

RENOVERING SAMT OMBYGGNAD AV LÄGENHET RÅD OCH ANVISNINGAR

Föreningens Bevarande av arkitekturen

Årsstämma antog 2008 en policy för bevarande av husens ursprungliga utseende och färgsättning, vid reparationer och underhåll. Vårt område har en fin och unikt bevarad femtiotals-arkitektur. Riksantikvarieämbetet har klassificerat vårt område som "Fastighet/fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt", eftersom fastigheternas skick är mycket nära det ursprungliga.

Generellt

Föreningen är inte negativ till att boende vill renovera eller göra förändringar i sin lägenhet. Det viktiga är att förändringarna inte påverkar fastigheten eller andra boende på ett negativt sätt.

All ombyggnation kräver styrelsens tillstånd. Med ombyggnation avses ändring av planlösning (riva/sätta upp/flytta väggar), förändringar i ledningar för vatten, avlopp, värme eller ventilation. Som ombyggnation räknas också förändringar i befintliga installationer som kan ha inverkan på fastigheten. Ett exempel på detta är ombyggnad av kök/badrum som, om det inte görs enligt branschregler, kan leda till vattenskador som belastar föreningen.

Ändringar i bärande väggar kräver dessutom bygganmälan/bygglov som söks och bekostas av den boende.

Vid önskemål att riva vägg ska medlem anlita fackman för att bedöma att det inte är en bärande vägg. Det kan som regel inte bedömas utifrån lägenhetsritning.

Arbeten får inte påbörjas innan styrelsen gett sitt tillstånd.

Lämna in din ansökan i god tid, styrelsen sammanträder normalt var 4 - 5 vecka (ej juli).

Det är inte tillåtet att göra ingrepp i utrymme som föreningen ansvarar för

Alla kostnader som bostadsrättshavaren orsakar genom ingrepp i fastigheten bekostas av bostadsrättshavaren.

Ändringar eller renoveringar som görs utan styrelsens tillstånd kan leda till krav på återställande och krav på ersättning för kostnader som föreningen drabbats av.

Så här ansöker du

Fyll i blanketten

"Ansökan ombyggnad av lägenhet Brf Friheten Bagarmossen".

med tillhörande bilagor som finns att ladda ner från Föreningens hemsida alt hämta hos Vice värden.

Som regel skall ansökan innehålla en ritning/ skiss som visar hur det ser ut idag och en ritning/ skiss som visar hur du önskar att det ska se ut, samt entreprenörs/ hantverkares behörighetsintyg (Säker Vatten, GVK, BKR) och ansvarsbevis.

Ansökan görs till styrelsen: info@brffriheten.se

Alt lämnas till Vice värdsexpeditionen

Styrelsen utser snarast en kontaktperson som utreder och bereder ärendet för övriga styrelsemedlemmar. I de flesta fallen tar styrelsen hjälp från Teknisk rådgivare för bedömning av ansökan.

Det gör att det kan ta en tid innan man får svar på ansökan. Ha detta med i beräkningen!

Ofta tar den Tekniske rådgivaren kontakt med den sökande för frågor, rådgivning samt eventuellt platsbesök.

Om styrelsen/teknisk rådgivare bedömer att det behövs ytterligare information begär styrelsen in kompletterande uppgifter. Ju tydligare ansökan är, desto fortare går processen.

Styrelsen behandlar normalt ansökan på nästa ordinarie styrelsemöte.

Ett tillstånd/ansökan är normalt förenat med krav på besiktningar som bekostas av den sökande.

Det är alltid Styrelsens skriftliga beslut/godkännande som slutligen gäller

I vissa fall kan det dessutom behövas byggnadslov/byggnämnan, exempelvis om du vill ta bort hel vägg eller på annat sätt förändra byggnadens konstruktion, ljuddämpning mellan lägenheter, brandcellsindelning etc.

Ansökan om byggnadslov ska lämnas in till kommunen (Stadsbyggnadskontoret). Notera att även om du har fått byggnadslov så måste du också ha styrelsens godkännande.

Om du tänker göra en ombyggnad eller någon annan större åtgärd – tala med vicevärden i god tid! Då får du veta om du måste ha tillstånd, och vad du i så fall behöver ta med i din ansökan.

Om du får ansökan beviljad, följ de regler som anges nedan.

Att tänka på vid planeringen

Anlita endast professionella och certifierade hantverkare (Säker Vatten, GVK, BKR)

Ta referenser på dem du tänker anlita

Kontrollera att företaget har en gällande (betald) ansvarsförsäkring (s.k. ansvarsbevis)

Fasad-fönster

Fasader samt fönster har renoverats relativt nyligen.

Ursprungliga träfönster är inklädda med aluminium.

Håltagningar samt infästning av ex markiser, el-genomföringar, termometrar är inte tillåtet då det innebär stor risk för skador

Ventilation

Tryckande fläktar får under inga omständigheter installeras i föreningens lägenheter.

Detta gäller alla utrymmen, i synnerhet våt samt köksutrymmen.

Installation samt användande av tryckande fläktar påverkar hela fastighetens självdragssystem negativt och kan medföra betydande olägenheter samt kostnader. Befintliga självdragsventiler måste vara tillgängliga för regelbunden rensning samt kontroll. Låghuset har självdragsventilation, helt utan fläktar.

Den bygger på temperaturskillnader och fungerar så att ventilationen blir kraftigare ju kallare det är utomhus.

Du kan själv reglera luftflöden med hjälp av ventilerna, springventiler, i ovankant på fönstren.

Öppna alla ventiler helt under sommarhalvåret!

Höghuset har mekanisk fläktventilation genom central anläggning i fastigheten.

Dock gäller samma som för låghuset, inga tryckande fläktar får monteras.

Även här kan du reglera med fönster-ventilerna.

Frånluftsventil i K14 klädkammare är och skall vara tillsluten för att inte ge upphov till felaktiga luftflöden (baksug mm)

En förutsättning för att ventilationen ska fungera är att man aldrig helt täpper till några ventiler, vare sig utsugsventilerna ("frånluft") i kök, badrum och vissa andra rum, eller de nya fönster-ventilerna ("tilluft").

De gamla ventilerna i underkant på fönstret saknar numera helt funktion. Du kan ta bort dem om du vill och ersätta med något vackrare.

EI

Elströmmen på Kolbäcksgård är 1-fas (230 volt), vilket innebär att du *inte* ska köpa spis, disk- eller tvättmaskin med 3-fas (400 volt). Kolla med en behörig elektriker om du är osäker. Induktionsspis kan dock installeras genom att behörig elektriker byglar två av faserna i spisen.

Om du vill göra förbättringar av dina elinstallationer, tänk på att det oftast behövs formell behörighet för att göra sådant, och *alltid* tillräckliga kunskaper!

Om du behöver stänga av strömmen i fler lägenheter och/eller allmänna utrymme skall ni ta kontakt med vicevärden samt informera berörda medlemmar minst en vecka innan strömmen stängs av.

Skicka även informationen till föreningens e-postadress info@brffriheten.se

Bad och toalett

Vattenskador på grund av felaktigt monterad vattenanslutning i våtrum eller felaktigt utförd tätning i våtrum kostar både dig och föreningen stora pengar och i värsta fall göra lägenheten obebodig under lång tid för reparation och sanering.

Om ex befintligt badkar demonteras för att istället skapa utrymme för dusch måste duschkar installeras.

De befintliga kaklade golven klarar inte av kontinuerlig duschning/vattenbelastning

Alla arbeten i våtutrymmen samt ändring av vattenanslutning kräver styrelsens tillstånd (det kan gälla byte av ytskikt, omdisponering av inredning och ändrad funktion)

Vid renoveringen gäller Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV) samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK).

De hantverkare som utför arbeten måste ha behörighet enligt Säker Vatten, GVK/BKR.

Om arbetet innebär bilning i golv ska detta tydligt anges i ansökan. En besiktning ska genomföras innan igen-gjutning av golvet. Besiktningen sker på den boendes bekostnad.

Vattenburen golvvärme får ej installeras.

El-buren i våtutrymmen får installeras

Handdukstork får installeras i våtutrymmen av behörig installatör

I låghusen endast el-buren Handdukstork (där finns bef radiatorer som inte får demonteras)

I höghuset K14 endast vattenburen Handdukstork (där finns inga vattenburna radiatorer)

Avstängningskranar (Ballofix) för vattenavstängning ska finnas väl synliga och åtkomliga. Ballofixerna får inte byggas in. Ballofixerna är lägenhetsinnehavarens ansvar.

Beträffande vattenrör som byggs in i väggen måste det utföras enligt utförande som Säker Vatten kräver, dvs med dubbla tätskikt och skvallerrör.

Om någon förändring sker i rummets ventilation som kan påverka luftflödet, ska en ny luftflödesmätning utföras och dokumenteras. Protokoll/intyg från denna luftflödesmätning ska tillställas styrelsen.

Inga tryckande fläktar får installeras

Efter utfört arbete skall styrelsen informeras och besiktning/syn beställas. Styrelsen har rätt att vid behov göra underhandsbesiktning under ombyggnaden.

Kök

Vattenskador på grund av felaktigt monterad vattenanslutning i kök kostar både dig och föreningen stora pengar och i värsta fall göra lägenheten oboelig under lång tid för reparation och sanering.

Ingrepp i rördragning för vatten, avlopp och ventilation kräver godkännande från styrelsen.

Vattenledning till diskmaskin ska ha en lätt åtkomlig avstängningskran ovan bänk. Dessutom ska diskmaskinens avloppsslang fästas under diskbänken eller i väggen med en rörklammer.

Avstängningskran (Ballofix) för vattenledning till tappkran m.m. ska finnas synliga och lätt åtkomliga under diskbänk. Ballofixerna är lägenhetsinnehavarens ansvar.

Under diskbänk, diskmaskin, kyl, frys, ismaskin eller dylikt, ska det finnas ett underlägg (läckageskydd), som möjliggör tidig upptäckt av vattenläckage.

Det ska för att möjliggöra stamspolning antingen finnas en renslucka i avloppsstam eller möjlighet att lyfta upp diskbänkens avlopp från anslutningen i golvet.

Vid allt arbete med vattenanslutningar samt installation av diskmaskin och andra vattenanslutna apparater gäller föreskrifterna i Säker Vatten.

Motordriven fläkt får inte kopplas till fastighetens ventilation

Även enbart utbyte av spiskåpa kräver styrelsens tillstånd, då det kan påverka ventilationen.

Om spiskåpan ersätts med kolfilterfläkt skall ventilationskanal vara lätt tillgänglig för rengöring och uppmätning av luftflödet. Kolfilterfläkt får inte monteras så att befintlig frånluftsventil täcks

Efter att eventuella ventilation/fläktinstallationer är utförda, ska luftflödet kontrolleras genom en luftflödesmätning som dokumenteras i ett mätprotokoll/intyg med angivande av uppmätta luftflödesvärden. Kontrollen bekostas av den boende och protokollet/intyget tillställs styrelsen.

Efter utfört arbete skall styrelsen informeras och besiktning/syn beställas. Styrelsen har rätt att göra underhandsbesiktning under ombyggnaden.

Kök, ventil i skafferi får demonteras samt igensättas men igensättning måste vara synlig för eventuell framtida användning

Regler under ombyggnaden/renoveringen

Tillåtna Arbetstider

Att borra, spika, använda elverktyg eller på annat sätt åstadkomma buller är endast tillåtet:

Måndag – fredag mellan kl 08:00–20:00

Lördag-söndag (samt helgdagar eller dag före helgdag) mellan 10.00-15.00

Bilningsarbeten eller motsvarande oljud är endast tillåtet

Måndag-fredag 09.00-16.00 och högst två timmar per dag.

Vid dessa arbeten får inte fönster/balkongdörrar vara öppna.

Dessa arbeten får absolut inte utföras under lördagar-söndagar eller helgdagar/dag före helgdag.

Oljudet från borring och bilning fortplantas genom väggar och tak och därför ska de boende i porten och närliggande portar informeras minst 3 dagar innan arbetet påbörjas, vilka dagar och på vilka tider arbetet skall pågå.

Den boende ansvarar för att de som utför arbetet är informerade om vilka tider som gäller för byggarbete. Om de tillåtna arbetstiderna inte följs stoppas arbetet.

Avstängning av vatten

Boende eller hantverkare får på inga villkor själva försöka stänga av vattnet utanför lägenheten.

Behöver du stänga av vattnet utanför lägenheten ska du kontakta föreningens Vicevärd. Detta skall ske minst 3 dagar innan vattenavstängningen.

Meddela även närmast boende minst 3 dagar i förväg på vilken dag och mellan vilka tider avstängning kommer att ske. Kontrollera med Vicevärden vilka som kan beröras. Kostnaden för att stänga av och sätta på vattnet (arbets- och reskostnader) bekostas av den som beställer avstängningen.

Täck för ventilationen om det dammar

Om byggarbeten skapar större mängder damm (till exempel vid slipning och bilning), ska ventilationsdonen i dessa rum täckas för att skydda ventilationskanaler och frånluftsfläktar.

Byggavfall

Hantering av större mängder byggavfall kan göras med sk Säcksystem (typ Big-Bag) men får absolut inte bli kvarstående längre tider.

Säckarna skall märkas med ansvarige beställares lägenhetsnummer alt mobil nr

Maximalt 5 dagar i följd, måndag-fredag

Viktigt också att säckar inte överfylls så att skräp hamnar vid sidan om.

Eventuellt tillkommande kostnader för kvarliggande skräp debiteras den som beställt utställning/hämtning avfall

Det är inte tillåtet att lämna byggavfall i föreningens soprum.

Färgrester, lösningsmedel och liknande får inte hällas i avloppet eller i gårdens brunnar. Om detta görs och det orsakar problem, så kommer kostnaden för återställandet att belasta bostadsrättshavaren. Ovanstående avfall får inte heller lämnas i föreningens soprum.

Hiss och trapphus ska varje dag städas rent från rester av byggmaterial eller byggavfall.

Om du i samband med flyttning eller reparationer får stora mängder byggavfall eller andra grovsopor får du inte lägga dem i grovsoprummet, utan måste forsla dessa till en återvinningscentral, se nedan! Annars fylls grovsoprummet snabbt, vilket medför olägenheter och kostnader för medlemmarna.

Det finns möjlighet att beställa hämtning av andra grovsopor än sådana som får lämnas i soprummet av föreningens entreprenör mot en kostnad – se kontaktuppgifter på anslagstavlan i föreningslokalen.

Gemensamma utrymmen får inte användas för byggarbeten

Det är inte tillåtet att använda gemensamma utrymmen för utförande av arbeten, t.ex. vid sågning, slipning, borrarbete (varken inom- eller utomhus).

Arbete ska ske inne i lägenheten ej på balkongen.

Föreningen har en mindre Snickerilokal, port 36 källare, som kan utnyttjas för vissa snickeri/byggarbeten (Se Värt att veta)

Information till grannar vid ombyggnad/renovering

Vid alla renoveringar som innebär störningar för övriga boende, ska du i förväg informera dina grannar.

Detta görs lämpligen i form av ett meddelande i samtliga brevlådor och på anslagstavlan i trapphuset (även närliggande trapphus).

På anslaget ange vilken lägenhet det gäller, hur länge arbetet beräknas pågå och även kontaktinformation till dig och/eller ansvarig byggledare.

Uppställning av entréportar är inte tillåtet

Det är inte tillåtet att ställa upp entréportarna oövervakade.

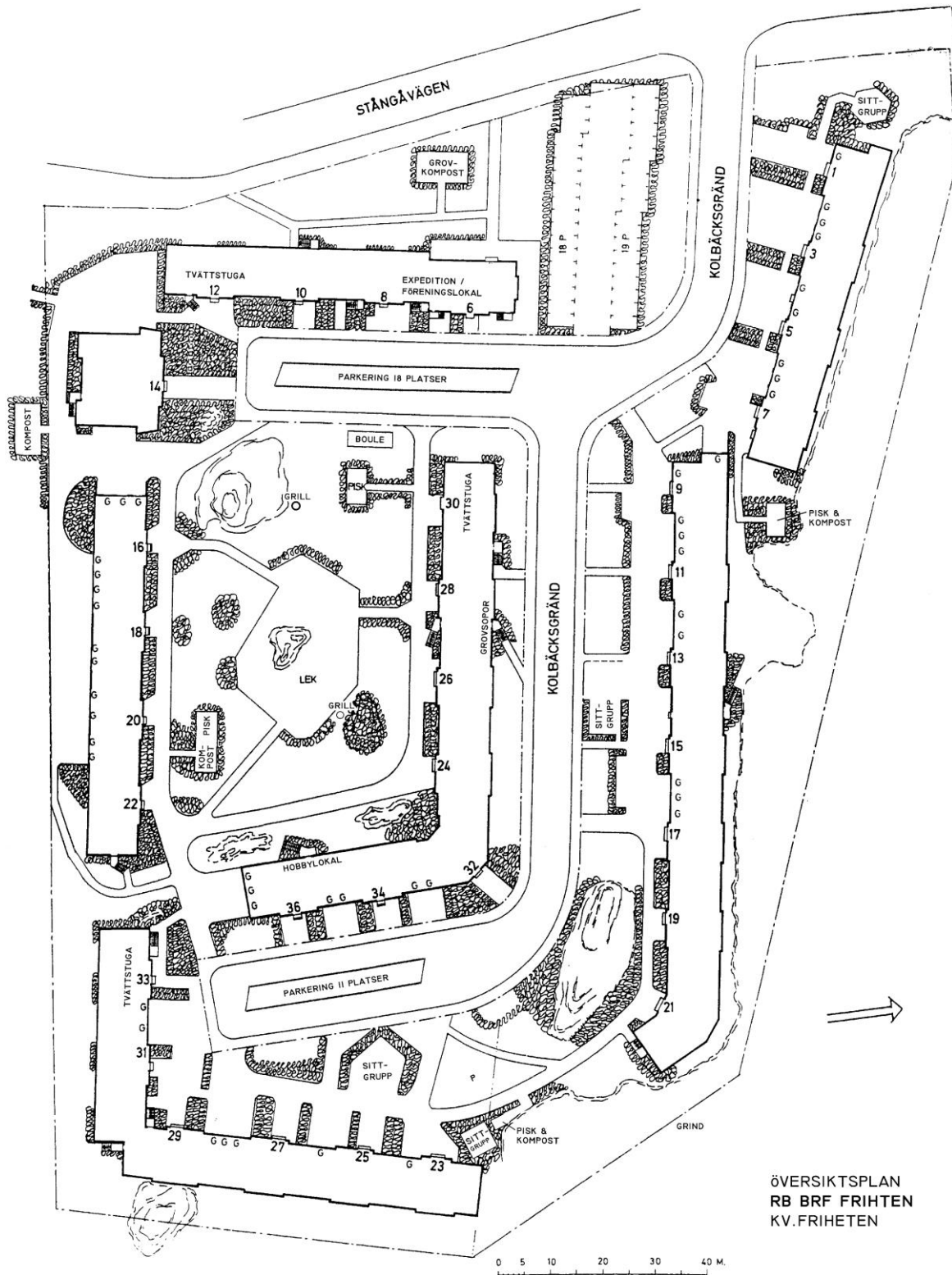
De portar som har automatiska dörröppnare/stängare får endast stå uppställda en kortare tid (ca 10 min) annars kan de skadas. Om dörrstängarna skadas hålls den boende ansvarig och får bekosta reparationen.

Hantverkare får ej parkera på gården

Våra gångvägar på gården är även utrymningsvägar. Därför är det inte tillåtet att parkera på gården eller gångarna.

Det är tillåtet att köra in fordonet på gården för ur- och ilastning. Fordonet ska därefter köras ut och parkeras någon annanstans.

Om du har anlitat hantverkare ska du tillse att de informeras om parkeringsreglerna.



ÖVERSIKTSPLAN
RB BRF FRIHTEN
KV.FRIHTEN

