

Riktlinjer vid ombyggnads-/renoveringsarbeten i lägenheter inom brf Månhästen

Som bostadsrättshavare ansvarar man för lägenhetens ytskikt. Däremot ägs allting innanför ytskikten, med vissa undantag, av föreningen.

Detta innebär att man som bostadsrättshavare får renovera ytskikten själv, utan att först fråga om lov. Man får till exempel tapetsera eller måla om väggar och tak, lägga nya golv och byta köksskåp och vitvaror.

Däremot kräver bostadsrättslagen och föreningens stadgar tillstånd från styrelsen vid mer omfattande ombyggnader eller renoveringar av lägenheten. Exempel på sådant som kräver tillstånd är ändring av bärande konstruktioner, flytt av kök eller badrum, ändring av befintliga ledningar för ventilation, vatten, avlopp och värme. Vid bullriga och störande arbeten ska även grannarna informeras cirka två veckor innan arbetet påbörjas. Detta görs bäst genom anslag i porten.

Det är också viktigt att känna till att vissa åtgärder kan kräva kommunalt bygglov. Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att nödvändiga tillstånd finns för renoveringen.

Styrelsen ska alltid informeras skriftligen, helst två månader innan planerad arbetsstart, om tillståndspliktig ombyggnad. Det är nödvändigt att vara ute i god tid, ifall styrelsen skulle behöva ta in experthjälp för bedömningen. Ansökningsblankett finns på föreningens hemsida [här](#).

Om du är osäker är det alltid bäst att fråga styrelsen om avsedd renovering kräver dess godkännande.

Innan renoveringen påbörjas bör Månhästens fastighetsansvarig kontaktas för att gå igenom praktiska frågor kring ombyggnaden såsom vattenavstängning, utläggning av skyddspapp i trapphuset och information till övriga boenden i huset. Gäller renoveringen våtutrymmen (badrum/duschrum) ska man tillsammans med fastighetsansvarig göra en fuktmetning innan arbetet påbörjas. Vid höga mätvärden kan det bli aktuellt att anlita auktoriserat mätföretag.

När renoveringen av badrum/duschrum är klar, är det bostadsrättshavarens ansvar att inom en månad till föreningen lämna kopia på våtrumsintyg med garanti på ytskiktet.

Val av hantverkare

För våtrumsreparationer bör man anlita auktoriserade hantverkare, som är certifierade att göra våtrumsreparationer och som har ansvarförsäkring, annars riskerar man som bostadsrättshavare att själv få stå för skador som uppstår på föreningens eller grannars egendom.

Byte av brunn i bad- och duschrum

Vid ombyggnad av bad- och duschrum rekommenderas att golvbrunnen byts ut om den är äldre än från 1994. Rörmokaren ska känna till vilka regler som gäller.

Byte av spiskåpan i köket

Om man byter ut spiskåpan i köket är det viktigt att den nya inte har motor, utan bara ett spjäll. Detta eftersom vi har gemensam centralfläkt i husen. En passande modell är spiskåpa Franke 251-10.

Information till boende

I god tid (ca 2 veckor) innan byggstart informeras grannar i huset om ombyggnadens beräknade tidsperiod och omfattning. Detta görs bäst genom anslag i porten.

Av informationen ska framgå vilken firma som har anlåtats, med telefonnummer och namn på personer som man kan vända sig till vid eventuella frågor. Specificera gärna vilka dagar som

bilningsarbetet kommer att pågå, och om och när vatten beräknas stängas av, då sådant arbete kan upplevas som störande.

Arbetstider

Störande arbete får endast ske vardagar mellan klockan 08.00 och 17.00.

Täckning

Om rivningsmaterial måste tas ut ur lägenheten, ska man täcka gångytan mellan den egna dörren och hissen, golvet inne i hissen, och golvytan från hissen till ytterporten.

Besiktning

Då det ofta händer att färgen och putsen släpper något i underliggande lägenhet vid bilningsarbetet, ska man besikta taket där, både före och efter bilningsarbetet, för att säkerställa att det inte har blivit några skador. Man kan minska risken för skador genom att "dämpa" taket hos grannen under, för att undvika att takrester ramlar ned.

Rivningssopor

Rivningssopor ska ställas på av fastighetsansvarig anvisad plats, och får lämnas där i högst 2-3 dagar.