



Regler vid ombyggnad/renovering

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.

Vid alla arbeten utöver ytskiktsrenovering krävs det att blanketten Anmälan av renovering skickas in.

Ombyggnad av lägenhet som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av planlösning, infästningar i fasaden, ändring av ledningar för vatten, avlopp, ventilation eller värme får endast ske efter skriftligt tillstånd från styrelsen.

Anmälan till styrelsen ska göras på blanketten Anmälan av renovering. Blanketten finns på föreningens hemsida. Blanketten ska mailas till kundservice@fastighetasagarna.se. I ämnesraden skall anges "Renoveringsanmälan, Brf Kungsklippan, lgh nr <aktuellt lghnummer enligt föreningens numrering (Obs! ej skatteverkets nummer)>", postas eller lämnas till föreningen expedition. Endast medlem registrerad på berörd lägenhet kan inkomma med renoveringsanmälan för berörd lägenhet.

Vid mindre renovering är tiden för återkoppling kring ärenden upp till 2 veckor från att 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. 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. Påbörjas renoveringen innan ett skriftligt godkännande kan medlemmen bli debiterad en administrativ avgift.

Studera renoveringsreglerna noga innan anmälan görs, samt konsultera den tekniska förvaltaren 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 BigBags utan tillstånd eller stänga av vattnet själva. Föreningen har därför beslutat att boende som gör detta utan föreningens tillstånd får betala en administrativ avgift om 1 600 kr för att täcka fastighetsförvaltarens merarbete.



- Föreningen är restriktiv med att lämna godkännanden för ingrepp i bärande konstruktion/-er och borttagande av hela eller delar av icke bärande väggar. Ärenden som innebär ingrepp i bärande konstruktion/-er, tas endast upp till behandling/beslut i styrelsen när bygglov/byggnämnan har beviljats och giltig K-handling (ritning/utlåtande/beskrivning från konstruktör) har inlämnats till styrelsen. K-handlingen ska, utöver själva avvaxlingen (el motsvarande), även beskriva ingreppets påverkan på fastighetens totala stabilitet. Styrelsen kan komma att anlita en oberoende konstruktör för bedömning av riktigheten av K-handlingen på medlemmens bekostnad.
När det gäller borttagande av hela eller delar av icke bärande väggar så ska arkitektritning (eller motsvarande) inlämnas till styrelsen för godkännande. Föreningen kan aldrig på förhand svara på om ingreppet kommer att godtas eller inte. (Enligt styrelsebeslut 2019-03-12). För att minimera risken för vattenskador har styrelsen beslutat (styrelsebeslut 2019-11-19) att infällda trycksatta ledningar i våtrum inte godkänns.
- 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.
- Inför alla störande arbeten som kan påverka lokalhyresgäster i föreningen måste medlemmen samråda med berörd lokalhyresgäst och anpassa sig så man minimerar störningen i deras verksamhet.
- Vid vattenavstängning måste samtliga som drabbas informeras minst 3 vardagar innan. Se vidare nedan gällande Avstängning av vattenstammar.
- Vid bilning och slipning 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 ombesörjs av föreningen vid behov, dock är föreningen mycket restriktiv med ändringar i värmesystemet.
- Golvvärme eller handdukstorkar inkopplade på fastighetens värmesystem är förbjudet.
- Byggmaterial och avfall får ej förvaras i trapphuset eller i gångar vid källarförråd.
- Byggavfall och färg får ej slängas i soprummet.
- Trapphusen och hissarna skall städas dagligen vid nedsmutsning. Vid behov ska hiss förses med skyddstäckning.
- Storsäckar (av typ BigBag eller liknande) får endast placeras ut efter godkänt tillstånd från Polisen. Använd blanketten "Ansökan tillstånd ordningslagen" på Polisen webbplats. Säckarna får inte placeras så de hindrar framkomligheten, möjliggör tillträde till exempelvis balkonger/terrasser eller placeras på ett sådant sätt att brand i storsäcken kan sprida sig till byggnaden. Säckarna ska vara försedda med stängning och hämtas senast varje fredag.



Hantverkarformuläret

På konsumentverkets hemsida www.konsumentverket.se kan du gratis ladda hem hantverkarformuläret 14 som bör användas när man som privatperson beställer arbeten i sin lägenhet av hantverkare.

Avstängning av vattenstammar

Avstängning av vattenstammar görs av fastighetsskötaren efter att ni har meddelat detta genom en felanmälan minst tre arbetsdagar innan. Kostnaden för vattenavstängning, 800 kronor, debiteras den boende. Avstängning av vattnet till enskilda lägenheter kan göras av de boendes entreprenörer.

Badrum

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

- Bygggeramikrådets branschregler för våtrum, BKR
- GVKs branschregler Säkra Våtrum
- Måleribranschens våtrumskontroll, MVK
- Säker vatteninstallation

Kontroll av behörigheten ska göras på respektive branschhemsida.

Vid badrumsrenovering ska befintlig avloppsinstallation inklusive golvbrunn ersättas av nya fram till stam. Storlek eller placering på slitsen får inte ändras på något sätt.

Vid badrumsrenovering av badrum som är stambytta efter 2019 gäller att placering på avloppsavsättningar för handfat, toalettstol och golvbrunn inte får flyttas. Detta beror på att en flytt av avloppsavsättningar innebär ingrepp i lägenhet i våningen under och att den stambytta avloppsinstallationen innehåller specifika ljudkrav.

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 frånluftsentilerna 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.

Föreningen har restriktiv syn på flytt av kök inom lägenheten och godkänns endast undantagsvis.

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.



För utrustning och maskiner som installeras i kök gäller föreskrifter 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 diskbänkskåp 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 uppvikta mot angränsande byggdelar.
- Diskbänk eller diskbänksinsats ska vara försedd med överfyllnadskydd eller skyddas mot oavsiktligt utströmning av vatten på annat sätt.

Med ändring av föreskrift enligt Säker Vatteninstallation gäller att tvättmaskin inte är tillåten att placera i kök utan måste placeras i våtrum.

Gas

Vill du ta bort din gasspis eller ändra din gasinstallation ska du anlita en auktoriserad gasinstallatör, som ansvarar för att gällande lagar och förordningar följs och har kompetens för att se till att din gasanläggning är säker. Det krävs skriftligt tillstånd från styrelsen och alla ändringar av gasledningar måste utföras av behörig gasinstallatör. Därför måste du ange den behöriga gasinstallatör du avser använda för ändringen i din renoveringsanmälan. På Stockholm Gas hemsida finns en lista över auktoriserade installatörer.

Ytterdörr

När du beställer säkerhetsdörr ska den så långt det är möjligt se ut som originaldörren. Följande specifikation gäller för färgsättningen:

Till dörren: Alcro Serva Lack, glans 10, sidenmatt, svart

Till dörrfodret: Nordsjö Blankett 40, 4502-B

Vi rekommenderar inte någon speciell leverantör. Vi föreslår istället att du hör med någon av dina grannar eller söker på nätet.

Balkonger/terrasser/uteplatser

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

All utomhusinstallation av el måste göras av behörig personal med erforderlig kompetens.

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

All form av infästning i betonggolvet och väggarna med inborrade bultfästen, expandrar el.dyl. är förbjuden.

Brunnar, terrassbrunnar och hängrännor måste alltid vara synliga samt åtkomliga för rensning och får inte byggas för.

Alla vägginfästningar på fasaden kräver styrelsens skriftliga tillstånd.



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 (Sandatex väv nr 72, NCS:0585-Y60R, RAL:2008, Pantone:1655C) eller beige (Sandatex väv nr 15/1, NCS:2010-Y10R, RAL:1013, Pantone:7500C) samt kräver tillstånd från styrelsen innan uppsättning får ske.