

# Renoveringsregler brf Furan 7

Enligt föreningens stadgar vilar det på den enskilde medlemmen att till styrelsen anmäla planerade reparations- och ändringsarbeten i god tid före arbetets början. Den medlem som bygger om har ett fullständigt ansvar som byggherre och för sina hantverkare.

När beslut av styrelsen krävs (se nedan) ska ansökan åtföljas av ritningar som visar lägenheten före och efter planerad ombyggnad, beskrivande text och övrig dokumentation för att möjliggöra styrelsens granskning. En komplett renoveringsansökan måste vara inlämnad senast tre veckor före planerad byggstart.

Generellt sett är det upp till respektive bostadsrättsinnehavare att fritt disponera utrymmet i lägenheten så länge bärande väggar, fönster och dörrar förblir oförändrade och eventuella rörledningar och kanaler tillhörande avlopp, tappvatten, ventilation- och/eller värmesystemet inte byggs in eller skadas.

Gäller det en mer omfattande ombyggnad som exempelvis ny eldstad, kök eller badrum måste också ombyggnaden i förväg godkännas av styrelsen. Det gäller även ändring av befintlig ledning för avlopp, vatten, värme eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Vid en omfattande renovering har styrelsen rätt att anlita en konsult på medlemmens bekostnad för såväl godkännande som uppföljning av renoveringen.

Vissa ändringar innebär att du som medlem också, enligt plan- och bygglagen, måste ansöka om bygglov och sedan efter godkännande göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart. Det är din skyldighet att undersöka bygglov behövs. Om tillståndspliktigt arbete påbörjas utan tillstånd kan bostadsrättsinnehavaren bli ålagd att återställa lägenheten.

Egenkontroll ska utföras och kritiska arbetsmoment ska dokumenteras.

Allt arbete ska utföras fackmannamässigt, enligt gällande branschregler och vid behov av behörig personal. Notera att samtliga skador som uppkommer till följd av renoveringen belastar bostadsrättsinnehavaren.

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

# Under arbetets gång

## ARBETSTID

- Tänk på att inte störa dina grannar i samband med ombyggnad. Störande arbeten får endast ske vardagar mellan 08.00 och 18.00.
- Informera boende i trapphuset om planerade renoveringsarbeten med både start- och sluttid minst en vecka före start. Information ska ske genom e-mail och genom att sätta upp informationsblad i trapphuset. Kontaktuppgifter till entreprenören ska anges.

## BADRUM / VÅTRUM

- Vid badrumsrenoveringar ska auktoriserade entreprenörer anlitas. Kontrollera att entreprenören är behörig och att behörigheten fortfarande gäller. Både GVK och BKR utfärdar behörighet. När du väl valt entreprenör är det viktigt att du upprättar ett skriftligt avtal. Enklast gör du detta genom att t.ex. använda ett så kallat RO-formulär från Konsumentverket. Här finns allting som man behöver bestämma; kostnad, omfattning, tid o.s.v.
- Entreprenören skall lämna dokumentation, våtrumsintyg till styrelsen på arbetet samt slutbesiktningsprotokoll. För att undvika skadeståndskrav vid eventuell framtida vattenskada skall lägenhetsinnehavaren se till att dokumentation finns på att arbetet utförts på rätt sätt
- Arbeta ska utföras enligt aktuell utgåva av:
  - Byggkeramikrådets branschregler för våtrum, BKR
  - Golvbranschens våtrumskontroll, GVK. Branschregler Säkra Våtrum
  - Måleribranschens våtrumskontroll, MVK
  - Säker vatteninstallation
- Vid badrumsrenovering ska befintlig avloppsinstallation inklusive golvbrunn ersättas av ny fram till stam om inte renovering redan skett under de senaste 10 åren. Dessa åtgärder bekostas av bostadsrättsinnehavaren själv. Storlek eller placering på slitsen får inte ändras på något sätt.
- Om byte av delar av vertikal stam kan göras och rekommenderas av entreprenören, så ska styrelsen få en offert för det arbete som avser de delar som tillhör föreningen (se stadgarna för detaljer). Dock avgör styrelsen i varje fall om stamdelen ska bytas samt att begärd ersättning är rimlig och vid ett beslut att genomföra finansieras bytet av föreningen.
- Blandare och kranar som installeras i badrum ska vara typgodkända och klara av ett vattentryck för flerfamiljshus. Anledningen till detta krav är att det finns undermåliga blandare på marknaden. Det orsakar stora problem med svängande temperaturer på varmvattnet och ökar risken för vattenskador.
- Vattenburen golvvärme är inte tillåten i våtrum eller i övriga delar av lägenheten, utan endast elektrisk golvvärme.
- Bostadsrättsföreningen ersätter inte bortbilning och återgjutning av fuktskadad betong ner till fuktspärr vid badrumsrenovering.
- Vid köp av ny torktumlare rekommenderas en kondensumlare, som är utrustad med en vattentank där fukten samlas istället för att spridas i lägenheten.

## TRANSPORTER, BYGGAVFALL, STÄDNING

- Hissen är gammal och ganska liten. Den får inte användas för transport av tyngre verktyg och material
- Vid arbets- och materialtransporter skall hissen inklädas/skyddas invändigt så att inte skador uppstår. Hissens begränsningar gällande maxvikt etc. skall iakttas. När gods transporteras via trappuppgången måste trapp/väggar skyddas vid behov annars ska aktsamhet iakttas
- Då vårt soprum inte får användas för byggavfall måste bostadsrättsinnehavaren själv ansvara för bortforslingen till lämplig återvinningscentral.
- Brandskyddsreglerna förbjuder att avfall placeras i trapphusen, utanför eller i anslutning till entréer. I det fall byggavfall måste lämnas mer än över dagen på gården skall det märkas upp med namn och telefonnummer till lägenhetsinnehavaren.
- Väljer du att använda Big Bags eller dylikt är det viktigt att samtidigt beställa hämtning. Byggsopor även i s.k. "Storsäck" får enbart stå i max 10 dagar på föreningens gemensamma gård. På gata gäller kommunens bestämmelser (det krävs tillstånd från trafikkontoret). Säckarna får inte placeras så de hindrar framkomligheten.
- Sopning av allmänna ytor (t.ex. entré och hiss) ska göras varje dag vid pågående rivnings-/demonteringsarbeten. Särskild efterstädning ska utföras i de gemensamma utrymmena där byggmaterial har transporterats. Eventuella skador som uppstår i hissen eller andra gemensamma utrymmen åtgärdas på bekostnad av medlemmen.

## BALKONGER

- Inga ingrepp får göras i fasaden utan föreningens godkännande. Boende som orsakat skada på fasaden får själv stå för kostnaden för att återställa den.
- All utomhusinstallation av el måste göras av behörig personal med erforderlig kompetens.
- Alla vägginfästningar på fasaden kräver styrelsens tillstånd. All form av infästning i betonggolvet och väggarna med inborrade bultfästen, expander och dyl. är förbjuden.
- Det är inte tillåtet att måla balkong/terrassgolv, räcke eller dylikt utan styrelsens godkännande.
- Det är inte tillåtet att lägga klinkers eller keramiska plattor på balkongerna/terrasserna. Det är tillåtet att lägga trall förutsatt att överkant på balkongräcket är minst 110 cm över det färdiga trallgolvet. Trallen får inte fästas i byggnaden på något sätt, varken i balkongplatta, balkongfront, fasad eller liknande.

## EL

- Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ska medlem göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse.
- Vid avstängning av elen måste samtliga som drabbas informeras minst en vecka innan.

## INNERDÖRRAR

- Om medlem tar bort innerdörrar så spara dörren och dörrkarmen. Lägg gärna ned den i eget källarförråd så att den som vill återställa sin lägenhet i framtiden kan använda den. Dörrkarmen är extra viktig då det inte går att montera dörrar utan dörrkarmar och våra gamla dörrar passar inte i moderna dörrkarmar.

## INGREPP I BÄRANDE OCH ICKE BÄRANDE KONSTRUKTIONER

- Det faller på lägenhetsinnehavarna att kontrollera vilka delar som är bärande. Om du vill riva eller ta hål i en bärande vägg eller konstruktion måste du lämna med ett intyg till styrelsen från en behörig konstruktör med beskrivning av hur den bärande delen ska ersättas. Detta för att det kan finnas risk för att under- och överliggande lägenheter får sprickor i taket och golvet om liknande ändringar redan skett på andra våningsplan.
- En bygganmälan till Stadsbyggnadskontoret måste göras minst tre veckor före byggstart.

## KÖK

- Medlem får inte sätta igen befintlig ventilation, eller ändra till annan typ av ventilation.
- Kolfilterfläkt får installeras förutsatt att den inte ansluts till frånluftskanalen. Alla övriga fläktar är förbjudna.
- Vid rivning av kök ska det läggas ett fuktsäkert tätskikt på golv.
- Diskmaskin, kyl och frys ska alltid monteras med dropp-/översvämningsskydd.
- Blandare och kranar som installeras i kök och badrum ska vara typgodkända och klara av ett vattentryck för flerfamiljshus.
- Om byte av delar av vertikal stam kan göras och rekommenderas av entreprenören, så ska styrelsen få en offert för det arbete som avser de delar som tillhör föreningen (se stadgarna för detaljer). Dock avgör styrelsen i varje fall om stamdelen ska bytas samt att begärd ersättning är rimlig. Vid ett beslut om genomförande finansieras bytet av föreningen.
- I de fall föreningen upptäcker felaktiga installationer åligger det den boende att åtgärda detta på egen bekostnad.

## YTTERDÖRR

- Om säkerhetsdörr installeras, ska den se ut som originaldörren.

## VATTENAVSTÄNGNING

- Vid vattenavstängning måste samtliga som drabbas informeras minst en vecka innan.
- Avstängning av vattnet till enskilda lägenheter kan göras av boendes entreprenör i de fall avstängningsventiler finns i badrummen eller i köket.
- Se till att hantverkare som anlitas alltid kontaktar styrelsen om att vattnet behöver stängas av. Det har inträffat skador eller andra problem när hantverkare "prövar sig fram" för att hitta rätt kran i källaren. Lägenhetsinnehavaren ska informera hantverkaren om var relevanta kranar finns och förse hantverkaren med nycklar till källaren vid behov
- Det åligger medlemmen att se till att fastighetens vatten sätts på efter avstängning.

Stockholm februari 2021

Styrelsen