

# Brf Arkitekten 69-75 - Byggregler

Baserat på föreningens stadgar, krav och regler enligt Bostadsrättslagen samt övriga regler och anvisningar, bl.a. BBR, gäller detta dokument vid ombyggnation och renovering i föreningens lägenheter och lokaler.

## 1. Tillstånd

- Du måste få ett tillstånd av styrelsen inför arbeten, som påverkar vatten- och avloppssystemet, ventilationssystemet, vid ombyggnad av våtrum, vid rivning/uppförande av väggar och vid byte av el-central eller lägenhetens elinstallations påverkan på fastighetens eldistribution.
- I ansökan för tillstånd ska även information om projekt- och tidplan framgå bl.a. när byggstart ska ske och när arbetet ska vara avslutat.
- Du har inte rätt att göra förändringar och ingrepp i bärande väggar (bärande konstruktion) eller i öppen spis.

## 2. Allmänna regler för ombyggnad

- A. Brf innehavare är ansvarig för att de hantverkare/entreprenörer som anlitas tar del av föreningens byggregler.
- B. Det är brf innehavarens ansvar att säkerhetsställa att hantverkare/entreprenörer har giltiga och nödvändiga behörigheter och/eller certifieringar för arbeten som ska utföras.
- C. Det är brf innehavarens ansvar att säkerhetsställa att hantverkare/entreprenörer har åtminstone en giltig ansvarsförsäkring för arbeten som ska utföras.
- D. Även Brf innehavaren ska kontrollera sin hemförsäkring samt bostadsrättsförsäkring innan påbörjade arbeten. Notera särskilt ditt försäkringsbolags krav relaterat till vattenskador. Se även punkterna 3 A-D nedan.
- E. Bullrande arbeten får utföras mån-fre kl 8-20 samt lör-sön 10-18. Tänk dock på att visa hänsyn, så att de mest bullrande arbetena utförs på dagtid.
- F. Kom ihåg att informera dina grannar om att du skall renovera.
- G. Byggmaterial eller byggsopor får inte förvaras i trapphuset eller i andra gemensamma utrymmen, exempelvis källare eller cykelrum. Smutsas trapphus eller källare ner p.g.a. byggprojektet ansvarar brf medlem för att städning utförs direkt.
- H. Den som genomför en ombyggnation ska ansvara för uppsamling, bortforsling och kostnader för detta. Föreningen kan acceptera att byggsopor mycket temporärt placeras vid sidan av någon av portarna. Planer på sådana samlingar av byggsopor (t.ex Big Bag) ska meddelas till styrelsen minst en dag i förväg. Det är den medlemmens ansvar att sopor inte blir stående utanför portarna mer än maximalt 2 dagar i följd.
- I. Kostnad för städning och bortforsling av sopor som föreningen tvingas utföra kan påföras brf medlemmen som är ansvarig för ombyggnation.

### **3. Specifika regler vid ombyggnation**

- A. Vid vatten- och avloppsinstallationer skall ett "Säker Vatten"-intyg från behörig VVS-entreprenör lämnas till styrelsen. Behöriga företag finns på lista hos [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se).
- B. Auktorisation av företag enligt "Säkra Våtrum" utfärdas av Byggkeramikrådet, BKR eller Svensk våtrumskontroll, GVK. Detta för att säkerställa att företag som arbetar i fastigheten är uppdaterade med de regler som gäller idag och att arbeten utförs enligt dessa krav. Inför renovering av tät- och ytskikt i badrum ska intyg om "Säkra Våtrum" lämnas till styrelsen. Länkar, [www.bkr.se](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.se).
- C. Efter renovering av våtrum skall intyg kallat "Kvalitetsdokument Egenkontroll enligt BKR eller GKV för våtrum" lämnas till styrelsen.
- D. Relationshandling (dokumentation) rörande vatten- och avloppsinstallationer skall också lämnas till styrelsen när ombyggnaden är klar. Detta gäller inte enbart när avlopp och vattenledningar flyttas i golv och vägg. Om de inte flyttas eller är synliga kan VVS-entreprenören skriva det i sitt intyg.
- E. Bostadsrättsinnehavaren får installera golvvärme av elektrisk modell om det utförs fackmannamässigt och enligt gällande elinstallationsregler. Systemet får inte vara av vattenburen typ och inte heller kopplas in på föreningens befintliga värmeanläggning.
- F. Byte eller borttagning av befintliga vattenradiatorer/handdukstork skall utföras av från styrelsen avtalade VVS företag på brf-innehavarens bekostnad.
- G. Ventilationssystemet i föreningen är av självdragstyp och köksfläktar eller badrumsfläktar får ej anslutas till frånluftskanaler eller på annat sätt byggas för. Se även not 1 nedan.
- H. El skall i lägenheten dras och installeras av behörig elektriker enligt gällande elinstallationsregler. Mer information på [www.elsakerhetsverket.se](http://www.elsakerhetsverket.se).

### **4. Besiktningar, korrigerande åtgärder**

Efter genomförda ombyggnationer, beroende på arbetets omfattning och brf medlemmens tillståndsansökan, kan föreningen låta göra en kontrollbesiktning genomförd av en fackman, och eventuella anmärkningar ska åtgärdas och bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Alla besiktningar samt åtgärder på grund av besiktningsanmärkningar betalas av lägenhetsinnehavaren.

## Not 1, Ventilationssystem

Fastigheten har ett ventilationssystem enligt självdragsprincipen. Detta innebär kortfattat att tilluft kommer in i lägenheten via friskluftsventiler vid fönster och fasad och frånluften evakueras via imkanal i kök, kanal i badrum samt i förekommande fall rökgång för öppen spis. Självdraget bygger på den termiska principen att varm luft stiger och evakueras genom frånluftkanalerna samt ersätts av frisk luft via tilluftsventilerna.

Mot denna bakgrund är det viktigt att alla ventiler och kanaler (till- och frånlufts) hålls öppna för att ventilationen ska kunna fungera.

Om en lägenhetsinnehavare vill installera en motordriven köksfläkt och ansluta denna till imkanalen gäller följande.

- I. Den för lägenheten enskilda imkanalen upp till taket måste tätas invändigt med rör eller med keramiskt material.
- II. Efter genomförd tätning ska kanalen provtryckas och kopia på protokoll ska skickas till styrelsen.
- III. Motordriven köksfläkt kan efter godkänd provtryckning anslutas men måste injusteras så att denna alltid går med ett grundflöde så att självdraget i lägenheten säkerhetsställs.

Om fläkt ska installeras i badrummets frånluftskanal gäller även här kraven enligt I-III ovan.

Fastigheten besiktigas regelbundet enligt en lagstadgad s.k. OVK besiktning. Om det vid besiktning framkommer att ovanstående, I-III, ej uppfyllts måste detta åtgärdas/återställas på brf-innehavarens bekostnad.

**Vi i styrelsen finns tillgängliga för dig för allehanda frågor och synpunkter!**



Maila oss, [info@brfarkitekten.se](mailto:info@brfarkitekten.se)

Vår hemsida: [www.brfarkitekten.se](http://www.brfarkitekten.se)

Föreningens brevlåda finns på Arkitektvägen 69

Telefon nr till styrelsens medlemmar finns anslaget på respektive porttavla.