**Renoveringar**

Om du skulle vilja renovera din lägenhet, så vill BRF att du gör **en anmälan** som du hittar på här oavsedd omfattning. Vid renoveringar som omfattas av ovanstående ska borättsinnehavaren anmäla arbetet skriftligen till styrelsen.

Undertecknandet av anmälan innebär också att man läst och intygat att arbetet kommer utföras enligt BRFs regler.

Du har full nyttjanderätt till din lägenhet så länge du uppfyller kraven enligt lagar, och våra stadgar och ordningsregler.

**För detaljerade info, kan ni läsa stadgarna &11 och 12 innan renoveringar sker. Har ni några frågor, så kan ni vända er till styrelsen för förtydligande.**

För att minimera risken för skador på våra fastigheter och för att minska olägenheter för grannar gäller nedanstående regler vid arbeten i föreningens lägenheter.

Generellt gäller att om man drar nya rörledningar än de urspugliga för vatten/avlopp/ventilation, så ska dessa vara synliga och inte gömda bakom väggar och skåp utan inspektionsmöjlighet. Detta för att upptäcka och förhindra läckage och fuktskador och även ändringar för ventilationsflöden i fastigheten.

Elektriska installationer

* Borättsinnehavaren är ansvarig för att alla elektriska installationer utförs av behörig elektriker i lägenheten. Inga djupa borrningar i betongen i tak eller golv eller väggar får förekomma för att dra nya ledningar. Armeringar i betongen får inte skadas.
* Elinstallationer i lägenheter är i många fall i ursprungligt skick med strömställare och jordade vägguttag. El-centraler (proppskåp) är av typ gängsäkringscentral som saknar jordfelsbrytare. Utan jordfelsbrytare är det ej tillåtet med eluttag för 230 V samt elektrisk golvvärme i badrummen. I samband med en våtrumsrenovering bör man förutom ny elinstallation i dessa utrymmen även installera nya el-centraler typ normcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.

Ventilationssystem

1. Det är absolut förbjudet att ansluta motordriven köksfläkt till ventilationssystemet. I köket får endast spiskåpor typ Franke eller motsvarande anslutas till ventilationssystemet. Om vid besiktningar visar det sig att fel fläkt har kopplats in, kommer ombesiktningskostnader för OVK läggas på nästkommande månadsavin för aktuell lägenhet.
2. Den fasta inställningen på frånluftsventilerna i badrum får inte ändras.
3. Tilluftsventilerna som sitter på golvet bakom radiatorerna får inte övertäckas. Tilluften har passerat ett filter i fläktrummet så rengöring behöver normalt bara göras genom att ta bort damm och skräp som fallit ned bakom plåtkåpan.
4. Det är jätte **viktigt att vid renoveringar, täpper man till frånluftsdonen i badrum och kök**. Anledningen är att ventilationssystemet i huset är av typen FTX. Damm som orsakas av renoveringen åker rakt in i frånluftskanaler och täpper till anläggningsfilter som finns  högst upp i huset, då fungerar inte systemet och fläktarnas verkningsgrad går mot 0%. Filtren måste bytas och det kan kosta uppemot **20 000 kr** som kommer debiteras den som renoverar och orsakat problemet. Systemet kontrolleras per automatik och vår fastighetstekniker får omedelbart larm om detta.

Vatten och avlopp

1. För att undvika framtida vattenskador, ska den som renoverar i våtrum alltid följa Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV), samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK). Borättsinnehavaren är ansvarig för att de som utför arbeten i våtrum har gällande behörighet och ska bifoga sådan dokumentation vid anmälan för renovering till styrelsen. När våtrumsskiktet är monterat , ska **dokumentation** och besiktningen skickas till styrelsen.
2. Avstängning av vattnet görs av Nabo(vår fastighetsförvaltning). Ni ska kontakta Nabo och boka tid med fastighetsskötaren i god tid och komma överens för vattenavstängning. Nabo ska sköta själva avstängningen så att detta görs på rätt sätt så att vi inte får problem i systemet efteråt pga vakuum i ledningar. **Boende ska absolut inte själv försöka stänga ventilerna i fastigheten** Fastighetsskötarens arbete debiteras lägenhetsinnehavaren.
Avstängning av vattnet ska inte göras före kl. 9:00.
3. Om WC eller hanfatt eller golvbrunn behöver flyttas, så ska detta anmälas till styrelsen, samt all installation göras av fackmna. All övriga rör bör dras eller läggas synligt och åtkomligt. Inga dolda vattenledningar bakom väggar tillåtes alltså. Golvbrunnar av äldre modell som inte uppfyller de senaste kraven (fom 1990) måste bytas vid renovering. Ny golvbrunn ska installeras av fackman. Byte av golvbrunnen samt övrig renovering såsom våtrumsskiktet ansvarar lägenhetshavaren för.
4. Blandare för diskbänk, badkar och handfat ska vara godkända och vara försedd med **backventil** . Detta för att inte VVC systemet ska störas och även grannarna få kallvatten i sina ledningar.
5. Ingrepp i VVC systemet får inte göras. Nya regler som är till för att minska risken för Legionella innebär att man endast får montera en elektrisk handdukstork som ersättning vid renovering av badrum. VVC ledningar måste proppas efter demontering av den gamla vattenburet handdukstork. Styrelsen tillhandahåller anvisningar för detta genom vår fastighetsförvaltning och som eran handverkare bör följa. Proppning av ledningen bör ske så kort som möjligt (Standard 5 cm) från stamledningar.
6. Anvisningar för vattenskadesäkert byggande gäller även vid installationer i kök. Diskmaskiner ska anslutas till kallvatten.

Byggavfall

1. Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Det får **inte** läggas i trapphus, källargångar och gården. Byggavfall får tillfälligt läggas utanför entré på gårdssidan. Avfallet ska vara märkt och det får förvaras kort tid och högst i en vecka.
2. Inga skador i hissen och golvbeägning i de allmänna utrymmen får förekomma. Det ska täckas med lämplig underlag innan renoveringar börjar.
3. Allmänna utrymmen (hiss & våningsplan etc.) som blir smutsiga eller dammiga i samband renovering ska borättsinnehavaren städa regelbundet under arbetet. Trappstädning av huset görs endast en ggr/vecka och städning pga renoveringar ingår inte i den uppgiften.

Övrigt

1. Tänk på att inte störa dina grannar i samband med ombyggnad. Observera att information till övriga boende är väldigt viktigt för att hålla god stämning i föreningen
Renoveringar är tillåtet vardagar mellan 8:00 tom 17:00. **Informera styrelsen** **senast två veckor i förväg innan renoveringar börjar. Vår fastighetsförvaltning kommer ange de tider som ni angett på anslagstavlan.** Detta är extra viktigt vid bullrande arbeten som t.ex bilning. Boende som störs av borrning i betongen, måste få tid att planera sin frånvaro. När det gäller Odlingsvägen 1 och 3 kommer informationen om renoveringen anslås i bägge uppgångarna eftersom ljudet sprider sig i både huskroppar.
2. Ombyggnadsarbetet som orsakar ljudstörning får inte utföras på kvällar eller nätter och helger, se **BRFs ordningsregler**. Billning i betong för begränsas till max 3 timmar i sträck /dygn.
3. Om ni anlitar någon byggfirma, så det är er skyldighet att förklara reglerna för dem.