



2024-01-20

Bostadsrättsföreningen  
Åkeslund Nr1  
Tunnlandsvägen 91  
168 36 Bromma  
Org. nr. 769601-8048

## Regler vid renovering och ombyggnad

Ombyggnad av lägenhet som innefattar ingrepp i väggkonstruktion, bjälklaget eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation, vatten kräver **alltid** tillstånd från styrelsen.

Som underlag för beslut ska finnas ritningar, beskrivning av arbetet (vad som ska göras) med tidplan samt bifogade bevis på entreprenörens certifikat, behörigheter samt försäkringar för att täcka ev. skador på fastigheten. För att avgöra om en konstruktion är bärande eller ej kan det behövas ett utlåtande från en sakkunnig.

Anmälan till styrelsen ska ske i god tid (minst 30 dagar) och innan något arbete har påbörjats.

Efter att arbetet avslutats ska ritning/ar som visar förhållandet efter ändring/ar (relationsritningar) upprättas och lämnas till styrelsen.

Enklare renovering av lägenhet, t.ex. målning, tapetsering, omläggning av golv, eller utbyte av köksinredning, kräver ej tillstånd från styrelsen.

Allt arbete ska utföras hantverksmässigt. Dvs. jämställt ett professionellt utfört arbete av en hantverkare med utbildning och erfarenhet inom hantverket i fråga samt följa aktuella branschregler.

Vid våtrumsrenovering ska tätskiktet (fuktspärren) utföras av firma som är certifierad enligt branschregler Säker Vatten, Säker Vatteninstallation och certifierad enligt PER eller Byggkeramikrådet. Detta är även ett försäkringskrav. Tänk på att även den hantverkare som utför arbetet skall vara certifierad. Vid total renovering av badrum ska även den vattenburna handukstorken bytas ut mot en elektrisk, detta eftersom vattenburna handukstorkar inte håller branschregler längre och har en negativ påverkan på varmvattencirkulationen. Vid borttagning av den vattenburna handukstorken ska gamla rör ”byglas” enligt branschregler.



Vid byte av köksfläkt är det viktigt att känna till att föreningen har central ventilation vilket innebär att endast fläktkåpor UTAN motor får monteras. Vill man ha köksfläkt med motor är det kolfilterfläkt som gäller, där köksfläkten får EJ kopplas till den centrala ventilationen och fläkten förses med kolfilter som cirkulerar luft i rummet. Då måste också den central ventilationen förses med ett ventilationsdon av plåt, lika som i badrum, som ska vara åtkomligt för injustering, mätning och rensning. Ventilationsdonet får ej byggas in.

Störande arbeten som borring och håltagande i golv, bärande väggar samt bilning av kakel eller klinkers ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt och får inte förekomma innan kl. 8:00 och efter kl. 17:00 på vardagar. Inga störande arbeten, undantaget enstaka borring i väggar, får förekomma under helger.

Upplys dina grannar om att du tänker renovera och hur länge arbetet beräknas pågå, genom tex lappar i hiss eller brevlåda. **Ange under vilken period i renoveringsarbetet som bullerstörande arbete kommer att ske.** Det ökar förståelsen för de störningar du orsakar.

Byggmaterial och avfall får inte förvaras i trapphuset eller korridorer p.g.a. brandrisken.

Byggavfall får inte slängas i sopkärnen eller i grovsoprummet. Använd s.k. Big bags som skall placeras så att dessa inte stör transporter till och från fastigheten. Byggavfallet ska snarast hämtas upp och transporteras bort från fastigheten. De får inte bli stående över en helg.

Trapphuset och korridorer ska städas dagligen vid nedsmutsning.

Golv och hissar skall skyddas mot slitage och skador p.g.a. renoveringen.

Eventuell vattenavstängning hanteras av vår fastighetsskötare från Driftia som kontaktas och bokas i god tid innan avstängning ska ske.

Rivning av våtrum, kök, väggar mm. och sliparbeten dammar i regel väldigt mycket.

Det är oerhört viktigt att **man täcker frånluftskanalerna för att undvika driftstörningar i ventilationssystemet** och onödiga, kostsamma, filterbyten. Vid oaktsamhet som orsakar byte av filter kommer lägenhetsinnehavaren att debiteras kostnaderna för filterbyte.

För inglasning av balkonger kan föreningen ha ett gällande generellt bygglov. Kontakta styrelsen för besked. Materialet ska vara glas och rutorna får inte ha några vertikala spröjsar.



Vad som gäller för inglasning av takterrasser framgår av separat dokument på hemsidan.

Om åtgärd genomförs i strid med ovan beskrivna eller utan styrelsens skriftliga medgivande kan bostadsrättshavaren enligt Bostadsrättslagen bli återställandeskyldig eller förverka sin nyttjanderätt.