

Reparation och ombyggnation

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan styrelsens godkännande som t ex att sätta upp nya skåp, byta ut vitvaror i köket eller lägga nya golv. Större ombyggnader kräver både bygglov och godkännande av styrelsen i enlighet med bostadsrättslagen

Utdrag ur bostadsrättslagen

7 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,*
- 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller*
- 3. annan väsentlig förändring av lägenheten.*

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket. Lag (2003:31).



Mindre förändringar

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan styrelsens godkännande eller bygglov. Exempel

- Sätta upp nya skåp
- Byta ut vitvaror
- Lägga nya golv/tapetsera
- Byta toalettstol eller annat badrumsporsling
- Sätta upp innertak
- Ingrepp i elledning inom lägenhet (lagen kräver dock att behörig elektriker gör arbetet)
- Ändra planlösning genom att sätta upp eller slå ut vägg (ej bärande vägg)
- Omdisponera kök och byta köksutrustning
- Renovering av badrum enligt gällande branschregler



Större förändringar som kräver tillstånd

Föreningen äger huset och måste därför känna till, och ibland få vara med och ha inflytande över, vad som händer med lägenheten. För större ingrepp krävs styrelsens tillstånd och ibland även bygganmälan. Du kan läsa mer om krav på bygganmälan på kommunens hemsida <http://staffanstorp.se/boende/bygga/>

- Ingrepp i bärande konstruktion som vägg och/eller balkar
- Flytta på kök (kräver bygganmälan)
- Förändring på balkong
- Flytta element
- Flytta på badrum (kräver bygganmälan)
- Dragnings av nya rör i kök eller badrum

Vid större arbeten som innefattar 7§ bostadsrättslagen ska fackmän utföra arbetet, detta gäller allt vvs-arbete i kök och våtutrymme, dragnings av el m.m.

Även nedtagning av icke bärande väggar kan ha inverkan på konstruktionen, exempelvis stabiliserande för horisontella krafter eller bärighet vertikalt. Nedtagning av väggarna kan också påverka vatten- och elledningar i väggar vilket måste hanteras enligt gällande föreskrifter. Därför bör en konstruktör anlitas som kan inkomma med ett skriftligt utlåtande till ett eventuellt godkännande av åtgärden av styrelsen.

Följande skall lämnas in till styrelsen vid ombyggnationer som kräver tillstånd:

- Ritning
- Bygglov/bygganmälan
- Ansökan om ändring av lägenhet (blankett finns föreningens hemsida www.strindbergsvag/bostadsratterna.se)
- Åtgärdsplan
- Lista över de firmor, och fackmän som ska arbeta med lägenheten, samt deras telefonnummer.

Efter avslutad renovering ska styrelsen beredas tillfälle att vara med vid slutbesiktning av bostadsrätten, samt fått in begärda dokument, såsom ritningar och de certifikat som styrker att allt arbete med el och vvs är behörigt utförda.

Att tänka på vid renovering

Vid renovering/ombyggnation ska information sättas upp på anslagstavlan i respektive trapphus om hur länge arbetet beräknas pågå, och vilken lägenhet det gäller. Det är inte tillåtet att utföra störande arbete före kl 8.00 eller efter kl 20.00.

VVS-arbete

Det är mycket man bör tänka på innan man startar upp en ombyggnad med vatten och avlopp. Kom ihåg att det är du som medlem som är ansvarig för att ny- eller ombyggnaden uppfyller gällande bestämmelser. För ytterligare information om krav på vatteninstallationer, se avsnittet "vattenskador" i denna pärm.

El-installationer

Många av de olyckor som händer med el beror ofta på ren okunskap. Allt elarbete i fasta el-installationer ska utföras av fackman.

Badrummet är speciellt känsligt ur elsynpunkt. Dels finns där många jordförbundna föremål som kan leda ström typ kakel, klinkers, vattenkranar och så vidare, dels är det en fuktig miljö vilket ökar riskerna. I badrum finns ofta specialuttag med 110 V till rakapparater och vissa eltandborstar.

I kök och grovkök gäller liknande regler som för badrummet. Jordade kontakter och jordade apparater. Här är det tillåtet med 230 V och jordfelsbrytare rekommenderas alltid.

Visst elarbete på lösa föremål som lampor, sladdar och liknande har man rätt att göra själv, men man måste ha nödvändig kunskap.

Vilka regler gäller för hemförsäkring?

Som medlem är du skyldig att ha ett bostadsättstillägg till din hemförsäkring. Innan du påbörjar en renovering är det en god idé att ta kontakt med en byggtekniker på ditt försäkringsbolag. Ta reda på vilka regler som gäller och vad som krävs av dig som försäkringstagare. Det är alltid medlemmens ansvar att ta reda på vad som krävs.

Nedan finns exempel på länkar med bra information om vad som gäller vid renovering och ombyggnation.

- Branschregler för säker vatteninstallation www.sakervatten.se
- Byggkeramikrådets branschregler för våtrum www.bkr.se
- Råd om elsäkerhet från elsäkerhetsverket www.elsakerhetsverket.se

Brf Strindbergs väg

- Byggnadsnämnden, Staffanstorp www.staffanstorp.se/boende/bygga