

Regler vid renovering

Att tänka på vid renovering och byte av utrustning

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Exempel på väsentliga förändringar är ändring av väggar, sänka tak, köks- och badrumsrenoveringar, disk- och tvättmaskin, ingrepp i ledningar mm. Skriftlig begäran inklusive information om vem som ska utföra renoveringen samt när den är tänkt att påbörjas skall lämnas till styrelsen i god tid före renoveringens start i föreningens postlåda på Ehrensvärdsgatan 9, 212 13 Malmö. Därefter avvaktar du godkännande från styrelsen. Kom ihåg att styrelsen endast har sammanträde en gång per månad. Frågor och ärenden som medlemmar vill ha behandlade på kommande sammanträde behöver därför vara styrelsen tillhanda senast föregående månads sista dag.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att undersöka om bygganmälan, bygglov eller annat tillstånd krävs för omändringen. Det är vidare bostadsrättsinnehavarens skyldighet att läsa om regler för vad du får och inte får göra i din lägenhet som Bostadsrättsinnehavare i brf Malmgården. Se t.ex: Sveriges Bostadsrätts Centrum: www.sbc.se : www.malmo.se : Bo & bygga : Bygga nytt/Bygga till : Bygglov
»Välja bostadsrätt-köpa-bo-sälja«, Byggtjänst förlag

Arbetena skall utföras på ett fackmannamässigt sätt och när så krävs av behörig/certifierad entreprenör. Exempel på arbeten som kräver behörighet är el-arbeten, arbeten i våtutrymmen samt (av)montering av gasspis.

Renoveringsarbeten ska utföras under vardagar 07.00-20.00 och helger 09.00-18.00 av hänsyn till dina grannar. Nedskräpning av trappa, hiss mm som renoveringsarbete medfört, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för. Städning skall ske dagligen senast kl 20.00.

El

Vi har trefas växelström i lägenheterna (400V, 16 A).

Vatten

I lägenheterna finns numera avstängningskranar för vatten. Avstängningen av dessa får du göra själv.

Vid avstängning av stamventil i källaren måste du anlita en certifierad rörmokare. Stängning kan endast ske mellan 08.00 – 15.00 vardagar, för övriga boendes bekvämlighet. Rörmokaren skall bara stänga av den aktuella stammen inte hela trappans vatten

Vid avstängning av stamventil i källaren, skall du informera vår tekniska förvaltare och låta dem anvisa vilken ventil som din rörmokare skall stänga av. Därefter sätter du själv upp information i din trappuppgång minst två dygn i förväg. Information sätter du både på dörr mot gårdssidan, mot gatan, och på hissen för att alla dina grannar ska ha möjlighet att se informationen.

Diskmaskin

Sök gärna information på Konsumentverkets hemsida. Fast installerad disk- skall installeras av en yrkesman och bl.a. förses med backventil för inkommande vatten och läckageskydd under din diskmaskin. En läcka kan även orsaka skador på andra lägenheter som du som medlem själv blir betalningsansvarig för.

Tvättmaskin

Ska installeras i rum med golvbrunn – därför godkänner inte styrelsen några installationer av tvättmaskin i kök.

Byggavfall

Du är själv skyldig att forsla bort byggavfall och vitvaror. Som privatperson kan du lämna detta kostnadsfritt på återvinningscentraler som t.ex. Sysav. Det kostar däremot mycket pengar för bostadsrättsföreningen att lämna skräp och avfall och dessutom tillkommer hanteringskostnad och tid som tas från vår tekniske förvaltare och annan personal.

Det är förbjudet att lämna byggavfall, gamla kylskåp etc. i källare och andra gemensamma utrymmen. Det kan finnas något utrymme för förvaring under byggtiden i källare eller på vind, tala med föreningens tekniske förvaltare.

Brandfarliga gaser och vätskor eller explosiva ämnen får inte förvaras på vindar eller i källare. Läs på förpackningen.

Värmesystem och element

Vid borttagande eller annan förändring av värmesystemet bl.a. element, skall den tekniska förvaltaren kontaktas i god tid före arbetet. Borttagning/montering skall göras av fackman. Vid permanent borttagning av element skall styrelsen kontaktas då detta påverkar grannarna.

Konstruktion

Alla planförändringar måste godkännas av styrelsen. Om ett ingrepp i en bärande vägg eller t.ex. vägg med ledningar görs felaktigt kan det få allvarliga konsekvenser för husets bärighet och funktion.

Alla ingrepp måste vara yrkesmässigt utförda. En skriftlig plan för ingreppet måste upprättas. Denna kan styrelsen låta en konstruktör granska innan ingreppet får ske. Detta kommer då att bekostas av den boende.

Ritningar kan fås på Stadsbyggnadskontoret mot en mindre avgift.

Ventilation

Kolfilterfläkt går bra att installera om den inte kopplas mot ventilationskanal. Övriga köksfläktar utgör ett problem pga. att huset har självdrag och inte mekanisk frånluftsventilation. Installerar du en köksfläkt kopplad till ventilationskanalen, trycker du bara in dofterna till grannen. Dessutom kan brand uppstå på grund av fett i kanalerna. Du får inte heller koppla fläkten med direktventil ut mot gata eller gård. Då riskeras fettfläckar och istappar på fasaden.

På 70-talet tapetserades många av våra ventiler över. Dessa måste öppnas upp! Huset har inga fläktar utan all ventilering bygger på självdrag. Ta hjälp av förvaltaren ifall du är osäker på var dina ventiler sitter.

Skvallerrör

Om du har inklädda stammar i lägenheten så finns det nertill ett så kallat skvallerrör som indikerar ev. läckage. Detta rör får inte sättas igen eller tas bort.

Badrum

Arbeten måste utföras på ett fackmannamässigt sätt och följa gällande normer enligt "Säker vatteninstallation". Kräv att din hantverkare är certifierad enligt dessa normer. Se www.sakervatten.se och keramikrådet som är framtagna tillsammans med försäkringsbolagen. Här finner ni auktoriserade VVS-installatörer och yrkesmän med branschlegitimation samt branschregler.

Särskilt viktigt är utförandet av nytt tätskikt och golvbrunn. Ett enkelt tätskikt finns i badrummen i dag. Vid mindre ändring av badrum (byte av toalett eller handfat), måste tätskiktet återställas.

Vid större förändringar såsom byte av badkar, omkakling av golv eller väggar, måste ett helt nytt tätskikt skapas enligt ovan nämnda normer – samt godkännas av styrelsen. Dessutom måste golvbrunnen bytas till en enligt normer godkänd brunn.

Vid val av blandare rekommenderas något av de etablerade fabrikaten i Sverige t ex FM-Mattsson, Mora, Vårgårda och Oras. Vattenburen handdukstork i badrum måste kopplas till elementslinga, ej till varmvattenrör.

Det är inte tillåtet att installera elfläkt i badrum, kopplat till ventilationskanal.

Kök och vitvaror

Kyl och frys kan bytas utan att föreningen meddelas. Kolla dock med elektriker att säkringarna klarar belastningen tillsammans med den övriga utrustningen.

Gas

Vid behov av avstängning av gas skall EON och den tekniska förvaltaren kontaktas.

Gasledning stängs av i gatan av EON och arbetet i din bostadsrätt får endast utföras av gascertifierad rörmokare! Även här skall lappar sättas upp i trappan. (Se rubrik ”Vatten”). Du får inte koppla från/till en gasspis själv. Denna skall pluggas av en fackman.

Dörrar och fönster

Vi har dörrar av ek i huset. Dessa är vackra och robusta, men lyhörda. Lås får bytas (med minsta möjliga åverkan på dörren). Fönsterramar får ej bytas. Inte heller glas som kräver förändring av befintlig ram. Färgen på utsidan får ej ändras. Om en ruta går sönder följer gällande: den inre rutan betalas av Bostadsrättsinnehavaren, medan den yttre bekostas av föreningen.