

STAMBYTEN OCH ANDRA OMBYGGNADER I LÄGENHETER I BRF KAMPEMENTET 2

INLEDNING

Underhålls- och ombyggnadsåtgärder sker oftast i samband med bostadsbyte där nya medlemmar vill förändra eller underhålla hela eller delar av lägenheten. Det är inget föreningen motsätter sig men det måste ske på ett av föreningen godkänt och accepterat sätt.

Underhåll som att byta ut befintlig inredning /utrustning i lägenheten som tex skåp, garderober, dörrar, kyl/frys, handfat, Wc-stol, badkar och liknande kräver inte föreningens godkännande. Inte heller byte av köksfläkt eller så kallad kolfilterfläkt behöver ett godkännande samtidigt som det ändå behöver göras på ett sätt som föreningen kräver då det även kan komma att påverka fastigheten. Du läser mer om detta längre fram i detta dokument.

Det finns i dag 11 ursprungliga lägenhetstyper men som i flera fall har ändrats i sin planlösning. Att flytta en icke bärande vägg är inget som föreningen egentligen lägger sig i men att flytta eller disponera om våtrum eller våtrumsdelar får inte ske utan föreningens medgivande. I dessa fall krävs ju också ändringar i befintliga rödragningar för vatten och avlopp och i många fall hänsynstagande till ventilation så att luft kan spridas i hela lägenheten.

Enligt föreningens stadgar 23 § gäller därför följande:

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Här kan nämnas att åtgärder synliga utifrån som t ex anskaffande av markis, installation av glas i den ursprungligt täckta

balkongdörren eller måla med avvikande utifrån synlig kulör är bara tillåtet om bygglov medges.

1 GEMENSAMMA BESTÄMMELSER

Bestämmelserna är till för att skydda både dig och föreningen för felaktigheter som kan uppstå och minimera störningar.

1.1 Före ombyggnad

- Tillstånd ska alltid inhämtas skriftligen från styrelsen när det gäller större ombyggnader som innefattar ändrad användning av utrymmen, ändrad disposition eller påverkan på husets gemensamma flöden såsom värme, vatten, avlopp, ventilation och el. Är du osäker om lov erfordras, kontakta styrelsen.
- Ritningar över lägenheten före och efter ombyggnad ska lämnas till styrelsen i god tid innan byggstart samt entreprenörers namn, behörighetsbevis och bolagsnamn där byggförsäkring tecknats.
- Styrelsen behandlar ärendet och beslut meddelas skriftligen om tillstånd – med eventuella föreskrifter eller förbehåll – eller avslag. Inga åtgärder får vidtas innan beslutet meddelats med undantag av asbestsprov i kakelfogar enligt nedan. Styrelsens beslut kan överklagas till Hyresnämnden.
- Erfordras bygglov/bygganmälan ombesörjer bostadsrättshavaren för att lov erhålles inkl. leverantörskostnader som är förknippade med detta. Medlemmen är skyldig att själv undersöka om detta erfordras.
- När inlämnad begäran bekräftats och entreprenören/er är vildalad/e hålls ett byggmöte där bl.a. detta PM går igenom av föreningens förvaltare med dig i egenskap av byggherre, VVK samt sidoentreprenören/na. Förvaltaren har föreningens fullmakt att anvisa avvikande åtgärder, meddela ändringskrav eller avslå med motivering till avslaget eller ändringskravet.
- Förvaltarens godkännande sker i form av noteringar som alla parter skriftligen godkänner varefter detta blir startskottet på projektet.
- Byggherre är bostadsrättshavaren och är ansvarig under hela projekttiden samt för eventuella brister, felaktigheter eller efterkommande skador med ursprung i projektet/åtgärderna.
- Avisering i trapphus görs senast **2 veckor före** byggstart av byggherre så att grannar i god tid får reda på vad som ska ske, hur länge det kommer att pågå och namn på samt telefonnummer till ansvariga kontaktpersoner. Ange att hörselskydd kan lånas av föreningen vid störande och

bullrande arbeten!

1.2 Under ombyggnaden

1.2.1 Skydd av ömtåliga ytor i trappor och i hiss m m

Skivor till skydd av hissens väggar finns att låna av föreningen och ska användas. Skyddspapper bör läggas vid trapplan utanför lägenheten, på hissgolvet och utanför och i entrén om smutsiga transporter planeras. Anmäl genast till föreningen om skada uppstår!

1.2.2 Städning

Smuts i trapphus och övriga allmänna utrymmen som uppkommer p.g.a. projektet ska omgående omhändertas, städas så att detta inte sprids och smutsar ner andra ytor i byggnaden eller utomhus.

1.2.3 Parkeringsbestämmelser

Entreprenörers fordon får angöra vändzon för lastning/ lossning av gods. Motorfordon får ej köras in på plattorna framför portarna p.g.a. av bristande bärighet i bjälklag i underliggande garage samt att plattor går sönder. Parkering är inte tillåten på vändzonen utan hänvisas till Kampementsgatan där gott om platser finns. Överträdelse beivras med P-böter av Europark vaktbolag som ronderar regelbundet.

1.2.4 Vattenavstängningar

Om avstängning av tappvatten på viss stigare måste ske, ska detta aviseras i god tid i porten och alltid utföras av föreningens entreprenörer: POS Fastighetsvård eller VVK AB. Bekostas av byggherren. Kontaktuppgifter finns i porten eller på hemsidan.

1.2.5 Elavstängningar

Sker normalt i lägenhetens gruppcentral i hallen. Behöver avstängning ske vid mätartavlan finns denna i trapphallens låsta utrymme. Nycklar kan lånas av personer vars namn finns på hemsidan.

1.2.6 Elspårning i väggar

Spårning för elinstallationer i väggar är inte tillåtet utan särskilt tillstånd från föreningen.

1.2.7 Rivning

Inga bärande väggar får rivas. Sker det ändå kan det vara grund för att bostadsrätten förverkas.

Icke bärande väggar får endast rivas efter meddelat beslut

av styrelsen. Var noga med att skrymmande rivningsrester inte skadar väggar i trapphus, trapporna eller hissen. Reparation av skador sker på byggherrens bekostnad.

1.2.8 Bärande konstruktioner

Ingrepp i fastighetens bärande konstruktioner får aldrig utföras utan föreningens skriftliga medgivande.

1.2.9 Radiatorer

Radiatorer är föreningens egendom och får ej avlägsnas. Värmesystemet är känsligt eftersom det är ett s.k. ettrörssystem. Värmestam får ej flyttas, krökas eller dras om. Se nedan om möjlighet att montera vattenburen handdukstork i våtrum. Alla ingrepp i värmesystemet ska utföras av föreningens entreprenör på bostadsrättshavarens bekostnad.

1.2.10 Luftdon tillhör föreningen

Befintliga frånluftsdon ingår i husets ventilationssystem vilket är föreningens ansvar. Dessa don får ej tas bort eller ersättas med annat utförande eftersom de är inställda vid OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll). Vid arbeten kan de temporärt avlägsnas men ska återmonteras så fort som möjligt med tidigare inställning. Den ursprungliga spiskåpan – som kan finnas kvar i köket är en del av husets ventilation. Systemet bygger på aktiv frånluft och det drivs av stora fläktar på vinden. En aktiv motordriven frånluftsfläkt får absolut inte kopplas direkt till ventilationskanalen. Då skapas ett lokalt övertryck som för matos till grannarna. I stället kan tillåtas en kolfilterfläkt (om inte en ny spiskåpa ska monteras) men dess "spirorör" får inte anslutas direkt till kanalen utan ska anslutas med ett s k dragavbrott. Se skiss i ordningsreglerna.

1.2.11 Ändringar under byggtiden

Om ändringar sker gentemot inlämnade ritningar ska föreningen kontaktas och klartecken måste först inhämtas till ändringarna och ritningar ändras eller kompletteras.

1.2.12 Materialtransporter och lagring

Ankommande gods ska snarast efter lossning forslas till lägenheten. Lagring av gods på gården, i trapphusen eller i entrén är ej tillåtet. (Brandskyddsbestämmelser).

1.2.13 Tider för störande ljud/ arbeten

Tider Störande ljud från arbeten tillåts endast vardagar kl 8.00-17.00. Bilning och slipning, vilket orsakar stomljud, tillåts endast vardagar kl 9.00-12.00 och 13.00-17.00. På helgdagar, helgaftnar

och på "halvdagar" före röd dag måste arbetet avslutas senast kl 13.00 (12.00 för bilning o dylikt).

1.2.14 *Byggsopors placering och bortförande*

Byggsopor ska placeras i säckar utanför växtlådorna mot vändzonen men på plattorna. Säckarna **ska inte stå över en helg** utan bortforslas senast varje fredag.

1.2.15 *Efter ombyggnad*

Föreningen kan vilja inspektera utfört arbete speciellt vad avser ändrad disposition och ventilation samt överensstämmelser med ritningsunderlag.

2 SPECIELLT FÖR OMBYGGNAD AV VÅTRUM

2.1 Provtagning för asbest

I vissa lägenheter med originalkakel från byggtiden kan det finnas asbest i fogmassan. Vid rivning av kakel är detta farligt - annars inte. Särskilda saneringsrutiner måste då iakttas. För att kontrollera förekomst av asbest rekommenderas att Byggherren låter ta ett prov och sända på analys. Detta bör ske redan på planeringsstadiet för det påverkar tidsplanen och val av entreprenörer etc.

2.2 Rivning / vattenavstängning

Om avstängning av tappvatten på viss stigare måste ske ska detta aviseras i god tid i porten och alltid utföras av föreningens entreprenörer: POS Fastighetsvård eller VVK AB. Detta bekostas av byggherren. Kontaktuppgifter finns i porten eller på hemsidan.

Rivning av porslin, badkar och övrig inredning görs av byggherrens entreprenör. Vid rivning av kakel då det förekommer asbest gäller särskilda rutiner för hantering av damm och rivningsmassor. Se 3.2.

2.3 Stämning/ bilning för partiellt stambyte

Bilning för stambyte görs av föreningens entreprenör och sker på föreningens bekostnad. Inför detta skede måste det ske en samplanering mellan byggherrens och föreningens entreprenörer. Föreningens entreprenör kontaktar grannen som bor under för att erhålla access till denna lägenhet för att "stämpa" i taket före bilningen och för att öppna upp en lucka i rörlitsen där skarvning av avlopps-, tapp- och värmerör ska göras.

2.4 Rördragning mm

Efter bilning och borttagning av alla gamla rör, lägger föreningens entreprenör ut rör och brunnar till samma ställen som förut. Bestämmelser i Säkert Vatten tillämpas. Om det av ritningen framgår att de ska finnas på nya ställen får byggherren bekosta det tillägg som behövs. Föreningens entreprenör fakturerar byggherren särskilt för detta.

2.5 Föreningen inspekterar stambytet

När själva stambytet är klart men före återgjutning av golv och murning av rörslitsen gör föreningen en inspektion av beställt och utfört arbete.

När golv och slits är klara återtar sidoentreprenören sitt projekt och färdigställer våtrummet.

2.6 Fall mot golvbrunnar mm

P.g.a. bjälklagets beskaffenhet kommer nya golvbrunnar att ligga något högre än tidigare. Att klippa armeringsjärn för att få avloppsrör att ligga djupare är **inte tillåtet**. Detta medför att mer flytspackel kommer att gå åt och att det därför blir en förhöjning av badrumsgolvet med ett antal centimeter (5-10). Hur mycket beror också på hur fallen mot golvbrunn(ar) läggs och om ev. elektriskt värmegolv ska läggas. Vattenburet värmegolv är inte tillåtet att lägga. Att bevara dokumentation om var värmegolvet har lagts är en klok åtgärd för framtiden.

2.7 Radiator/ handdukstork inkl "klack"

Som sagts ovan är värmesystemet mycket känsligt p.g.a. att det är ett s.k. enrörssystem. Värmesystemet är föreningens ansvar och inga ingrepp, rörböjar, demonteringar etc. får göras av andra än av föreningen utsedda leverantörer. Sker något på obehörigt sätt äventyras distributionen av värme och grannarna kan få kalla radiatorer.

Radiator i badrum får ej saknas. Om originalradiator väljs att demonteras måste vattenburen (ev. kombinerad med eluppvärmning på sommaren[frivilligt]) handdukstork sättas i dess ställe. Radiatorn förordställes av byggherren (bostadsrättnnehavaren) i dennes förråd för den tillhör lägenheten och ska kunna återmonteras. Handdukstork eller radiator måste finnas för uppvärmningens och luftcirkulationens skull. Annars kan det uppstå fukt och ev. mögel i badrummet. Elementvattnets volym och strömhastighet på verkas också om radiator/ handdukstork saknas vilket påverkar hela systemet.

Enligt branschnormen "Säkert vatten" får vid nyproduktion inga

rör föras genom tätskiktet. Vid ombyggnad i äldre fastigheter tillåts detta under förutsättning att en klack med tätskikt och klinker byggs upp runt värmestammens genomföring i golvet. (se fotobilaga 1 på hur det kan se ut). Detta för att vatten ej ska kunna rinna ner till grannen om det blir mycket vatten på golvet och exempelvis en golvbrunn är igensatt.

En notering om att klack byggts ska göras i våtrums-certifikatet som byggaren lämnar till botadsrättshavaren efter avslutat projekt (OBS! Värdehandling. Kan behöva visas för försäkringsbolag och mäklare/köpare vid en försäljning av lägenheten).

2.8 Sänkt innertak i våtrum

På senare tid har undertak för att kunna montera infälld belysning m. m. blivit vanligt. Det är inte förbjudet men styrelsen vill peka på ett antal nackdelar innan byggherren fattar sitt beslut.

1. Kontrollera med föreningen eller grannen ovanför om dennes badrum är stambytt. Är det inte det kan dels läckor uppstå och då syns inte fuktgenomslaget och dels kan det även uppstå kortslutning i de dolda eldragningarna. Finns det ett undertak kan det komma att behöva rivs för att reparera skadan. Ansvars- och försäkringsfrågor blir också rel. komplicerade.
2. När grannen ovanför väl ska göra badrumsrenovering ska bilning ske. Se ovan. Då går det ej att stämma på vanligt sätt. Ofta uppstår sprickor i taket vid bilningen. Dessa kommer ej att synas och kunna åtgärdas om undertak finns.
3. Undertaket får ej sättas så lågt att ventilationsdonet byggs



Bilden visar en förhöjning av rörgenomföring för värmestam som måste göras för att klara kravet på "säkert vatten"

för (av uppenbara skäl).

- Även ska ett hål (50x50) i slitsväggens övre hörn kunna införas och detta får ej hindras av undertak. Måste rivning göras sker det på bostadsrättshavarens bekostnad.

3 PROCESSEN SKA SKE ENLIGT FÖLJANDE:

Då det gäller ombyggnader i våtrum som badrum och toalett krävs alltid att föreningens representanter är delaktiga i processen. Oftast är det många intressenter eller berörda inblandade (nedan kallade parter).

Parterna är dels den bostadsrättshavare vars stam ska bytas, kallad "**Byggherren**" dels föreningens ombud kallad "**Förvaltaren**", dels föreningens VVS-firma kallad "**VVK**". Därutöver berörda är i första hand underliggande lägenhetsinnehavare kallad "**Medberörd**" samt övriga omkringboende här kallade "**Övriga**". Utöver dessa kan det vara så att Byggherren även sluter avtal med andra entreprenörer om åtgärder i samband med stambytet. Dessa kallas här för "**Sidoentreprenörer**".

3.1 Inledande kontakt

Byggherren kontaktar Förvaltaren som i sin tur informerar om föreningens krav för ombyggnader, rutiner och tillvägagångssätt. Se tidigare i detta dokument. Bl a inforas ritning eller skiss på önskad åtgärd.

3.2 Förberedelser

Som en förberedelse rekommenderas att den boende på egen bekostnad låter ta ett asbestprov för att utröna hur rivningen av kaklet ska gå till. Den boendes entreprenör svarar för rivning av kakel (inkl. ev. asbestsanering), ytskikt på golv och väggar samt avlägsnar inredning och sanitetsgoods. Demontering och återmontering av radiator/element under byggtiden bekostas av bostadsrättshavaren men utförs av VVK efter särskild begäran av bostadsrättshavaren.

3.3 Ritningar

Ritningar över badrum eller toalett före och efter ombyggnad ska lämnas till förvaltaren i god tid innan byggstart samt även sidoentreprenörers namn, behörighetsbevis och bolagsnamn.

3.4 Byggmöte

Då ritningar/skisser inkommit till Förvaltaren kallar denne till ett byggmöte med byggherren, VVK och medberörd samt eventuell sidoentreprenör. Rutiner, omfattning och åtgärder genomgås och när parterna är överens fastställs ett datum för igångsättning. Byggherren kvitterar mottagandet av "PM inför ombyggnad i bostadsrätt"

3.5 Protokoll

Förvaltaren upprättar ett protokoll om vad som överenskommits vid byggmötet meddelar styrelsen genom mejl till "styrelsen" om innehavare och tider i samband med att ovanstående har överenskommits. Denne noterar eventuella ändringar på inkomna ritningar samt signerar dessa då de överensstämmer med vad som beslutats. Behöver ritning göras om åligger det byggherren. Förvaltaren för även protokoll vid slutbesiktningen (se nedan). Protokollet distribueras till samtliga parter.

3.6 Tider

Tid för igångsättning får inte ligga närmare i tid än 3 veckor efter det att man beslutat om byggstart.

3.7 Information

Senast 3 veckor innan byggstart måste **lokalhyresgäster** informeras om ingreppen och byggstarten och framför allt om datum för bilningsarbeten. Så att dessa kan planera för egna åtgärder pg.a störningarna.

Senast två veckor innan bilningsarbetet ska övriga informeras genom att VVK aviserar i på anslagstavlor i trapphuset om stambytet och framför allt om de dagar då själva bilningsarbetet kommer att utföras. Avisering ska alltid ske i båda portarna inför bilningsarbete då stomljuden leder över mellan uppgångarna. VVK ska också försäkra sig om att anslagen sitter kvar från dess att dessa satts upp och senast när VVKs engagemang upphört ta ner anslagen.

Du som byggherre kan också ta tillfället i akt att informera dina grannar om att du avser renovera din lägenhet. Använd gärna det bilagda infobladet.

3.8 Fotodokumentation

Då alla ledningar i golv och vägg är förlagda ska dessa samt rören i slits fotograferas av Förvaltaren.

Alla handlingar som ritningar/skisser, protokoll från byggmöte och fotografier sparas ihop med andra eventuella handlingar som rör stambytet för i särskild pärm för stambyten och för respektive lägenhet av Förvaltaren. Pärm för detta förvaras på föreningens expedition.

Förvaltaren noterar i särskild stambyteslista genomförda stambyten som förvaras i samma pärm som ovan.

3.9 Föreningens ansvar

Följande utförs och bekostas av föreningen:

- Avisering av arbeten och vattenavstängningar för arbete som utförs av VVK.
- Eventuell stämning i taket i underliggande lägenhet (medberörd)
- Uppbilning och borttagning av samtliga rör samt brunnar i golvet. (s k groda)
- Rivning av slitsvägg (lodrät kanal för rören) från golv till tak.
- Rivning av mindre del (40x40 cm) av slitsvägg i medberörds lägenhet.
- Kapning av armeringsjärn högst tre i följd utan svetsförband som i så fall ska göras efter inläggning av nya rör.
- Omdragning av avloppsrör in till kök samt rivning av gamla rör i slitsen
- Rörmontering av stående avloppsrör samt vatten- och värmerör med avstängningsventiler (ballofixer).
- Skarvning av stående rör i medberörds lägenhet.
- Rörmontering av i golv liggande avloppsrör inkl. golvbrunn (s k groda)
- Återgjutning av rörgropar i golv. Uppmurning av slits och slitsbotten hos byggherren liksom i medberörds lägenhet. Därvid kan inspektionsluckor komma att göras i båda lägenheterna.
- I underliggande lägenhet målas tak och vägg ovan kakel
- Inspektion av värmestam i badrum utförs av VVK.
- Föreningen bekostar att tappvattenrör och avloppsrör med golvbrunn dras till ordinarie ställen, d v s där de ursprungligen fanns. Önskar byggherren dragning/ förlängning till andra ställen får byggherren betala tillägg för detta. Beställningen görs till VVK och kostnaden faktureras av VVK.
- När ovanstående utförts av föreningens entreprenör återupptar byggherrens entreprenör att färdigställa badrummet enligt överenskommen plan. Att märka är att golvnivån i badrummet blir några centimeter högre än tidigare p. g. a. lutningsförhållanden till golvbrunnar. Detta medför att återgjutning/spackling måste ske innan läggande av klinkergolv i nya badrummet. Byggherren svarar för denna åtgärd och kostnad.
- Att notera är att det, trots inplastning, medför att dam och smuts kommer in i omkringliggande utrymmen på grund av omfattande bilningsarbete i hård betong som inte kan undvikas samtidigt som personal behöver röra sig fritt genom dessa, måste tålas av byggherren.

3.10 **Slutbesiktning**

- Då byggherren är färdig med ombyggnaden meddelas Förvaltaren som kallar alla inblandade parter Dvs. Byggherren, VVK medberörd och eventuell sidoentreprenörer till slutbesiktning. Ritningar/skisser går igenom och ev ändringar noteras i föreningens dokument.

2024-11-01

Avvikelser som inte kan godtas ska genast påpekas och byggherren meddelas tid för då åtgärden ska vara genomförd.

- Avvikelser gentemot "säkert vatten" och som är nödvändiga på grund av byggnadens konstruktion och förutsättningar noteras till protokollet för slutbesiktningen.

Fotnot:

Enligt §12 bostadsrättslagen är medlem (idet här fallet medberörd) skyldig att hålla sin lägenhet tillgänglig för åtgärder bostadsrättsföreningen ansvarar för. Tre veckor anser föreningen är en rimlig tid att avisera tillträde. Se även §§ 20–24 i föreningens stadgar som klargör bostadsrättshavarens ansvar och skyldigheter. Medberörd som hindrar byggprocessen genom att inte tillhanda erforderligt tillträde kan komma att påföras de merkostnader som föreningen drabbas av.

Detta dokument har undertecknats av förvaltare och byggherren vilka har tagit var sitt exemplar

Stockholm den 2026-.....-.....

.....
Förvaltare

.....
Byggherre

.....
Namnförtydliganden

.....
Namnförtydliganden

INFORMATION OM RENOVERING



NU ÄR DET DAGS FÖR OSS ATT RENOVERA

Arbetet påbörjas: och beräknas vara klart

Det kan uppstå störningar under dagtid. Störande arbeten kommer endast utföras klockan 09:00 – 12:00 och 13:00 – 17:00. Föreningen har hörselskydd att låna för den som upplever sig störd.

Vattenavstängning kan komma att ske under arbetets gång men naturligtvis kortast möjliga tid. I alla lägenheter utom 2 rok finns det ändå vatten i badrum/ kök eller toalett. Omfattande avstängningar aviseras alltid separat. Kom ihåg att stänga kranarna så att vattnet inte sprutar då det slås på igen.

Vi som renoverar är:

i lgh 8.....tr

Vi kan nås på telefon:

Eventuell annan viktig information: