

Brf GARM

Övre Fogelbergsgatan 3

411 28 Göteborg

Org nr: 757200-6620

2016-11-23

Fastighetsbeteckning: Vasastaden 31:2

OMBYGGNAD I LÄGENHETEN

Vad gäller när vi ska reparera eller bygga om?

Som bostadsrättshavare och delägare i Brf Garms fastighet har vi medlemmar rätten att bo i den lägenhet som är bunden till den andel vi äger – bostadsrätt innebär således inte att lägenheten i sig ägs. Skötseln och underhållet delas också mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Ett enkelt sätt att beskriva gränsdragningen är att det som finns synligt innanför lägenhetens ytterdörr ansvarar bostadsrättshavaren för. Det som inte syns tillhör förningen, till exempel ledningsdragningen i golv och väggar.

Som bostadsrätthavare är man ansvarig för att underhålla och reparera lägenheten, så att man säkerställer lägenheten och fastigheten. Man har också stor frihet att göra förändringar och bygga om – utifrån bostadsrättslagen och de riktlinjer som gäller i föreningen.

Det finns således förändringar som kräver styrelsebeslut och det finns föreskrifter som vi tillämpar i Brf Garm – bland annat utifrån beslut vid föreningsstämman 100428 om riktlinjer för ombyggnad och ställningstagande vid extra stämman 131127 om vattensäkra badrum och reliningen av tappvattenstammarna.

Om ni står inför en ombyggnad eller renovering behöver ni därför ta del av den information och de riktlinjer som gäller i Brf Garm. Det är särskilt nödvändigt då vatten, avlopp och fastighetens ledningar är berörda. Föreningens föreskrifter har sitt ursprung i bostadsrättslagen, vår intresseorganisation Bostadsrätternas rekommendationer, Brf Garms stadgar samt beslut av föreningsstämma och styrelse.

FÖRESKRIFTER och RUTINER	Sidan
▪ Information, godkännande och dokumentation vid ombyggnad och renovering	2
▪ Badrum – renovering och ombyggnad	4
▪ Kök – renovering och ombyggnad	6
▪ Radiatorer, TV/Internet, Porttelefoni	8
▪ Rutiner vid vattenavstängning	9
▪ Hantering av miljöfarligt avfall – asbest	10
▪ Föreskrifter för hantverkare som medlemmar anlitar	11

För att säkerställa fastigheten och bibehålla trivsel och god grannsämja är styrelsen mån om att reglerna och rutinerna följs vid alla ombyggnader, reparationer och förändringar i fastigheten och dess lägenheter.

Styrelsen

Brf GARM

Övre Fogelbergsgatan 3

411 28 Göteborg

Org nr: 757200-6620

2016-11-23

Fastighetsbeteckning: Vasastaden 31:2

Regler och riktlinjer vid ombyggnad i Brf Garm

INFORMATION

Vid all ombyggnad i lägenheten ska styrelsen informeras i förväg. Det gäller vid förändring av rumsytor, dörröppningar, väggar och golv – i lägenhetens samtliga utrymmen.

Sådan förändring är i regel tillåten att göra utan styrelsens godkännande, men styrelsen behöver information för att kunna bedöma om den gemensamma fastigheten påverkas av förändringen – och för att vara underrättad om att byggnation pågår.

Informera styrelsen helt kort om vad som ska göras och under vilken tid. Gör det genom att alternativt

- maila: garm.styrelse@gmail.com
- ta kontakt med föreningens ordförande.

GODKÄNNANDE

Allt arbete och alla förändringar som rör vatten, värme, avlopp, fastighetsledning (t ex för Internet) och bärande väggar samt arbeten som förändrar den arkitektoniska karaktären i lägenheten kräver godkännande av styrelsen.

Lämna underlag till styrelsen för bedömning och ställningstagande:

- Använd Brf Garms blankett "Ansökan om ombyggnad" för uppgifter om förändringens art och omfattning. Beskriv helt kort den planerade ombyggnaden/förändringen.
- Uppgift om projektledare och entreprenör ska finnas med liksom ritning/skiss då ombyggnaden rör kök, bad/toalettrum och rumsförändring.
- För badrum ska intyg lämnas som visar att bygg- och VVS-entreprenör har certifikat att utföra "Vattentäta våtrum" och "Säker vatteninstallation" enligt av branschorganisationerna fastställda regler – Byggkeramikrådet respektive VVS-branschen.
- Då det gäller vatten och avlopp i kök ska intyg lämnas som visar att VVS-entreprenör har certifikat att utföra "Säker vatteninstallation" enligt av VVS-branschen fastställda regler.
- Då det gäller värme och fastighetens radiatorer ska på samma sätt som ovan intyg lämnas som visar att VVS-entreprenör har certifikat att utföra "Säker vatteninstallation".
- Flytt av Internetuttag får enbart göras av Brf Garms leverantör ComHem.
- Ta gärna kontakt med föreningens ordförande i förväg så den planerade ombyggnaden kan genomföras smidigt.

➤ TID FÖR ANSÖKAN

Ansökan till styrelsen lämnas senast vid månadsskifte, för att kunna tas upp vid nästkommande månads styrelsemöte.

Brf GARM

Övre Fogelbergsgatan 3

411 28 Göteborg

Org nr: 757200-6620

2016-11-23

Fastighetsbeteckning: Vasastaden 31:2

DOKUMENTATION

Arbeten som rör vatten, avlopp, radiatorer, el och Internet ska, av kvalitets- och säkerhetsskäl, dokumenteras av hantverkaren. Kopia av dokumentationen lämnas till styrelsen efter slutfört arbete – inklusive intyg om att förändringar är gjorda enligt "Säker vatteninstallation" och "Vattentäta våtrum" samt professionell elektriker respektive ComHem, då det är aktuellt.

Dokumentationen är också en trygghet för uppdragsgivaren/bostadsrättshavaren, inte minst då det gäller garanti och försäkring.

BADRUM – renovering och ombyggnad

Vid renovering och ombyggnad i badrum gäller följande:

- Förändringar och installationer ska godkännas av styrelsen – som behöver ritning och underlag för beslut – använd Brf Garms blankett "Ansökan om ombyggnad" (se sid 2).
- Installation av tätskikt, ytskikt, tappvattenledningar och utrustning ska utföras av fackman med certifikat (se sid 2). Detta gäller även andra arbeten som påverkar badrummets tätskikt.
- Fuktmätning golv/vägg ska göras innan tätskikt och ytskikt installeras. Protokoll från behörig entreprenör om mätresultatet ska lämnas till styrelsen för avstämning före det att arbete med tätskikt kan utföras.
- Om nuvarande avstängningskran, ballofix, tas bort krävs att ny ballofix installeras av entreprenören. Den placeras i samma läge som tidigare ballofix – alltså i det beslutade gränssnittet för föreningens respektive medlemmens ansvar för tappvattenledningarna. Rådgör gärna i förväg med styrelsen om placeringen.

➤ **OBS!**

Ballofix har installerats av föreningen och ska finnas på samtliga i lägenheten inkommande tappvattenledningar. Ledningen från ballofix till yttervägg/schakt är föreningens och får inte förändras utan medgivande av styrelsen.

➤ **OBS!**

Då tappvattenledningar kapas vid renovering/ombyggnad får kapning enbart ske med **rörkap** (inte annan typ av såg) för att inte skada reliningen och de sköra castolinlödningar som finns i anslutningarna till vattenstammen. En bristning i kopplingen ledning/stam kan orsaka stora vattenskador. En kapning med såg kan också medföra att kiselflagor lossnar från reliningen och täpper till silar på blandarna i övriga lägenheter.

Rör får inte kapas på den del av ledningen som är mellan stam och ballofix, alltså den del som tillhör fastigheten. Rör som kapas där kan även skada varmvattencirkulationen, som går rör-i-rör i varmvatten-stammen.

- Ledningarna i badrums- och toalettrumsgolv tillhör fastigheten, inte lägenheten, varför tillstånd krävs om de ska förändras. Samtliga avloppsstammar och -ledningar i fastigheten är relinade och har relinad anslutning till golvbrunn och sanitetsgods.

➤ **OBS!**

Avloppsledning som behöver kapas och ny golvbrunn, som installeras vid renovering som omfattar golv och avlopp, ska anslutas till relinad avloppsledning av Tubus System AB som svarat för Brf Garms relining av avloppsstammar och -ledningar.

KONTAKT: TUBUS System AB, Mönlycke, tel 031-69 61 15.

Brf GARM

Övre Fogelbergsgatan 3

411 28 Göteborg

Org nr: 757200-6620

2016-11-23

Fastighetsbeteckning: Vasastaden 31:2

- Lägenhetens frånluftsventil i badrum och toaletterum får inte förändras. Föreningen kontrollerar anslutningen av alla frånluftsventiler för att komma tillrätta med fastighetens ventilation som helhet. Enhetliga ventildon har av samma skäl installerats i kök, badrum och toaletterum. Det är således oerhört viktigt att dessa åtgärder inte rubbas. En förändring i en lägenhet påverkar ventilationen i hela fastigheten – och möjligheten att få godkänt vid den för alla bostadshus obligatoriska ventilationskontroll, OVK, som görs regelbundet.
- Dokumentation om renoveringen ska lämnas till styrelsen då badrummet är färdigställt. Den ska innehålla intyg från auktoriserat VVS-företag om att "Säker vatteninstallation" är gjord och kvalitetsdokument i enlighet med
- Byggkeramikrådets branschregler för våtrum, "Vattentäta våtrum" samt eventuell annan dokumentation som visar att renoveringen utförts på fackmässigt sätt och är försedd med garanti. Intyg från Tubus om återförslutning till relinad avloppsledning ska lämnas vid förändring av avloppsledning. Om styrelsen härutöver begär ytterligare dokumentation ska även sådan lämnas.
- Brf Garms försäkringsbolag Länsförsäkringar kräver att vatteninstallationer utförs av auktoriserat VVS-företag enligt branschreglerna "Säker vatteninstallation."

Brf GARM

Övre Fogelbergsgatan 3

411 28 Göteborg

Org nr: 757200-6620

2016-11-23

Fastighetsbeteckning: Vasastaden 31:2

KÖK – renovering och ombyggnad

Vid renovering och ombyggnad av kök gäller följande:

- Förändringar och installationer ska godkännas av styrelsen – som behöver ritning och underlag för beslut – använd Brf Garms blankett "Ansökan om ombyggnad" (se sid 2).
- Förändring och installation av tappvattenledningar och tillhörande utrustning ska utföras av fackman med certifikat i enlighet med VVS-branschens regler för "Säker vatteninstallation" (se sid 2).
- Ny köksfläkt ska vara kolfilterfläkt. Den får inte anslutas till eller störa funktionen för frånluftsventilen i köket.
- Frånluftsventilen i köket får inte sättas igen. Om den byggs in i ny inredning måste det på annan plats i köksinredningen finnas ett ventildon samt en anslutning mellan detta don och den fasta frånluftsventilen.

Föreningen kontrollerar anslutningen av alla frånluftsventiler för att komma tillrätta med fastighetens ventilation som helhet. Enhetliga ventildon har av samma skäl installerats i kök, badrum och toaletterum. Det är således viktigt att dessa åtgärder inte rubbas. En förändring i en lägenhet påverkar ventilationen i fastigheten – och möjligheten att få godkänt vid den för alla bostadshus obligatoriska ventilationskontroll, OVK, som görs regelbundet.

- Om nuvarande avstängningskran, ballofix, tas bort krävs att ny ballofix installeras av entreprenören. Den placeras i samma läge som tidigare ballofix – alltså i det beslutade gränssnittet för föreningens respektive medlemmens ansvar för tappvattenledningarna. Rådgör gärna i förväg med styrelsen om placeringen.

➤ **OBS!**

Ballofix har installerats av föreningen och ska finnas på samtliga i lägenheten inkommande tappvattenledningar. Ledningen från ballofix till yttervägg/schakt är föreningens och får inte förändras utan medgivande av styrelsen.

➤ **OBS!**

Då tappvattenledningar kapas vid renovering/ombyggnad får kapning enbart ske med **rörkap** (inte annan typ av såg) för att inte skada reliningen och de sköra castolinlödningar som finns i anslutningarna till vattenstammen. En bristning i kopplingen ledning/stam kan orsaka stora vattenskador. En kapning med såg kan också medföra att kiselflagor lossnar från reliningen och täpper till silar på blandarna i övriga lägenheter.

Rör får inte kapas på den del av ledningen som är mellan stam och ballofix, alltså den del som tillhör fastigheten. Rör som kapas där kan även skada varmvattencirkulationen, som går rör-i-rör i varmvatten-stammen.

- I de fall avloppsledningar förändras ska anslutningen till fastighetens avloppsledning förslutas med ny relining av Tubus System AB som svarat för Brf Garms relining av avloppsstammar och -ledningar.
KONTAKT: TUBUS System AB, Mönlycke, tel 031-69 61 15.

Brf GARM

Övre Fogelbergsgatan 3

411 28 Göteborg

Org nr: 757200-6620

2016-11-23

Fastighetsbeteckning: Vasastaden 31:2

- Intyg från auktoriserat VVS-företag om att "Säker vatteninstallation" är gjord ska lämnas till styrelsen efter ombyggnaden. Intyg från Tubus om återförslutning till relinad avloppsledning ska lämnas vid förändring av avloppsledning. Om styrelsen härutöver begär ytterligare dokumentation ska även sådan lämnas.
- Brf Garms försäkringsbolag Länsförsäkringar kräver att vatteninstallationer utförs av auktoriserat VVS-företag enligt branschreglerna "Säker vatteninstallation."

Brf GARM

Övre Fogelbergsgatan 3

411 28 Göteborg

Org nr: 757200-6620

2016-11-23

Fastighetsbeteckning: Vasastaden 31:2

RADIATORER

Radiatorerna i lägenhetens är del av fastighetens värmesystem – och inte bostadsrättshavarens egendom. Radiator får därför inte tas bort eller bytas utan tillstånd av styrelsen.

- Använd Brf Garms blankett "Ansökan om ombyggnad" för begäran till styrelse om förändring av radiator.
- Vid *fel* på termostat eller radiator görs anmälan per mail till: garm.fastighet@gmail.com

INTERNET och TV

Föreningens uttag och ledningar för Internet och TV är installerade av ComHem – och är inte bostadsrättshavarens egendom. Ledningssystemet är sådant att en förändring i en lägenhet lätt påverkar mottagningsförhållandena i andra lägenheter – även om den blir korrekt i den lägenhet där förändring görs.

Flytt av uttag får därför inte göras utan medgivande av styrelsen. Enbart ComHem får sedan svara för omflyttningen.

KONTAKT: Kundtjänst fastighetsägare, tel 020-91 00 89, alt. 90 333

- Använd Brf Garms blankett "Ansökan om ombyggnad" för begäran om att få flytta uttag för Internet/tv.

PORTTELEFON

Lägenhetens porttelefon är bostadsrättshavarens egendom, liksom ledningsdragningen inne i lägenheten. En förändring av ledningsdragningen och byte av telefon ska göras av behörig elektriker, som kan den här typen av system.

En rekommendation är det företag föreningen anlitar vid installationen.

KONTAKT: Swansons Telemekanik AB, Allan Milder

tel 0303-33 46 83 (direkt) eller 070-712 86 85. E-post: allan@swtm.se

Brf GARM

Övre Fogelbergsgatan 3

411 28 Göteborg

Org nr: 757200-6620

2016-11-23

Fastighetsbeteckning: Vasastaden 31:2

Rutiner vid Vattenavstängning

- Avstängningskranar, ballofixer, för vattenledningarna i lägenheten finns i på de i lägenheten inkommande fastighetsledningarna.
- Avstängningskran för respektive vattenstam i fastigheten finns i källarplanet.
 - På väggen vid hissarna i källarplanet finns en tavla som anger var respektive avstängningskran är placerad för varm- och kallvattenledningarna till lägenheten. Sök lägenhetsnumret i listan på tavlan. Där står uppgifter om avstängningskranens benämning. Benämningen återfinns på planritningen som markerar var i källarplanet avstängningskranen finns. Kranarna är också märkta på plats.

➤ **OBS!**

ALLA SOM UTFÖR ombyggnad/renovering i anslutning till vattensystemet i lägenheten har skyldighet att sätta sig in i var avstängningskranarna för berörda vattenstammar finns och informera sin entreprenör.

- DÅ VATTNET SÄTTTS PÅ IGEN så var försiktig med vattenmängden – öppna kranen till vattenstammen och kranarna i lägenheten stegvis så att vattenflödet och trycket på vattenstammens ledningar inte blir för starkt.
- INFORMERA ALLTID de boende i Garm, som är berörda av vattenstammen om vilken tid och hur länge vattnet stängs av. Enklast gör ni det genom att lämna en lapp i brevinkastet till berörda lägenheter.
- Om ni är ute i god tid – senast dagen före – kan det fungera med en lapp i hissarna. Ange då vilka lägenheter som är berörda av avstängningen.

I princip berörs lägenheterna så här:

Fastigheten har 5 vattenstammar.

- Köken i 01-lägenheterna har gemensam stam.
 - Badrum och toalett i 01-lägenheterna har gemensam stam. Samma stam går till köken i 02-lägenheterna.
 - Köken i 03-lägenheterna har gemensam stam.
 - Badrummen i 03-lägenheterna har gemensam stam.
 - Badrummen i 02-lägenheterna har gemensam stam. Samma stam går till badrum och toalettrum i 03-lägenheterna.
- Är ni osäkra på lägenhetsnumren för respektive lägenhetsrad (uppifrån och ner i huset) så se på slutsiffran på skylten för lägenhetsnumret på utsidan av lägenhetsdörren.

Brf GARM

Övre Fogelbergsgatan 3

411 28 Göteborg

Org nr: 757200-6620

2016-11-23

Fastighetsbeteckning: Vasastaden 31:2

Miljöfarligt avfall – Asbest

Asbest finns allmänt i byggmaterial från den period då Garm byggdes, 1950-60-talet. I lägenheterna kan det därför finnas asbest som behöver saneras genom särskilda åtgärder när badrum och kök renoveras.

- Asbest finns i fogmassan till kakel som är kvar från det år fastigheten byggdes, alltså i ursprungligen monterat kakel. Vidare innehåller blomlådorna i de stora 01-lägenheterna asbest.
- Asbest finns också i isoleringsmaterialet runt ursprungliga värmeledningar och i ventilationskanalerna.

Däremot är all asbest vid fönsterfogarna och plåtpartierna på fasaden borttaget genom ombyggnaden 2015/16, och asbest i isoleringen runt vattenledningarna i källarplanet borttagen i samband med renoveringen av tappvattenstammarna.

- Så länge asbest inte rörs, så är det ofarligt.
- Då asbest behöver tas bort ska det ske enligt särskilda regler för farligt gods. Beställ asbestsanering av entreprenören.

Brf GARM

Övre Fogelbergsgatan 3

411 28 Göteborg

Org nr: 757200-6620

2016-11-23

Fastighetsbeteckning: Vasastaden 31:2

FÖRESKRIFTER FÖR HANTVERKARE

som medlem anlitar

För hantverkare som medlem anlitar i Brf Garms fastighet för ombyggnad/förändring och arbete med vatten, värme, avlopp och elektricitet gäller följande, enligt beslut vid föreningsstämman 100428 och kompletterande styrelsebeslut:

FACKMANNAMÄSSIGT ARBETE

- Hantverkaren ska ha betald ansvarsförsäkring (entreprenadbevis) och f-skatte-sedel, när så är aktuellt.
- För arbete med vatten, värme och avlopp krävs certifikat i enlighet med Bygggeramikrådets och VVS-branschens regler för "Vattentäta våtrum" och "Säker vatteninstallation."

UNDBIK STÖRNINGAR

Tänk på att inte störa grannarna i onödan.

- Före kl 08.00 och efter kl 17.00 vardagar får inga arbeten med störande ljud förekomma.
- Under lördag och söndag får inget ljudstörande arbete ske.

UPPSTÄLLNING och PARKERING

- Medlem i Garm som anlitar hantverkare, har alltid ansvar för att parkering och uppställning sköts under tiden för uppdraget.
- Entrédörren får inte lämnas öppen utan bevakning.
- Hantverksbil får *enbart* placeras utanför huvudentrén under i- och urlastning. Bilar får inte stå där längre tid än så. Detsamma gäller för fastighetens vändplats. Utrymmet är brandväg och måste vara framkomligt för räddningstjänst.
- Vändplatsen får *aldrig* användas som parkeringsplats, och bilen får där aldrig lämnas utan uppsikt – platsen är vändplats vid medlemmars parkering och måste i övrigt vara fri för sophämtningen och räddningstjänst.
- Brf Garms gästparkering, plats 22, får användas av hantverkare.
- I övrigt får hantverksbil parkeras på bostadsrättshavarens/uppdragsgivarens parkeringsplats, då sådan hyrs, eller annan p-plats som hantverkarens uppdragsgivare tillfälligt lånat av annan medlem.
- Bilar på Garms p-platser får inte vara större än att de ryms inom den vitmålade rutan för parkering. Svängrummet på gården är alltför litet för att klara större bilar, och infarten till gården och utfarten från parkeringsplatserna blockeras lätt av stora bilar.

Annan bostadsrättshavare som hyr parkeringsplats, får inte tillfälligt låna ut platsen till hantverkare vars bil inte ryms inom målad p-ruta.

Brf GARM

Övre Fogelbergsgatan 3

411 28 Göteborg

Org nr: 757200-6620

2016-11-23

Fastighetsbeteckning: Vasastaden 31:2

TRANSPORTER INOM FASTIGHETEN

- Vid hantverkstransporter och ska alltid den större av fastighetens två hissar användas. Den mindre personhissen får inte användas för transporter. Hissarna är känsliga så var noga med att transporthissen inte överbelastas.
- Vid större och tyngre transporter ska golv och väggar i hissen alltid täckas med skyddspapp eller motsvarande och hissgolvet städas ur efter arbetsdagen.
- Vid större uppdrag och tyngre transporter bör även entréhallens och svalens golv täckas. Väggar, dörrar och dörröppningar i entrén och på svalen ska skyddas så att inte repor och skador uppstår.
- Svalarna får inte användas som arbetsplats och får av säkerhetsskäl inte belamras. De ska, liksom entréhallen, lämnas rena och städade efter varje arbetsdag.
- Sågning, betongarbete och liknande får inte utföras direkt utanför entrén. Om sådant arbete tillfälligt måste ske där, ska yttre entrén städas upp omedelbart efteråt.

BYGGAVFALL

- Allt byggavfall måste ovillkorligen tas om hand och transporteras bort av respektive hantverkare och bostadsrättshavare. Det får inte lämnas på svalen, i entréhallen eller utanför entrén över natt. Bostadsrättshavare som anlitar hantverkare är ansvarig för att material och avfall tas om hand.
- Föreningens sopkärl får inte användas för sopor, förpackningar och annat avfall från byggarbete.
- Byggrester, t e x färg och betongmassa, får inte lämnas av i fastighetens golvbrunnar eller dagvattenbrunnar utomhus, eller tömmas i trädgården.