



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

2023-09-01

Allmänt

Som bostadsrättsinnehavare har du ansvar för det inre underhållet. Detaljerna om detta finns att läsa i dokument **Brf Jakob i Järfälla Stadgar**.

Alla dokument och blanketter som nämns finns att hämta på föreningens hemsida: www.brfjakob.se
via e-post: styrelsen@brfjakob.se
eller beställas per telefon: 076-816 43 13

Målning, tapetsering och byte av ytskikt på golv (förutom i våtutrymmen) är exempel på arbeten som kan utföras utan tillstånd från föreningens styrelse.

Åtgärder, som kan få konsekvenser för andra och skada fastigheten om det inte utförs fackmannamässigt och av auktoriserad hantverkare, måste godkännas av styrelsen innan arbetet påbörjas. Exempel på detta finns beskrivet i detta dokument.

All ledningsdraging som påverkas av renoveringen och gäller avlopp, vatten, el, bredband, TV och telefon måste åtgärdas av behörig hantverkare.

Om arbete inte utförs enligt regler och vattenskada uppstår kan ansvaret bli ditt. Försäkringsbolaget kan vägra ersättning. Du får betala reparationerna i den egna lägenheten och hos grannar.

Om arbete som kräver tillstånd av styrelsen ska utföras används blankett **Ansökan om tillstånd att utföra renovering och ombyggnad**. Ifylld och undertecknad blankett lämnas enklast i föreningens brevlåda på norra gården, Allmogevägen 3.

Tänk på att granskning och godkännande kan ta tid, så lämna in begäran om tillstånd i god tid innan arbetet påbörjas.

Om det uppstår frågor eller tveksamheter kontakta styrelsen via telefon eller e-post.

Störande arbete

Större arbeten i **betong**, som byte golvbrunn och borttag kakel, får endast utföras vardagar under tiderna 08:00 — 15:00. Arbete i betong är inte tillåtet under helger. Tidpunkt för arbetet anmäls till styrelsen en vecka innan.

För övrigt arbete gäller trivselreglerna där störande arbete bara får ske vardagar 8.00-20.00 och helgdagar 10.00-16.00.

Informera grannarna via ett meddelande på anslagstavlan i porten och i hissen med kontaktuppgifter och tidplan på renoveringen.

Avfall

Byggavfall, som till exempel utrivna golv, väggar, snickerier, lister får **absolut inte** lämnas i föreningens soprum eller återvinningsrum. Lämnas på Görvälns återvinningscentral.

Big Bag-säckar får inte placeras på gården. Placering utanför gårdarna kräver tillstånd av kommunen. Vi rekommenderar daglig transport till Görvälns Återvinningscentral.

Bad- och duschrum

Kopia av entreprenörens ansvarsförsäkring lämnas tillsammans med ansökan till styrelsen.

Vid våtrumsrenovering skall hantverkaren följa styrande regler enligt Branschregler Säker vatten, Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV) och AMA:s föreskrifter. Bostadsrättsinnehavaren kontrollerar att upphandlad entreprenör följer styrande regler.

Golvbrunn skall alltid bytas vid renovering av tätskikt och får ej flyttas längre än vad föreskrifter medger.

Brunn, handfat, toalettstol och badkar får inte flyttas till annan plats.

Avstängningar/Ballofixer skall vara utvändigt placerade på slits med synligt montage. Vattenmätaren skall återmonteras väl åtkomlig för kommande utbyten. Bara typgodkända blandare med backventil får monteras. Se avsnitt Godkända fabrikat gällande blandare.

VIKTIGT! VVC-kopplad handdukstork får ej återmonteras efter renovering. Får ersättas med elektrisk handdukstork.

Vid bilningsarbeten skall taket hos underliggande granne stempas i taket mot golvbrunnen som ska bytas för att minimera eventuella skador vid genomslag. Om sprickor och genomslag uppkommer i underliggande lägenhet ansvarar utföraren för lagning och återställning av uppkomna skador till fullo.

I betongplattan vid bilning skall armering som berörs återställas enligt gällande regelverk. Viktigt att utföraren dokumenterar med foto de olika byggnadsmomenten som kan avkrävas i efterhand av föreningen.

El- och avloppsinstallation för tvättmaskin samt inspektionslucka och dräneringsrör från slitsen får inte tas bort eller flyttas.

Om vattenmätare måste tas bort under arbetet ska den alltid återmonteras efteråt. Räkneverket på demonterad varmvattenmätare fotograferas. Foto lämnas till styrelsen. I vissa våtrum finns det två varmvattenmätare. Om rördragning ändras så att en mätare räcker ska den som tas bort, anmälas som borttagen till IMD Sverige AB och lämnas in till styrelsen.

Om eldriven golvvärme installeras skall den vara ansluten till elcentral med jordfelsbrytare. Kopia på egenkontrolldokument lämnas till styrelsen efter utfört arbete.

Efter renovering av bad- och duschrum

Efter utfört arbete lämnas kopior på följande dokument till styrelsen.

- Entreprenörens egenkontrollsdokument
- Intyg Säker Vatten
- Kvalitetsdokument, Bilaga A till BBV

Godkända fabrikat gällande blandare.

Köp inte billiga blandare till diskbänk, badkar eller dusch då de ofta har tveksam kvalitet och kan dessutom vara hälsofarliga (innehålla bly). Endast typgodkända fabrikat t ex FM Mattsson, Gustavsberg, Oras, Grohe och Mora med backventil är godkända att montera i kök, bad- och duschrum. Inga udda fabrikat är tillåtna!

Renovering av kök

Vid åtgärder i kök gäller samma behörighetsregler som i badrum med säkert vatten och godkända kranar med backventil mm.

Spiskåpan (utan motor) ingår i föreningens ventilation. Den är föreningens ansvar. Om den byts ska den vara av samma typ. Föreningen ansvarar inte för utbytt spiskåpa. Fläkt med motor får inte anslutas till ventilationen.

Kolfilterfläkt rekommenderas inte. Kan uppfattas störande (högt ljud) och kräver regelbundet byte av kolfilter för att vara effektiv. Får inte kopplas till husets ventilation.

Var 3:e år sker lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Om icke godkänd installation upptäcks kommer du att åläggas att byta till godkänd modell eller bygga om på egen bekostnad.

Renslucka på ventilationskanal får inte tas bort eller byggas in så att den inte är tillgänglig på enkelt sätt.

Om vattenmätare måste tas bort under arbetet ska den alltid återmonteras efteråt.

Ändring av planlösning

Sätta igen eller öppna upp nya dörröppningar, ta ner eller sätta upp väggar är exempel på ändringar i planlösning vi vill känna till då det kan få konsekvenser för bl. a ventilation.

Ingrepp i bärande väggar av betong är inte tillåtet.

Ledningar och uttag för bredband, tv och telefon får inte tas bort då det kan påverka funktionen för grannarna.

Ytterdörr till lägenhet.

Lägenhetens ytterdörr ansvarar bostadsrättsinnehavaren för och får bytas mot likvärdig eller bättre säkerhetsklassad. Kontrollera också med dit hemförsäkringsbolag om vilka säkerhetskrav de har. Utsidan måste målas med färg som stämmer överens med övriga dörrar i trappuppgången.

Balkong

När husen byggdes glasades balkonger in som stördes av bilvägar och järnvägen. Inglasningarna finns mot järnvägen på Allmogevägen 1 och 4 och mot gatan på Allmogevägen 1, 3 och 20. Dessa inglasningar är föreningens ansvar. Det är tillåtet att byta ut dessa på egen bekostnad men ansvaret övergår till dig.

Balkonger som saknar inglasning får glasas in om godkänt bygglov erhållits av Järfälla kommun. Dessutom ska avtal skrivas med föreningen.

Har medlem på egen bekostnad glasat in balkong övertas ansvaret av nästa köpare av lägenheten.