

Bilaga 2

REGLER OCH RUTINER VID RENOVERING BRF ÖRSBAKEN 6

Det kan vara både trevligt och ibland även nödvändigt att bygga om den egna lägenheten. Tidigare krävde alla ombyggnader tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Men så är det inte längre. I stället har riksdagen bestämt att tillstånd endast krävs för ombyggnader som innebär förändringar av eller ingrepp i befintliga avlopps-, vatten-, värme- eller gasledningar, bärande väggar och bjälklag. Vill en bostadsrättsinnehavare göra en ombyggnad och den inte innebär några risker eller är till besvär för föreningen måste styrelsen ge sitt tillstånd. Större ombyggnader som gör att lägenheten ändrar karaktärsdrag eller kulturhistoriskt värde kräver också tillstånd. Det är inte alltid lätt för den enskilde bostadsrättsinnehavaren att avgöra till exempel var bärande konstruktioner finns i lägenheten. Den som är osäker ska alltid kontakta styrelsen för att vara på den säkra sidan. En liten ombyggnad av köket kan verka enkel, men så fort det innebär att det måste göras ingrepp i el-, avlopps- gas- eller vattenledning så krävs det tillstånd från styrelsen.

Det skadar aldrig att vara försiktig. Skulle det uppstå en skada som drabbar andra lägenheter i huset eller fastigheten så kan den som orsakat skadan bli ersättningsskyldig. Det är i innehavarens privatekonomiska intresse att kontrollera att anlita hantverkare är korrekt försäkrad. Styrelsen för Brf Örsbaken 6 har satt ihop regler och rutiner för att klargöra vad som gäller vid renoveringar.

Regler/rutiner för ombyggnadsarbeten i Brf Örsbaken 6 gällande:

- Ingrepp i befintliga avlopps, vatten eller värmeledningar.
- Ingrepp i bärande väggar och bjälklag.
- Elinstallationer, ändringar och nyinstallationer.
- Renovering av kök, gasspisen får ej bytas ut mot elspis.
- Renovering av våtutrymmen (wc, dusch, bad).

Att söka tillstånd Ansökan skall skickas till styrelsen före arbetets start för godkännande av planerade ombyggnads/renoveringsarbeten. Ingrepp i bärande konstruktioner kräver utöver styrelsens tillstånd dessutom bygglov. I ansökan skall redogöras för vad som skall byggas om, tillvägagångssätt, utvalda entreprenörer för arbetet, ritningar samt eventuella beräkningar. Arbetena får inte påbörjas utan styrelsens skriftliga tillstånd. Efter en ombyggnad/renoveringsarbete skall en kontroll göras av styrelsen och godkännas.

Speciella regler:

- Rörarbeten skall utföras av auktoriserad firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter.
- Vid våtrumsrenovering skall tätskiktet (fuktspärren) utföras av firma som är certifierad

enligt PER eller Byggkeramikrådet. Detta är även ett försäkringskrav.

- El arbeten skall utföras av auktoriserad firma, medför arbetet samtliga erforderliga behörigheter.
- Byggarbeten skall utföras av behörig firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter.
- Vid ingrepp i bärande väggar eller bjälklag skall konstruktionsberäkningar utföras av konstruktör.
- Vid renovering av kök får endast kolfilterfläkt installeras samt ventilationskanalerna till fläkt får ej byggas eller täppas igen. Gasspis får ej bytas ut mot elspis.

Byggstart:

Tänk på att informera grannar om stundande renovering samt att inga störande arbeten får utföras vardagar mellan kl.20.00 - 08.00, helger mellan 18.00 - 10.00.

Rivning av våtrum, kök, väggar mm är arbeten som i regel är väldigt dammiga. Det är viktigt att försöka undvika spridning av damm via ventilation så gott det går.

Vattenavstängning och avisering ombesörjs av styrelsen.

Trapphus och hissar skall kontinuerligt städas av innehavaren som håller på renovering. Byggsopor får inte ställas i trapphus eller på gården. Byggmaterial får inte förvaras i trapphus eller på gården. Bostadsrättsinnehavaren står själv ansvarig för de kostnader och eventuella investeringar som föreningen enligt lagar och förordningar kan åläggas, om de direkt har samband med bostadsrättsinnehavarens ombyggnadsarbeten.