Brf 2-rumsstandard

Information om lägenhetsrenoveringar

Till dig som vill renovera din lägenhet

Som bostadsrättsinnehavare bestämmer du själv över de flesta renoveringsarbeten i din lägenhet. Men om du vill göra väsentliga ändringar i din lägenhet, måste du anmäla detta till bostadsrättsföreningens styrelse och få den planerade förändringen godkänd i förväg.

Som bostadsrättsinnehavare är du personligen ansvarig för eventuella skador i fastigheten som uppstår i samband med de förändringar du utför i din lägenhet. Vattenläckage, konstruktionsfel eller andra felaktigheter kan bli mycket kostsamma. Anlita därför alltid certifierade hantverkare och auktoriserade konstruktörer och följ styrelsens anvisningar i detta dokument.

Vad är en väsentlig ändring och hur ansöker man om styrelsens godkännande?

Renovering som kräver styrelsens godkännande kan vara:

- Ändring av planlösning och påverkan av bärande konstruktion.
- Renovering av badrum.
- Byte av befintlig köksfläkt.
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller ventilation (t ex byte av golvbrunn eller installation av elektrisk handdukstork.
- Elinstallationer
- Byte av (ytter- eller balkong)dörr

I föreningens stadgar finns en utförlig beskrivning över vad föreningen respektive bostadsrättsinnehavaren ansvarar för (stadgarna hittar du på föreningens hemsida, www.brf2rumsstandard.se).

Om arbetet påverkar de delar som föreningen (styrelsen) är ansvarig för, kan styrelsen kräva att besiktning ska göras. Det kan röra sig om delmoment eller en avslutande besiktning, beroende på arbetets art.

Förbered din ansökan

Renoveringsarbetet får ej påbörjas utan styrelsens medgivande. Ansökan om renovering ska inkomma till styrelsen senast två månader innan arbetet påbörjas så att styrelsen har tillräckligt med tid att behandla din ansökan.

På hemsidan kan du ladda ner dokumentet ”ansökan om lägenhetsrenovering”.
Ansökan mejlas till styrelsen@brf2rumsstandard.se, eller lämnas i föreningens brevlåda på Hjorthagsgatan 8A. Ansökan ska innehålla:

- Ansökan om lägenhetsrenovering (laddas ner på föreningens hemsida).
- Beskrivning på hur arbetet ska genomföras med bifogad ritning.
- Intyg av auktoriserad konstruktör för arbeten som utförs på det som faller under föreningens ansvar (t.ex. rivning av väggar, arbeten på stammar av el, vatten och ventilation, arbete i elnätet för radiatorer etc.). Bostadsrättsinnehavaren betalar själv för eventuell intygskostnad.

Renovering av badrum

Renovering av badrum ska utföras av behörig hantverkare i enlighet med Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV), Säker Vatten, samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK).
Utföraren ska lämna skriftlig dokumentation över genomfört arbete samt intyg om att säkert vatten uppfyllts. Kopia på dokumentation och intyg lämnas till styrelsen.

Föreningen godkänner INTE att element tas bort eller att vattenburen golvvärme installeras. Befintliga handdukstorkar inkopplade på VVC-ledningen får ej demonteras.

Byte av elskåp och omdragning av elledning

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Vid elrenovering ska du skicka in en renoveringsansökan till styrelsen med en kopia på ritningar på omdragningsarbeten från din anlitade elektriker.

Byte av fläktkåpa och ventilation

Om man vid ombyggnad/renovering önskar byta fläktkåpa måste en kåpa väljas som är anpassad till fastighetens frånluftssystem. Varje lägenhet är i original utförande utrustad med en spjällkåpa i köket. Paxfläktar får ej monteras in i lägenheten i stället för frånluftsdon.

Borttagning av (delar av) vägg(ar)

Om du funderar på att riva hela eller delar av väggar eller göra andra större förändringar som förändrar planlösningen ska din ansökan innehålla ett utlåtande från en auktoriserad konstruktör (byggnadsingenjör eller liknade) som intygar att åtgärden är godkänd och inte negativt påverkar fastighetens konstruktion och bärighet. Styrelsen godkänner inte att bärande väggar tas bort oavsett teknisk konstruktion.

Våra hus ventileras genom frånluftsfläktar på taket. Luft kommer in genom spaltventiler och ventileras ut med hjälp av frånluftsdon i kök och badrum. Spaltventiler i fönstren skall vara öppna och får inte tas bort. Har ni eller tidigare ägare förändrat planlösningen genom att ex. förändra ett kök till ett sovrum är det nuvarande ägares ansvar att nya spaltventiler monteras på fönster för att säkerställa luftomvandlingen i lägenheten.

Brf 2-rumsstandard

Information om lägenhetsrenoveringar

Byte av dörr

Som lägenhetsinnehavare ansvarar du själv för din ytterdörr. Önskar du byta dörr behöver du dock säkerställa att den nya dörren motsvara rde normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning. Om den inte finns postboxar installerade i ditt trapphus ska dörren ha ett brevinkast. Vid byte av dörr måste den nya dörren ha samma utseende som den befintliga dörren, med ek som ytskikt.

När din ansökan har godkänts

När du har fått ett skriftligt godkännande av styrelsen kan renoveringen påbörjas.

Som lägenhetsinnehavare ansvarar du för att ditt byggavfall forslas bort. Det får inte läggas i föreningens grovsoprum och eller i gemensamma utrymmen som trapphus, källargångar, vindar och gårdar. "Big bags" ska transporteras från trottoar omgående och får ej kvarstå på trottoar över en helg.

Se också till att det är städat i trapphuset. Föreningens städavtal för trapphusstädning täcker inte byggdamm. Städfirman städar inte alls om det är för mycket byggdamm, vilket medför ökade kostnader för föreningen och försämrar trivseln i föreningen.

Visa hänsyn och informera

Föreningens trivselregler ska följas. Det är lyhört i våra hus och vi ber er därför tänka extra på dina grannar. Störande renoveringsarbeten får därför enbart ske mellan klockan 08–17 på vardagar.

Medför arbetet oljud eller annan olägenhet, ska anslag sättas upp i trapphusen som berörs. Anslaget ska visa vilken lägenhet som renoveras samt under vilken tid som arbetet pågå.

Med vänliga hälsningar,

Styrelsen Brf 2-rumsstandard
Senast uppdaterad 2022-06-18