

RENOVERINGS- OCH OMBYGGNADSREGLER FÖR BRF MÄLARVIK 2020-03-20

Vi medlemmar i Brf Mälarkvik har ett gemensamt ansvar för vår fastighet. Vi har också ett gemensamt intresse av att såväl fastigheten som alla lägenheter håller en hög standard. Därför är styrelsen i grunden positiv till att medlemmarna genomför förbättringar. Samtidigt är det viktigt att fastigheten inte skadas eller utsätts för risker på grund av arbetena, att du som beställare inte hamnar i knipa eller att arbetena utgör oacceptabla störningar för dina grannar. Att ta upp ett dörrhål i en bärande vägg, kan till exempel ge svåra och mycket kostsamma sättskador. Följs inte gällande branschregler vid renovering av badrum eller flytt av kök, kan det orsaka omfattande vattenskador.

Med den här informationen får du tips om vad du bör tänka på för din egen säkerhet som beställare, dels vilka regler föreningen antagit för att du ska kunna genomföra din tänkta arbeten. Reglerna avser väsentliga förändringar i lägenheten och utgår från Bostadsrättslagens 7 kap. § 7 första stycket - https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614 - och gällande lagbundna byggnormer och branschregler.

Renoverings- och ombyggnadsarbeten som avser väsentliga förändringar ska skriftligen anmälas till styrelsen. Nedan får du mer information om vad anmälan ska innehålla. Styrelsen kan formellt inte neka tillstånd för en anmälan, såvida inte åtgärden är till påtaglig skada för föreningen. Skulle en medlem genomföra åtgärder som inte är medgivna av föreningen, kan styrelsen ålägga medlemmen att återställa lägenheten i ursprungligt skick. Men, som sagt, reglerna finns till för att såväl du som medlem som föreningen inte ska lida skada.

Mindre renoveringsarbeten omfattas inte av reglerna, som ommålning,läggning av golv, montering av nya skåp eller byte av vitvaror. Kontakta alltid styrelsen om du är osäker på gränsdragningen. Installation av en ny kyl eller frys omfattas till exempel av en branschregel om tätt underlag.

INFÖR RENOVERINGEN ELLER OMBYGGNATIONEN - ATT TÄNKA PÅ, TA HÄNSYN TILL OCH GÖRA**Ditt övergripande ansvar**

Hela ansvaret för ombyggnationen eller renoveringen ligger på dig som medlem. Informera därför alltid styrelsen i god tid inför en renovering - under punkten "Skriftlig anmälan" nedan får du information om vad anmälan ska innehålla.

Anlita endast auktoriserade hantverkare

Den entreprenör du anlitar ska lämna egenkontroller i enlighet med gällande byggnormer, lagar och branschregler. För installationer av vatten och avlopp ska du endast anlita en entreprenör som är certifierad för att lämna egenkontroll enligt Säker Vatten-installation. För ombyggnad av badrum och WC ska du endast anlita entreprenör som kan lämna Våtrumsintyg och samtliga elarbeten ska utföras av entreprenör med Elcertifikat. Egenkontrollerna ska lämnas till dig senast i samband med slutbesiktning av arbetena.

En god regel är alltid att ta in fler offerter. Om lämnade priser skiljer sig väsentligt från varandra, ska du ställa dig frågan: vad beror prisskillnaden på, vad får jag *inte* om jag väljer den billigaste?

Avvikelser från gällande branschregler

Ibland är det omöjligt att genomföra en renovering eller ombyggnad och samtidigt följa alla gällande branschregler. Renovering av en så kallad Stockholmsdusch är ett exempel. Entreprenören skriver då i sin egenkontroll in så kallade avvikelser från gällande branschregler. Tänk på att entreprenören innan arbetena startar skriftligen ska informera dig om vilka avvikelser som kommer att skrivas in i

egenkontrollen, och du ska skriftligen godkänna dessa. Har du inte blivit informerad i förtid, äger entreprenören ansvar för avvikelserna. Har du blivit informerad och godkänt avvikelserna, äger du ansvar för dessa. Entreprenören kan då inte ställas till ansvar om det skulle uppstå en skada på grund av en avvikelse. Innan arbetena startar bör du därför kontrollera med ditt försäkringsbolag om de accepterar de angivna avvikelserna. Du ska även informera föreningen om dessa avvikelser, så att föreningen kan göra motsvarande kontroll gentemot fastighetsförsäkringen.

Ingrepp i eller flytt av väggar

Planerar du att riva en vägg eller ta upp ett hål i en vägg ska du anlita en statiker eller konstruktör, som endera intygar att väggen inte är bärande och att ingreppet inte kan förorsaka skador på fastighetens stomkonstruktion alternativt, om det är en bärande vägg, via en konstruktionsritning visa hur lasterna ska växlas av. Det senare omfattar även hur det ska göras i samband med rivningen. Kopia på intyget och i förekommande fall konstruktionsritningen ska lämnas till styrelsen innan arbetena startar. Kontrollera även med Stadsbyggnadskontoret om du måste göra en bygganmälan.

Ljudisolering

Om lägenheten får en ny planlösning och därmed att rum får nya funktioner, som kan medföra att intilliggande lägenheter kan störas av ljud, ska lägenhetsavskiljande väggar ljudisoleras.

Kontroll av stående vattenstammar

Om stående stammar för avlopp, tappvatten (varm- och kallvatten) och värmevatten kommer att friläggas i samband med arbetena, ska styrelsen kontaktas. Styrelsen får då möjlighet att kontrollera stammarnas status, vilket möjliggör ett byte eller en reparation till förhållandevis låg kostnad för föreningen.

Fler eller färre radiatorer

Vill du lägga till en radiator måste den och den nya termostaten vara kompatibel med fastighetens värmesystem. Om du planerar att ta bort en radiator ska det anmälas till styrelsen, så att mängden vatten i systemet kan justeras. I båda fallen kan i annat fall värmen i andra lägenheter och fastighetens värmeekonomi påverkas negativt.

Golvvärme

Vattenburen golvvärme får inte anslutas till fastighetens värmesystem. Om du planerar att installera golvvärme, ska den vara elansluten.

Ventilation

Fastigheten har ett självdragssystem. Därför får inte fläktar anslutas till husets frånluftsventiler. Det innebär bland annat att du i köket endast kan installera en spiskåpa av kolfiltertyp.

Bygganmälan

Vissa åtgärder, vanligen rivning av bärande väggar och åtgärder som påverkar brandskyddet, kan kräva en bygganmälan. Via Stadsbyggnadskontoret får du information om dina planerade insatser omfattas av en bygganmälan.

Skriftlig anmälan och ansökan

Innan du kan starta renoverings- eller ombyggnadsarbeten ska du göra en skriftlig ansökan till styrelsen, i vilken du anmäler vilka arbeten du planerar att genomföra. Innan arbetena kan påbörjas ska de i sin helhet beviljas av styrelsen. Tänk på att det senare kan ta två månader. Alla överenskommelser ska vara skriftliga och undertecknade för att vara giltiga.

Din ansökan ska innehålla följande:

- Skriftlig beskrivning av vad du planerar att göra.
- Utförlig ritning, som visar de planerade ombyggnationerna eller renoveringarna. Om arbetena omfattar förändringar av ventilation, avlopp, trycksatta ledningar för kall- och varmvatten,

värmesystem, elsystem eller flytt av/ingrepp i väggar, ska ritningen vara av professionellt utförande.

- Kopia på intyg från statiker eller konstruktör vid ingrepp i eller flytt av vägg.
- I förekommande fall kopia på byggnmälan med startbesked.
- Kopia på eventuella andra myndighetstillstånd.
- Information om stammar för vatten och avlopp ska friläggas under entreprenadtiden.
- Information om radiatorer ska läggas till eller tas bort.
- Tidplan för arbetena, inklusive angiven dag för slutbesiktning.
- Uppgift om vilken huvudentreprenör som ska anlitas.

Fotodokumentation

För att förtydliga de delar av en renovering som kommer att byggas in eller döljas av väggar eller golv, så skall dessa fotodokumenteras och delas med styrelsen.

Vidare skall medlemmen signera en utskriven kopia av renoveringsreglerna och lämna in till styrelsen innan renoveringen påbörjas.

UNDER PÅGÅENDE ARBETEN OCH EFTER

Besiktningar

Den entreprenör du anlitar ska säkerställa att gällande byggnormer och branschkrav efterlevs.

Entreprenören står alltid ansvarig för arbetena under utförandet.

Styrelsen har rätt att utföra besiktningar innan, under och efter entreprenaden. Under pågående entreprenadtid gäller det vanligen kontroll av tätskikt i badrum innan ytskiktet monteras (kakel, klinker, våtrumsmatta etc) eller vid om misstanke om avsteg från gällande byggnormer. När arbetena är klara ska en slutbesiktning ske, till vilken styrelsen kallas. Syftet är att kontrollera att arbetena genomförts i enlighet med de ritningar som lämnats till styrelsen. Vid besiktningen överlämnar du kopior på de egenkontroller du fått av entreprenören.

Besiktningskostnaderna bärs av dig som medlem och beställare av arbetena. Vi rekommenderar varmt föreningens besiktningsman och rörmokare *Jalle Johansson: telefon 070 247 88 12 eller jallejohansson@hotmail.com.*

Avstängning av vatten

Får endast utföras av föreningens ansvarige rörmokare Jalle Jansson - se kontaktuppgifter ovan.

Vattenavstängning måste meddelas samtliga i huset genom anslag i porten och medlemsmail senast två arbetsdagar före avstängningen. Se vidare sista sidan för hur du/din entreprenör agerar vid akuta situationer.

Avstängning av el

Kontakta styrelsen i god tid innan avstängningen, som kan utföras av styrelsen, och informera om vilken lägenhet som avses och under vilka tider.

Skyddstäckning och städning

För att undvika skador och slitage i port och trapphus, ska alla vägar in till arbetsområdet skyddstäckas - det gäller alla golv, väggar, speglar och lampor som potentiellt kan beröras. I hissen omfattar skyddstäckningen alltid golv, väggar och speglar. Du står ansvarig för skador som uppkommit under entreprenadtiden. Fotodokumentera därför gärna befintliga skador innan arbetena startar. Håll vid behov dagligen rent från byggdamm i trapphus, port och hiss. Fungerar inte städningen, kan föreningen fakturera dig för finstädning. Be därför din entreprenör att i sin offert inkludera daglig byggstädning av dessa ytor, vilket denne då ansvarar för.

Materialhantering och deponi

Vitvaror, inredning, byggmaterial och rivningsmaterial får inte lagras i port eller trapphus, annat än som mellanlagring när godset bärs upp eller ner.

Använd Big Bags eller liknande för byggavfall. Säckarna ska omgående transporteras bort - de får inte bli stående på gatan. Betong, fix eller målarfärg får inte spolas ner i avloppet.

Ta hänsyn till dina grannar

Bullerstörande arbeten får endast ske efter klockan 08.00 på vardagar, efter klockan 09.30 på helgdagar och de skall avslutas senast 18.00.

Porten får inte ställas upp utan aktiv uppsikt. Om båda dörrhalvorna ställs upp måste den fasta halvan låsas ordentligt både uppe och nere efteråt.

Vid akuta situationer är det viktigt med snabba och korrekta insatser!

Vi har samlat viktiga punkter på nästa sida. Printa och lämna ett exemplar av det bladet till din entreprenör och sätt upp ett på insidan av ytterdörren under entreprenadtiden. Ha gärna med dig ett själv, så att du vet vad som ska göras om hantverkaren i en akut situation istället kontaktar dig först. Om entreprenören har hantverkare som inte förstår svenska och som arbetar ensamma i din lägenhet, ska entreprenören översätta punkterna på nästa sida.

Jag har härmed tagit del av Brf Mälarviks renoveringsregler och förbinder mig att följa dessa.
Stockholm...../...../.....

Medlem: