



Till dig som tänker bygga om eller renovera i din lägenhet i Brf Jakob i Järfälla

ALLMÄNT

I princip ska alla mer bestående ändringar alltid meddelas skriftligt till styrelsen i brf Jakob för godkännande **INNAN** någon byggstart får företas! Styrelsen ska ha godkänt åtgärden skriftligt till dig som bostadsrättsinnehavare.

Att äga en bostadsrätt innebär inte att du äger själva lägenheten, utan endast nyttjanderätten. Föreningens styrelse har ansvar för vilka ingrepp som får göras och framförallt hur de görs.

Sådant som påverkar förhållandena i bostaden, ventilationen eller som fordrar speciell behörighet för genomförandet, ska **ALLTID** föras till styrelsen.

Styrelsen behöver en föransökan minst 6 veckor före byggstart för att kunna handlägga ärendet.

Exempel på åtgärder som ska föras till styrelsen:

- Rivning eller flyttning av vägg i bostaden
- Alla typer av renovering/ombyggnad i badrum/toalett
- Upptagning av nya, eller flyttning av, dörröppningar
- Utbyte av spiskåpa till annan modell (ingår i ventilationssystemet)

Vid tveksamhet kontakta styrelsen.

Vid ingrepp på innerväggar

När du ansöker om att ta ner eller flytta **ICKE BÄRANDE** vägg, kommer styrelsen att uppdraga åt fastighetsskötaren att kontrollera att väggen inte är bärande, innan styrelsen ger sitt medgivande.

Vid godkännande kan arbetet påbörjas och det åvilar då också bostadsrättsinnehavaren att åtgärda eventuella elledningar, kabel-TV etc som kan finnas i den vägg som rivs.

Åtgärd av starkström (230/400 V) ska alltid utföras av behörig fackman.

Inga som helst ingrepp på **bärande väggar** godkänns, oavsett om detta (vilket krävs) har kalkylerats av godkänd byggnadsingenjör.

Renovering/ombyggnad av badrum/toalett

Arbetet ska **ALLTID** utföras av behörigt företag som innehar gällande våtrumsbehörighet (Våtrumsbehörighet/Säkert vatten).

Enligt gällande bestämmelser innebär ett ingrepp i badrummet att tätskikten bryts och det är ett krav från BKR (Byggkeramikrådet) att golvbrunnen **OVILLKORLIGEN** måste bytas, något som en behörig fackman är väl medveten om.

Brunnen ska därmed bytas men får **ALDRIG FLYTTAS** från sin nuvarande placering. Vid byte av golvbrunn, visar erfarenheten att betongskiktet under denna bitvis är extremt tunt, varvid risken är stor att man bilar igenom grannens tak under. En stark rekommendation är att man använder ”stemp” som via en platta håller emot taket hos grannen medan arbetet pågår. Påtalar du detta så vet godkänt företag hur problemet ska hanteras. Är oturen framme så har man annars att laga grannens tak också.

Om handdukstorken måste tas bort under arbetet **SKA DEN ALLTID ÅTERMONTERAS EFTER ARBETET**, eftersom den ingår i husets värmesystem.

Om vattenmätarna måste tas bort under arbetet **SKA DE ALLTID ÅTERMONTERAS EFTER ARBETET**, och detta skall utföras av godkänd hantverkare. (När mätarna bortmonteras får vår entreprenör indikation om att något hänt.)

El- och avloppsinstallation för tvättmaskin samt inspektionslucka (Hila-lucka) och dräneringsrör i badrum/toalett **FÅR INTE TAS BORT ELLER FLYTTAS**.

Byte av spiskåpa

Den monterade spiskåpan är en del av fastighetens ventilation och måste således vara av rätt sort om man vill byta den. Inga som helst kåpor med egen inbyggd fläktmotor får användas, utan endast spiskåpor för central ventilation. Spiskåpan ägs och underhålls därmed av föreningen.

Inspektionslucka till ventilationsrör i köket **FÅR INTE TAS BORT eller STÄNGAS IGEN**.

Vart tredje år utförs en lagstadgad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) inom brf Jakob. Om du bytt till en icke godkänd kåpa kommer du att åläggas av besiktigande företag att omgående byta till en godkänd modell. Åtgärden efterbesiktigas.

Protokollen skickas dessutom in till kommunen som är uppföljande organ.

En icke godkänd kåpa påverkar ventilationen ytterst negativt hos dina grannar i trapphuset, då ventilationsflödet raseras hos dem. Du själv märker däremot ingenting.

Avslutningsvis

När det av styrelsen godkända arbetet är slutfört, ska på styrelsens uppdrag, fastighetsskötaren utföra slutsyn som ska rapporteras till styrelsen. Kostnaden för den slutsyn åläggs bostadsrättsinnehavaren och läggs på kommande avgiftsavi. Tänk på att om du renoverat ditt badrum och säljer din lägenhet är det ett krav att våtrumscertifikatet ska finnas med i mäklarhandlingarna.

Tänk också på

- Att informera grannarna om du ska renovera, sätt gärna ett meddelande på anslagstavlan i entrén.
- Att störande ljud, t ex borring, ofta förekommer vid renovering. Respektera därför brf Jakobs regler för sådana arbeten som gäller vardagar 08.00 - 20.00 och helgdagar 10.00 - 16.00.
- Att bostadsrättshavaren ansvarar för bortforsling av byggavfall. Byggavfall som placeras i säckar utanför husen längs trottoarer mm kräver polistillstånd. Kom överens om att din entreprenör begär ett sådant tillstånd. **Det är inte tillåtet att använda föreningens grovsoprum/container för byggavfall.**

2017-12-04 rev

Styrelsen för Brf Jakob i Järfälla