

Att tänka på vid renovering av din lägenhet.

Dessa regler har tillkommit efter dyrköpta misstag, och är till för att skydda både dig som bostadsrättsinnehavare och föreningen.

En av de största fördelarna med att vara innehavare till en bostadsrätt är möjligheten att själv få styra över standard och stil på sitt hem. Det kan gälla allt från att tapetsera om till att byta kök.

Vid felaktigt utförda renoveringar kan dock föreningen komma att kräva att du återställer/åtgärdar lägenheten. Detta brukar först uppdragas vid avflyttning, och kan ställa till det rejält för samtliga inblandade parter.

Under Renoveringen

Under renoveringen är det viktigt att vi visar hänsyn till våra grannar. En lapp i trappen som förvarnar om stundtals höga ljud och hur lång tid renoveringen förväntas pågå underlättar för alla. Även lägenhetsnummer, namn och telefonnummer bör stå med.

Du är själv ansvarig för anlitate hantverkare, samt att de är införstådda med föreningens regler.

Störande arbete typ borrar slipning och liknande får endast ske vardagar 07.00 - 19.00, lördagar och söndagar 10.00 - 17.00

Allt nedsmutsande arbete skall ske inne i lägenheten och inte i trappuppgångar eller gårdsplaner.

Damm, färg och nedskräpning i trappor skall städas efter varje arbetsdags slut.

Byggavfall får ej lämnas i föreningens miljöhus - ej heller större mängder emballage.

Byggavfall/rivningsavfall, får ej placeras i trapphus, källare, ej heller utanför huset, ej heller temporärt. Rivningsavfallet skall transporteras bort omgående.

Tillfällig Avstängning av el/vatten får endast utföras av föreningens personal.

Det här får du med säkerhet renovera

Det finns dock saker som du inte behöver något tillstånd till. Du får till exempel måla om din lägenhet utan tillstånd. Du kan också lägga om golvet om du vill det. Tänk bara på att det bör ha någon form av ljuddämpning. Inredning – Inbyggda garderober och annat som finns i lägenheten får ändras. Du kan ta bort skåp i köket och förändra annan inredning som du vill. Du kan byta innerdörrar. Elinstallationer – Du kan sätta in nya kontakter och dra om elen om du vill det. Så länge som detta sköts av en behörig elektriker.

Det här kräver tillstånd från styrelsen

All renovering som omfattar eller påverkar föreningens gemensamma installationer samt byggnadens konstruktion måste godkännas av styrelsen innan den påbörjas. Exempel på renoveringar som kräver godkännande är flytt av eller ändring av el-, vatten- och avloppsledningar, ventilationssystem och rivning eller uppsättning av väggar.

Om du känner dig det minsta osäker på om det kräver tillstånd - fråga först.

En tydlig ritning och dokumentation på den planerade renoveringen ska lämnas in till styrelsen.

Vid omfattande renoveringar krävs även ett godkännande från styrelsen och i vissa fall även från Stadsbyggnadskontoret.

När du har renoverat klart.

Efter genomförd renovering av el, vatten eller våtutrymme kommer styrelsen att kräva intyg på att allt är fackmannamässigt genomfört. Om det passerat flera år kan det vara svårt att påvisa att allt gått rätt till, och dyra besiktningar kan tillkomma. Vid skador som uppkommer på grund av felaktigt utförda renoveringar, kan du som bostadsrättsinnehavare dessutom bli skadeståndsskyldig.

Ventilation

Ventilationen i lägenheten är viktig - du får absolut inte täcka över inloppsventilerna.

Eftersom fläktarna kontinuerligt suger ut luft från lägenheterna via frånluftsventilerna så måste naturligtvis ny luft komma in i lägenheten från annat håll. Har du då täppt till eller stängt dina inloppsventiler så suges denna luft in genom fönster, ytterdörr och i värsta fall kan du få in lukt eller matos från grannarnas lägenheter.

Vanliga frågor och Svar

Får jag montera Parabol? -Nej. Ingen väggfast tv-mottagare får monteras på fasad, fönster eller balkong. En extra antenn eller parabol måste stå på lös ställning.

Köksfläkt kopplat till ventilationen? -Nej. Motordriven köksfläkt får absolut inte monteras mot ventilationstrumma. Styrelsen föredrar att du i stället monterar en spiskåpa, den påverkar ej takfläkten negativt.

Motorfläktar med kolfilter godkänns men får ej monteras så att den påverkar ventilationens kalibrering. Vid användning av kolfilterfläkt ska ventildon i plåt monteras på frånluftskanal. Ventilen ska vara åtkomlig för sotning och OVK-besiktning. (OVK=Obligatorisk Ventilations Kontroll)

Täcka ventilationshål? -Nej. Frånluftsventilationshål i väggar in till vertikala ventilationskanaler, eller tilluftsventilation i ytterväggar får Ej täckas över med skåp, tapet, eller annan installation utan måste hållas fria för att säkerställa fastighetens ventilation, samt säkerställa möjliggörande av lagstadgad OVK-besiktning. Detta gäller även när man sänker taket, inga tak får täcka befintlig ventilationshål. Frånluftsdon får ej bytas mot annat än likvärdigt.

Riva en innervägg? -Ja. Efter ansökan. Icke-bärande innervägg får rivas, flyttas eller öppnas upp efter inhämtande av tillstånd från styrelsen.

Installera avfallskvarn? -Nej. Avloppsstammar är inte anpassade för den typen av rester.

Flytta elcentral? -Ja, efter tillstånd. Styrelsen måste godkänna alla sådana förändringar, godkänd elmontör skall anlitas i samråd med styrelsen.

Installera tvättmaskin? - Ja, men endast i godkänt våtrum - ej i kök!

Installera diskmaskin? - Ja. Droppskydd och fackmannamässig installation med intyg krävs.

Installera kyl eller frys? -Ja. Droppskydd erfordras under båda kategorierna.

Flytta diskbänk/vatten/Avlopp till annan plats i befintligt kök? -Ja, efter tillstånd. Intyg på fackmannamässiga installationer krävs.

Flytta kök/badrum till annat rum? -Nej, det godkänns inte. Se föreningens policy för köksrenovering.

Installera Golv-värme? - Ja, men endast elektrisk och installerat fackmannamässigt . Vattenburen golvvärme tillåts ej.

Installera handdukstork? - Ja, men endast elektrisk. Vattenburen handdukstork tillåts ej

Badrum/Grovkök – Det är också tillåtet att renovera badrummet eller grovköket i bostadsrätt. Du ska dock använda dig av fackmän och så får du inte flytta på golvbrunn utan tillstånd. Kontakta styrelsen vid ingrepp i tätskikt.

Betänk vid beslut att om vi ska ha okulära kontroller vid installationer innebär det att styrelsen måste leva upp till det. Det kan innebära ett omfattande merjobb för personal.

Alternativ är att de ska lämna in ett intyg oavsett om de gjort det själva eller om de har anlitat någon "kompis" eller företag för installationen. Oavsett vem som utför installationen ska det ha utförts fackmannamässigt.