

Renovering och ombyggnad

Detta dokument innehåller regler för dig som bor i föreningen och tänkt renovera eller bygga om i din bostadsrätt. Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Innan du börjar

Kontakta alltid styrelsen när du planerar att göra en ombyggnad eller renovering. Styrelsen tar ställning till hur den tänkta renoveringen kan påverka huset.

Enligt bostadsrättslagen får en bostadsrättshavare inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Mindre förändringar, t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket kan du i enlighet med föreningens stadgar göra utan styrelsens medgivande.

Styrelsen kan vägra medge tillstånd till en åtgärd som är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Blankett för ansökan om medgivande till ombyggnad finns att ladda ner från föreningens hemsida.

Bygglov

Kontakta Stadsbyggnadskontoret för att ta reda på om bygglov krävs och meddela sedan styrelsen huruvida bygglov krävs eller inte (skriftligt intyg). Flytt av rör och avlopp kräver sannolikt bygglov.

Krav på intyg/utlåtande

Det är alltid bra att kräva utlåtande om en kommande renoveringen från sakkunnig, t.ex. en välrenommerad VVS-firma eller oberoende byggnadsinspektör. Lämna en kopia av intyget till styrelsen. Det är en försäkring för både dig och styrelsen om att arbetet är genomförbart.

Behov av besiktning

Det är bra om en besiktning görs av genomfört arbete. Det kan löna sig om t. ex. en skada skulle uppstå.

Om det skulle hända något i efterhand är det i första hand medlemmens ansvar. Ett intyg kan därför vara en trygghet för både medlem och förening.

Avtal mellan hantverkare och beställare

Använd gärna avtalsmallen *Hantverkarformuläret* inför renoveringsarbete. Denna blankett finns att ladda ner på föreningens hemsida.

Renovering av badrum och kök

Vid anlåtande av VVS-montör skall branschreglerna för *Säker Vatteninstallation* följas. Auktoriserade VVS-företag ska utfärda intyg om att VVS-installation har utförts enligt dessa regler. Kopia på utfärdat intyg skall skickas av beställaren till styrelsen.

Vid renovering av våtrum skall *Byggheramikrådets Branschregler för våtrum (BBV)* följas. Behörig platsättare ska utföra egenkontroll och utfärda kvalitetsdokument som överlämnas till beställaren. Kopia skall skickas av beställaren till styrelsen.

Mer information om reglerna och auktoriserade företag finns på Säker vattens hemsida och Byggheramikrådets hemsida.

Observera att handdukstork ej får anslutas till varmvattencirkulationen på grund av risk för tillväxt av Legionellabakterier.

Anslutning till ventilationssystem

Föreningens ventilationssystem är ett mekaniskt frånluftssystem med ventilationskanaler i kök och badrum med fläktar på taket. Detta innebär speciella regler för anslutning.

I köket får inte någon spisfläkt med motor anslutas till ventilationskanalen utan endast spiskåpa med spjäll vilket också benämns volymkåpa med forceringsspjäll för mekanisk frånluftventilation. Ett alternativ till en kåpa är en kolfilterfläkt som renar matoset och blåser tillbaka den renade luften ut i köket, till detta behövs ett frånluftsdon som är ansluten till ventilationskanalen. Observera att kolfilterfläkten inte får anslutas till ventilationen.

I badrum får inte badrumsfläkt anslutas till ventilationskanalen utan endast frånluftsdon.

Har du några frågor när det gäller val av anslutningar till ventilationskanalen kontakta gärna styrelsen.

Vattenavstängning

Vid behov av vattenavstängning i samband med renovering i lägenheterna skall styrelsen informeras. Styrelsen kontrollerar att en auktoriserad rörfirma utför arbetet. Om så ej är fallet hänvisar styrelsen till behörig person, som ansvarar för att vattenavstängningen sker på korrekt sätt. Detta debiteras lägenhetsinnehavaren.

Takhöjden i lägenheterna

Undertaken i lägenheterna tillhör föreningen då dessa fanns i lägenheterna när de uppläts som bostadsrätt. Den lägre takhöjden är således att betrakta som den "rätta" och en medlem får inte utan styrelsens tillstånd ta bort det lägre taket för att få högre takhöjd. Att riva innetakets kan öka värmekostnaderna och medföra sämre ljudisolering i fastigheten. Enligt utlåtande från Bostadsrätterna kan föreningen kräva att den medlem som rivit det lägre taket ska återställa detta.