

Regler för renovering



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SALTSJÖBADEN
LIMHAMNSVÄGEN 6, MALMÖ

VIKTIGT ATT TÄNKA PÅ INNAN DU RENOVERAR

Vid renovering blir du i föreningens ögon byggherre. Det innebär att du ansvarar för dina hantverkare, entreprenörer och de åtgärder du genomför i lägenheten. Du ansvarar också för att renoveringen inte påverkar grannar och fastigheten.

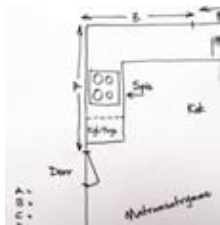
De regler som alla måste följa finns specificerade i föreningens stadgar. Det som inte finns i stadgarna regleras av bostadsrättslagen. De flesta åtgärder kräver ”internt bygglov”, det vill säga styrelsens godkännande.

Vid vissa förändringar krävs också bygglov, som man får genom stadsbyggnadskontoret. Du når dem på telefon 040 – 34 10 00.



ALLTID "INTERNT BYGGLOV"

Styrelsen har god erfarenhet och kunskap om fastigheten och tidigare renoveringar och du ska alltid kontakta styrelsen för att få godkännande av dina renoveringsplaner och praktiska tips innan du påbörjar förändringar i din bostad.



- 1. Ansökan till styrelsen:** Lämna in en enkel ritning och beskrivning som förklarar din plan.
- 2. Beviljande/avslag:** Ansökningar behandlas 1 gång per månad. Får du din ansökan beviljad, kan du påbörja renovering. Får du avslag är styrelsen behjälplig med tips om hur du kan göra för att både du och föreningen kan acceptera dina förändringar.

Flytt av kök och badrum beviljas i regel ej då detta påverkar avlopp, stammar, ventilation o. dyl. som ligger utanför den enskilde bostadsrättsinnehavarens område.

DITT ANSVAR SOM BYGGHERRE DÅ RENOVERINGEN PÅBÖRJATS

- **Städning:** Gemensamma utrymmen som t ex trappor och entréer skall vara städade efter varje avslutad arbetsdag. Anser styrelsen att det inte är iordningställt, faktureras du för den extra städning som den beordrar.
- **Skydd:** Aktsamhet om gemensamma utrymmen som t ex entrédörr, väggar och hissar vid transport/flytt. Skador skall anmälas till styrelsen.
Frånluftsventilerna i din lägenhet skall täppas till så att inte grannarna får in byggdamm.
- **Arbetstider:** Renovering får endast pågå måndag – fredag 08.00 – 17.00. lördag 10.00 – 15.00, söndagar, helgdagar och helgdagsaftnar ingen renovering.
- **Relining:** Information till dina hantverkare om att fastighetens stammar är relinade så att inte rörens ytskikt skadas vid exempelvis rivning.
- **El- & vattenledningar:** Du och dina hantverkare skall kontrollera var el- och vattenledningar finns innan det får borrar i väggarna.
- **Spara originaldelar:** Föreningen tar gärna tillvara originalmaterial som andra i huset kan ha nytta av. Kontakta styrelsen om du byter dörrblad, handtag, köksluckor, snickerier, stengolv, parkett eller andra



För god grannsämja bör du alltid informera dina grannar om tid och omfattning av renoveringen av din lägenhet. Sätt gärna en lapp på anslagstavlan så att alla vet vad som pågår och hur lång tid din renovering tar.

Var också noga med att informera dina hantverkare om vilka tider som gäller.

HEMFÖRSÄKRING & BOSTADSRÄTTSTILLÄGG

Föreningen är genom Bostadsrätterna försäkrad hos Moderna Försäkringar. Moderna Försäkringar har även en lämplig hemförsäkring för föreningens medlemmar. Kontakta styrelsen om du har frågor om försäkringsskydd. Naturligtvis kan du ha din hemförsäkring i annat bolag, men vi vill påminna dig om att du i din försäkring också skall ha ett bostadsrättstillägg.



BORRMASKIN

Föreningen har en mycket bra slagborrmaskin till utlåning. Hör av dig till styrelsen om du vill låna den för enstaka håltagningar; alltså inte till större renoveringar.

VEM ANSVARAR FÖR VAD I LÄGENHETEN?

BADRUM & GÄSTTOALETT



Som medlem ansvarar du för det ytskikt som finns i badrum och gästtoalett.

Vad som tillhör bostadsrättsföreningen är golvbrunn, vattenstam och delar av avloppet, och det krävs därför ”internt bygglov” för att bygga om badrum och gästtoalett.

För att få ett av försäkringsbolaget godkänt badrum måste du följa vissa branschregler och anlita en fackman som uppfyller specifika branschkrav. Dessa krav gäller både den enskilde fackmannen och dennes företag. Reglerna är mycket strikta och måste följas.

Följs inte dessa regler riskerar du att förlora de pengar du investerat i renoveringen och eventuell ersättning från försäkringsbolag om vattenskada uppstår. Har du agerat utanför reglerna, kan du även vid skada bli skadeståndsskyldig till grannar och bostadsrättsföreningen.

Ansvarsfördelning

	Medlem	Brf	Kommentar
Ventilation		Brf	Mekanisk frånluft ej tillåten. Ventilationsöppning får ej hindras.
Golvbrunn		Brf	Utanför ytskiktet. Brf godkännande för att försäkring skall gälla.
Avlopp		Brf	Utanför ytskiktet. Avlopp är relinade! Brf godkännande för att försäkring skall gälla.
Tillvattenstam		Brf	Delvis utanför ytskiktet, tillhör fastigheten. Brf godkännande för att försäkring skall gälla.
Värmeelement		Brf	Element tillhör fastighetens gemensamma värmesystem. Får ej ändras. Brf godkännande.
Golv – ytskikt	Medlem		Branschkrav. Måste vara godkänt för att försäkring skall gälla.
Vägg – ytskikt	Medlem		Branschkrav. Måste vara godkänt för att försäkring skall gälla.
Vägg – bärande		Brf	Brf godkännande. Bygglov hos Stadsbyggnadskontoret krävs.
Elinstallation	Medlem		Branschkrav. Fackman måste anlitas. Måste vara godkänt för att försäkring skall gälla.

POLICY FÖR GOLVBRUNNSBYTE

Har du av styrelsen fått tillåtelse att byta golvbrunn, i samband med ombyggnad av badrummet, är det du som ansvarar för att arbetet utförs av en behörig rörmokare.

Golvbrunnen måste då den byts ut ersättas med en typgodkänd brunn för att badrummet skall kunna bli godkänt i enlighet med rådande standard.

Sker renoveringen under åsidosättande av vår golvbrunnspolicy kommer föreningen att hålla dig ekonomiskt ansvarig för eventuella besiktningar, åtgärder eller skador.



KONSULTER

Vid större renoveringar, som till exempel innefattar golvbrunnsbyte, ändrad rördragning eller annat av samma dignitet (se stadgarna) skall en konsult kontaktas före och under arbetet. Styrelsen kan hjälpa dig att få den kontakt som behövs för just din renovering.

Vissa arbeten kommer att kräva en slutbesiktning och styrelsen anlitar då en oberoende konsult för denna typ av uppdrag.

KÖK

Som medlem ansvarar du för de ytskikt som finns i köket. Vad som tillhör bostadsrättsföreningen är ventilation, vattenstam och delar av avloppet, och det krävs därför ”internt bygglov” för att bygga om köket.

För att få ett av försäkringsbolaget godkänt kök måste du följa vissa branschregler och anlita en fackman som har uppfyllt specifika branschkrav. Dessa krav gäller både den enskilde fackmannen och dennes företag. Reglerna är mycket strikta och måste följas.

Följs inte dessa regler riskerar du att förlora de pengar du investerat i renoveringen och eventuell ersättning från försäkringsbolag vid vattenskada. Har du agerat utanför reglerna, kan du även vid skada bli ersättningsskyldig gentemot grannar och bostadsrättsföreningen.



Ansvarsfördelning

	Medlem	Brf	Kommentar
Ventilation		Brf	Brf godkännande. Kolfilterfläkt tillåten – ventilationsöppning får ej hindras. Direktkoppling mekanisk frånluft ej tillåten.
Avlopp		Brf	Delvis utanför ytskiktet. Brf godkännande för att försäkring skall gälla.
Tillvattenstam		Brf	Delvis utanför ytskiktet, tillhör fastigheten. Brf godkännande för att försäkring skall gälla.
Värmeelement		Brf	Element tillhör fastighetens gemensamma värmesystem. Får ej ändras. Brf godkännande.
Golv – ytskikt	Medlem		Branschkrav. Vitvaror måste ha avrinningskydd. Konsultera försäkr.bolag och fackman
Vägg – ytskikt	Medlem		Branschkrav.
Vägg – bärande		Brf	Brf godkännande. Bygglov hos Stadsbyggnadskontoret krävs.
Elinstallation	Medlem		Branschkrav. Fackman måste anlitas. Måste vara godkänt för att försäkring skall
Gasledning		Brf	Branschkrav. Plombering eller återaktivering av plomberad ledning kräver behörig yrkesman och godkännande av Brf.

ÖVRIGA UTRYMMEN

I alla övriga utrymmen gäller att medlemmen ansvarar för ytskikt och att de renoveras fackmannamässigt.

Allt som ligger utanför detta, dvs bärande väggar och konstruktioner och allt som finns bakom eller under synliga vägg- och golvytor är föremål för föreningens godkännande.



Ansvarsfördelning

	Medlem	Brf	Kommentar
Ventilation	Medlem		.Ventilationsöppning får ej hindras. Spaltventiler ska hållas rena och öppna.
Värmeelement		Brf	Element tillhör fastighetens gemensamma värmesystem. Får ej ändras. Brf godkännande.
Golv – ytskikt	Medlem		Branschkrav. Fackmannamässigt utfört.
Vägg – ytskikt	Medlem		Branschkrav. Fackmannamässigt utfört.
Vägg – bärande		Brf	Brf godkännande. Bygglov hos Stadsbyggnadskontoret krävs.
Elinstallation	Medlem		Branschkrav. Fackman måste anlitas. Måste vara godkänt för att försäkring skall
Tvättmaskin		Brf	Tvättmaskin i andra utrymmen än våtrum är enligt föreningen ej tillåtet.
Balkong/terrass		Brf	Brf godkännande. Tillhör fastigheten. Ändring, fast montering, inglasning etc är ej tillåtet.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SALTSJÖBADEN
LIMHAMNSVÄGEN 6, MALMÖ

© Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden, Malmö, 2015