

# Policy för renovering och ombyggnation

## Brf Tomtebo

---

|                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------|----------|
| <b>BAKGRUND</b>                                               | <b>2</b> |
| Skriftligt godkännande                                        | 2        |
| Ansökan                                                       | 2        |
| Ersättning                                                    | 2        |
| Riktlinjer/krav för anlitande av entreprenörer samt utförande | 2        |
| Hänsyn till omgivningen                                       | 3        |
| <b>RENOVERING/ OMBYGGNATION INVÄNDIGT</b>                     | <b>3</b> |
| Renovering av våtrum                                          | 3        |
| Renovering av kök                                             | 3        |
| <b>RENOVERING/OMBYGGNATION UTVÄNDIGT</b>                      | <b>3</b> |
| Upptagning av grind i balkongräcke                            | 3        |
| Insynsskydd                                                   | 4        |
| Golv/Altanyta                                                 | 4        |
| Planteringar                                                  | 4        |
| Inglasning av balkong eller uteplats                          | 4        |

## BAKGRUND

Lägenheten ägs juridiskt av Bostadsrättsföreningen och installationer och ändringar därtill får endast göras inom ramen definierad av bostadsrättslagen samt föreningens stadgar. Vissa renoveringar kan även kräva bygglov, kontrollera detta med byggnadsnämnden i Uppsala kommun. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att få styrelsens skriftliga godkännande innan installation eller ändringar av bostaden utförs.

### Skriftligt godkännande

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar:

1. Ändring av planlayout
2. ingrepp i en bärande konstruktion såsom väggar, tak eller golv.
3. installation eller ändring av ledningar för avlopp och vatten
4. installation eller ändring av radiatorer(element), handdukstorkar och tillhörande rör/ledningar
5. installation i eller ändring av våtrum (yt- och tätskikt, golvbrunn)
6. installation eller ändring av köksfläkt, värmeväxlare
7. installation eller ändring av anordning för ventilation (i kök, badrum och andra rum)
8. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet
9. installation eller ändring av markis, insyns- och vindskydd
10. övriga installationer, renoveringar och ändringar av bostaden

För ommålning och tapetsering av väggar och tak (utom i våtrum) krävs inget godkännande.

### Ansökan

En skriftlig ansökan där de planerade arbetena beskrivs lämnas till styrelsen. Blanketter finns på hemsidan eller erhålls efter kontakt med styrelsen. Till ansökan bifogas de av blanketten specificerade bilagor och eventuellt bygglov.

Tänk på att göra detta i god tid, minst 6 veckor innan planerad byggstart. Ansökan behandlas under ordinarie styrelsemöte.

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.

### Ersättning

Vissa delar tillhör föreningen och i samband med renovering ersätter föreningen nya i enlighet med styrelseprotokoll 399 och 446.

- golvbrunn upp till 3500 kr per golvbrunn.
- byte av och befintliga rör i golv med 5000 kr
- ballofix (avstängningskranar för inkommande varm- och kallvatten) upp till 1000 kr per ballofix

För att söka ersättning krävs att kopia på specificerad faktura från aktuell entreprenör och att blankett för ersättning skickas till styrelsen.

Blankett finns på föreningens hemsida.

### Riktlinjer/krav för anlitande 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 arbetet 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 vatteninstallation" 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. Viktigt att berörda grannar, även i husbyggnad intill, informeras senast 2 dagar innan arbete startar. Störande arbeten skall schemaläggas mellan kl. 8-17.

**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/ OMBYGGNATION INVÄNDIGT

### 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 föreningens stadgar medlemmens ansvar att det utförs.

Observera även att elementet får ersättas med en handdukstork. Den skall kopplas in på varmvattenssystemet och får inte kopplas in på tappvarmvattnet (VVC-systemet). Handdukstorken kan utrustas med elektrisk tillsatsvärme

### Renovering av kök

Vid köksrenovering gäller allmänna riktlinjer och regler för anlita nde av entreprenörer och att ta hänsyn till omgivningen. Köksfläkt/värmeväxlare får inte bytas utan tillstånd eftersom ventilationen i hela huset kan komma att påverkas.

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 se hemsida) skickas till styrelsen. Ansökan ska attesteras av behörig styrelsemedlem.

## RENOVERING/OMBYGGNATION UTVÄNDIGT

### Upptagning av grind i balkongräcke

Grind kan tas upp på balkongens kortsida och trappa kan ansluta till marken nedanför. Ansökan

måste lämnas till styrelsen. Föreningens mark nedanför trappa kan nyttjas av lägenhetsinnehavaren men får inte hindra förbipasserande.

### **Insynsskydd**

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.

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

Insynsskydd/spaljé i trä ska vara grön i kulören NCS S 7010-G10Y

Insynsskydd utanför balkonger, i anslutning till tillbyggnaden/golv är inte tillåtet.

### **Golv/Altanyta**

Vid önskemål om anläggande av trägolv eller plattsättning på markplan ska en ansökan med måttangivelser, material- och arbetsbeskrivning inlämnas till styrelsen. Rekommenderade material är betongplattor eller impregnerat virke. Altanbeläggning ska inte ha större yta än balkongen ovanför.

Allt ansvar för skötsel av denna yta åligger lägenhetsinnehavaren. Vid eventuell försäljning ska detta ansvar meddelas köparen.

### **Planteringar**

Tänk på att all mark utanför ursprunglig altanyta är föreningens gemensamma yta och man får inte ta ner träd eller plantera växter. Växter i krukor som inte hindrar fastighetsskötsel är tillåtet. 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.

Tillvägagångssätt vid inglasning av balkongen:

- 1) Välj en väletablerad och känd leverantör i branschen.
- 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. Färdigamålan fylls i och skickas till styrelsen senast 1 månad efter färdigställandet.