

RENOVERING OCH OMBYGGNING

Policy för medlemmar i Brf Pontonjären 3

Åtgärder som enligt Bostadsrättslagen (7 kap. 7 §) kräver styrelsens godkännande

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för vatten, avlopp, värme eller gas
- Vidtagande av "annan väsentlig förändring" (t ex flytta kök, ändra planlösning)

Förfarande vid reovering och ombyggnation

1. *Bostadsrättshavaren skickar en anmälan och beskrivning av åtgärden till styrelsen*
2. *Styrelsen underrättar bostadsrättshavaren om godkännande*
3. *Eventuell besiktning (vid åtgärder som kräver styrelsens godkännande)*

Nedan beskrivs varje steg:

1. **Bostadsrättshavaren skickar en anmälan och beskrivning av åtgärden till styrelsen**

- Bostadsrättshavaren ska *alltid* informera styrelsen om planerade åtgärder – även då det gäller åtgärder som enligt Bostadsrättslagen inte kräver formellt godkännande från styrelsen.
Anledningen är att boende ibland planerar åtgärder som kräver formellt godkännande i tron att sådant inte behövs.
- Informationen ska omfatta blanketten "**Anmälan vid reovering och ombyggnation av lägenhet**" (finns att hämta på föreningens hemsida www.pontonjaren3.bostadsratterna.se) och en beskrivning av vad som ska göras, i förekommande fall med hänvisning till bifogade ritningar, skisser etc.
- Informationen ska lämnas till styrelsen i god tid innan åtgärderna ska påbörjas. Lämna informationen i föreningens brevlåda på bottenplanet alternativt mejla till styrelsens ordförande eller till styrelsens gemensamma e-mailadress (pontonjaren3@hotmail.com).

2. **Styrelsen underrättar bostadsrättshavaren om godkännande**

- via e-post eller skriftligen inom två veckor vid åtgärder som **ej kräver formellt godkännande**, t ex badrumsreovering som innefattar tätskikt, ytskikt (golv, väggar, innertak), elektrisk handdukstork eller köksreovering som innefattar blandare, frilagd rördragning, elledning etc.
- skriftligen inom två till fyra veckor vid åtgärder som kräver **formellt godkännande** samt meddelar om åtgärderna är av sådan omfattning att en för- och efterbesiktning krävs, t ex badrum- och köksreoveringar som innefattar arbete i undergolv, golvbrunn, vattenradiatorer, gasledning eller

andra åtgärder i lägenheten som innefattar ventilation, flytt av väggar etc.

- Styrelsen kan vid behov begära kompletterande handlingar (t ex ritningar, intyg/utlåtande från fackman att åtgärderna inte leder till skada eller olägenhet för föreningen eller andra medlemmar).
- Åtgärderna kan påbörjas så snart styrelsen har lämnat sitt godkännande

3. Eventuell besiktning (vid åtgärder som kräver styrelsens godkännande)

- Bostadsrättshavaren ska meddela styrelsen då åtgärderna har genomförts.
- Om åtgärderna har varit av sådan omfattning att styrelsen skriftligen innan arbetet påbörjats har meddelat om besiktning, görs den utifrån den ursprungliga beskrivningen av åtgärderna. Besiktningen görs av en behörig besiktningsman som bekostas av bostadsrättshavaren.

Specifika krav i Brf Pontonjären 3

- Ingrepp i bärande väggar eller annan bärande konstruktion godkänns endast under strikta omständigheter där intyg/utlåtande från fackman att åtgärderna inte leder till skada eller olägenhet för föreningen eller andra medlemmar inkluderas i ansökan.
- OBS! Även ingrepp i *icke bärande* väggar kräver godkännande i Brf Pontonjären 3 trots att Bostadsrättslagen inte kräver det. Anledningen är att det i vissa icke bärande väggar finns ventilationskanaler.
- Inga ventilationsöppningar får flyttas, byggas in eller på annat sätt sättas igen.
- Vid *köksreoveringar* måste tillses att avloppsstammen under diskbänken är *lätt* åtkomlig för rörmokare för den rensning som regelbundet görs.
- Tvättmaskin i köket kräver badrumstandard på golv, väggar och avlopp.
- Element (radiatorer) får inte bytas ut, flyttas eller tas bort utan tillstånd från styrelsen.
- Ingrepp i fönstrens ytterbågar får aldrig göras.
- Styrelsen och boende ska minst en vecka i förväg informeras om mycket störande arbeten som t ex borning, bilning i betong, avstängning av vatten. Sådana arbeten får göras endast mån-fre 08:00 – 18:00.
- Medlem ansvarar för att hissorgen skyddas med för ändamålet avsedda skydd vid transport av byggmaterial eller annat som kan orsaka skada. Kontakta styrelsen!
- Övriga krav framgår av blanketten *Anmälan vid ombyggnad*.

Krav vid renovering av badrum och toaletterum avskilda från badrummet där arbete utförs utanför medlemmens ansvarsområde t ex undergolv, ej åtkomliga ledningar

- *Entreprenörer* som renoverar badrum och toalettutrymmen ska ha behörighet för utförande enligt Branschreglerna.
- Entreprenören ska efter renoveringen till bostadsrättshavaren lämna Våtrumsintyg (kvalitetsdokument) med 10 års garantitid för genomfört arbete i enlighet med konsumenttjänstlagen. Lämna en kopia till styrelsen för spårbarhet vid lägenhetsförsäljning.
- *Installationsföretaget* ("rörfirman") ska till bostadsrättshavaren lämna "Intyg om säker vatteninstallation" och i förekommande fall Avvikelse rapport. Tänk på: Vid renovering i äldre fastigheter kan det vara så att reglerna i Säker vatteninstallation inte helt kan följas. I sådant fall är installatören skyldig att upprätta en Avvikelse rapport.
- Tänk på att våtrumsarbete ska utföras på fackmannamässigt sätt.

Lathund fördelning av ansvar mellan förening och medlem

Tänk på att se detta som en lathund – det är stadgarna som gäller!

	FÖRENINGEN	MEDLEM MEN
LÄGENHETEN		
Entrédörr	<ul style="list-style-type: none"> - Dörrblad inklusive karm och utvändigt foder - Brevinkast 	<ul style="list-style-type: none"> - Invändig målning, lås, handtag, invändigt foder, glas, ringklocka - Innerdörrar och säkerhetsgrindar
Bad-/våtrum	<ul style="list-style-type: none"> - Stammar till lägenheten (ledning som tjänar flera lägenheter) - Undergolv 	<ul style="list-style-type: none"> - Tätskikt - Ytskikt golv, väggar och innertak - Utrustning (WC, tvättställ, dusch, badkar) - Vattenlås till tvättställ - Inredning (skåp, beslag, belysning)
Kök	<ul style="list-style-type: none"> - Stammar till lägenheten (ledning som tjänar flera lägenheter) - Undergolv 	<ul style="list-style-type: none"> - Ytskikt golv, väggar och tak - Utrustning (spis, fläkt, kylskåp, frys, diskmaskin) - Vattenlås under diskbänk - Ledningar som är åtkomliga och betjänar endast medlemmens lägenhet - Inredning (skåp, bänkar, beslag, belysning)
BYGGNAD		
Fönster	<ul style="list-style-type: none"> - Kittning - Karmar - Utvändig målning av karmar och bågar 	<ul style="list-style-type: none"> - Målning invändigt och mellan fönster - Beslag och spanjolett - Tätningslister, smutsfilter - Fönsterglas och bågar
Trappa		<ul style="list-style-type: none"> - Invändig trappa i lägenhet
Dörrar och snickerier		<ul style="list-style-type: none"> - Innerdörrar i lägenheten - Socklar, foder och lister
Balkong, terrass	<ul style="list-style-type: none"> - Balkonggolv - Balkongräcke 	<ul style="list-style-type: none"> - Inredning, blomlådor - Renhållning, snöskottning

		- Avrinning för dagvatten inte hindras
Öppen spis, kakelugn	- Sotning - Rökgångar	- Eldstaden
TEKNISKA INSTALLATIONER		
Ventilation	- Kanaler	- Rengöring ventilationsdon - Ventilationsfilter - Tätningslister
Värme	- Vattenradiatorer	- Elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork som installerats efter att lägenheten upplåtits som bostadsrätt - Elradiator - Målning och luftning av radiatorer
Sanitet	- Avloppsanläggning och vattenledningar fram till lägenheten - Ej åtkomliga ledningar i våtrum	- Frilagda ledningar i våtrum - Blandare - Varmvattenberedare - Golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten - Rensning av vattenlås och golvbrunn - Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
Ei	- Matning fram till undercentral/säkringsskåp i lägenhet	- Elledningar, tele- bredband och tv- ledningar i lägenheten - Eluttag och strömbrytare - Elvärme i golv som installerats efter att lägenheten upplåtits som bostadsrätt - Jordfelsbrytare

Är Du osäker eller har frågor? Kontakta någon i styrelsen. Vi hjälper gärna till att reda ut begreppen.