



HSB – där möjligheterna bor

SENATEN

Regler vid ombyggnation och renovering

Vad får jag göra?

BYGG

Lägenhetsavskiljande och/eller bärande väggar får ej ändras utan BRFS:s vetenskap och medgivande. Beslut tas på styrelsemöten som hålls en ggr i månaden med undantag för uppehåll i juli månad.

Golv, väggar och tak får målas, tapetseras och det får bytas golvbeklädnad.

I våtrum gäller dock speciella föreskrifter:

Föreningen äger **VVC (varm vatten cirkulation) kopplingarna och dessa får inte** röras utan föreningens tillstånd och kontroll av fastighetsskötaren. Efter slutförd renovering skall Nacka drift och skötsel kontaktas för syn av utfört arbete. Denna syn betalas av boende på separat faktura.

VVC (varm vatten cirkulation) är inte kompatibla med andra handdukstorkar än de i originalutförande.

Badrum, wc/dusch där golv och väggar kommer att utsättas för vatten i någon form skall ha ett vattentätt eller vattenavvisande skikt som hindrar fukt från att komma i kontrakt med byggnadsdelar och material som inte tål fukt.

Underarbete och fuktisolering vid kakel-, klinker- eller plastmattearbeten skall utföras av fackfolk med erforderlig auktorisation samt kunna intyga att arbetet gjorts korrekt.

Vår fastighet är så pass gammal att nytt tätskikt behöver sättas upp vid uppsättning av nytt kakel.

Vid bilning runt golvbrunnar skall denna koppas hos ev. granne under för att inte gå igenom dennes tak och orsaka vattenläckor/fuktskador.

Vid ändring/ny installation av handdukstork: VVC:n (varm vatten cirkulation) är inte kompatibla med andra handdukstorkar än de i originalutförande, vid ändring/ny installation av handdukstork skall Nacka Drift och Skötsel kontaktas för syn av utfört arbete. Denna syn betalas av boende på separat faktura.

INSTALLATIONER

Varje år uppstår i Sverige 100 000 vattenskador till en kostnad av över fem miljarder kronor. Bygglagstiftning och försäkringsbolag har successivt skärpt kraven både vad gäller material och arbete.

Utbildning och auktorisation för berörda branscher är i dag ett måste.

RÖRARBETEN

Gällande vatten-, avlopp eller värme får det endast utföras av auktoriserade företag.

Vid vattenskador där installationerna utförts av icke behörigt fackfolk utan auktorisation riskeras att skador inte ersätts fullt ut av försäkringsbolag och att bostadsrättsinnehavaren själv måste bekosta reparationer och följdarbeten.

Även regler för rörinstallation i kök har skärpts beträffande läckageindikering (ett litet plaströr som kommer ut från väggen och får under inga omständigheter byggas in) och uppsamlingstråg i diskbänkskåp samt under diskmaskin och kyl/frys enheter.

VENTILATION

Ventilationen i er lägenhet i kök, bad, wc, dusch och klädkammare är anslutna till husets installation av gemensamma centrala frånluftsfläktar på vindarna. Motordrivna spisfläktar får **ej** installeras.

Vid ändrad rumsindelning kontaktas styrelsen. Vid byte till kolfilterfläkt, kontakta Nacka drift och skötsel,

ELINSTALLATION

All elinstallation, ledningsdragnings, montering av spotlights i undertak (minst 2,40 meter mellan golv och tak i bostäder är krav från Boverket), installation av fast belysning, vägguttag och dimmerutrustning måste göras av behörigt fackfolk.

Det enda som bostadsrättsinnehavaren får göra själv är att byta en trasig säkring i proppskåpet.

Råd: låt en elektriker installera en jordfelsbrytare, dock ej för kyl- och frusenheterna. Det kan bli en billig livförsäkring med tanke på de kabel- och sladdhärvor från TV-, audio-och IT-utrustning som vi har i våra lägenheter.

BYGGLOV-ANMÄLAN VID ÄNDRAD PLANLÖSNING – VAD GÄLLER?

Krävs bygglov vid att ändra planlösning i en bostadsrättslägenhet i ett flerbostadshus när t.ex. vardagsrum och kök slås ihop till en öppen planlösning, oförändrad köksplacering?

Nej, att bara ta ner en vägg och på så vis öppna upp mellan kök och vardagsrum kräver inte bygglov endast tillstånd av styrelsen. Om väggen är bärande krävs en anmälan till kommunen för ingreppet i konstruktionen.

Krävs bygglov för ändrad köksplacering i lägenhet?

Om köket flyttas till en helt annan del av byggnaden kan det krävas en anmälan för detta-för att en ändring ska kräva en anmälan ska förändringen vara väsentlig. Att bara flytta köket några meter eller att bygga ut det kan inte räknas som väsentlig.

Krävs bygglov/anmälan om man tillskapar ett rum vid tex avdelning av ett större rum?

Om ett nytt rum skapas bör detta anmälas till kommunen eftersom det kan medföra att brandskyddet påverkas.

Krävs bygglov/anmälan för flytt av el centralen i lägenhet?

Nej, det krävs inte en anmälan för att flytta på elen, dock ska detta utföras av fackman som kan regler för hur hel ska dras och installeras.

Om inte bygglov krävs, krävs det en anmälan till byggnadsnämnden?

En tumregel är att bygglov krävs för utvändiga ändringar av en byggnad eller om användningen ändras eller ytterligare bostad inreds. Invändiga ändringar som påverkar planlösningen eller konstruktionen ska anmälas om ändringen är väsentlig eller påverkar tekniska delar av byggnaden.

Krävs det en av Boverket certifierad kontrollansvarig även vid anmälan till byggnadsnämnden?

Nej, i normala fall skulle det inte krävas en kontrollansvarig för en invändig ändring. Om förändringen är väldigt omfattande, exempelvis ändrar hela lägenheten och drar om alla ledningar, då kan det krävas. Oftast räcker det med en kontrollplan och eventuellt ett intyg från en sakkunnig.

SAMMANFATTNING

Avsikten med dessa regler för ombyggnad är att ge råd och tips hur ni skall få fungerande och säkra installationer samt undvika onödiga kostnader för föreningen och bostadsrättsinnehavaren i samband med olyckor.

Är ni det minska tveksamma och har frågor, kontakta styrelsen eller Nacka Drift & Skötsel för rådfrågning.

VIKTIGT ATT VETA

Är ett bygglov/anmälan skickad till Nacka Kommun får inte ombyggnationen påbörjas förrän startbeskedet kommit styrelsen itill handa och inte tas i bruk förrän begäran och utfärdande av slutbesked är utför av Nacka Kommun.

Byggmaterial och avfall får ej förvaras i trapphuset eller slängas i grovsoprummet.

Används byggsäck får dessa endast försvaras på Senatens tomt under den dagen den skall hämtas.

Trapphuset ska städas dagligen vid nedsmutsning.

Hisskydden ska användas vid transport av skrymmande eller nedsmutsande föremål.

Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt och får **ej förekomma innan klockan 8:00 eller efter klockan 17:00**, ta extra hänsyn på helger samt under semestermånaderna.

Det är ej tillåtet att parkera utanför entrén (lasta/lossa är dock tillåtet).

Tänk på dina grannar, sätt upp lapp i porten och närliggande portar som kan bli påverkade så grannarna vet vad för arbete som utförs och hur länge och i vilken lägenhet samt kontaktuppgifter!

Vid ombyggnation som kräver lov får de delar som byggts om inte tas i bruk förrän begäran och utfärdande av slutbesked är utför av Nacka Kommun.

BRF Senatens uteplatser har nyttjanderätt vilket innebär att föreningen ansvarar för spalje/staket och detta får ej tas ned, byggas om eller målas utan styrelsens medgivande. Insidan ansvarar den boende för.

Vers 2018-08