



## **Renovering av lägenhet:**

**OBS! Alla typer av renoveringar ska godkännas av styrelsen i föreningen.**

I bostadsrättslagen och föreningens stadgar finns regler gällande bostadsrättshavarens ändringar i lägenheten. Av dessa framgår att bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd får utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

- ingrepp i bärande konstruktioner
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, el och ventilation
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Kom ihåg att vissa ändringar innebär att man också måste ha ett godkänt bygglov eller att en byggnämnan görs. Reglerna kan skilja sig åt från kommun till kommun och det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att kontrollera och ansöka om detta. Observera att ett beviljat bygglov hos kommunen inte innebär att ni automatiskt har tillstånd av styrelsen. Godkänt bygglov skall biläggas ansökan om sådant finns.

Kontakta kommunen för att få fram ritningar, ex konstruktionsritningar. Planlösningensritning kan eventuellt tas fram genom Riksbyggens förvaltare.

### **Vid badrumsrenovering**

”Om rören blir frilagda pga. bostadsrättshavarens renovering och inte hade behövt bytas ut annars anser vi att det är bostadsrättshavaren själv som får stå för kostnaderna även om rören normalt är föreningens ansvar. Det är bostadsrättshavaren som bär ansvaret för att dennes renovering uppfyller branschreglerna.”

### **Ingrepp i bärande konstruktion**

**Vid ingrepp i bärande konstruktioner måste en byggnadskonstruktör konsulteras så att inte byggnadens hållfasthet riskeras. Intyg skall biläggas ansökan till styrelsen. Observera att borttagande även av icke bärande väggar kan påverka lägenheten väsentligt och därmed kräva styrelsens tillstånd. Vi rekommenderar därför att styrelsens tillstånd alltid inhämtas för borttagande av väggar.**

Renoveringen måste utföras på ett fackmannamässigt sätt och vilka auktoriserade entreprenörer man använder ska anges i ansökan, ex vvs, el, ventilation.

Observera att eventuella framtida problem som kan uppkomma som följd av renoveringen, exempelvis bärlighetsproblem p.g.a. rivna väggar eller vattenskador p.g.a. felaktiga utföranden, kan du som bostadsrättshavare komma att hållas ansvarig för även om styrelsen gett tillstånd till åtgärden. Att styrelsen godkänner åtgärden innebär inte att styrelsen eller föreningen tar över ansvaret för utförandet. Finns det tveksamheter skall fackman alltid kallas in.

### **Generella förhållningsregler och annan viktig information!**

Tänk alltid på följande saker när du skall genomföra renoveringar i din lägenhet

- Alla renoveringar skall vara fackmannamässigt utförda.
- Aldrig ta bort kablar för tv eller antennuttag, bredbandsuttag som förening installerat.
  
- Buller som kan störa närboende bör minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt. Meddela grannarna i förväg om du vet att det kommer att låta mycket. Grannarna ska meddelas genom en lapp i porten och via brev till varje lägenhet.
  
- Förvara inte material eller skräp i trapphus, på gård eller i andra gemensamma utrymmen. Vid borttransport av byggavfall mm. ansvarar bostadsrättshavaren för att trappor, hissar och övriga gemensamma utrymmen städas.
  
- Behöver vatten, el etc. som påverkar andra boende stängas av måste detta tydligt aviseras berörda trapphus minst 1-2 dagar i förväg och Riksbyggens felanmälan skall informeras om detta. Behöver man Riksbyggens hjälp med exempelvis en vattenavstängning eller dylikt kan man höra av sig till Riksbyggens felanmälan några dagar i förväg och boka en tid. OBS: avstängning av vatten undanbedes på morgnar och vid avslutad arbetsdag.

**MMA ventil ska sitta på ev. ny radiator eller motsvarande.**

### **Viktig information!**

Rör genomföring som kommer upp ut golvet i badrum **efter en renovering** är att anse som en avvikelser och vid ev. fukt/vattenskada som orsakats pga dessa, kommer troligtvis inte ert försäkringsbolag att ersätta ex. golvet. Vi rekommenderar att man kontrollerar detta med sina entreprenörer och sitt försäkringsbolag.

Många enklare renoveringar kan man utföra själv men vid exempelvis våtrumsarbeten eller förändring av elledningsnätet bör alltid ett auktoriserat företag anlitas. Efter utförd ändring/renovering/ombyggnad skall man erhålla ett intyg eller annan handling som styrker behörighet samt att arbetet utförts av fackman enligt gällande branschregler.

Om man inte kan uppvisa att renoveringen utförts enligt branschorganisationernas för uppgiften godkända personer kan skadeersättning minska eller helt utebli från försäkringsbolag vid eventuell framtida skada.

En styrelse kan vägra att medge förändringar om de är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Styrelsen bör inte ha rätt att säga nej till begärd ändring utan att ange sakliga skäl men råder oklarhet om detta kan styrelsen kräva att bostadsrättshavaren visar att ändringen kan utföras utan att föreningens hus skadas eller att olägenhet uppkommer. Observera då att om inget annat är beslutat av föreningen står ni själva för alla eventuella kostnader förknippade med utredningar, eventuella konstruktörer, bygglov mm.

Om en bostadsrättshavare genomför en tillståndspliktig ändring i lägenheten utan tillstånd, kan föreningen kräva att bostadsrättshavaren återställer lägenheten till tidigare skick om ändringarna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Observera att reglerna om ändringar/renoveringar/ombyggnationer gäller för åtgärder i själva lägenheten. En bostadsrättshavare får inte göra någon ändring utanför sin lägenhet. De delar av huset som finns utanför lägenheten bestämmer föreningen över. Samma princip gäller föreningens mark.



