

Renovering

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att hålla lägenheten i gott skick. Med gott skick avses att man ska sköta underhåll och reparation samt åtgärda skador som uppkommer i lägenheten genom förslitning, eget eller annans vållande samt genom olyckshändelse. Enligt bostadsrättslagen får en bostadsrättsinnehavare inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

Innan renovering möts bostadsrättsinnehavare och styrelsemedlem för genomgång av gemensamma ytors befintliga skick, som dokumenteras. Detta för att undvika godtyckliga synpunkter om slitage i samband med renoveringen.

Du behöver styrelsens tillstånd om du ska göra "väsentliga förändringar":

- Ingrepp i en bärande konstruktion t.ex. ändringar i väggar/planlösning
- Byte av ytterdörr, upptagning av nya dörrhåll
- Ändring av befintlig ledning för avlopp/brunn, värme, el eller vatten
- Renovering av våtrum och kök
- Ändringar som påverkar planlösning t.ex. flytta badrum/kök, ventilation, husets karaktär eller som kan vara till nackdel för huset/boende.

Detta får du inte göra:

- Riva väggar eller flytta kök/badrum/dörröppningar (utan tillstånd)
- Koppla in fläktar till ventilationskanaler eller vädringsluckor
- Täcka igen ventilation
- Byta element
- Ändra fönster

Vad får du göra utan tillstånd?

Det som ingår i ditt ansvar för lägenheten får du ändra utan tillstånd från styrelsen, det vill säga enklare förändringar och renoveringar.

Tider för störande arbete vid renoveringar/ombyggnad

Vid normalt störande arbete som tillfällig slagborrning och hamrande gäller följande tider:

| | |
|----------|---------------|
| Vardagar | 08:00 - 20:00 |
|----------|---------------|

| | |
|-------------------|---------------|
| Helger, helgdagar | 10:00 - 17:00 |
|-------------------|---------------|

Vid bilning av betong, rivning av väggar och ihållande slagborrning:

| | |
|----------|---------------|
| Vardagar | 08:00 - 17:00 |
|----------|---------------|

| | |
|-------------------|-------------|
| Helger, helgdagar | Ej tillåtet |
|-------------------|-------------|

Rutiner vid renovering/ombyggnad

Renoveringsblankett

Kontakta styrelsen och lämna ifylld ansökan. Bilder på renoveringen före och efter ska kompletteras till ansökan, och skickas in till styrelsen. På renoveringsblanketten anges en komplett beskrivning på vad som planeras göras. Renoveringsblanketten tillsammans med ritningar, entreprenörens behörighetsbevis för våtrum (vid badrums, toa och köksrenoveringar), samt uppgifter om entreprenörens försäkringsskydd skall lämnas in till styrelsen för godkännande i god tid (senast 2 veckor) innan renovering/ombyggnation. Den som renoverar ska alltid sätta upp en [lapp i entren i gårds och gathus](#) med kontaktuppgifter och mellan vilka tider som det kommer vara störande ljud. Tänk också på att informera entreprenören om [riktlinjer för brandskydd](#).

Hantverkare/entreprenörer

Varje bostadsrättsinnehavare är fri att själv välja hantverkare/entreprenörer. Styrelsen ställer krav på att anlitate entreprenörer skall vara auktoriserade och inneha F-skattsedel. Följande leverantörer rekommenderas av styrelsen

| Leverantör | Telefon | Tjänster |
|--|---------|----------|
| Fastighetsskötare (Fastighetsägarna) Anders Stridbar | | |
| Namn | | |
| Namn | | |
| Namn | | |

Rörarbeten

Rörarbeten ska utföras eller besiktigas av auktoriserad firma, med samtliga för arbetet erforderliga behörigheter.

Bad-/toalettrumsrenovering

Om golvbrunn eller befintliga avloppsledningarna skall bytas eller flyttas rekommenderas att, innan bilning påbörjas, taket till grannen under stämpas (stöttor och skiva mot taket) pga risk för genomborrning. Bad-/toalettrumsrenovering ska utföras och dokumenteras av entreprenör som är godkänd att utföra arbeten i våtrum. Entreprenören skall arbeta enligt branschreglerna [Säkert vatten](#) och vara auktoriserat av Golvbranschens Våtrumskontroll ([GVK](#)). När arbeten har utförts, se till att du får ett intyg eller garanti (kvalitetsdokument) på att arbetet utförts på ett fackmannamässigt sätt enligt regler för Säkert vatten. Kvalitetsdokumentet bör du ha innan du betalar för arbetet. Spara dokumentet, då det är en värdehandling vid försäljning och ska följa med lägenheten. Läs mer hos [Byggkeramikrådet BKR](#).

Bärande väggar

Vad avser ingrepp i bärande konstruktion (för att undvika skada eller olägenhet) krävs ett beräkningsunderlag utfört av behörig ingenjör där det ska framgå hur fastighetens hållfasthet bibehålls.

Störningsinformation

Grannar ska informeras minst en vecka i förväg om kommande störande arbeten (bilning av betong, avstängning av vatten mm) med så detaljerade tidsangivelser som möjligt. Informationen anslås lämpligen både i entré och hiss. Informationen skall vara försedd med namn och telefonnummer till byggplatsansvarig.

El-arbeten

Om du har nödvändig kunskap kan du byta strömbrytare, eluttag, armatur mm. [Läs praktiska råd och tips kring el för lekman](#). Dock kan du bli skadeståndsskyldig om du gör fel, så ta hjälp av behörig elektriker om du är minsta osäker. Hushållsel är dödlig, så var extra försiktig. Exempel på arbeten som endast får utföras av behörig elinstallatör:

- Utförande av fasta installationer t.ex. dra nya ledningar och uttag/strömbrytare.
- Installering av golvvärme och värmekabel.
- Byte av ojordat vägguttag mot jordat.
- Installera dimmer

[Gå igenom Elsäkerhetsverket checklista](#) så får du en överblick om något behöver åtgärdas. Jordfelsbrytaren i hallen känner av funktionsfel i inkopplade apparater och bryter strömmen vid fel. Det förhindrar att du får ström genom kroppen om något går fel. Bryt dock alltid elen via jordfelsbrytaren när du byter glödlampor eller gör annat underhåll som är kopplat till el. Hushållsel är dödlig så var alltid extra försiktig.

För att komma åt huvudsäkringarna som sitter i den låsta elcentralen utanför lägenheten, boka en tid med vår fastighetsskötare på Fastighetsägarna. Observera även att det på elcentralen (proppskåpet) som finns i lägenheten finns ett ID-nummer som inte får tas bort.

Köksfläkt

Elektrisk köksfläkt får inte kopplas till befintlig frånluftsventilation! Endast kolfilterfläkt får monteras in i köket. Stäng inte till köksventilen om du installerar en kolfilterfläkt.

Byggnadsmaterial

I samband med renoveringsprojekt åligger det medlemmen att vidta nödvändiga åtgärder för att skydda gemensamma utrymmen i samband med hantering av byggnadsmaterial. T.ex. ska hiss täckas med skyddspapp på golv och väggar för att skydda mot repor. Byggnadsmaterial får, bland annat pga. brandfara, under inga omständigheter förvaras i trapphus, entréer eller utomhus.

Rutiner efter renovering/ombyggnad

Besiktningar

När renovering/ombyggnad är slutförd (avser åtgärder enligt punkten ”väsentliga förändringar” ovan) ska styrelsen ges möjlighet att göra tillsyn för att se att ombyggnationen överensstämmer med de inlämnade ritningarna och renoveringsblankett. Om renoveringen omfattat ändringar av befintliga ledningar för värme, vatten eller avlopp samt ingrepp i bärande konstruktioner skall bostadsrättsinnehavaren låta en auktoriserad besiktningsman utföra besiktning av arbetet. Besiktningen bekostas av bostadsrättsinnehavaren och kopia av protokollet överlämnas till styrelsen efter att arbetet blivit godkänt.

Ritningar

Om renoveringen/ombyggnaden leder till nya planlösningar måste nya ritningar för lägenheten alltid upprättas och inlämnas till styrelsen. Ritningarna ska även visa dragningar och anslutningar för VVS och VA.

Byggavfall

Hantering av byggavfall ansvarar den boende för och ska utföras så att övriga boende i fastigheten inte drabbas. Byggavfall ska bortforslas utan dröjsmål. Om byggsäckar eller byggavfall står kvar längre än 1 vecka kan styrelsen beställa hämtning av dessa och debitera bostadsrättshavare. Byggavfallet får ej placeras så att det förhindrar trafik och passage eller där det ger bestående skador på gräsmattor. Bostadsrättshavaren ansvarar för att daglig städning sker i/på alla ytor/områden utanför lägenheten. Sker detta ej genom entreprenören eller genom egen försorg kan styrelsen beordra städning och debitera bostadsrättshavaren.