

När det gäller förändringar, ombyggnation och renovering vill styrelsen meddela följande

Innehåll

1. Hyreslägenhet	2
2. Bostadsrättslägenhet.....	2
2.1 Väsentlig förändring.....	2
2.2 Icke väsentlig förändring	3
2.3 Badrum.....	3
2.4 Balkong	4
2.5 Bredband	4
2.6 Kök.....	4
2.7 Fönster	5
2.8 Markiser	5
2.9 Persienner	5
2.10 Säkerhetsdörr	6
2.11 Ventilation	6
2.12 Värmesystemet	6
3. Viktigt att tänka på innan du påbörjar din ombyggnad eller renovering.....	6
3.1 Hantverkare och entreprenörer	6
3.2 Visa hänsyn vid pågående arbeten	7
3.3 Avstängning av el och vatten.....	7
3.4 Byggmaterial och byggavfall	8

1. HYRESLÄGENHET

En hyresgäst har inte rätt att företa någon förändring eller ombyggnation av lägenheten.

2. BOSTADSRÄTTSLÄGENHET

En bostadsrättsinnehavare ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt. Av föreningens stadgar (som du finner på föreningens hemsida) framgår av §12 i vilka delar man som bostadsrättsinnehavare är skyldig att utföra underhåll och reparationer. Du hittar föreningens stadgar på föreningens hemsida

Av stadgarnas §15 framgår att bostadsrättshavare har rätt att företa förändring i lägenheten. Förändringar kan kategoriseras enligt två typer; väsentlig förändring och icke väsentlig förändring. Nedanstående avsnitt 2.1 och 2.2 ger information om vad detta innebär och vilka förberedelser medlemmen behöver göra om man planerar en förändring. Den 1 januari 2023 gjordes en justering i Bostadsrättslagen som innebär att alla ombyggnationer kräver styrelsens godkännande, dvs. såväl *väsentlig* som *icke väsentlig* förändring. Ytskiktsrenoveringar som tapetsering, målning och golvläggning behöver inte godkännas av styrelsen. Blankett för att ansöka om ombyggnation finns på föreningens hemsida: <https://almattet.se/hem/information/blanketter>. Ansökan skickas till info@almattet.se eller läggs i styrelsens brevlåda Tideliugatan 39.

Om bostadsrättshavaren vidtar åtgärder i lägenheten utan erforderligt tillstånd och inte heller vidtar rättelse efter anmodan från styrelsen, kommer bostadsrätten att vara förverkad.

2.1 Väsentlig förändring

För att få göra en "väsentlig förändring" krävs tillstånd av styrelsen. Vidare krävs att denna förändring inte medför men för föreningen eller annan medlem. Med "väsentlig förändring" räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

Förändringar (håltagning etc.) av bärande väggar, flytt av kök, omdragning av vatten- och avlopp är exempel på åtgärder som i vart fall kräver bygganmälan. Ytterligare upplysningar om detta lämnas av Stockholms Stadsbyggnadskontor.

För att styrelsen ska kunna lämna tillstånd krävs att ansökan lämnats till Stadsbyggnadskontoret och att de fattat beslut i ärendet.

Ansökan om tillstånd från styrelsen ska göras på föreningens blankett, samt ska innehålla kopia av ansökan (inkl. ritningar) till Stadsbyggnadskontoret samt kopia av deras beslut.

Styrelsen kan dock meddela att den inte kommer att bifalla ansökningar som innefattar ingrepp i husets bärande konstruktion eller omdisponering av rumsfunktioner, t ex att flytta kök eller våtutrymme till annat rum i lägenheten.

En oberoende besiktningspersons utlåtande kan krävas före och efter utförd ombyggnad. Detta beslutas efter inkommen ansökan om ombyggnation. Besiktningsmannen utses av BRF Alnmåttets styrelse och bekostas av medlemmen.

2.2 Icke väsentlig förändring

Vad gäller förändringar i lägenheten som avser "icke väsentlig förändring" så ska även dessa åtgärder godkännas av styrelsen enligt Bostadsrättslagen sen den 1/1 2023.

Väggar som är av gips och lättbetong är ej bärande konstruktion, sådana väggar kan flyttas eller avlägsnas efter godkännande från styrelsen. Sådana förändringar kan dock påverka bl.a. luftflöden i lägenheten. Rådgör därför alltid med fackman och gärna med styrelsen.

Nedan finns information om funktioner i lägenheten som medlemmar bör ha koll på i allmänhet, och i synnerhet inför reparationer, renoveringar och ombyggnad.

2.3 Badrum

Medlemmen ansvarar för yt- och tätskikt i badrum, samt all utrustning. Badrum i original/från tiden då huset byggdes är att betrakta som uttjänta, och de medlemmar som fortfarande inte renoverat dessa badrum bör se till att detta åtgärdas snarast. Fram tills det att ett modernt badrum finns på plats behöver särskild försiktighet vidtas, med löpande kontroll av dess funktioner. Badrum från tiden när huset byggdes omfattas inte längre av försäkringsskydd genom bostadsrättstillägget.

Byggnaden har förhållandevis tunna betongbjälklag, och s.k. stämpning rekommenderas (att man stagar upp golvet) från grannen under inför bilning och byte av golvbrunn.

Golvbrunnar, tappvatten- och avloppsledningar som bara försörjer den egna lägenheten ansvarar medlemmen för. Föreningen avråder ifrån att bygga in eller dölja tappvattenledningar pga. den ökade risk för vattenskador som detta medför.

I de flesta badrum finns en slits inbyggd i väggen där tappvatten går till flera lägenheter. Slitsluckan får ej byggas bort vid renovering. Bakom varje slitslucka ska ett s.k. skvallerrör finnas.

Vid utbyte till ny blandare ska modell som är typgodkänd för Sverige monteras. Vid badrumsrenoveringar måste alltid auktoriserade hantverkare anlitas. Om badrumsrenoveringen bara syftar till att förnya badrummet behövs ingen ansökan för styrelsens godkännande.

2.4 Balkong

All utvändigt målning är föreningens ansvar, det är därför inte tillåtet att måla balkongens väggar, tak, golv eller räcken. Endast löst golv får läggas och det är inte tillåtet att göra hål i betongplattan. Balkongsidor som är putsade är det viktigt att vara rädd om då det är näst intill omöjligt att reparera med tillfredsställande estetiskt resultat. Ska du borra och hänga upp saker använd i första hand tak och den vita betongsidan.

Inglasningen ägs av föreningen, skötsel utförs av medlemmen, läs mer i de skötselansvisningar som tillverkaren har tillhandahållit och som finns på föreningens hemsida.

2.5 Bredband

Bredbandet är en del av byggnadens fasta installationer som föreningen ansvarar för. Som boende ska man inte röra detta system. Den optiska fibern är mycket känslig för mekanisk åverkan. Det går inte att demontera eller flytta mediaomvandlaren eller fiberkablarna vid renovering, så var noga med att skydda utrustningen från stötar, slag, damm, färg mm.

2.6 Kök

Som medlem ansvarar du för förnyelse av kök och köksutrustning. Du behöver inte tillstånd från styrelsen för köksrenovering eller för att installera diskmaskin. Vid utbyte till ny blandare ska modell som är typgodkänd för Sverige monteras. Diskmaskin, kyl och frys ska alltid monteras på droppskydd.

Vissa lägenheter i huset saknar trefas, vilket begränsar urvalet vid köp av ny ugn och spis. Föreningen har beslutat att de medlemmar som vill ha trefas till sin lägenhet kan få det framdraget till den egna elcentralen på föreningens bekostnad. Eldragning mellan elcentral och kök bekostas av medlemmen. Upplägget kräver att arbetet utförs av föreningens anvisade elektriker, kontakta styrelsen för mer information.

Det är inte tillåtet att montera en köksfläkt som genom inbyggd motor blåser luft från köket in i imkanalen, då effekten av det blir att det egna matoset trycks in till grannar. Det man lämpligen bör göra är att installera en kolfilterfläkt, förutsatt att den inte ansluts till imkanalen. Det går också bra att montera en kåpa utan fläkt till imkanalen. Kåpan måste då vara försedd med ett spjäll som bara öppnas vid behov.

Det är alltså inte tillåtet att permanent låta imkanalen vara helt öppen eftersom det medför att man påverkar de flöden som ställts in i samband med den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).

2.7 Fönster

Fönstren är en del av byggnaden som föreningen ansvarar för. Som medlem har du dock underhållsansvaret för glas, beslag, handtag och mekanik samt för målningensarbeten, undantaget fönstrens utsida. Föreningen har moderna fönster med energiglas som isolerar mot kyla vintertid och utestänger värmen sommartid. För att uppbära dessa egenskaper innehåller fönstret en kassett som är fylld med argongas och glasytorna är behandlade med metalloxider.

Fönstren ska behandlas varsamt och får inte åsamkas skador eller förses med någon utrustning. Persienner får monteras, men dessa ska vara vita för att inte överhätta glaset med risk för bestående skador. Medlem som på något vis skadar fönster så att dess egenskaper går förlorade är ersättningskyldig gentemot föreningen.

På föreningens hemsida <https://alnmattet.se/hem/information/> finns skötsel- och underhållsvisningar för våra fönster.

2.8 Markiser

Det är inte tillåtet att montera markiser, undantaget sockel-/bottenvåningen. Kontakta alltid styrelsen innan beställning för mer information om färgval och montering.

2.9 Persienner

De persienner som föreningen monterade i samband med fönsterbytet 2014 ska betraktas som en inredningsdetalj som föreningen "bjöd på" eftersom upphandlingen av dem kunde göras mycket förmånligt, och många boende önskade ha persienner. Men persienner är ingenting som föreningen tar ansvar för över tiden eftersom persienner inte tillhör det "yttre underhållet".

Det betyder att underhållet av befintliga persienner är något bostadsrättshavaren själv ansvarar för. Om en bostadsrättshavare önskar byta ut sina persienner behövs inget tillstånd från styrelsen så länge persiennernas lameller har samma färg på båda sidor som de som monterades vid fönsterbytet. **OBS!** Det är alltså inte tillåtet att montera nya persienner med avvikande färg vilket skulle kunna leda till att det blir för varmt mellan glaset med risk för att tvåglaskassetten spricker.

2.10 Säkerhetsdörr

Du som vill byta ut din lägenhetsdörr till en s.k. "säkerhetsdörr" får göra det men du behöver välja "laminat 1216 Teak" på gångjärnssidan (den sidan av dörren som är mot trapphuset).

2.11 Ventilation

Byggnaden är frånluftsventilerad med frånluftskanaler i kök, badrum, toalett och klädkammare. Ventilationssystemet är en del av byggnadens fasta installationer som föreningen ansvarar för. Som boende ska man inte röra detta system, det är inte heller tillåtet att bygga in eller bygga för, så att åtkomligheten försvinner. I det fall OVK inte blir godkänd eller inte är möjlig att utföra på grund av medlemmens ombyggnationer, ska detta åtgärdas på medlemmens bekostnad. Vid behov av rengöring av frånluftsdon kan detta lämpligen göras med dammsugare eller försiktigt med en fuktig trasa. Kontakta styrelsen inför alla arbeten som kan komma att påverka ventilationssystemet.

Friskluft in i lägenheterna kommer genom de spaltventiler som sitter ovanför fönstren. Spaltventilerna får inte demonteras, täppas till eller göras oåtkomliga. Spaltventilerna innehåller ett filter som boende bör byta eller rengöra minst en gång per år.

2.12 Värmesystemet

Värmesystemet är en del av byggnadens fasta installationer som föreningen ansvarar för. Vid renovering av badrum är det tillåtet att ta bort befintlig radiator för att sedan endast värma utrymmet med elektrisk golvvärme. Inga andra ingrepp i värmesystemet är tillåtna. Det är således inte tillåtet att installera vattenburen golvvärme. Det är inte heller tillåtet att på befintlig radiator byta ut termostat och/eller radiatorventil.

Det är dock tillåtet att byta ut badrummets radiator till motsvarande ny. Handdukstork får kopplas in som ersättare för en radiator, men ej som komplement till radiator. Handdukstork som kopplas in på värmesystemet får ej förses med elpatron. En handdukstork får under inga omständigheter kopplas in på VVC eller varmvattenledningar. Vid utbyte av befintlig radiator ska styrelsens godkännande alltid inhämtas.

3. VIKTIGT ATT TÄNKA PÅ INNAN DU PÅBÖRJAR DIN OMBYGGNAD ELLER RENOVERING

3.1 Hantverkare och entreprenörer

Tänk på att det är du som medlem och beställare av en ombyggnation som är byggherre och har ansvaret för ombyggnationen.

Du är alltså som medlem alltid ansvarig för det som pågår i lägenheten, ett ansvar som inte kan delegeras till hantverkaren/entreprenören. Kontrollera alltid att hantverkaren/entreprenören är försäkrad för arbetet som ska utföras.

Alla arbeten som utförs i lägenheterna ska utföras fackmannamässigt och i enlighet med gällande branschregler. I det fall det krävs auktorisation eller certifiering för att utföra ett visst arbete, som t.ex. vid badrumsrenoveringar, åligger det medlemmen att kontrollera att den anlitate hantverkaren är godkänd för att utföra aktuellt jobb. Skador som uppkommer i huset till följd av felaktigt utfört arbete belastar bostadsrättsinnehavaren. Alla arbeten i lägenheten som kräver att man i någon del påverkar de delar av huset som föreningen ansvarar för (enligt § 12 i föreningens stadgar), ska alltid godkännas av styrelsen.

3.2 Visa hänsyn vid pågående arbeten

Vid all ombyggnation gäller att man måste visa hänsyn till övriga boende i huset. (Inte förorsaka "men" som det uttrycks i stadgarna.) Ombyggnadsarbeten får utföras vardagar mellan 08.00-19.00. Det är inte tillåtet att anlita hantverkare för ombyggnationer kvällstid eller helger. På vardagar mellan 19.00-22.00 och på dagtid under helger kan du på egen hand utföra enklare arbeten i lägenheten. Efter 22.00 får ingen typ av verksamhet förekomma.

Att arbeta hemifrån har blivit vanligare, det behövs därför tydlig information om planerade arbeten i huset. Minst tre dygn innan byggstart ska anslag sättas upp i den egna trappuppgången och i portarna invid.

Anslaget ska alltid innehålla:

- projektets tidsplan
- arbeten som innebär mycket buller ska preciseras tidsmässigt med ungefärligt klockslag
- information om vilken lägenhet som renoveras
- kontaktuppgifter till lägenhetsinnehavare, men gärna också till ansvarig entreprenör
- vid behov, tid för vattenavstängning (läs mer 3.3)

Byggplaner kan behöva justeras under projektets gång, glöm inte att i sådana fall också uppdatera informationen i portarna.

3.3 Avstängning av el och vatten

Vid behov av el- eller vattenavstängning utanför den egna lägenheten så ska detta arbete beställas av medlem i god tid av de företag föreningen samarbetar med. Kontaktuppgifter till dessa finns anslagna i skyltskåpet i porten. De grannar som blir berörda av avstängd el eller vatten ska informeras ca tre dagar innan genom anslag i porten och/eller skriftligen i brevlådan.

Det är inte tillåtet för medlem eller dennes anlitate hantverkare att röra husets gemensamma installationer. Medlemmen ansvarar för att så inte sker, och får bära de ev. kostnader som därav kan uppstå.

3.4 Byggmaterial och byggavfall

Byggmaterial eller byggsopor får inte förvaras i trapphuset eller i andra gemensamma utrymmen. Smutsas trapphus eller hissar ner p.g.a. byggprojektet ansvarar medlemmen för att städning utförs direkt. Används hissen för transport av byggmaterial eller byggavfall måste insidor och golv skyddas så att hissinsredningen inte blir förstörd.

Medlemmen ansvarar för bortforsling av byggavfall, kontrollera därför redan vid beställning av byggarbetet att bortforsling ingår. Tänk på att hantera material så att förbipasserande inte riskerar att skadas. Du får inte förvara brandfarliga, hälsofarliga vätskor och liknande i containrar eller byggsäckar eller åtkomligt för allmänheten. Avfallssäckar får inte placeras närmare fasad än fem meter, inte hindra fordons möjlighet till rundkörning på gården och inte placeras på gräsmattan. Byggsopor ska transporteras bort så snart det är möjligt och senast efter tre dygn. Därefter har föreningen rätt att ta ut hyra från medlemmen till den nivå Stockholms stads Trafikkontor tillämpar.

Ingen typ av byggavfall får slängas i återvinningsrummet. Föreningen har inte heller något avtal med sophämtarna om att hämta byggavfall.

Det är inte tillåtet att tömma ut rester i avloppet från färg, spackel eller annat som riskerar fastna i avloppsledningarna. Detta gäller såväl i den egna lägenheten som för dagvattenbrunnarna på gården.