

# Ombyggnad/renovering i Brf Bygatan

Styrs av bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Bostadsrättslagen 7 kap § 7 stadgar säger följande:

”Bostadsrättshavaren får inte utan skriftligt godkännande av styrelsen tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

- Ingrepp i en bärande konstruktion.
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

I stadgarna får föreskrivas att styrelsen tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket”

## Regler för medlemmar Brf Bygatan vid ombyggnad/renovering

1. Om du skall göra en ombyggnad enligt bostadsrättslagen kap 7 § 7 skall du ha ett skriftligt godkännande av föreningens styrelse
  - 1.1 Vad är väsentliga ändringar? Väsentliga ändringar är sådana som till exempel berör bärande konstruktioner, som avsevärt förändrar planlösningen, eller som påverkar ventilation, vatten och avlopp. Du måste kunna visa upp intyg om väggarnas kvalitet. Om det är osäkert huruvida en vägg är bärande eller inte, måste du anlita en byggnadskonstruktör eller hämta in säkra uppgifter via byggnadsnämnden.
2. Förändringar som kräver bygglov skall alltid ha styrelsens skriftliga tillstånd. Förändringar med ritningar skall bifogas vid ansökan.
3. Arbetet skall vara fackmannamässigt utfört och i delar där det krävs certifierade hantverkare (elinstallationer etc) skall sådana hantverkare anlitas. Boverkets regler skall följas. Branschregler skall följas.
4. Kontrollera att dina hantverkare har ansvarsförsäkring/företagsförsäkring.
5. För att undvika framtida vattenskador, ska du vid renovering/ombyggnad i våtrum följa Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV), samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK). Golvbrunnen måste bytas om den är äldre än 1991. Anvisningar hur man byter golvbrunn finns i dokumentet. Instruktion för byte av golvbrunn efter infodring med Proline-metoden. Delge dokumentet för din hantverkare. Dokumentet hittar du på hemsidan
6. Om golvbrunnen är av tidigare modell än år 1991 måste funktion av golvbrunn testas noggrant om golvbrunnen skall behållas.
7. I samband med renoveringar måste man alltid veta var avstängningskranar finns till tappvatten (kallt och varmt vatten) och värmevatten.
8. Arbete med hög ljudnivå som kan störa andra får endast utföras mellan 08.00-16.00.

9. Endast Com Hems personal får göra ingrepp i kabel tv nätet, detta på grund av att det kan störa signalerna i hela systemet.
10. En fackman får lov att flytta på bredbandsuttaget. Betänk dock att en förlängning av bredbandskabeln kan innebära att maxlängden mellan de aktiva utrustningarna dator och switch i källaren överskrids med dålig överföring som resultat.
11. Du får inte sätta igen befintlig ventilation, eller ändra till annan typ av ventilation.
12. Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Det får inte läggas i föreningens grovsoprum eller container och inte heller belamra gemensamma utrymmen, som trapphus, källargångar, vind och gårdar.
13. I övrigt gäller bostadsrättslagen samt Brf Bygatans stadgar.

## Våra stammar

Alla avloppsrör i detta hus är infodrat med Proline-metoden. Detta innebär att inuti det befintliga röret finns ett plaströr. När man byter golvbrunn i efterhand eller flyttar ett avloppsrör som är infodrat är det viktigt att denna konstruktion följs så att man inte spräcker rören. Spricker det nygjorda plaströret inuti det gamla röret, finns risk för efterföljande vattenskada. Se instruktion från Proline som finns på hemsidan.

***Man får aldrig ändra i befintlig avloppsledning utan skriftligt godkännande av styrelsen.***

## Installation av disk och tvättmaskin samt kyl/frys

På grund av stora risker för vattenskador i lägenheter gäller gällande följande särskilda föreskrifter.

1. Installation av disk- och tvättmaskiner får endast ske i enlighet med gällande branschregler. Installationen skall ske av behörig VVS fackman och elektriker.
2. Vid montering av tvättmaskin bör aquastop (flödestoppar) monteras.
3. Kyl/frys skall stå på ett vattentätt underlag.
4. Kontrollera med ditt eget försäkringsbolag vilka specifika regler som gäller för disk- och tvättmaskin.

## Bilning i golv

Inför all bilning i golv så skall föreningen kontaktas och vid behov skall värmesystemet tappas ur för att skador på värmerör i golv inte kan orsaka vattenskador.

## Stängda golvbrunnar

I alla treor så är golvbrunnen i grovköket avstängd i samband med relining, dessa golvbrunnar går inte att återställa utan skall förbli avstängda även i framtiden.

## Vattenskada

Om en bostadsrättsinnehavare/hyresgäst upptäcker vattenskada skall omgående följande ske:

- Bostadsrättsinnehavaren anmäler skadan till MH-Drift tel: 08-409 38 000, detta gäller dygnet runt.
- Anmäl skadan till ditt försäkringsbolag.

Vid alla skador skall Brf genom sitt försäkringsbolag besiktiga och åtgärda skadan. Ansvarsdelen regleras genom Brf Bygatans försäkringsbolag och bostadsrättsinnehavarens/hyresgästens försäkringsbolag.

### **Allmän information om orenoverade badrum**

På förekommen anledning vill styrelsen informera om konstruktionen av föreningens originalbadrum. De är byggda på 60-talet och måste användas på det sätt som de är konstruerade för. Vatten kan tränga in genom kakel och genom både kakel och klinkfogar. Det är därför mycket viktigt att vattenbelastningen på dessa ytor är så liten som möjligt. När du duschar i badkaret se då till att allt vatten kommer i badkaret. Använd duschdraperi, helst både mot vägg och rum. Vid golvrengöring skall du aldrig spola golvet. Rengör golvbrunnen regelbundet.