

# REGLER FÖR RENOVERING – BRF VÄSTERGÖTLAND 13

## 1. ALLAS ANSVAR OCH HÄNSYN

Fastigheten på Repslagargatan 11 tillhör oss alla tillsammans och det är allas ansvar att vi hjälps åt att hålla den i gott skick och att minimera riskerna för fel och skador. Felaktiga installationer i t.ex. kök och badrum kan få stora konsekvenser senare, vilket föreningen och dess medlemmar tidigare fått erfara med stora kostnader och praktiska problem som följd.

Tänk också på att vi är många som bor, lever (och jobbar hemifrån) i huset. Det är lyhört i byggnaden och arbeten och ombyggnationer kan påverka dina grannar (och våra viktiga lokalhyresgäster) negativt. Ta hänsyn till detta så långt det är möjligt när du planerar en renovering.

## 2. ANMÄL RENOVERINGAR I FÖRVÄG TILL STYRELSEN

Styrelsen ser gärna att alla former av renoveringar som påverkar föreningen, någon medlem eller någon lokalhyresgäst anmäls till styrelsen i god tid innan renoveringen påbörjas.

## 3. VISSA ÅTGÄRDER KRÄVER STYRELSEN FÖREGÅENDE TILLSTÅND

- 3.1 För vissa renoveringsåtgärder finns speciella regler och krav i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar som innebär de inte får företas utan styrelsens föregående tillstånd. Detta gäller **ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintlig ledning för avlopp, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten**. För renoveringar som kan innebära sådana förändringar i lägenheten, och som alltså kräver styrelsens föregående tillstånd, gäller följande.

3.1.1 Medlemmen ansvar för att kontrollera vilka nödvändiga myndighetsbeslut och regler (t.ex. bygglov, bygganmälan etc.) som krävs och att sådana erhålls och följs.

3.1.2 Eftersom styrelsens tillstånd krävs för sådana åtgärder åligger det medlemmen att i god tid i förväg begära styrelsens tillstånd samt att då informera styrelsen om vad det är man vill göra och hur det ska ske. Tänk på att styrelsen sammanträffar för styrelsemöten en gång i månaden (normalt första måndagen i månaden) så var ute i god tid när du ska begära styrelsens tillstånd. Begäran om tillstånd ska tillställas styrelsen på e-post: [styrelsen@brfvg13.se](mailto:styrelsen@brfvg13.se).

- 3.1.3 Det åligger medlemmen att visa att de åtgärder man ska vidta inte innebär påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Det är medlemmen som ska visa för styrelsen att det inte finns några sådana risker. Det är inte styrelsens uppgift att anlita någon för att utreda och bedöma detta. Det innebär att medlemmen måste anlita en sakkunnig som får utreda och bedöma huruvida den planerade åtgärden innebär påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem eller inte. Styrelsen har förslag på sakkunniga, byggkonstruktörer etc. som medlemmar kan anlita för sådana utredningar och bedömningar. I avsaknad av sådan utredning kan styrelsen säga nej till den föreslagna renoveringsåtgärden på den grunden att ingen utredning finns som styrelsen kan lägga till grund för sitt beslut. Efter att en tillräcklig utredning lagts fram av medlemmen kommer styrelsen att ta upp frågan till beslut på nästkommande styrelsemöte. Om styrelsen ger tillstånd kan styrelsens samtidigt ange krav och förutsättningar som gäller för tillståndet.
- 3.1.4 Ibland kan det vara oklart om en renovering innebär en sådan förändring i lägenheten som kräver styrelsen tillstånd eller inte. Det kan t.ex. vara oklart om en vägg man vill riva/påverka är bärande eller inte etc. Det åligger även i detta fall medlemmen att genom sakkunnig visa för styrelsen att åtgärden inte är en sådan som kräver styrelsens tillstånd. Det är inte styrelsens uppgift att anlita någon för att utreda och bedöma detta.
- 3.1.5 Ingen renovering av detta slag får påbörjas innan styrelsen har fattat beslut.
- 3.1.6 Om styrelsen ger tillstånd åligger det medlemmen enligt stadgarna att tillse att åtgärderna sedan utförs fackmannamässigt. Det åligger medlemmen att visa för styrelsen att arbetena har utförts fackmannamässigt. Det är inte styrelsens uppgift att anlita någon för att bedöma detta. För att visa att arbetena är utförda fackmannamässigt kan styrelsen kräva att arbetena ska besiktigas av oberoende sakkunnig. Styrelsen har förslag på besiktningsmän etc. som medlemmen kan anlita för sådana besiktningar. Som exempel på åtgärder där styrelsen alltid vill att besiktning görs är tätskikt i våtrum. Notera att en sådan besiktning måste göras efter att tätskikt lagts men innan ytskikt (kakel/klinker) monteras. I kravet på fackmannamässighet ligger också att den hantverkare som medlemmen anlitar ska ha nödvändiga behörigheter och försäkringar.
- 3.1.7 Kom ihåg att det alltid är du som medlem som är ansvarig gentemot föreningen för de åtgärder du gör i din lägenheten. Tänk därför på följande.
- Se till att du har rätt försäkring för din bostadsrättslägenhet (bostadsrättstillägg etc). Detta är för ditt eget skydd – om det uppstår skador som du är ansvarig för och du inte har försäkring så får du ersätta skadorna själv.

- Se till att de hantverkare du anlitar lämnar garantier och är försäkrade.
- Anlita seriösa hantverkare som har de branschbehörigheter som krävs.
- Iaktta särskild försiktighet vid arbeten med våtrum och VA.
- Att arbetena besiktigas är bra för föreningen men även för dig eftersom det är du som är ansvarig mot föreningen.
- En billig hantverkare blir inte sällan dyr. En hantverkare som vet att deras arbeten kommer att besiktigas gör inte sällan ett bättre jobb.

#### **4. INFORMATION TILL GRANNAR**

Om du ska göra en renovering av något slag som påverkar dina grannar (inklusive våra lokalhyresgäster) så ska du i god tid i förväg informera dina grannar och hyresgäster om vad som ska göras, när arbetena ska påbörjas och beräknas vara klara. Förslagsvis sätter man upp en lapp i entrén/hissen och informerar på FB.

#### **5. STÄDNING AV GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Trapphus och hiss ska skyddas från smuts och skador genom skyddsskivor/skyddspapp. Medlemmen tillser att trapphus, hiss och entré städas när arbetena är klara. Om arbetena pågår under längre tid kan det innebära att städning måste göras fler gånger. Om hantverkare använder toaletten vid tvättstugan/förråden så ska även denna städas. Om medlem trots anmaning inte städar efter sig när det behövs kan föreningen välja beställa en extra städning och debitera medlemmen för den extra städkostnaden.

#### **6. STÖRANDE ARBETEN**

Störande arbeten får endast ske på vardagar mellan kl. 8.00 och 17.00. Om särskilt störande arbeten ska utföras (t.ex. bilning eller andra arbeten som bullrar mycket) är det önskvärt att sådana arbeten i möjligaste mån koncentreras till vissa tillfällen och att berörda av bullret informeras om detta.

#### **7. BYGGMATERIAL OCH BYGGAVFALL**

Byggmaterial ska inte förvaras i entrén eller trapphuset. Byggsäckar som ställs på trottoaren utanför huset för avhämtning ska avhämtas skyndsamt. Med skyndsamt menas att det inte ska stå byggsäckar utanför entrén i flera dagar.

## **8. ÖVRIGT**

Många som renoverar bor inte i sin lägenhet under renoveringen och noterar därför inte hur det ser ut i trapphus med förvaring av byggmaterial, städning, golvskydd, byggsopor vid entrén osv. Detta noterar dock dina grannar som bor och lever i huset under din renovering. Det är viktigt att du som renoverar men inte bor i din lägenhet under tiden löpande har uppsikt över hur din renovering påverkar dina grannar.

Du som renoverar ansvarar för dina anlitate hantverkare. Det innebär bland annat att det åligger dig att informera dina hantverkare om att det är rökförbud i gemensamma utrymmen och på innergården.