlemmen får inte sätta igen befintlig ventilation eller ändra till annan typ av ventilation eftersom det ändrar balansen i systemet och kan påverka ventilationen hos grannar samt ge upphov till fuktskador.

Ändring av fasta elinstallationer

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker och skall följa de regler som gäller, se www.elsakerhetsverket.se. Önskar bostadsrättshavaren göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet måste ändringen först dokumenteras på ritning och godkännas av styrelsen.

Att tänka på vid ombyggnation/flytt av kök

Endast kolfilterfläkt får installeras förutsatt att den inte ansluts till utsug. Alla övriga fläktar är förbjudna.

Diskmaskin, kyl och frys ska alltid monteras på droppskydd.

Att tänka på vid ombyggnation/flytt av badrum

Vid badrumsrenoveringar måste alltid auktoriserade hantverkare anlitas. (Se lista med länkar till auktoriserade företag i bilaga 2)

Vattenavstängning

Meddela avstängning av vattnet i god tid till övriga boende, om vattenavstängning ska göras.

Under renovering/ombyggnad pågår

Generella ordningsregler vid renovering/ombyggnad i lägenhet

I de följande styckena anges de generella ordningsregler, som gäller vid alla typer av underhålls-/ reparations-/ renoverings-/ ombyggnadsarbeten i lägenheten.

Allt arbete ska utföras fackmannamässigt. Notera att skador som uppkommer till följd av felaktigt utfört arbete belastar medlemmen.

Som medlem har du ansvar för att meddela de som utför renovering/ombyggnation om regler gällande bl a arbetstider, städning, hantering av byggsopor m.m enligt detta dokument.

Arbetstider och information till grannar

För såväl renoveringar som ombyggnationer som innefattar störande arbete gäller att grannar alltid ska informeras i god tid innan arbetet startar.

Arbete som orsakar buller får endast ske
vardagar 08.00-19.00 och lördagar 10.00-16.00.

Arbete med bilning, rivning, mer omfattande borring och vattenavstängning får endast ske vardagar 08.00-17.00.

Under söndagar, helgdagar, helgdagsaftnar får inget störande arbete utföras.

Medlemmen ansvarar själv för att dessa tider efterföljs. För dessa typer av arbeten skall grannarna informeras minst en vecka i förväg med så detaljerade tidsangivelser som möjligt. Detta kan ske genom mail, lapp i postbox/ brevlåda eller anslag i entrén och det skall framgå vilken medlem som genomför renoveringen/ombyggnaden i lägenheten samt kontaktuppgifter till denne (telefon och mail).

Byggtrafik i hiss/Skydd i trapphus/entré

Föreningens hissar är gamla och måste hanteras varsamt, vilket innebär att det inte är bygghissar. På grund av att hissarna endast klarar en begränsad vikt bör hissarna användas ytterst försiktigt vid renovering av lägenhet. Om hissarna används ska skyddspapp av ett kraftigt material sättas upp, samt endast en av hissarna får användas.

Föreningen har vid flertalet renoveringar blivit tvungen att reparera hissar pga skador som uppstått. Om en hiss skadas pga att ovanstående regler inte följs faktureras eventuell reparationskostnad till den som åsamkat skadan.

Skyddspapp ska användas i entré och trapphus för att skydda den gotländska kalksten som vi har i trapphuset. När byggtejp används för tejpling av skyddspappen, önskar föreningen att en byggtejp som inte ger skador i den porösa stenen används.

Avfall och städning vid renovering

Trapphuset/Entrén ska städas dagligen vid nedsmutsning.

Ventilationsutsug ska täckas så att inte byggdamm kan sugas in i ventilationskanaler.

Hantering av byggsopor

Byggsopor, avfall eller skräp som uppkommer i samband med underhålls-/reparations-/renoverings-/ombyggnadsarbetet i lägenheten skall tas om hand på ett miljövänligt sätt och får under inga omständigheter ställas utanför lägenheten, i soprummet eller någon annanstans inom föreningens fastighet. Om detta sker kan bostadsrättsföreningen fakturera medlemmen kostnaden för borttagande av dessa byggsopor.

När det gäller regler för storsäckar/bigbags se mer information i bilaga 1.

Styrelsen Brf Halvmilen 12

BILAGA 1

Regler för byggsäckar (Storsäck/Bigbag)

På länken nedan finns info för den som renoverar samt även för fastighetsägare vad som gäller för byggsäckar på gatan

www.anmalstorsack.se

Kortfattat gäller följande för säckar för byggmaterial eller liknande på offentlig mark.

Polistillstånd krävs som i övrigt för att få använda offentlig plats för eget bruk, om säckarna ställs ut på offentlig plats. Enda undantaget är vid lastning och lossning när platsen endast tas i anspråk tillfälligt, i obetydlig omfattning och utan att inkräkta på någon annans tillstånd.

Du som beställare av renoveringen är ansvarig och ska själv ansöka om tillstånd. På säckarna ska det tydligt framgå namn på anordnare eller byggansvarig på plats och telefonnummer.

Tänk på att materiel ska hanteras så att förbipasserande inte kan riskera att skadas. Brandfarliga, hälsofarliga vätskor och liknande får inte förvaras i säckar eller åtkomligt för allmänheten.

Tänk på att om säcken står på gatan kan förbipasserande lockas att använda den för att kasta skräp och matrester och därmed lockar den till sig även råttor.

Om du inte följer reglerna kan du rapporteras för brott mot ordningslagen 3:1 olaga upplag vilket alltid medför böter. Du kan bli åtalad för grovre brott beroende på omständigheterna och kan också få betala bortforsling av olagligt uppställt gods eller materiel, vilket kan medföra stora kostnader.

BILAGA 2

Länkar till godkända certifierade företag enligt branschorganisation:

- Byggkeramikrådet (BKR) www.bkr.se/medlemsforetag/
- Svensk våtrumskontroll (GVK) www.gvk.se/hitta-foretag
- Säker vatten www.sakervatten.se/
- Måleribranschens våtrumskontroll (MVK) www.vatrumsmalning.se/startside/om-mvk
Sökfunktion saknas. Kontakta MVK för kontroll om företaget är godkänt
- Elsäkerhetsverket www.elsakerhetsverket.se här kan du kontrollera att det företag du tänker anlita är registrerat/certifierat