

# RÅD OCH ANVISNINGAR VID RENOVERING OCH OMBYGGNAD AV LÄGENHET

## *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 femtiotalsarkitektur. 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 och att det görs på korrekt 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 och kan beröra andra lägenheter. Vid önskemål att riva vägg ska medlem anlita fackman (ej samma som utför renoveringsarbetet) för att bedöma att det inte är en bärande vägg. Det kan som regel inte bedömas utifrån lägenhetsritning. Ändringar i bärande väggar kräver dessutom byggnämnan/bygglov som söks och bekostas av den boende.

### **Arbeten får inte påbörjas innan styrelsen gett sitt tillstånd**

Lämna in din ansökan i god tid, styrelsen sammanträder normalt var fjärde till femte 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. Köper du en lägenhet som är felaktigt ombyggd kan du som ny ägare bli ansvarig för återställandet.

## ***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 vicevärden. 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 ([www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)), GVK (Golvbranschens VåtrumsKontroll), BKR (ByggKeramikRådet)) och ansvarsbevis.

Ansökan mailas i första hand till [info@brffriheten.se](mailto:info@brffriheten.se), men kan också lämnas till vicevärdsexpeditionen.

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.

***Alla ombyggnationer måste ske korrekt.***

***Därför kan det ta en tid innan man får svar på ansökan.***

***Ha detta med i beräkningen!***

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

Tala med vicevärden i god tid om du tänker göra en ombyggnad eller någon annan större åtgärd! 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 och fönster***

Fasader samt fönster har renoverats relativt nyligen. Ursprungliga träfönster är inklädda med aluminium. Håltagningar samt infästning av till exempel markiser, el-genomföringar, termometrar är inte tillåtet då det innebär stor risk för skador. Inte heller att borra i yttre båge och karm.

### ***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 ventilationssystem negativt och kan medföra betydande olägenheter samt kostnader.

Befintliga självdragsventiler måste vara tillgängliga för regelbunden rensning samt kontroll.

Låghusen 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 i ovankant på fönstren.

Normalt ska de två små handtagen stå utåt (fullt öppet). Fäll bara in handtagen (halvöppet) om det blir för mycket kalldrag på vintern.

Höghuset har mekanisk fläktventilation genom central fläkt på taket. Dock gäller samma som för låghusen, inga tryckande fläktar får monteras. Även här kan du reglera med fönsterventilerna (de små handtagen).

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 fönsterventilerna ("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.

## ***El***

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](mailto:info@brffriheten.se).

## ***Bad och toalett***

Vattensador 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 oboeelig under lång tid för reparation och sanering. Dessutom kan dina grannar drabbas av vattensador. De befintliga kaklade golven klarar inte av kontinuerlig duschning/vattenbelastning, detta gäller de badrum som renoverades i samband med stambyte år 1994. Om t.ex. befintligt badkar i dessa badrum demonteras för att istället skapa utrymme för dusch måste duschkar installeras.

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 samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt GVK. De hantverkare som utför arbeten måste ha behörighet enligt Säker Vatten, GVK och BKR. Om arbetet innebär bilning i golv ska detta tydligt anges i ansökan. Föreningen rekommenderar en så kallad tre-stegsbesiktning för att säkerställa korrekt hanterande av tätskikt och ytskikt där en oberoende besiktningsman besiktigar efter rivning, efter lagt tätskikt och efter lagt ytskikt. Besiktningar beställs av den boende och sker på den boendes bekostnad.

Värmesystemet i våra hus är vattenburet och gemensamt för alla fastigheter. Åtgärder i enskild lägenhet kan därför påverka värmen i andra lägenheter.

## ***Vid ombyggnad gäller generellt***

Avstängningskranar, typ Ballofix, för vattenavstängning ska finnas väl synliga och åtkomliga. Avstängningskranar får inte byggas in. Dessa är lägenhetsinnehavarens ansvar. Beträffande vattenrör som byggs in i vägg

eller golv, måste det utföras i enlighet med gällande regelverk för säker vatteninstallation. Om någon förändring som kan påverka luftflödet sker i rummets ventilation, ska en ny luftflödesmätning utföras och dokumenteras. Protokoll/intyg från denna luftflödesmätning ska skickas in till styrelsen.

Förutsättningarna är olika för höghuset (K14) samt låghusen. Följande gäller för respektive hus:

### **Höghuset (K14)**

I husets våtutrymmen finns inga befintliga radiatorer. Befintlig värmekälla är en vattenburen handdukstork (om denna ej bytts ut tidigare). På grund av tekniska problem skall dessa fortlöpande utgå.

Vid ombyggnad/renovering gäller följande:

- Entreprenören SKA godkännas av föreningen.
- Befintlig vattenburen handdukstork demonteras (denna skall ej återmonteras).
- Viktigt att vid bortkoppling ovan tillse att rör till kranvattnet byglas, och att det monteras en TA raditrimventil mellan VVC och varmvattnet för injustering då detta i nuläget är sammankopplat med befintlig handdukstork.
- Ny eldriven handdukstork bör monteras.
- Ny eldriven golvvärme kan installeras.
- Vattenburen golvvärme får ej installeras.

Utrymmet måste ha någon form av värmekälla enligt ovan för att ventilationen skall fungera.

### **Låghusen**

I badrummen är befintlig värmekälla en vattenburen radiator (om ej denna bytts ut tidigare).

- Befintlig radiator får demonteras men befintliga rör måste behållas/vara tillgängliga för eventuellt framtida ny vattenburen radiator, nyttjas för inkoppling av ny handdukstork enligt nedan alternativt sammankopplas för att värmevatten kan fortsätta att cirkulera i fastigheten.
- Vid ombyggnad/renovering gäller följande:
  - Entreprenören SKA godkännas av föreningen.
  - Befintlig vattenburen radiator behålls utan åtgärd (om den är i gott skick).
  - Befintlig vattenburen radiator byts mot likvärdig.

- Befintlig vattenburen radiator demonteras och ersätts med en vattenburen handdukstork. Viktigt att typ/modell avstäms med föreningens tekniske förvaltare.
- Vattenburen ny radiator eller vattenburen handdukstork skall inregleras enligt anvisning från föreningen.
- Om befintlig vattenburen radiator demonteras och ej ersätts med ny vattenburen radiator/handdukstork måste rören proppas.
- Ny eldriven handdukstork kan monteras.
- Ny eldriven golvvärme kan installeras.
- Vattenburen golvvärme får ej installeras.

Utrymmet måste dock ha någon form av värmekälla enligt ovan för att ventilationen skall fungera.

### ***Inga tryckande fläktar får installeras***

Om någon förändring sker i rummets ventilation som kan påverka luftflödet, ska en ny luftflödesmätning utföras och dokumenteras. Protokoll/intyg från denna luftflödesmätning ska skickas in till styrelsen. 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 oboeelig 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 mm ska finnas synliga och lätt åtkomliga under diskbänk. Avstängningskranarna 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. Kolfilterfläkt eller spiskåpa får inte monteras så att befintlig frånluftsventil täcks.

Ventil i skafferi i köksskåpet får demonteras samt sättas igen men igensättning måste vara synlig för eventuell framtida användning.

**Efter utfört arbete skall styrelsen informeras och besiktning/syn beställas.**

**Styrelsen har rätt att göra underhandsbesiktning under ombyggnaden.**

## **Golv**

I många lägenheter finns de gamla original-linoleummattorna kvar. Ska man riva upp dessa ska man vara medveten om att det kan finnas asbest i limmet.

## **Regler under ombyggnaden/reoveringen**

### **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 kl 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 borrar 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 informera föreningens vicevärd. Detta skall ske minst 3 dagar innan vattenavstängningen. Informera 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***

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. Hantering av större mängder byggavfall kan också göras med så kallat Säcksystem (typ Big-Bag) men får absolut inte bli kvarstående längre tider. Maximalt 5 dagar i följd d.v.s. måndag till fredag. Säckarna skall märkas med ansvarige beställares lägenhetsnummer alt mobilnr. 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 finns också möjlighet att beställa hämtning av andra grovsopor än sådana som får lämnas i soprummet av föreningens entreprenör mot en kostnad – se kontaktuppgifter på informationstavlan i föreningslokalen.

***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 grovstädas rent från rester av byggmaterial eller byggavfall. Efter fullbordat projekt finstädas hiss och trapphus.

### ***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 *Vårt att veta*)

### ***Information till grannar vid ombyggnad/reovering***

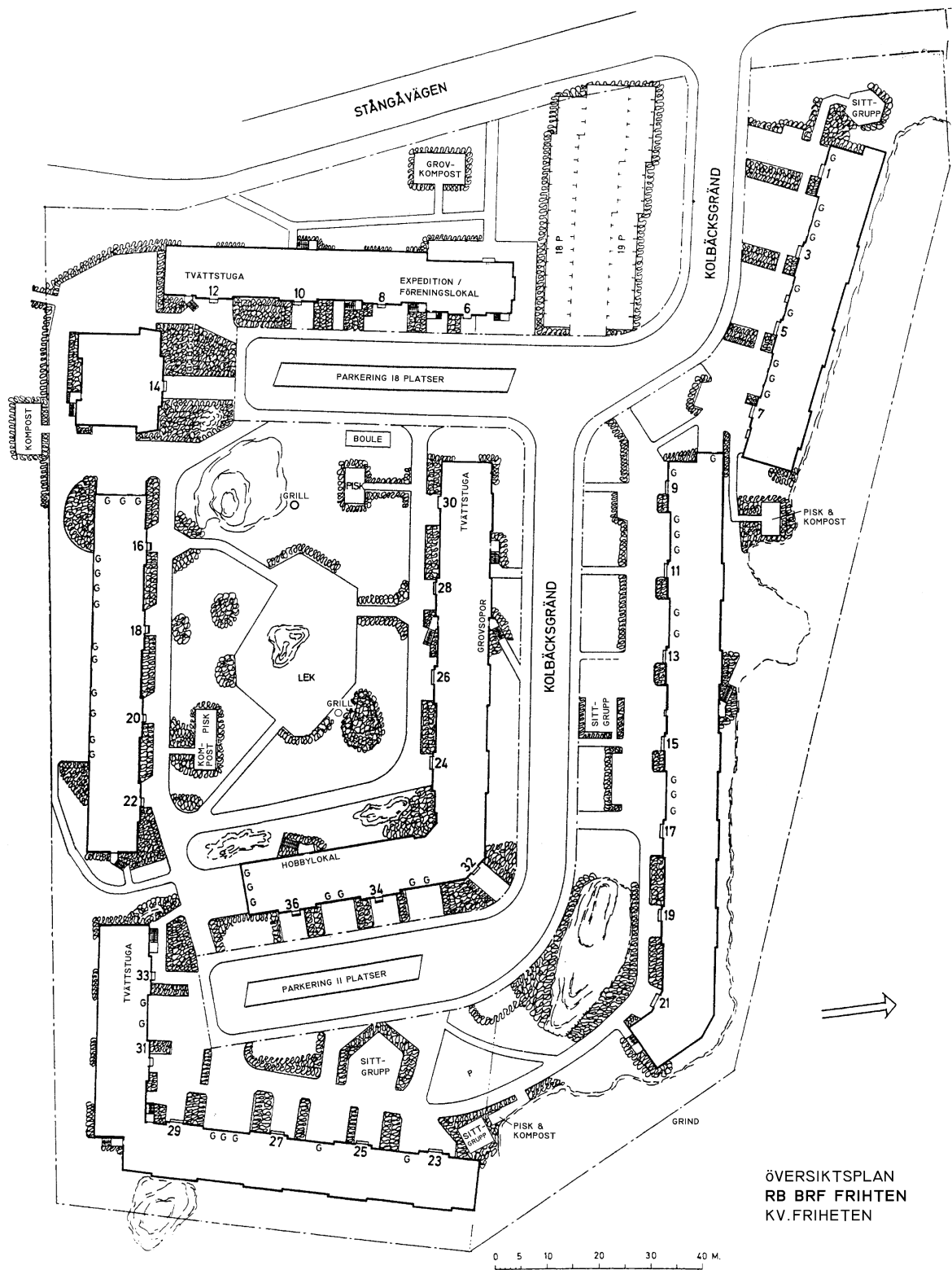
Vid alla reoveringar som innebär störningar för övriga boende, ska du i förväg informera dina grannar. Detta görs lämpligen i form av ett meddelande i samtliga brevlådor och på informationstavlan i trapphuset (även närliggande trapphus). På anslaget ange vilken lägenhet det gäller, hur länge arbetet 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