Brf Djursborg 2 2019-10-26

Styrelsen

**Anvisningar för ombyggnader i lägenheterna**

Vårt hus är gammalt. Det är därför inte ovanligt att medlemmarna gör ombyggnader i lägenheterna. Det är viktigt att dessa ombyggnader görs på ett sätt som tar hänsyn till krav på el- och vattensäkerhet eller andra risker för fastighetens funktion och värde samt att de sker med så lite störning för övriga boende som möjligt. Inga kringboende ska drabbas av försämringar på grund av en ombyggnad i fastigheten. För ombyggnader gäller gäller därför följande anvisningar:

**Innan arbetet påbörjas.**

Godkännande av styrelsen.

En beskrivning av vilka ombyggnader som ska göras ska lämnas till styrelsen. För godkännande ska följande ha utförts av medlemmen och dokumenterats:

* Utlåtande från konstruktör som visar att eventuell ändring i bärande vägg, eller borttagning av sekundärt bärande vägg (s.k. icke bärande vägg), kan ske utan risk för skada. Detta eftersom även sådana väggar, bl.a. p.g.a. av sättningar, kan få en viss bärande funktion. (För bortagning av bärande vägg krävs bygglov från kommunen).
* Vid ny rördragning genom bärande konstruktion skall man via utlåtande av konstruktör visa att detta kan genomföras på ett säkert sätt utan att skada valv, samt att spillvattenstammar skall kunna ges föreskriven lutning.
* Vid ventilationsflytt eller omdragning av kanal kontrollera med ventilationskonsult att ventilationen kommer att fortsätta fungera tillfredsställande samt att ventilationssystemet för kringliggande lägenheter inte påverkas negativt. Ventilationer får i regel ej tas bort eller sättas igen.
* Vid flyttning av och ändrad användning av rum (ex köksflytt) kan det krävas ljudmätning för att säkerställa att luft-/stegljud ej försämras för kringboende.
* Att entreprenören, inklusive eventuella underleverantörer, beroende på vilka arbeten som ska utföras har behörighet för ”säkert vatten” arbete, elarbeten samt ”heta arbeten” (svetsning, viss maskinslipning mm).

Övrigt:

* Man skall alltid försäkra sig om att entreprenören har försäkringar för sina arbeten och F-skattesedel samt att man i kontrakt har har avtalat om ansvarsreglerna.
* Säker vattenstandard innebär bl.a. att tätskikt i våtutrymmen, t ex. i golv och väggar, utföres på ett fackmannamässigt sätt. Sådana arbeten liksom installation av disk- och tvättmaskiner ska installeras av personal som är ”säkert vatten”-certifierade.
* Vid helrenovering av toalett, badrum, tvättstuga samt kök vill föreningen ha möjlighet att komma in och kontrollera skicket på huvudstammen (den vertikala stammen) samt eventuellt byta ut del av stammen (bekostas av föreningen).
* Placering av tvättmaskin i kök, eller annat utrymme utan golvbrunn, får bara ske om den är försedd med en vattenfelsbrytare.
* Vattenburen golvvärme är inte tillåten. Vid renovering ska befintligt system för vattenburen golvvärme avlägsnas. Eventuellt nytt system ska använda elektrisk uppvärmning.
* Det är medlemmen som ansvarar för avlopp och rörförbindelser (stickledningar) fram till vertikala stamledningen. I samband med helrenovering är det starkt rekommenderat att byta ut äldre avlopp och stickledningar för att minska risk för vattenläcka annars löper medlemmen risken att själv få stå för hela kostnaden för en framtida vattenskada!
* Fönster får ej bytas eller ändras. Målning får bara ske på insidan.
* Ytterdörr får bytas ut men utsende och minimistandard måste stämma med föreningens övriga dörrar.

**Under ombygnad**

Se till att att entrepenören:

* Undviker nedskräpning framför huset b.a. genom att snarast möjligt forsla bort säckar med byggavfall. **OBS!** Av brandsäkerhetsskäl ska avfallssäckar placeras minst 6-7 meter från husväggen.
* Inte spolar ner byggavfall i avloppet.
* Inte skadar hissinredningen eller trapphuset inklusive att om så krävs klä in hissen med skyddande papp.
* Begränsar ljudstörande arbete till dagtid vardagar (kl. 8.30 -18).
* Vid egen längre frånvaro lämna kontaktuppgifter för entreprenören till styrelsens ordförande och eventuellt till någon/några grannar.

**Efter ombyggnad**

Efter ombyggnad skall följande lämnas till föreningen för arkivering :

* Ritningar/beskrivning av utfört arbete
* Intyg om säkert vatten och uppgift om firma/personer med behörighet för elarbeten.
* För våtrum dessutom tätskiktsintyg.

Vi vill påminna om att medlemmen ansvarar för samtliga skador (även på andra lägenheter) som uppstår vid eller efter ombyggnad. Vid försäljning av bostadsrätten har medlem upplysningsplikt om gjorda ändringar och att ansvaret följer bostadsrätten och överförs på ny ägare.

Styrelsen