

Information gällande renoveringar och ombyggnationer

BAKGRUND

Lägenheten ägs juridiskt av Bostradsrättsföreningen och ändringar därtill får endast göras inom ramen definierad av stadgarna och efter godkännande från styrelsen. Vissa renoveringar kan även kräva bygglov. Kontrollera detta med byggnadsnämnden i Uppsala kommun.

Skriftligt godkännande;

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att få styrelsens skriftliga godkännande innan ombyggnation av bostaden utförs.

Skriftligt godkännande krävs för:

1. Ändringar av bärande väggar, tak eller golv.
2. Våtrumsrenovering: Ändring av befintliga vatten-/värmeinstallationer, yt- och / eller tätskikt, golvbrunn eller befintliga avloppsledningar.
3. Ändring av vattenledningar och avlopp (VVS).
4. Inglasning av balkong och terrass (bygglov krävs).
5. Ändringar av värmesystem som radiatorer (element) och tillhörande rörinstallationer.
6. Ändring av köksfläkt och ventilation.
7. Installation av markis och insyns- och vindskydd.
8. Ändring av planlayout.
9. Övriga ärenden/ändringar/renoveringar

Ansökan

En skriftlig ansökan där de planerade arbetena beskrivs lämnas till styrelsen på befintliga blanketter på hemsidan. Till ansökan bifogas de av blanketten och hemsida specificerade bilagor och eventuellt bygglov. Ansökan behandlas under ordinarie styrelsemöte. Tänk på att göra detta i god tid.

Medgivande:

Vid ett medgivande från styrelsen kan eventuellt särskilda villkor ställas eller ett avtal upprättas. Där reglerar man t e x tider för störande arbete, vattenavstängningar, byggavfall, skyddstäckning av trapphus mm. När arbetet med inglasning av balkong/terrass är avslutade skall besiktning utföras på bostadsrättshavarens bekostnad.

Riktlinjer/krav för anlåtande av entreprenörer samt utförande:

El: Elarbeten får enbart utföras av behörig elektriker med svensk allmän behörighet för starkström.

Våtrum: Renovering av våtrum får enbart utföras av BKR- eller GVK-behöriga företag.

Rör/Vatten/Avlopp: Rörarbeten på vatten och avlopp får enbart utföras av "Säker vatten" certifierade företag.

Rivning av väggar: Vid rivning av bärande väggar eller öppningar i bärande väggar skall en konstruktör/byggkonsult konsulteras och ett utlåtande skrivas om hur rivningen/öppningen skall gå till.

Egenkontroller: För vatten, avlopp, våtrum, elarbeten och rivning av bärande väggar skall entreprenören fylla i och skriva under tillämplig egenkontroll för utfört arbete. Ett intyg om "Säker vatten" -installation skall alltid lämnas till beställaren vid VVS-installation. Kopia av egenkontroll och intyg skall lämnas till styrelsen.

Hänsyn till omgivningen:

Arbetstider: Föreningens allmänna ordningsregler skall följas när det gäller störande arbete. Berörda grannar bör informeras senast 2 dagar innan störande arbeten startar. Störande arbeten skall schemaläggas till max 3 tim. per dag mellan kl. 9-15.

Vattenavstängning: Vid vattenavstängning skall styrelsen kontaktas och berörda grannar informeras senast 2 dagar innan vattenavstängning.

Byggavfall: Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att byggavfall avlägsnas från området till kommunens återvinningscentraler. Byggavfall får INTE kastas i föreningens sophus. Sker detta debiteras den boende. Skyddstäckning och städning av trapphus skall göras av anlita d entreprenör när så krävs.

RENOVERING AV VÅTRUM

Vid våtrumsrenoveringar är det extra viktigt att följa de regler som gäller. Det kan bli väldigt kostsamt med vattenskador. I samband med att golvtätskiktet bryts skall alltid golvbrunnen bytas ut.

Tänk på att försäkringsbolagen och föreningen idag kräver en auktoriserad fackman för att utföra badrumsrenovering. På <http://www.sakervatten.se/> kan man hitta auktoriserade företag.

Golvbrunnen skall bytas för att undvika eventuella framtida fuktskador. Byte av golvbrunn är enligt Brf stadgar medlemmens ansvar att det utförs. Föreningen ersätter kostnaden för material och arbete vid byte av golvbrunn upptill 3500 kr per golvbrunn. För att söka ersättning krävs att kopia på specificerad faktura från aktuell entreprenör och att blankett för ersättning (länk till blankett) skickas till styrelsen. Ansökan ska attesteras av behörig styrelsemedlem (ordf., vice ordf. eller sekreterare). Även material och arbete för byte av Ballofix (avstängningskranar för inkommande varm- och kallvatten) ersätts upp till 1000 kr. (i enlighet med protokoll 399(länk?))

Observera även att elementet får ersättas med en handdukstork. Denna måste vara anpassad för inkoppling på värmesystemet och inte innehålla några strypningar på vattenflödet/varmvattencirkulationen (VVC-systemet). Handdukstorken får ha elektrisk tillsatsvärme.

Upptagning av grind i balkongräcke

Grind kan tas upp på balkongens kortsida och trappa kan ansluta till marken nedanför. Ansökan måste lämnas till styrelsen. Vid godkännande skickar förvaltaren ett brevsvaret med instruktioner på utförande. Föreningens mark nedanför trappa kan nyttjas av lägenhetsinnehavaren men man får inte hindra förbipasserande.

Insynsskydd

Insynsskydd runt balkongräcke och eventuell markis skall bestå av markisväv/trä i någon/några av färgerna grön, vit, brun, beige eller blå.

Inglasning av balkong skall godkännas av styrelsen före påbörjat arbete.

Vill man sätta upp insynsskydd, staket eller häck så måste en ansökan lämnas till styrelsen. Man ska även ha inhämtat skriftligt tillstånd från berörd granne. Detta med tanke på att insynsskydd kan skugga grannens uteplats. Vid styrelsens godkännande lämnas instruktioner på hur insynsskyddet ska vara utformat.

Golv

Vid önskemål om anläggande av trägolv eller plattsättning nedanför balkongen måste berörda grannar ge sitt skriftliga godkännande.

Därefter ska en ansökan med måttangivelser (max 220 cm från fasad), material- och arbetsbeskrivning inlämnas till styrelsen. Rekommenderade material är betongplattor eller impregnerat virke. Allt ansvar för skötsel av denna yta åligger lägenhetsinnehavaren. Vid eventuell försäljning ska detta ansvar meddelas köparen. Insynsskydd utanför balkonger, i anslutning till tillbyggnaden/golv är inte tillåtet.

Altanyta

Altanbeläggning såsom befintlig plattläggning eller trätrall ska inte ha större yta än balkongen ovanför. Däremot så får man nyttja marken utanför med den vetskapen att det är föreningens gemensamma yta.

Planteringar

Tänk på att all mark utanför ursprunglig altanyta är föreningens gemensamma yta och man får inte ta ner träd eller plantera växter som förhindrar framkomlighet. Planterar man blommor eller sätter ut krukor får inte dessa hindra fri passage. Allt ansvar för altanytan och eventuella planteringar åligger lägenhetsinnehavaren. Vid eventuell försäljning ska detta ansvar meddelas köparen.

Inglasning av balkong eller uteplats

Denna ombyggnation kräver bygglov. Bygglov ansöks av boende till Uppsala kommun. Information om tillvägagångssätt erhålls på Kommunens hemsida. Tänk på att bygglovshandläggning på byggnadskontoret kan ta tid och att styrelsen måste ha dessa handlingar innan ombyggnationen kan godkännas.

Vid inglasning av balkong skall ett avtal först tecknas med föreningen. Bostadsrättsinnehavaren får använda valfri leverantör eller tillverkare, däremot måste man följa vissa riktlinjer för vilka typer eller konstruktioner av inglasning som är tillåtna.

Så här går man tillväga vid inglasning av balkongen:

1. Välj och kontakta en väletablerad och känd leverantör i branschen. Föreningen förordar Ryds Glas i Uppsala vilka har levererat merparten av de befintliga inglasningarna i föreningen.
2. Med hjälp av leverantören upprättas bygglovshandlingar. Det är viktigt att man följer styrelsens riktlinjer för hur inglasningen skall gå till och se ut.
3. Skicka in bygglovshandlingarna till Uppsala kommun.
4. Avtal mellan föreningen och bostadsrättsinnehavaren upprättas efter att godkända bygglovshandlingar erhållits.
5. Efter utförd inglasning skall föreningen erhålla intyg från leverantören att installationen har utförts i enlighet med kraven i bygglov och föreningens riktlinjer. Färdiganmälan fylls i och skickas till styrelsen senast 1 månad efter färdigställandet.

Renovering av kök

Vid köksrenovering gäller allmänna riktlinjer och regler för anlitan­de av entreprenörer och att ta hänsyn till omgivningen. I samband med köksrenoveringen bör Ballofixerna (avstängningskranar för inkommande varm- och kallvatten) bytas. Föreningen ersätter material och arbete upptill 1000 kr för byte av Ballofix. . För att söka ersättning krävs att kopia på specificerad faktura från aktuell entreprenör och att blankett för ersättning (länk till blankett) skickas till styrelsen. Ansökan ska attesteras av behörig styrelsemedlem (ordf., vice ordf. eller sekreterare).

Installation av trappa och grind i balkongräcke

Vid upptagning av grind i trapp­räcke och byggnation av trappa till grinden skall styrelsen godkänna innan byggnationen startar. Blanketten ” Övriga ärenden/ändringar/renoveringar” skall fyllas i och lämnas in till styrelsen.