

# Renoveringspolicy

Detta dokument syftar till att ge dig som boende viktig information som du behöver känna till om du ska renovera din lägenhet. Dokumentet berör inte alla tänkbara eventualiteter, men styrelsen gör bedömningen att många vanliga frågor berörs i styckena nedan. Dokumentet anger även viktiga regler som berör den som ska renovera, dessa regler är dock inte uttömmande. Vid frågor och förtydliganden så tveka aldrig att kontakta styrelsen på [info@brfsolskenet.se](mailto:info@brfsolskenet.se).

## Generellt vid renoveringar

- Du har som bostadsrättsinnehavare rätt att renovera din bostad fritt efter eget tycke så länge det omfattar ingrepp som faller under den boendes ansvarsområde (t.ex. att måla väggar, byta golv, sätta in nytt kök m.m.).
- Bärande konstruktioner och ”osynliga” installationer i väggar är exempel på föreningens ansvarsområde. Att ändra på sådana förhållanden kallas för en väsentlig förändring (t.ex. att dra om vatten- och avloppsrör eller att riva en betongvägg). För att göra ändringar som omfattar sådana installationer krävs ett särskilt renoveringstillstånd från styrelsen. När renoveringen avser en väsentlig förändring kräver föreningen att fackman anlitas och att samtliga erforderliga intyg redovisas till styrelsen.
- Du kan läsa mer om gränsdragningen mellan boendes och föreningens ansvarsområde i dokumentet ”Underhållsansvar” som ligger på hemsidan.
- Om du inte följer anvisningarna du får av styrelsen så kan du bli skyldig att återställa allt på egen bekostnad. Dessutom löper du risk att få en varning av styrelsen för att ha brutit mot våra regler, vilket kan i värsta fall kan leda till att du sägs upp som medlem.
- Kontakta styrelsen vid minsta tveksamhet kring vid en renovering. Det är bättre att ställa en extra fråga än att riskera göra ett kostsamt misstag. Om något fel/skada uppkommer är det alltid den som renoverar som är skyldig att återställa felet/skadan.
- Inga renoveringar som inkluderar väsentliga ändringar får påbörjas utan styrelsens godkännande. Att behandla en ansökan kan ta tid så se till att vara ute i god tid med din ansökan. Tidsbrist är inte ett skäl till att få förtur eller att få påbörja någon renovering utan tillstånd och kan bli mycket dyrt för er.

## Ordning i gemensamma utrymmen

- Byggskräp får aldrig lämnas inom föreningens fastighet och inte heller i återvinningsrum/soprum. De ska lämnas på kommunens återvinningscentraler.
- Förvarna grannar genom lapp i porten minst en vecka innan störande arbeten, exempelvis bilning av betong eller vattenavstängning. Ange lägenhetsnummer och kontaktperson samt datum och tid för störningen så detaljerat som möjligt.
- Störande och bullrande arbete får bara utföras på samma tider som gäller övrig verksamhet i föreningen dvs inte på de tider då det ska vara tyst och lugnt.

## Ventilation

- Ventiler får inte sättas igen, varken för inluft eller utluft eftersom detta kan påverka ventilationssystemets funktion negativt.
- Om det vid en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) upptäcks att ventilationen är undermålig till följd av ett ingrepp som den boende har gjort, så kan du bli skyldig att återställa till ursprungligt skick.
- Köksfläktar får inte kopplas in i föreningens ventilationssystem. Endast kolfilterfläktar får installeras som inte kopplas in på föreningens ventilationssystem.

## Rivning av väggar

- Vid ändring, flyttning eller liknande av bärande väggar kan det behövas flertalet tillstånd från flera olika enheter såväl som eventuella bygglov m.m. Detta måste då göras i löpande dialog med styrelsen. Styrelsen kan kräva in annan dokumentation som tex försäkringsbolagens godkännande såväl som banktillstånd m.m. innan ett eventuellt renoveringstillstånd beviljas.
- Om ansökan avser rivning av betongväggar så behöver en byggingenjör konsulteras för att kontrollera att väggen inte är bärande. Detta bekostas av den boende.

## Badrumsrenovering och VVS

- Allt arbete med el och vatten måste göras av behörig fackman. Intyg som tex säkert vatten, våtrumsintyg mm måste skickas in till styrelsen.
- Det gamla tätskiktet finns kvar och innehåller asbest. Certifierad firma måste anlitas för att sanera detta (se även avsnittet om asbestsanering).
- Vid renovering av rum med golvbrunn måste detta särskilt skrivas ut i ansökan så att beslut om hur eventuell anslutning till rummets tätskikt till infodrad golvbrunn ska kunna ske.
- Golvbrunnarna i badrummen är ofta i originalutförande. För att minska risken för framtida vattenläckor bekostar föreningen nya golvbrunn om sådan installeras i samband med att en badrumsrenovering görs. För att kunna godkänna utbetalningen till den boende behöver styrelsen få intyg på att renoveringen har skötts enligt gängse branschstandarder (t.ex. säkert vatten, våtrumsintyg). Kontakta styrelsen om du avser renovera ditt badrum.
- Entreprenör som renoverar badrum eller WC ska vara behöriga och kunna lämna garantier och intyg på att man känner till och följer gällande branschregler. Föreningen kan efterfråga denna typ av dokumentation.
- Den som renoverar ska känna till de regler och tips som gäller avloppen som renoverats med relining från Proline. Information om relining finns i egen separat dokumentation.
- Om rördragning i golv eller vägg ändras ska skarvar dokumenteras innan ingjutning så att det framgår att dessa använder koppling som garanterar täthet och att arbetet lever upp till gängse branschstandarder.

## Elarbeten

- Elarbeten får endast göras av behörig elektriker.
- Ett tips: Passa gärna på att sätta in jordade uttag och jordfelsbrytare om du ska dra om elledningarna i din lägenhet.

## Asbestsanering

### Bakgrund

Asbest ansågs tidigare vara en mycket bra beståndsdel i byggmaterial, då den samtidigt är armerande, värmeisolerande och brandisolerande. Asbestens hälsovådliga effekter visade sig dock så småningom och 1982 totalförbjöds all nyanvändning av asbest. Dock – precis som i andra äldre byggnader – finns asbest här och var i våra hus. Det är ingen fara så länge asbesten är orörd och det finns heller ingen skyldighet att ta bort asbest. Asbest är enbart farligt vid rivning då det farliga dammet sprider sig. Asbest är helt ofarligt om det lämnas på sin plats. Det finns alltså inga kända hälsorisker med asbest så länge man inte tex renoverar.

### Var finns asbest i våra hus?

Vi har gjort ett 20-tal test och funnit att om lägenheten är i originalutförande så kan man förutsätta att det finns asbest i kaklets fog och fix i kök och wc samt i badrummens tätskikt. När badrummen gjordes om 2008 i hela föreningen så gjordes ingen asbestsanering utan man byggde på det gamla, så under kaklet finns asbesten kvar.

- **Originalkaklets fix och fogar i kök och wc**
- **Under tätskiktet i badrum, dvs golv och väggar**
- **Det kan även finnas asbest i golvljimmets under originalplastmattorna**

### Var finns det inte asbest?

Om köket eller wc är renoverat så är chanserna stora att all asbest försvunnit i och med renoveringen som gjorts, detta gäller dock ej de badrumsrenoveringar som gjordes 2008 i hela huset. Råder osäkerhet så ta ett asbestprov och kontakta styrelsen.

### Vad ska jag göra vid en renovering av wc, kök, badrum eller byte av plastmattan?

Auktoriserad saneringsfirma måste utföra rivning av allt klinker och kakel där det förekommer asbest. De har nödvändig utrustning och hjälpmedel för att förhindra spridning av asbest i ventilationssystemet. Firmans asbestintyg ska lämnas in till styrelsen. Intygen är även viktig dokumentation att lämna vidare till köparen vid en eventuell försäljning, tillsammans med intyg om t.ex. säkert vatten och våtrumsintyg.

### Vem står för kostnaden vid en renovering?

- Om du på eget initiativ renoverar din lägenhet svarar du själv för alla kostnader som uppstår.
- Föreningen bekostar dock nya golvbrunnar om sådan byts i samband med badrumsrenovering.