

Regler för renovering och ombyggnation av lägenheter, Version 3, december 2010.

Dessa regler gäller för all renovering och ombyggnation av lägenheter i
Brf Snickaren 15 och ersätter regler och överenskommelser med tidigare datum.

Innehåll

1. Allmänt	2
2. Innan du börjar	2
3. Genomförande	2
3.1 Information till medlemmar, hyresgäster och styrelse	2
3.2 Badrum och gästtoalett	2
3.3 Betongarbeten	3
3.4 Buller och arbetstider i samband med betongarbeten.....	3
3.5 El-arbeten	3
3.6 Fönster.....	3
3.7 Kök.....	3
3.8 Ordningsfrågor.....	4
3.9 Rörarbeten	4
3.10 Ventilation	4
4. När du är klar.....	4

Bilagor

- 1: Utdrag ur stadgarna
- 2: Formulär för renoveringsplan

Definition av bostadsrättsboende

Bostadsrättsboende innebär ”att man inte äger sin lägenhet utan man äger en andel i föreningen. Andelsägandet ger dispositionsrätten till ett boende i en viss lägenhet”. Detta innebär bland annat att man som medlem har att beakta att föreslagna ändringar i den lägenhet man disponerar bör vara anpassade till hela fastighetens stil och karaktär.

1. Allmänt

Vi bor i ett av Stockholms mest välbyggda hus och föreningen är mycket angelägen om att huset inte försämras och att grannarna inte drabbas av skador, kostnader eller störningar när du renoverar din lägenhet. Renoveringstider är helgfria vardagar: 8.00-17.00, Lördag: 10-15.

Om du har planer på att renovera, kontakta styrelsen. Den kan i vissa fall ge råd i frågor som berör husets konstruktion, vad som är möjligt att göra, passande metoder samt tips på hantverkare. Kontaktuppgifter finns också på föreningens hemsida.

Inspektion och åtgärd av skador på byggnaden på grund av att dessa regler och stadgarna inte följs, sker på medlemmens bekostnad.

Du som medlem ansvarar för att de hantverkare som du anlitar känner till och följer dessa regler.

Text inom ramar är tips, råd och kommentarer och är inte en del av reglerna

2. Innan du börjar

För följande åtgärder behöver du styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion (betongarbeten)
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten
3. ändring av kanaler för ventilation
4. annan väsentlig förändring av lägenheten

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Ovanstående arbeten inklusive renovering av badrum kommer att besiktigas av besiktningsman utsedd av styrelsen.

För ingrepp som kräver styrelsens tillstånd måste du i god tid lämna in ansökan och bifoga ritningar och beskrivningar, som senare kan förfinas och uppdateras. Du ansvarar även för att exempelvis följande tas fram och tillställs styrelsen.

- bygganmälan
- ritningar
- beräkningar av statiker

Då styrelsen meddelat godkännande får arbetet påbörjas. Styrelsen kan stickprovsvis kontrollera att regler och stadgar följs och kan stoppa pågående renoveringar.

Kontrollera att dina hantverkare har ansvarsförsäkring så att du slipper ta risken om något skulle gå fel under renoveringen.

3. Genomförande

3.1 Information till medlemmar, hyresgäster och styrelse

Senast tio kalenderdagar före start ska en renoveringsplan tillställas styrelsen, vår fastighetsskötare, berörda butiker samt anslås i hissen. Planen ska innehålla:

- kontaktuppgifter på ansvarig arbetsledare på plats och på medlemmen och var dessa kan nå
- övergripande tidplan, ljudalstrande moment och vattenavstängning ska anges speciellt

Planen ska hållas uppdaterad, ändringar i planen ska införas minst två arbetsdagar före utförande.

3.2 Badrum och gästtoalett

Golv- och väggarbeten ska utföras enligt de tekniska specifikationer som finns beskrivna i BBV Bygggeramikrådets branschregler, www.perplatt.se, och även i övrigt vad som svarar mot försäkringsbolagets krav.

Några exempel:

- man måste byta den gamla golvbrunnen av gjutjärn till en golvbrunn av plast
 - man får inte skarva tätskiktet
 - vägghängd WC-stol kan ställa krav på tätskikt bakom installationen och skvallerrör
- Om man inte följt reglerna och en skada uppstår, gäller normalt inte den egna BR-försäkringen och man får stå för hela kostnaden själv.*

Vidare gäller att:

- Avloppet ska "pluggas" med plastlock så att inget avfall kan hamna i rören
- Innertaket i badrum skall vara löstagbart så att åtkomst bereds för avloppssystem och annan installation som är monterad i taket. Ingen ersättning utgår till medlemmen om ett icke löstagbart tak behöver brytas upp för åtkomst
- Dokument som visar entreprenörens egenkontroll ska tas fram och överlämnas till besiktningsman.
- Ventilationsdonen får inte justeras, stängas eller tas bort, då detta kommer att påverka ventilationsfunktionen och kan resultera i dålig luft eller fuktskador

Vi har flera fall där plattsättare och andra spolat ut bruk eller byggrester, som stelnat i avloppen eller fastnat i de horisontella avloppsrören i butiks-, och garageplanen. Det har blivit mycket kostsamt. Tänk på att kakelfogar från 60- & 70- talet kan innehålla spår av asbest som frigörs vid reovering.

3.3 Betongarbeten

Förändringar i betongkonstruktioner och bärande byggnadsdelar skall beräknas av statiker som även upprättar erforderliga handlingar för utförandet. Öppning i betongvägg ska ske med sågning, ej bilning.

3.4 Buller och arbetstider i samband med betongarbeten.

Ljudklimatet är viktigt och med hänsyn till det mycket stora obehag som hela fastigheten drabbas av i samband med arbete i betongkonstruktionen, är det synnerligen angeläget att dessa arbeten utförs med teknik och verktyg, som ger den lägsta ljudalstringen.

Bilning och återkommande (mer än en timme) borring får ske helgfria vardagar 08.00 -10.00 samt 15.00-17.00 (dag före helgdag räknar vi som helgdag). Varje moment ska aviseras separat senast två dagar innan. För arbete i hus 28 ska även föreningens hyresgäst SE Banken informeras så att deras larm inte aktiveras. Kostnad för uttryckning från larmfirman betalas av dig som försakat det.

Att borra för att sätta upp t ex en tavla eller ett skåp, som inte tar så lång tid, räknas inte som störande arbete.

3.5 El-arbeten

El -arbeten ska utföras fackmannamässigt och enligt gällande regler och förordningar.

Samtliga trerummare och fyrrummare har 3 fas 400V 20A. Enrummarna har enfas 230V 25A

3.6 Fönster

Våra fönsterkarmar och -bågar är av teak och får inte målas eller fernissas. De ska behandlas med teakolja.

3.7 Kök

Frånluftsflödet är inställt enligt myndigheternas stadgar vid OVK-kontroll och det får inte ändras.

En "vanlig" motordriven köksfläkt får inte kopplas in på husets ventilationssystem. De typer av spisfläktar som är tillåtna är s.k. dragkåpa eller kolfilterfläkt.

Avfallskvarnar är inte tillåtna på grund av utformningen av fastighetens avloppssystem.

3.8 Ordningsfrågor

Alla hantverkare måste alltid visa stor hänsyn till boende och byggnad vad gäller nedsmutsning av trapphus samt stor aktsamhet om stengolv, väggar och hissar

- Golv i trapphus samt golv och väggen upp t.o.m. räcket i hissen ska täckas med "mjölkpapp" som ska tas bort inför helgdagar (inkl dag före helgdag) så trappstädning då kan ske
- Material får aldrig förvaras i trapphus
- Hantverkare ska använda garaget som ingång till fastigheten

Byggmaterial, inredning, byggsopor, rivningsmassor, mm ska forslas via garaget.

Kontakta styrelsen om du behöver plats för material eller parkering för hantverkare i garaget. Styrelsen anvisar plats i mån av tillgång.

Byggsopor är inte grovsopor och får inte lämnas i föreningens grovsoprum. Bruk och byggavfall får inte spolask/hällas i avloppssystem, toaletter eller i avloppsbrunnarna i garaget.

Närmaste återvinningscentral är i Vanadisberget, infart från Cederdalsgatan.

3.9 Rörarbeten

Rörarbeten ska utföras av behörig rörfirma. Föreskrifterna i "Säker vatten- och avloppsinstallation" och vad som i övrigt svarar mot försäkringsbolagets krav ska följas.

Vatten får vara avstängt i högst 2 timmar, och aviseras senast 2 dagar före utförande.

Efter utfört arbete ska styrelsen tillställas

- Ritningar på förändringar, så kallade relationsritningar, av rördragningar
- Intyg från behörig rörfirma att ovanstående regler har följts

Föreningen anlitar Munsö VVS för VVS-arbeten och de är väl insatta i husets värme-, vatten- och avloppssystem.

3.10 Ventilation

Huset har mekanisk till- och frånlufts ventilation med värmeåtervinning.

Ventilationsdonen i badrum, toaletter och kök (spisfläkt) är fast inställda för att reglera rätt luftmängd i lägenheterna. Ventilationsdonen i vardagsrum, sovrum, matsal är tilluftventiler, dessa måste vara öppna och kunna justeras för behaglig och dragfri luft i lägenheten.

Om ventilationsdonen förändras, sätts balansen i systemet ur spel och kan resultera i spridning av lukter, ökade driftskostnader och kostsamma omjusteringar i flera lägenheter.

4. När du är klar

Senast 6 veckor efter slutförd renovering ska du till styrelsen lämna uppdaterade ritningar på förändringar i bärande betongkonstruktioner, vatten och avloppssystem samt dokumentation som styrker att arbetet utförts enligt dessa regler. Föreningen bokar därefter besiktning med auktoriserad besiktningsman. Besiktningen betalas av föreningen.

Om vid besiktningen dokumenterade anmärkningar inte åtgärdas enligt protokoll kan föreningen vid en framtida försäljning kräva att köparen informeras.