

# Renoveringsregler

VERSION 2021-02-19

**Följande renoveringsregler gäller för dig som är medlem i Brf Britts grannar. Vi har sammanställt några tips, några förmaningar och några måsten. Detta har vi gjort för att din lägenhet och föreningen som helhet ska vara välskött och för att alla som bor här ska trivas, även då det bullrar och dammar under tiden din renovering pågår.**

## Inledning

Du är medlem i en förening som äger din fastighet och därmed den lägenhet som du bor i. Du som medlem har en exklusiv rätt till att disponera din lägenhet, men du äger den inte – det gör bostadsrättsföreningen. Din rätt innebär att du i gengäld har ett långtgående ansvar för att genomföra renoveringar och underhåll av det slitage som ditt boende föranleder.

Som grundprincip gäller att du som medlem svarar för det som bara du har nytta och glädje av – exempelvis din dörr, dina tapeter, dina golv etc. Föreningen ansvarar för allt som är gemensamt för fler än en boende.

Exempel på saker du *inte* får göra:

- Ingrepp i bärande väggar – det är väggar som bär även andras väggar och bjälklag.
- Att påverka stammar som förser fler än en lägenhet med vatten, avlopp etc. utan att först fråga föreningen om lov.

Exempel på vad du får göra, men som behöver godkännande:

- Då du renoverar badrum eller kök rör du dig ofta i gränslandet mellan vad som är "bara ditt" och vad som är föreningens. Därför har vi tydliggjort hur och vad du får göra då du renoverar och vad som behöver godkännande. På så sätt försöker vi säkerställa att vi gemensamt kan förebygga att inte slarv eller misstag kan förorsaka skador.

Exempel på vad du får göra utan godkännande:

- Om du tänker tapetsera eller måla om, lägga in nytt golv eller göra annat som inte påverkar någon annan boende eller fastighetens bärande eller yttre konstruktioner, får du göra det utan att fråga om lov. Däremot är det viktigt du informerar i god tid

I det här dokumentet får du förhoppningsvis svar på dina frågor. Om något ändå är oklart, tveka inte att höra av dig till styrelsen på [styrelsen@brittsgrannar.se](mailto:styrelsen@brittsgrannar.se).



## Tre steg att gå igenom innan du får starta renoveringen

Följande tre steg behöver du gå igenom innan du får starta din renovering.

1. Läs igenom **det här dokumentet** noga.
2. Läs igenom kapitlet "Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter" i **föreningens stadgar**.
3. Fyll i, skriv under och skicka in **renoveringsblanketten** till styrelsen för godkännande. I renoveringsblanketten anger du:
  - a. Vad som ska renoveras (gärna ihop med en skiss).
  - b. Kontaktuppgifter till de entreprenörer du anlitar.
  - c. En underskrift på att du läst igenom och är införstådd med renoveringsreglerna och föreningens stadgar.

Den senaste versionen av stadgarna och renoveringsblanketten finns på föreningens hemsida, [brittsgrannar.se](http://brittsgrannar.se).

## Fem saker att känna till innan du får starta renoveringen

Här följer en sammanfattning av sådant du behöver känna till om din renovering, innan den startar:

- Renovering och entreprenörer behöver bli godkända av styrelsen innan renoveringen får påbörjas. Om tillstånd saknas kan arbetet stoppas och ditt medlemskap ifrågasättas.
- Grannar ska informeras innan renoveringen påbörjas.
- Om det finns risk för skador i hiss och trapphus ska skyddspapp sättas upp.
- Om det ska bilas ska utsuget i badrummet sättas igen. Annars sugs allt damm upp och det riskerar att bli stopp i fläktarna.
- Avfall och byggskräp ska tas om hand om. Det får inte läggas i vår miljöstuga eller lämnas utanför husen. Gäller även mindre renoveringar.

Ansök alltid om tillstånd för att renovera. Sök hellre en gång för mycket än en gång för lite.

## Före renoveringen

### Planering - bygglov/bygganmälan

Ibland kan du som bostadsrättsinnehavare behöva tillstånd av kommunen för att göra vissa ingrepp i din lägenhet. Det är din skyldighet att ta reda på om bygglov eller bygganmälan behövs för det du planerar att göra.

Exempel på när det ska göras är om det du planerar göra resulterar i exteriöra förändringar på vår fastighet, exempelvis en balkong, eller om du önskar göra förändringar i husets bärande konstruktioner exempelvis bredda en dörr i en bärande vägg. Föreningen blir då också tillfrågade om vi till- eller avstyrker detta.

### Rätt behörighet till rätt jobb

För vissa arbeten kräver vi, precis som de flesta andra fastighetsägare, att det anlitas entreprenörer som har specifika kompetenser och behörigheter. Detta bland annat eftersom försäkringsbolag och andra ställer dessa krav. Säkerställ att dina hantverkare har den behörighet som krävs.

Här följer de vanligaste kompetenser som krävs i samband med renoveringar (beroende på vad du tänker göra kan fler krav finnas):

- Våtrumsrenoveringar, dvs. badrum, toaletter och ibland kök. Intyg behövs om "Säker vattenbehörighet" eller motsvarande.
- Elektrikerbehörighet behöver finnas då fasta elinstallationer ska göras. Så länge du gör elektriker-jobb enbart på dina egna ledningar ansvarar du själv för detta.

På renoveringsblanketten, ange vilka leverantörer du väljer och vilka behörigheter de har. Är det för oss nya leverantörer kommer vi att be om kopior på intyg som visar att de har behörighet. Be dem om det direkt så påskyndas processen.

*Att ha intyg är en stor fördel för dig i framtiden. Om något skulle inträffa och det blir försäkringsärende, eller vid försäljning av lägenheten, så finns allt du lämnat in dokumenterat i din lägenhetspärm.*

### Informera alltid i förväg

Informera alltid dina grannar i förväg. Minst en vecka innan, men gärna tidigare än så, ska du meddela om du planerar störande arbeten.

### Vad kan hända om du gör något som du inte får?

Genomför du en renovering utan tillstånd kan den komma att avbrytas. Du kan dessutom råka ut för att krav ställs på att du återställer det du gjort i det skick som det var innan renoveringen påbörjades. Detta gäller speciellt om du eller dina hantverkare gjort ingrepp i bärande väggar, påverkat våra stammar eller vattenledningar.

Har du gjort ingrepp i vatten- eller avloppsstammar utan tillstånd riskerar du att hela din renovering behöver göras om eftersom vi för att säkerställa kvalitén i värsta fall måste knacka hål på tätskikt.

Görs inte detta av dig kan – i allra värsta fall – föreningen förelägga dig om att få tillträde till din lägenhet och själva åtgärda det som gjorts fel och sedan fakturera dig för detta.

Allt detta vill vi i det längsta undvika. Därför är vi lite noggranna innan du börjar – så slipper vi förhoppningsvis bekymmer i framtiden.

## Under renoveringen

### Respektera tider för buller och försök att begränsa tiden för ljudstörningar

Tider för planerade bullrande aktiviteter i samband med renoveringar ska begränsas till vardagar mellan kl. 08.00 och 18.00.

### Inga bullrande hantverksarbeten på helger

Under helger får inga planerade bullrande hantverksarbeten genomföras. Några minuters borrhande för att sätta upp en tavla eller liknande får vi alla stå ut med även på helger – men ge varandra en chans till sovmorgon, att ha gäster hemma på middag och tänk på att mindre barn ofta behöver somna tidigt. Begränsa därför den typen av arbeten till mellan kl. 10.00 och 17.00.

Observera att planerat buller – exempelvis bilning – alltid ska förvarnas till grannarna för att ge alla möjlighet att planera sitt liv aktuella dagar.

### Byggavfall

Viktigt är att det alltid är du själv som ansvarar för att ta hand om dina renoveringsavfall. De får *inte* läggas i vår miljöstuga eller lämnas ute på gården.

I de fall byggsäckar används, t. ex. Big Bag, behöver du tänka på följande för att störa dina grannar så lite som möjligt:

- Säckarna ska alltid märkas med vilken lägenhet säcken tillhör. Lägenhetsnummer räcker.
- Säckar ska vara väl förslutna. Vi har många barn och ungdomar boende i vår förening, var rädd om dem!
- Se till att vassa föremål inte sticker ut ur säckarna. Farligt skräp ska transporteras bort utan obehövad mellanlandning utanför husen.
- Vändplanen får inte blockeras.
- Byggsäckarna ska transporteras bort så fort som möjligt. Det är okej att de står en dag i avvaktan på hämtning.

Om du inte ser till att säckarna transporteras bort kan föreningen beställa separat bortforsling på din bekostnad.

## **Fotodokumentering av arbetet**

I samband med vissa arbeten kräver vi som fastighetsägare att själva få komma in för att fotodokumentera utförda arbeten.

Detta gäller främst renoveringar av badrum, toaletter och då vi kommit överens om att det är din hantverkare som, åt föreningen, utför vissa typer av arbeten som behöver utföras på exempelvis vattenledningar som är under tryck. Vi gör det för att gentemot försäkringsbolag säkra upp att vi gjort allt som går att göra rätt.

***Tips:** Fotodokumentera gärna varje kväll vad som hänt under dagen, eller be hantverkarna att löpande dokumentera. Det är inte bara bra ur försäkringssynpunkt, det kan också vara roligt att följa i efterhand.*

## **Om olyckan ändå är framme**

Föreningen har en försäkring som täcker skador i fastigheterna. Kontakta alltid styrelsen om skada uppstår. Reglering av vem som får stå för kostnaderna beror främst på hur de orsakats. Även om skadan verkar liten är det viktigt att du alltid anmäler den.

## **Efter renoveringen**

### **Njut av din fina lägenhet!**

Berätta gärna för dina grannar om du har anlitat en bra entreprenör som vi andra kan använda då det blir vår tur att renovera.

## Renovering av badrum, toaletter och kök – särskilda regler

Badrum och toaletter, samt i viss mån kök, är speciellt känsliga att renovera och därför är vi extra noga eftersom slarv, eller om arbetet utförs felaktigt, kan leda till att grannars lägenheter och husets stomme kan komma till skada – skador som ibland inte syns förrän efter flera år.

### **Specialkrav på hantverkare krävs alltid i bad- och våtrum**

På renoveringsblanketten ska du ange både vilka hantverkare du tänker anlita samt intyga att de har de behörigheter som krävs. På så sätt säkerställer vi att du och föreningen alltid kan visa för försäkringsbolag, blivande medlemmar och andra att du gjort allt rätt.

Föreningen ansvarar för inkommande vattenledningar i hela huset och i alla lägenheter och lokaler. En svag länk i alla vattensystem är kopplingar mellan stam och utgående ledningar.

Rörarbetet ska utföras av en av föreningen godkänd hantverkare.

***Kostnaderna för utbytet av rören i anslutning till kopplingen mot stam, nya kopplingar, samt material till dessa, står föreningen för eftersom det är rör som föreningen ansvarar för.***

För att komma åt att göra ett byte på rätt sätt behöver en liten bit av din vägg knackas ner och sedan sättas upp igen, samt kläs med våtskydd och skvallerventil enligt branschstandard. Det görs relativt enkelt av den hantverkare som du anlitat för att göra din övriga renovering. Du får stå för kostnaderna för denna del.

När du planerar din badrums-, toalett- eller köksrenovering behöver du i god tid kontakta föreningens fastighetsskötare för inspektion av rören, samt säkerställa att föreningens entreprenör kan göra detta då det passar dina egna hantverkare.

Om din hantverkare är känd av vår fastighetsskötare och, eller har goda referenser, kan eventuellt denne få uppdraget av föreningen att även byta kopplingarna mot stammen. Vi ber då om en separat offert för detta arbete. Inga generella fasta ersättningar delas ut. Allt för att underlätta både för dig och oss.

### **Avloppsgröda och liggande rör**

Enligt stadgarna ansvarar föreningen för de rör som används av flera boende. Rör som enbart används av din lägenhet ansvarar du själv för. Rören som går från hålet där dusch eller badkarets vatten rinner ut i rören, den s k grödan, och rören från dessa fram till närmast stående avloppsstam, ska alltid bytas av dig som bostadsrättsinnehavare vid renovering av originalinredning.

Om rör och gröda är utbytta vid tidigare renovering är det du och din hantverkare som får avgöra om dessa behöver bytas. Eftersom det är en renovering som ska hålla 15-20 år bör du, om du är osäker, hellre byta den än att använda den gamla som kan börja läcka om några år.

Det kostar några kronor extra, men det blir definitivt dyrare om du inom några år behöver riva upp hela ditt badrum igen. Tänk på att det inte går att öppna bara en liten del eftersom du redan vid ett litet hål brutit din fuktspärr.

### **Du ansvarar för att renovering görs – och föreningen för att minimera skador**

Du som medlem ansvarar för att göra renoveringen av liggande rör, grodor etc. Om det i framtiden ändå blir vattenskador är det föreningens ansvar att torka ur och i värsta fall även att avlägsna skadat kakel mm i din lägenhet.

Uppkommer skadan trots att allt är fackmannamässigt utfört får föreningen stå för kostnaderna som uppkommer för att renovera själva fastigheten. Vid denna typ av skada får du själv alltid bekosta arbetet med att återställa ytskikt.

Om tidigare medlemmars, eller dina hantverkares, arbete med grodor och rör inte gjorts fackmannamässigt, eller om inte rör eller kopplingar byts ut, trots att de inte var i tillräckligt gott skick för att behållas, kan föreningen komma att kräva dig, eller nästa ägare av din lägenhet, på ersättning för sanerings-, uttorknings- och återställningskostnader.

### **Rör ska monteras utanpå vägg - får ej döljas eller fällas in**

Rör får aldrig fällas in i eller fräsas in i föreningens bärande eller andra väggar. Det kan vara frestande att montera in rör bakom en vacker yta så att de inte syns till vardags. Men då ökar risken för att framtida vattenläckage i skarvar och krökar inte upptäcks i tid, dvs. det börjar läcka i din lägenhet och ner till grannarna.

### **Föreningen ska ges tillfälle att fotografera ny groda, liggande rör och koppling mot stam**

Som ett extra skydd för dig som medlem ska alla renoveringar av grodor, liggande rör och kopplingar mot stam fotodokumenteras. Ovan har vi beskrivit varför detta är så viktigt både för dig och för föreningen. Återigen – det här ger dig bättre skydd vid eventuella framtida skador och kan dessutom visas upp vid en försäljning för att ge kommande ägare en trygghet.

### **Avstängning av vatten**

Tänk på att planera in detta i god tid. Anslå i porten och tänk på att lägga det så att det stör övriga boende så lite som möjligt.

### **Skador på intilliggande lägenheter och fastigheten i övrigt**

Sker det skador på grannarnas lägenheter; exempelvis om det går hål på bjälklaget, om hissar skadas av byggskräp etc., är det du som är ansvarig för att snarast återställa dessa skador. Det sker dessutom helt på din bekostnad.

**Tips:** Se till att det skrivs in i överenskommelsen med dina hantverkare att de har rätt försäkringar och att de eventuellt står för de merkostnader som skador på intilliggande lägenheter medför. Då slipper du att få obehagliga överraskningar.