

## Ordningsregler vid renovering

All lägenhetsrenovering som sker av bostadsrättsinnehavare i brf Näktergalen 6 skall utföras fackmannamässigt, enligt gällande branschregler samt av behörig installatör för arbete med speciella krav.

Renovering i mer omfattande skala, så som ändring av planlösning, ombyggnation av kök och badrum samt förändringar av rördragningar får enligt föreningens stadgar inte ske utan styrelsens skriftliga medgivande.

### Renoveringar som kräver skriftligt medgivande:

- Ingrepp i en bärande konstruktion
- Ändring av planlösning
- Renovering av kök
- Renovering av badrum
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme och vatten
- Bilning i betongvägg och tak för elledningar samt bilning i golv, t.ex för byte eller flytt av golvbrunn eller toalettstol
- Annan väsentlig förändring av lägenhet
- OBS! Radiatorer får ej bytas ut, de tillhör föreningen. Det gäller även termostater och ventiler till radiatorerna som måste sättas tillbaka efter renovering.

Det är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att känna till och efterfölja dessa regler samt att ansvara för att anlätade entreprenörer och hantverkare möter uppsatta kriterier, samt tar del av och är väl införstådda i föreningens regler. Ingen omfattande renovering får påbörjas innan ombyggnadsplanerna godkänns av styrelsen.

Är du osäker på vad som gäller, kontakta styrelsen så hjälper vi dig!

### Ordning- och förhållningsregler vid större ombyggnationer

Generellt vill alla bostadsrättsföreningar att en renovering ska ha så lite påverkan som möjligt på de andra medlemmarna i föreningen. Det betyder att arbeten endast får utföras under vardagar mellan 8-17, att det hålls rent och snyggt i gemensamma utrymmen under arbetets gång, att byggavfall som förvaras i säckar på trottoaren är tydligt uppmärkat med Namn och Telefonnummer samt att det fraktas bort inom 48h. Vidare är det viktigt att kontaktuppgifter till dig och det byggföretag du anlitat finns lättillgängliga i trapphuset i det fall att någon akut behöver kontakta er.

Det är av vikt att föreningen entrén och hissar skyddas från skada. Den som renoverar har skyldighet att tillses att dessa är skyddade.

Under tiden du renoverar kommer föreningen öka frekvensen för städning av trapphus och gemensamma utrymmen - och vidarefakturera den ökade kostnaden till dig som renoverar.

### Planritning innan och efter

Om du planerar att göra förändringar i planlösningen så behöver du ta fram planritningar. Det behöver inte betyda att du måste ta in en arkitekt, då styrelsen vanligtvis godkänner en enklare skiss. Har du precis köpt lägenheten kan du själv använda den skiss du fått från mäklaren och rita upp de förändringar som ska ske i ett enkelt ritprogram. Om du behöver hjälp att ta fram planritning så kan vår inredningsarkitekt hjälpa dig med detta.

### VVS-ritning

Om du planerar att flytta vatten eller avlopp kan du behöva ta fram en VVS-ritning. Det kan till exempel handla om en förflyttning av kök eller ett nytt badrum. En VVS-ritning är en planskiss där du ritat in avlopp- och vattenrör så att din brf tydligt ser var de finns idag och vart de kommer hamna efter renoveringen.

### Bygganmälan

Planerar du att göra större förändringar i planlösningen såsom köksflytt, ändring av ventilation eller ingrepp i bärande konstruktion behöver du skicka in en bygganmälan till Stadsbyggnadskontoret (Sbk). En bygganmälan görs av dig som äger bostaden eftersom det är du som är byggherre (mer om det senare). Din bygganmälan måste godkännas av Sbk innan du får påbörja det du ansökt om. Vanligtvis får du ett godkännande inom 4 veckor från det att ärendet mottagits men det kan bli förlängt om de har mycket att stå i. Därför rekommenderar vi alltid att du gör en bygganmälan så snart som möjligt så att du blir tilldelad en handläggare.

### Bygglov

Det är väldigt ovanligt att du behöver ansöka om bygglov när du ska renovera en lägenhet. Vanligtvis räcker det med att göra en bygganmälan. Bygglov är bara aktuellt om du ska göra förändringar exteriört, till exempel bygga en balkong eller takterrass, sätta in takfönster eller byta fönster till en annan modell än resterande lägenheter

i huset har.

### **Akustikmätningar**

Styrelsen kan begära en akustikmätning för att säkerställa att ljudbilden inte försämras för dina grannar. Det här är vanligt om du till exempel ska flytta köket till en plats där en granne har sitt sovrum på våningen under eller över. Då behöver du ta in en ljudkonsult som ger byggaren anvisningar om hur arbetet ska utföras för att uppnå godkänt ljudkrav enligt Boverkets regler.

### **Utlåtande från konstruktör eller konstruktionsritningar**

Vid rivning av en vägg kan din brf vilja se ett intyg på att väggen inte har en bärande funktion. Då behöver du anlita en konstruktör som får lämna ett utlåtande att väggen inte är bärande. Är väggen bärande behöver du ta fram konstruktionsritningar. Det är ditt ansvar att undersöka om en vägg har en bärande funktion och inte byggbolagets. Alla seriösa byggare kommer dock att påtala att ta in en konstruktör som du får bekosta, men det kan vara värt att veta att ansvaret ligger på dig som kund.

### **Certifikat**

Renovering av en bostadsrätt ska utföras av certifierade hantverkare eftersom detta är ett krav från alla försäkringsbolag. Det innebär att arbetet utförs enligt gällande branschregler; att alla rörinstallationer sker enligt Säker Vatten, tätskiktsarbeten av våtrum ska ske enligt BKR eller BBV och elarbeten ska ske enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Alla seriösa aktörer har de certifikat som behövs men det är ditt ansvar att säkerställa att så är fallet och skicka intygen till brf.

### **Försäkringsintyg**

Styrelsen kan komma att be dig visa ett försäkringsintyg från det byggbolag som ska utföra renoveringen. Det visar vilken ansvarsförsäkring byggaren har och brukar vanligtvis ligga någonstans mellan 20-25 miljoner. Skulle det ske en omfattande vattenläcka eller liknande så är det bra att veta att byggbolaget har en tillräckligt bra försäkring för att kunna täcka den kostnaden. Alla seriösa aktörer inom byggbranschen har omfattande försäkringar idag så det är ingenting som brukar skapa några problem.

Sammanfattningsvis är det bästa du kan göra att helt enkelt fråga styrelsen vad de har för regler vid renovering av en bostadsrätt och sedan se till att uppfylla utsatta krav. Det är inte alltid konfliktfritt att renovera i en brf, därmed uppmuntrar vi till att alla medlemmar som avser renovera först och främst läser på om benfälliga regler, men även håller en tydlig och proaktiv kommunikation gentemot övriga medlemmar.

Alla som äger en bostadsrätt har rätt till att förbättra sin boendestandard, vilket en renovering anses göra.