

Renovering av lägenhet – Allmänna Regler

Syftet med detta dokument är att ge råd och regler vid underhåll av lägenheter samt att förebygga skador.

Styrelsens tillstånd

Ibland vill man förnya och komplettera sin lägenhet. När det gäller väsentliga förändringar måste man få styrelsens godkännande. Ansökan ska skickas till styrelsen före arbetets start för godkännande av planerade ombyggnads- och renoveringsarbeten.

I ansökan ska redogöras för vad som ska byggas om, tillvägagångssätt, utvalda entreprenörer för arbetet, ritningar samt eventuella beräkningar. Arbetena får under inga omständigheter påbörjas utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Man måste göra en skriftlig förfrågan eftersom styrelsen inte kan lämna besked direkt via telefon då frågan måste behandlas på ett styrelsemöte, så ansök i god tid! Det finns en speciell blankett att fylla i för detta. Blankett finns på hemsidan och under flik 7. Du kan även skriva på annat sätt men alla rubriker och uppgifter ska vara med. Skicka blanketten per e-post till styrelsen eller lägg i föreningens brevlåda i hus 13.

Ingrepp i bärande konstruktioner kräver utöver styrelsens tillstånd dessutom bygglov, detta gäller även yttre förändringar som inkluderar fasad, balkonger och utbyggnader.

Vilka renoveringar kräver tillstånd?

Exempel på väsentliga förändringar är badrumsrenovering, rivning eller flytt av väggar, renovering av kök, montering av markiser, installation av tvätt- eller diskmaskin, byta ut badkar mot dusch, byte av blandare samt arbeten med el- och ventilationsinstallationer och ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.

Använd behöriga firmor för utförande av arbeten!

Generellt gäller att alla ombyggnader och renoveringar samt byte av utrustning i lägenheter måste utföras av hantverkare på ett fackmannamässigt sätt.

För allas säkerhet måste en fackman utföra installation av tvätt- och diskmaskin. Detta är för att skydda er själva och undvika vattenläckor eller andra skador i framtiden.

Speciellt gäller det vid ombyggnad av kök och badrum samt borttagning/flytt av ej bärande väggar där behörig hantverkare måste användas vid VA- och elinstallationer.

Rörarbeten skall utföras av auktoriserad firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter.

Vid våtrumsrenovering ska tätskiktet (fuktspärren) utföras av firma som är certifierad enligt PER eller Byggkeramikrådet. Detta är även ett försäkringskrav.

Byggarbeten ska utföras av behörig firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter. Vid ingrepp i bärande väggar eller bjälklag ska konstruktionsberäkningar utföras av konstruktör.

Något som är väldigt viktigt att tänka på är om man ska renovera köket och byta fläkt är att det måste utföras på rätt sätt. Gör man ändringar på fläkten kan dina grannar påverkas om det utförs på ett felaktigt sätt. Det är viktigt att veta att köksfläkten är en del av vårt gemensamma ventilationssystem med central styrning och det måste vara en fläkt som är anpassad till vårt system.

Du är ansvarig

Bostadsrättshavaren ansvarar för skada som uppstår på grund av felaktigt utfört arbete. En vattenskada innebär i de flesta fall omfattande skador på egen lägenhet och ibland även på angränsande lägenheter. Kostnaderna blir oftast mycket höga.

Anlitas "svart" arbetskraft och arbetet visar sig vara felaktigt utfört gäller inte hemförsäkringen. En registrerad hantverksfirma har egna ansvarsförsäkringar.

Kontrollera försäkringarna när ni väljer hantverkare.

Ta hänsyn till grannar

Grannarna skall alltid informeras när arbetet beräknas igångsättas och avslutas.

Upplys dina grannar i din och angränsande portar om att du tänker renovera och hur länge arbetet beräknas pågå. Det ökar förståelsen för de störningar du orsakar.

Informationen anslås i eget och angränsande trapphus. Lämna ut telefonnummer till kontaktperson som talar svenska alt. engelska

Se till att normala arbetstider följs; vardagar kl 07.00-17.00. Undvik störande arbeten tidigt på morgonen, sent på kvällen och på helger.

Borrningsarbeten får endast ske vardagar mellan 09.00 – 17.00 endast undantagsvis ske under helger och då mellan 10 - 16.

Planera arbetet så att tiden för störande buller blir så kort som möjligt.

Minska ljudnivån genom att använda moderna verktyg

Genomför ev. besiktning av grannars bostäder för att kunna följa sprickbildning tex vid bildningsarbete

Störningar av el och vatten ska annonseras minst två dagar i förväg

Arbeten på el och vatten som påverkar grannar, kan utföras vardagar mellan kl 10.00 och kl 15.00.

Närvara löpande under arbetets gång och följa upp renoveringen

Allmänna Utrymmen

Om hiss och trapphus måste användas, se till att de skyddas på professionellt sätt.

Var mycket aktsam.

Trapphuset ska städas dagligen vid nedsmutsning av boende.

Ta kontakt med styrelsen om skador uppkommer

Förvara byggmaterial i lägenhet, alternativt ditt förvaringsutrymme, dock inte utanför din egen inhägnad. Byggmaterial och avfall får inte heller förvaras i trapphus eller på gården.

Borttransport av byggsopor sker via uppsamlingskärl på gatan och ska tömmas löpande.

Rivnings- och överblivet byggmaterial måste forslas bort till tipp och får inte läggas i grovsoprummet, inte ens om du finfördelar det för att det ska passa våra behållare. En seriös byggfirma åtar sig alltid att frakta bort avfall.

Avslutad renovering

Informera Grannar

Besiktiga trapphus i samråd med Föreningen

Utför slutstädning av trapphus

Övrigt – bra att veta

Eventuell vattenavstängning sköts av styrelsen.

Rivning av våtrum, kök, väggar mm är arbeten som i regel är väldigt dammiga. Det är viktigt att man tänker på att sätta lock på från luftskanaler.

Vissa väggar gjordes bärande när husen byggdes. Andra var endast rumsavskiljande och därför icke-bärande. Med tiden som gått har dock även de sistnämnda väggarna kommit att belastas av bjälklagen. Därför går det inte att ta ner någon vägg utan förstärkningsåtgärder. Funderar du på att ta ner en vägg eller ta upp en öppning måste du också ha styrelsens tillstånd. Det kan inte alltid lämnas, till exempel beroende på vad som kan ha gjorts i intilliggande lägenheter tidigare. Så det är inget att räkna med, men det kan i vissa fall vara möjligt. I projekt som går vidare krävs alltid intyg och ritningar från en behörig byggnadsingenjör.