



Policy för ombyggnad av våtrum och kök

Reviderad utgåva fastställd vid årsstämman 2017-04-25

Enligt bostadsrättslagen ges innehavare av bostadsrätt större möjligheter att göra förändringar i sina lägenheter men får också ett större ansvar för skador som kan uppstå bland annat på grund av sådana förändringar. Särskilt känsligt är förändringar som gäller vatten och avlopp.

Innan ombyggnadsarbeten påbörjas ska:

- Skriftlig redogörelse för tänkt ombyggnad lämnas till styrelsen innehållande önskade åtgärder och i förekommande fall tydliga ritningar. ”Proffsritningar” erfordras inte.
- Styrelsen går igenom ansökan, lämnar skriftligt svar och går tillsammans med lägenhetsinnehavaren igenom de arbeten som skall utföras.
- Arbetet får inte påbörjas förrän styrelsen lämnat sitt skriftliga godkännande och att lägenhetsinnehavaren undertecknat ett ex av denna **Policy** som visar att denne tagit del av dessa.

(1) Grundläggande krav:

Föreningen ställer följande grundläggande krav vid alla ombyggnationer:

- Förändringar i lägenheterna skall inte nu eller i framtiden förorsaka merkostnader för föreningen.
- Arbetet på tätskikt skall utföras fackmannamässigt och enligt gällande branschregler, vilka är:
 - AB Svensk Våtrumskontroll (GVK) <https://www.gvk.se/branschregler>
 - eller
 - Byggkeramikrådet (BKR) <http://www.bkr.se/branschregler.aspx>
- Intyg om tätskikt från entreprenör ansluten till GVK eller BKR ska uppvisas i original för föreningen snarast efter slutfört arbete. Kopior förvaras sedan i styrelsens arkiv.
- Rörarbeten ska utföras av entreprenörer auktoriserade av **Säker Vatten** (<http://www.sakervatten.se>).



- Intyg om *Säker Vatteninstallation* från rörentreprenören skall uppvisas i original för föreningen snarast efter slutfört arbete. Kopior förvaras sedan i styrelsens arkiv.
- Elarbeten ska utföras av behörig elinstallatör. Se Elsäkerhetsverket (www.elsakerhetsverket.se)
- Golvbrunn från före 1990 ska bytas till fabrikat godkänt av GVK eller BKR och får endast utföras av entreprenör ansluten till någon av dessa två branschorganisationer. Eftersom byte av golvbrunn innebär risker för skador på byggnadens bärande delar ska följande krav vara uppfyllda:
 - Entreprenörens namn och organisationsnummer ska klart framgå av medlemmens ansökan. Entreprenören ska ha F-skattsedel.
 - Innan arbetet med golvbrunn påbörjas ska föreningens ansvarige för Fastighet/Energi kontaktas för att:
 - Göra en formell beställning av golvbrunnsbytet hos den av medlemmen valda entreprenören och informera denne om att fakturera föreningen för bytet.
 - Personligen informera entreprenören om att iaktta största försiktighet vid bilningen för att undvika risken med att bryta igenom bjälklaget.
 - Med speciell utrustning kartlägga hur de elektriska kablarna i våtrummet går för att sedan kunna informera entreprenören om att även här iaktta största försiktighet för att inte skada huvudkablarna in till lägenheten vid bilningen. Det har förekommit fall där kablarna bilats av och helt nya kablar har fått dras.
- Eventuella arbeten på föreningens stamledningar för vatten, avlopp och värme utförs av föreningens entreprenör på lägenhetsinnehavarens bekostnad.
- Bilning i väggar och betongbjälklag för iläggning av vatten och/eller avloppsrör, flytt av golvbrunn eller för förändring av avrinningsriktning får inte göras.
- Avstängningsanordningar för vatten och värme (Ballofix-kranar) skall vara fullt åtkomliga för eventuellt utbyte.
- För installation av köksfläkt/ byte av kökskåpa, se hemsidan under punkten Boendeinformation/Reparationer och underhåll/Kök resp. Ventilation. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att eventuellt förändrad installation av köksfläkt godkänns vid kommande OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilationskontroll).
- Dragning av rörledningar till kylskåp/frys för ismaskin o dyl. är inte tillåtet.
- Vid försäljning av lägenheten är säljaren skyldig att upplysa köparen om att denne övertar ansvaret för gjorda förändringar.

(2) **Ansvar:** Lägenhetsinnehavare ansvarar för att samtliga entreprenörer får kännedom om gällande regler för ombyggnad samt regler för parkering i området.



(3) Viktig information:

Eventuella skador som uppstår på arbeten utförda av entreprenörer anslutna till någon av organisationerna GVK eller BKR resp. Säker Vatten ersätts normalt av alla tongivande försäkringsbolag. Se även dokumentet **Råd för ombyggnad av våtrum och kök**, som utfärdas och fastställs av styrelsen. Dokumentet finns under www.brfedsbacka.se, punkten Boendeinformation.

Undertecknad lägenhetsinnehavare har tagit del av Brf Edsbackas **Policy för ombyggnad av våtrum och kök** samt föreningens **Råd för ombyggnad av våtrum och kök**:

Sollentuna den _____ Platåvägen nr _____ Lgh nr _____

Lägenhetsinnehavare

Lägenhetsinnehavare