

# Regler för renovering/ändring i lägenhet

---

## 1 Andelsägarens underhålls- och reparationsansvar

Andelsägaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att Andelsägaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera (renovera) lägenheten och bekosta åtgärderna.

Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållna och hålls i gott skick. Vad som tillhör lägenheten och ingår i Andelsägarens underhålls- och reparationsansvar beskrivs utförligt i vårt konsortialavtal.

## 2 Ansvarförhållande mellan andelsägaren och föreningen

Andelsägare som låter utföra underhålls-/ reparations-/ renoverings-/ ändringsarbeten i sin lägenhet är ytterst ansvarig för arbetets utförande och även för dess konsekvenser, som kan komma av dessa arbeten såväl under arbetets genomförande, som efter dess slutförande. Detta gäller oavsett om arbetet utförts i egen regi eller av anlita d entreprenörsfirma samt oberoende av arbetets omfattning. Detta innebär att andelsägaren formellt betraktas som byggherre för arbetet i lägenheten, vilket definieras i 9 Kap. 1§ Plan- och bygglagen (PBL) och är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-/ rivnings- eller markarbeten genom en byggentreprenör eller byggmästare.

Föreningen har inget ansvar för underhålls-/reparations-/ renoverings-/ ändringsarbeten i lägenheten, som andelsägaren genomför.

## 3 Generella ordningsregler vid renovering/ ändring i lägenheten

I de följande styckena anges de generella ordningsregler, som gäller vid alla typer av underhålls-/ reparations-/ renoverings-/ ändringsarbeten i lägenheten.

### 3a Arbetstider och information till grannar

Vi måste ta hänsyn till varandra så mycket som möjligt när vi renoverar eller ändrar. Det innebär att störa grannarna så lite som möjligt. Mycket störande arbeten (exempelvis bilning av betong, hamrande, borrhåll och annan typ av maskin användning samt avstängning av vatten mm) får endast ske under vardagar (mån – fre.) mellan kl. 09.00 – 18.00. (Ej helger mån – fre. eller aftnar (jul, nyårs etc)). Andelsägaren ansvarar själv för att dessa tider efterföljs. För dessa typer av arbeten skall grannarna informeras minst en vecka i förväg med så detaljerade tidsangivelser som möjligt. Detta kan ske genom mail eller anslag i entréport och det skall framgå vilken andelsägare som genomför renoveringen/ ändringen i lägenheten samt kontaktuppgifter till denne (telefon och mail).

### 3b Hantering av byggsopor/byggmaterial

Byggmaterial och byggsopor, avfall eller skräp som uppkommer i samband med underhålls-/ reparations-/ renoverings-/ ändringsarbetet i lägenheten skall tas om hand på ett miljövänligt sätt och får under inga omständigheter ställas utanför lägenheten, i grovsoprum eller någon annanstans inom föreningens fastighet. Om detta sker kommer föreningen att fakturera andelsägaren kostnaden för borttagande av dessa byggsopor. Entré, trapphus etc måste alltid täckas för att undvika skador och slitage. Det åligger andelsägaren att se till att

hantverkare följer dessa regler och att hålla dörrar till trapphus och gemensamma utrymmen stängda. Extra städning med anledning av arbeten i lägenheter belastas medlemmen.

Se vidare under Information/trivselregler på vår hemsida

### **3c Byggtrafik i hiss ej tillåtet**

Det är inte tillåtet att använda hissen för byggtrafik. Detta på grund av att hissen endast klarar begränsad vikt samt att grinden utsatts för upprepade skador som kostat bostadsrättsföreningen onödiga pengar i form av kostnader för utryckning samt reparationer.

### **4 Mindre renovering/ändring i lägenheten som inte kräver styrelsens godkännande**

Exempel på mindre underhåll/reparationer/renoveringar/ändringar i lägenheten som kan utföras utan styrelsens godkännande är följande:

- Målning
- Tapetsering
- Lägga nytt eller slipa befintligt golv som inte innefattar våtutrymmen (badrum, tvättstuga etc.)
- Byte av befintliga vitvaror
- Ej permanenta elinstallationer

För all renovering/ändring i lägenhet krävs dock att dessa utförs fackmannamässigt och för elinstallationer måste de regler som gäller följas samt arbetet utföras av behörig (se [www.elsakerhetsverket.se](http://www.elsakerhetsverket.se)).

### **5 Omfattande renovering/ändring i lägenheten som kräver styrelsens godkännande**

För mer omfattande underhåll/reparation/renovering/ändring i lägenheten krävs styrelsens godkännande

Exempel på väsentlig förändring i lägenheten, som kräver styrelsens godkännande, är följande:

- Förändring i planlösning
- Ingrepp i bärande väggar/konstruktion inklusive håltagning
- Alla typer av ingrepp i våtrum (badrum, tvättstuga etc.)
- Ändringar av befintliga ledningar för vatten och avlopp (t ex. byte eller installation av disk- eller tvättmaskin)
- Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för värme (golvvärme, radiatorer etc.)

- Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för ventilation
- Ändringar av fasta elinstallationer
- Om arbetet kan förväntas innebära att el/vatten/värme behöver stängas av centralt i fastigheten

Från vårt konsortialavtal § 17

”Delägarers dispositionsrätt till en lägenhet innebär en rätt att ändra i lägenheten. Arbetena får inte påbörjas utan att föreningens styrelse lämnat sitt tillstånd om arbetena innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring i eller nyinstallation av ledningar för avlopp, el, vatten, ventilation eller värme, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till åtgärd som avses i första stycket endast om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för övriga delägare eller föreningens förvaltning av fastigheten.

Delägaren ansvarar för att nödvändiga myndighetstillstånd finns innan arbetena påbörjas och att arbetena utförs på ett fackmannamässigt sätt.”

## **6 Generella villkor vid dessa omfattande renoveringar/ändringar i lägenheten**

### **6a Förändringar i planlösning**

Vid avsevärd förändring av planlösningen kan det bli aktuellt med att ansöka om bygglov eller bygganmälan till byggnadsnämnden och andelsägaren ansvarar själv för detta där detta är nödvändigt.

### **6b Ingrepp i bärande väggar/konstruktion inklusive håltagning (öppningar i bärande väggar)**

Det kan bli aktuellt med ansökan om bygglov eller bygganmälan till byggnadsnämnden och andelsägaren ansvarar själv för detta där detta är nödvändigt. Andelsägaren uppmanas anlita en byggnadskonstruktör eller hämta in säkra uppgifter via byggnadsnämnden. Om andelsägaren är osäker på vilka väggar som är bärande så är en tumregel att alla solida betongväggar är bärande. Konstruktionsritningar och hållbarhetsberäkningar som klart och tydligt beskriver vilka förändringar andelsägaren önskar göra, måste tas fram av behörig yrkesman och lämnas in till styrelsen vid begäran om tillstånd.

### **6c Alla typer av ingrepp i våtrum (badrum, tvättstuga etc.)**

Entreprenörer som renoverar badrum och WC skall ha minst behörighet för utförande av arbeten enligt PER:s branschregler eller motsvarande för vattentäta keramiska väggbeklädnader och golvbeläggningar i våtutrymmen. Entreprenören skall efter

renoveringen till andelsägaren med kopia till föreningen lämna kvalitetsdokument (våtrums-certifikat) med 10 års garantitid på genomfört arbete i enlighet med konsumenttjänstlagen. Installationsföretaget skall överlämna "Intyg om säker vatteninstallation" till andelsägaren. Vid renovering av badrum skall vatten & avlopp i golv samt golvbrunn bytas ut.

#### **6d Ändringar av befintliga ledningar för vatten och avlopp (t ex. byte eller installation av disk- eller tvättmaskin)**

Andelsägaren ska alltid anlita fackman vid fast installation av diskmaskin. Detta gäller el-, vatten- och avloppsinstallation. Om andelsägaren bygger om eller installerar ny diskmaskin i rekommenderar vi att se över vattenskyddet för att minska risken för vattenskador. Andelsägaren rekommenderas kontakta fackman för bästa lösning. Andelsägaren kan även kontakta sitt försäkringsbolag för att få reda på vad de kräver och rekommenderar.

#### **6e Ändringar av befintliga ledningar utrustning för gas**

Renovering/ombyggnad av fastighetens gassystem får endast utföras av för uppgiften utbildad och godkänd person.

#### **6f Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för värme (golvvärme, radiatorer etc.)**

Värmesystemet är fjärrvärme med vattenbaserade radiatorer i lägenheterna. Om något element inte blir varmt så kan det behöva luftas. Andelsägaren kan kontakta vår tekniska förvaltare om denne behöver hjälp med detta. Andelsägaren får inte bygga om värmesystemet t ex. genom att installera vattenburen golvvärme i badrummet.

#### **6g Ändringar av befintliga ledningar/utrustning för ventilation**

Andelsägaren får inte sätta igen befintlig ventilation eller ändra ventilationen eftersom det kan påverka ventilationen hos grannar samt ge upphov till fuktskador.

#### **6h Ändring av fasta elinstallationer**

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker och skall följa de regler som gäller, se [www.elsakerhetsverket.se](http://www.elsakerhetsverket.se). Önskar andelsägaren göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet måste ändringen först dokumenteras på ritning och godkännas av styrelsen.

#### **7 Förfarande vid begäran om tillstånd till renovering/ändring i lägenhet**

Det åligger andelsägaren att bedöma om den tilltänkta renoveringen/ändringen i lägenheten är av den omfattningen att ett godkännande av styrelsen erfordras. Vid osäkerhet föreslås att en ansökan skickas till styrelsen, som kan bedöma om ett godkännande erfordras eller ej. Om andelsägaren genomför renoverings/ändringsarbetet i lägenheten utan godkännande av styrelsen, där sådant erfordras, kan andelsägaren under vissa förutsättningar bli skyldig att återställa lägenheten.

För att styrelsen skall hinna sammanträda och ta ställning till begäran, krävs att den lämnas in **6 veckor innan renoverings/ändringsarbetet beräknas påbörjas**.

## Saker som måste beaktas

- Anlitade entreprenörer (företag, org. nr., kontaktperson mm) skall redovisas till styrelsen innan arbetet kan påbörjas
- Frågan om bygglov/bygganmälan måste klarläggas innan arbetet påbörjas
- Efter arbetets avslutande skall bostadsrättshavaren avge rapport till styrelsen

Styrelsen informerar omgående andelsägaren om fattat beslut och protokollför beslutet.