



REGLER VID **OMBYGGNAD**/RENOVERING

Brf Klara Strand | beslutade 22 april 2024

Allmänt

Ytskiktsrenovering såsom målning, tapetsering eller omläggning av golv kräver inte styrelsens tillstånd. Observera att upptagning av dörrhål eller öppningar i väggar samt ändring av planlösning kräver föreningens godkännande (se nedan).

Allt arbete ska utföras fackmannamässigt, enligt gällande branschregler och vid behov av behörig personal.

Ombyggnad av lägenhet som innefattar ändring av planlösning, infästningar i fasaden, ändring av ledningar för vatten, avlopp, ventilation eller värme får endast ske efter skriftligt tillstånd från styrelsen. Föreningen beviljar inte tillstånd till att ändra planlösningen för kök och badrum, t.ex. genom att flytta köket till en annan del av lägenheten eller ändra planlösningen i badrummet så att avloppstammar måste flyttas genom bilning.

Anmälan till styrelsen ska göras på blanketten **Renoveringsanmälan** som finns på föreningens hemsida www.brkklarastrand.se. Ifyllt blankett med efterfrågade handlingar och ett undertecknat **Ombyggnadsavtal** skickas till styrelsen på följande e-postadress: info@brkklarastrand.se

Det är endast medlem som är bostadsrättshavare för aktuell lägenhet som kan inkomma med en renoveringsanmälan. Vid mindre renovering är tiden för återkoppling upp till 2 veckor från dagen då ärendet mottagits med erforderliga handlingar.

Om det behövs komplettering av handlingar, blir tiden för återkoppling förskjuten tills alla erforderliga handlingar är inlämnade och mottagna. Vid större, komplicerade renoveringar där det kräver omfattande ingrepp är tiden för återkoppling kring ärenden upp till 4 månader. Om det behövs komplettering av handlingar blir tiden för återkoppling förskjuten tills alla erforderliga handlingar är inlämnade och mottagna.

Renoveringar får inte påbörjas innan skriftligt godkännande från styrelsen har meddelats medlemmen.

Brf Klara Strand



Efter att medlemmen har fått godkännandet måste byggnadsarbetena/renoveringen ha påbörjats inom 6 månader. Om så inte sker måste ett nytt skriftligt godkännande från styrelsen inhämtas.

Studera renoveringsreglerna noga innan anmälan görs och ställ frågor till den tekniska förvaltaren hos Storholmen Förvaltning som om det är några oklarheter. Tänk på att en tydlig renoveringsanmälan med kompletta handlingar gör processen snabbare och smidigare.

Vid upprepade tillfällen har medlemmar brutit mot renoveringsreglerna, vanligtvis genom att ställa ut storsäckar utan tillstånd eller påbörjat renoveringen utan att ha informerat berörda grannar i god tid innan arbetet påbörjats. Föreningen har därför beslutat att boende som gör detta utan föreningens tillstånd får betala en administrativ avgift om 1600 kr för att täcka fastighetsförvaltarens merarbete.

- Inför alla arbeten som kan störa grannarna ska information sättas upp i porten av den tekniska förvaltningen med planerad tid för renoveringen samt kontaktuppgifter till både medlemmen och dennes entreprenör. Därför är det viktigt att tider angivna i renoveringsanmälan följs och att den tekniska förvaltningen blir informerad minst en vecka i förväg om tiderna behöver ändras.
- Vid vattenavstängning måste samtliga grannar som påverkas informeras minst 3 vardagar innan. Se vidare nedan gällande Avstängning av vattenstammar.
- Vid behov av bilning för byte av golvbrunn och slipning av golv och väggar ska frånluftsdonen skyddas/sättas igen samt åtgärder vidtas så att damm inte kan spridas ut till trapphus eller andra lägenheter.
- Frånluftsdon i kök och badrum får inte demonteras eller ändras på något sätt. Om frånluftsdon demonteras eller ändras åligger det bostadsrättshavaren att bekosta ny injustering av ventilationen i samtliga påverkade lägenheter.
- Radiatorer och radiatorventiler får aldrig demonteras, bortkopplas eller bytas utan detta ombesörjs av föreningen vid behov.
- Golvvärme eller handdukstorkar inkopplade på fastighetens varmvatten och/eller värmesystem är inte tillåtet.
- Byggmaterial och avfall får ej förvaras i trapphuset eller i gångar vid källarförråd.

Brf Klara Strand



- Byggavfall och färg får inte slängas i något av föreningens miljörum. På Stockholm stads webbsida finns information om platser där farligt avfall kan lämnas för återvinning.
- Trapphusen och hissarna skall städas dagligen vid nedsmutsning. Vid behov ska hiss förses med skyddstäckning.
- Storsäckar (BIG BAG eller liknande) får endast placeras utanför huset efter att Polisen lämnat tillstånd. Använd blanketten "Ansökan om tillstånd för användande av offentlig plats" som finns på Polisens webbplats. Säckarna får inte placeras så att de hindrar framkomligheten, möjliggör tillträde till miljörum eller placeras på ett sådant sätt att brand i storsäcken kan sprida sig till byggnaden. Säckarna ska vara försedda med stängning och hämtas senaste varje fredag.

Hantverkarformuläret

På Konsumentverkets hemsida www.konsumentverket.se kan du utan kostnad ladda ned Hantverkarformuläret-14 som bör användas när man som privatperson beställer arbeten i sin lägenhet av hantverkare.

Avstängning av vattenstammar

Avstängning av vattenstammar görs av fastighetsköparen efter att ni har meddelat detta genom att kontakta Storholmen Förvaltning minst tre arbetsdagar innan. Kostnaden för vattenavstängning debiteras den boende. Avstängning av vattnet till enskilda lägenheter kan göras av de boendes entreprenörer.

Badrum

Vid badrumsrenovering ska entreprenörer vara behöriga och utföra arbetet enligt aktuell utgåva av:

- Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV)
- GVKs branschregler Säkra Våtrum
- Branschregler för måleribranschens våtrumskontroll-MVK
- Branschregler Säker Vatteninstallation

Brf Klara Strand



Kontroll av behörigheten ska göras på respektive branschorganisations hemsida. Vid badrumsrenovering ska befintlig golvbrunn ersättas av ny golvbrunn. Det är möjligt att flytta golvbrunnen cirka 30 cm så att golvbrunnen centreras under duschen.

Vid badrumsrenovering gäller att placering på avloppsavsättningar för handfat, toalettstol och tvättmaskin inte får flyttas. Detta beror på att en flytt av avloppsavsättningar innebär omfattande ingrepp i betongbjälklaget med stor risk för skador i egen och grannars lägenheter.

Avstängningar på vatten ska placeras åtkomligt, fackmannamässigt, så nära slits/stam som möjligt.

Blandare och kranar som installeras i kök och badrum ska vara typgodkända och klara av ett vattentryck på minst 7 bar. Anledningen till detta krav är att det finns undermåliga blandare på marknaden. Det orsakar stora problem med svängande temperaturer på varmvattnet och ökar risken för vattenskador.

Kök

Fastigheten har ett förstärkt självdragssystem för ventilationen. Det är förbjudet bygga för till- eller frånluftsventilerna eller att installera köksfläkt. I de fall bostadsrättsinnehavaren väljer att installera en kolfilterfläkt får den inte anslutas till frånluftskanalen. I de fall föreningen upptäcker felaktiga installationer åligger det den boende att åtgärda detta på egen bekostnad.

För utrustning och maskiner som installeras i kök gäller föreskrifter enligt enligt Säker Vatteninstallation, se www.sakervatten.se, dvs:

- Utrustning och maskiner i kök som ansluts med trycksatt vatten ska ha avstängningsventil med manöveranordning som är synligt placerad ovan bänk och lätt åtkomlig samt ska ha vattenfelsbrytare och vattenlarm. Anslutningsrör för vatten och avloppsslang ska utföras utan fogar.
- I eller under diskbänksskåp samt under diskmaskin, kyl, frys och andra vattenanslutna apparater ska det finnas ett tätt ytskikt anordnat så att utläckande vatten enkelt kan upptäckas. Ytskikten ska tätas vid golvgenomföringar och vara uppvikt mot angränsande byggdelar.

Brf Klara Strand



- Diskbänk eller diskbänksinsats ska vara försedd med överfyllnadsskydd eller skyddas mot oavsiktlig utströmning av vatten på annat sätt.

Enligt föreskriften Säker Vatteninstallation gäller att tvättmaskin inte är tillåten att placera i kök utan måste placeras i våtrum.

Ytterdörr

När du beställer säkerhetsdörr ska den så långt det är möjligt se ut som originaldörren. Följande specifikation gäller för de säkerhetsdörrar från tillverkaren Daloc www.daloc.se som byttes år 2013 på bekostnad av bostadsrättshavarna:
Säkerhetsdörr SS-ENV 1627 MK 3 SBSC, Typ: S43, Brandklass: EI 30, Ljud: Klass R'w 35 dB.

Balkonger/terrasser/uteplatser

För att bevara funktionen i putsen och dess infärgning får inga ingrepp göras i fasaden. Boende som orsakat skada på fasaden får själv stå för kostnaden för att återställa den.

Det är inte tillåtet att måla balkong/terrassgolv, räcke eller dylikt.

All form av infästning i betonggolvet och/eller fasaden (väggarna) med inborrade buldfästen, expandrar eller dylikt är förbjuden.

Trall

Det är inte tillåtet att lägga klinkers eller keramiska plattor på balkongerna/terrasserna. Det är tillåtet att lägga trall förutsatt att överkant på balkongräcket är minst 110 cm över det färdiga trallgolvet. Trallen får inte fästas i byggnaden på något sätt, varken i balkongplatta, balkongfront, fasad eller liknande.

Markis

Markisen ska vara av märket Sandatex, färg orange, liknande Sandatex markisväv 54 se: <https://sandatex.se/produkt/solskydd-utomhus-markisvav-gul-0054/>

Uppsättning av markis kräver skriftligt tillstånd från styrelsen innan montering får ske.