



Renoveringsregler Brf Grindstugan

Följande renoveringsregler gäller för dig som är medlem i Brf Grindstugan.

Syftet med dessa renoveringsregler är att vi tillsammans ska kunna bidra till en god och säker boendemiljö. Därför har vi sammanställt några tips, några förmaningar samt några pekpinnar. Slutligen finns här också några MÅSTEN. Detta har vi gjort för att din lägenhet och föreningen som helhet ska vara välskött och att alla som bor här ska trivas. Även då det bullrar och dammar under tiden din renovering pågår.

Inledning - du är medlem i en förening som äger ditt hus

Brf Grindstugan äger din fastighet, och därmed den lägenhet du bor i. Eftersom du läser detta har du antagligen tankar kring att renovera eller bygga om hemma. Detta tycker föreningen är bra då det sammantaget innebär att du säkert kommer att trivas bättre och att du som medlem tar ansvar för den del av fastigheten som du har exklusiv rätt att disponera.

Som medlem kan det vara bra att veta att det du har en exklusiv rätt till är att disponera din lägenhet. Du äger den inte - det gör föreningen Brf Grindstugan. Din exklusiva rätt innebär att du i gengäld har ett långtgående ansvar för att genomföra renoveringar och underhåll av det slitage som ditt boende föranleder.

Som grundprincip gäller att Du som medlem svarar för det som bara du har nytta och glädje av - exempelvis din dörr, dina tapeter, dina golv etc. Föreningen ansvarar för allt som är gemensamt för fler än en boende. Som exempel på saker du INTE får göra kan nämnas ingrepp i bärande väggar - det är väggar som bär även andras väggar och bjälklag. Du får inte heller påverka stammar som förser fler än en lägenhet med vatten, avlopp etc. utan att först fråga föreningen om lov.

Då du renoverar badrum eller kök så rör du dig ofta i gränslandet mellan vad som är ”bara ditt” och vad som är föreningens. Därför har vi, precis som alla andra föreningar, bestämt en hel del detaljer för hur och vad du får göra då du renoverar. På så sätt försöker vi säkerställa att vi gemensamt kan förebygga att inte slarv eller misstag kan förorsaka skador.

Är du tveksam om vad som gäller - fråga hellre först. Fråga styrelsen Men läs också våra stadgar - där får du många svar.

Som bilaga till dessa renoveringsregler hittar du också ett dokument som på ett förtydligande sätt beskriver vilka gränsdragningar som finns mellan medlem och förening.



Vad behöver du tänka på innan din renovering startar?

1. Meddela styrelsen att du tänker renovera, precisera vad du tänker göra och vilka företag du tänker använda.
2. Informera grannar.
3. Ta hand om dina sopor och ditt byggskräp själv.
4. Vad glad över din nyrenoverade lägenhet.

I detta dokument hittar du följande kapitel:

För att du ska slippa läsa alla sidor har vi delat upp reglerna i dessa separata delar. Självklart får du läsa allt. Men kanske kan du hoppa över något...

- Generella tips och regler
- Specifika regler - badrum - kök - övrigt
- Regler för hantverkare i vår fastighet
- Om olyckan ändå är framme
- Uppdatering av reglerna sker löpande
- Renoveringsblanketter



Generellt

Inledningsvis får du här några tips och regler för hur du bör förbereda din renovering:

FÖRE RENOVERING

[Meddela styrelsen - använd blankett som finns på hemsidan](#)

Läs dessa renoveringstips och renoveringsregler noga. Om något ändå är oklart tveka inte att höra av dig till styrelsen. Använd därefter vår renoveringsblankett - senaste versionerna av blanketten finns alltid på www.brfgrindstugan.se.

[Mindre renoveringar - puts - kräver inget tillstånd](#)

Om du tänker tapetsera eller måla om, lägga in nytt golv eller göra annat som inte påverkar någon annan boende eller fastighetens bärande eller yttre konstruktioner får du göra det mesta utan att fråga om lov. Men som vi sagt - är du tveksam, fråga hellre en gång för mycket.

Däremot vill vi påminna om att det alltid är Du som ska ta hand om dina renoveringssopor själv.

[Planering - bygglov/bygganmälan](#)

Ibland kan du som bostadsrättsinnehavare till och med behöva tillstånd av kommunen för att göra vissa ingrepp i din lägenhet. Det är din skyldighet att ta reda på om bygglov eller bygganmälan behövs för det du planerar att göra.

Exempel på när detta ska göras är om det du gör resulterar i exteriöra förändringar på vår fastighet eller om du önskar göra förändringar i husets bärande konstruktioner; typ bredda en dörr i en bärande vägg eller glasa in din balkong med ett färgat glas. Föreningen blir alltid tillfrågade om vi till- eller avstyrker detta, så för att spara tid och pengar bör du kontakta föreningens styrelse först. Kan styrelsen svara på vad föreningen som fastighetsägare tycker på en gång gör de det - annars tas det upp i styrelsen så snart det är möjligt.

[Val av leverantör](#)

För vissa jobb kräver vi, precis som de flesta andra fastighetsägare, entreprenörer som har specifika kompetenser. Detta bl.a. eftersom försäkringsbolag och andra ställer sådana krav. Här följer de vanligaste kompetenser som krävs i samband med renoveringar - beroende på vad du tänker göra kan fler finnas och då branschstandarder uppdateras kan nya tillkomma:

- Våtrumsrenoveringar, dvs badrum, toaletter och ibland kök - Intyg om "Säker Vattenbehörighet" eller motsvarande
- Asbestsanering får göras endast av entreprenör med specialutbildning, utrustning och certifikat
- Elektrikerbehörighet behöver finnas då fasta elinstallationer ska göras

HSBs Brf Grindstugan

Tranebergsvägen 118 – 167 44 Bromma

styrelsen@brfgrindstugan.se

Org.nr 702000-7998



På renoveringsblanketten ska du ange vilka leverantörer du väljer och vilka behörigheter de har. Leverantörer ska ha intyg som visar att de har denna rätt behörighet. Be dem om det på en gång så snabbar du på processen.

Informera alltid i förväg

Informera alltid dina grannar i förväg, MINST en vecka innan ska du meddela om du planerar störande arbeten.

Varför?

Där kan det exempelvis bo barnfamiljer eller grannar som jobbar skift. Vet de om att du behöver bullra lite så kan de förbereda sig, bo borta en dag/natt eller så kan dina hantverkare planera buller till vissa tider som stör mindre. Allt för att vi ska vara en trivsamt förening att bo och verka i.

Vad kan hända om du gör något som du inte får?

Dessa tips och regler är inte till för att ställa till problem - de är till för att vi som bor här idag och i framtiden ska ha ett så enkelt och bekymmersfritt boende som möjligt. Men här kommer en sån där trist pekpinne...

Genomför du en renovering utan tillstånd kan den komma att avbrytas.

Du kan dessutom råka ut för att krav ställs på att du återställer det du gjort i det skick som det var innan renoveringen påbörjades - detta gäller speciellt om du eller dina hantverkare gjort ingrepp i bärande väggar.

Har du gjort ingrepp i vatten- eller avloppsstammar utan tillstånd riskerar du att din renovering behöver göras om eftersom vi för att säkerställa kvalitén i värsta fall måste knacka hål på tätskikt.

Görs inte detta kan i allra värsta fall föreningen förelägga dig om att få tillträde till din lägenhet och själva åtgärda det som gjorts fel och sedan fakturera dig för detta. Allt detta vill vi i det längsta undvika. Därför är vi noggranna innan du börjar - så slipper vi förhoppningsvis massa bekymmer i framtiden.

UNDER RENOVERINGEN

Ta hand om ditt eget skräp

Kan tyckas som en liten och gnällig fråga. Men den blir stor då många medlemmar varje år renoverar eller bygger om sina lägenheter. Om du själv lämnar färgburkar och skräp på återvinningscentral, mobil återvinningscentral är det gratis för dig att lämna in detta. För föreningen kostar det ibland så mycket som 8-9.000 kronor att forsla bort och betala deponerings- och saneringskostnader för en enda lägenhets skräp. Ta det beloppet 10, 15 eller kanske 25 gånger per år. Det blir snabbt en procent i avgiftshöjning för dig och ALLA dina grannar...

Håll grannarna informerade

Renoveringsplaner ändras - verkligheten blir inte alltid som man tänkt sig. Inget konstigt med det.

HSBs Brf Grindstugan

Tranebergsvägen 118 – 167 44 Bromma

styrelsen@brfgrindstugan.se

Org.nr 702000-7998



Brf Grindstugan

Kom ihåg att meddela grannar om ändringar.

Fotodokumentera arbetet

I samband med vissa arbeten kräver vi som fastighetsägare att själva få komma in för att fotodokumentera utförda arbeten. Detta gäller främst renoveringar av badrum, toaletter och då vi kommit överens om att det är din hantverkare som, åt föreningen, utför vissa typer av jobb som behöver utföras på exempelvis vattenledningar som är under tryck. Vi gör det för att gentemot försäkringsbolag säkra upp att vi gjort allt som går att göra rätt.

Tips: Fotodokumentera varje kväll vad som hänt under dagen eller be hantverkarna att löpande dokumentera.

Byggavfall skall löpande transporteras bort

Byggavfall i form av lösa betongblock, snickerier etc skall löpande fraktas bort - utan mellanlandning på trottoarer eller andra ytor. **Säckar och behållare som innehåller asbest skall omgående fraktas bort - får ej lämnas utan uppsikt ens en kort stund!**

I de fall byggsäckar används - tex. BigBag - finns det några viktiga saker att tänka på för att du ska störa dina grannar så lite som möjligt:

- Säckarna skall alltid märkas med vilken lägenhet säcken tillhör. Lägenhetsnummer räcker.
- Säckar ska vara väl förslutna. Vi har många barn och ungdomar som rör sig till och från daghem utanför fastigheten. Var rädd om dem! Se till att vassa föremål inte sticker ut ur säckarna. Farligt skräp ska transporteras bort utan obebakad mellanlandning på trottoarer.
- Tänk på att trottoarer behöver användas av barnvagnar, av rullstolar etc. Vändplan får ej blockeras bl.a. för att ambulans och brandkår inte skall hindras i livsviktiga uttryckningar.
- Fler renoveringar kan pågå samtidigt med resultat att tre små säckar från olika lägenheter - som var för sig inte skulle störa - tillsammans skapar en stor oreda.
- Byggsäckar är inte vackra - därför ska de bort så fort som möjligt. Det är ok att de står en dag i avvaktan på hämtning. De får dock aldrig stå kvar över en helg. Underlåtenhet att forsla bort säckar kan innebära att föreningen - ***på din bekostnad*** - beställer separat bortforsling.

EFTER RENOVERINGEN

Njut av din fina lägenhet

Berätta för dina grannar om du har anlitat en bra entreprenör som vi andra skulle må bra av att använda då det blir vår tur att renovera.



Brf Grindstugan

Specifika regler vid renovering av badrum, toaletter och kök

Badrum och toaletter, samt i viss mån kök, är speciellt känsliga att renovera och därför är vi lite extra noga eftersom slarv, eller om arbetet utförs felaktigt, kan leda till att grannars lägenheter eller husets stomme kan komma till skada - skador som ibland inte syns förrän efter flera år.

Specialkrav på hantverkare krävs alltid i bad- och våtrum

På renoveringsblanketten skall du ange BÅDE vilka hantverkare du tänker anlita samt intyga att de har de behörigheter som krävs.

Avstängning av vatten

Föreningens fastighetsförvaltare hjälper dig gärna att stänga av vatten några timmar då dina hantverkare behöver den hjälpen. Men tänk på att planera in även detta i god tid. Det kan vara så att annat arbete redan är inplanerat i huset vilket kräver vatten eller att vatten av annat skäl inte kan stängas av med kort varsel.

Skador på intilliggande lägenheter och fastigheten i övrigt

Sker det skador på grannarnas lägenheter; exempelvis om det går hål på bjälklaget, sprickor i väggar eller vattenskador är det du som är ansvarig för att snarast återställa dessa skador. Allt detta ska dessutom ske helt på din bekostnad.

***Tips:** Se till att det skrivs in i överenskommelsen med dina hantverkare att de har rätt försäkringar och att de eventuellt står för de merkostnader som skador på intilliggande lägenheter medför. Då slipper du att få obehagliga överraskningar.*



Regler för hantverkare i föreningens fastighet

För att säkerställa din renoveringskvalité och för att renoveringen ska störa så få grannar som möjligt samt att minimera riskerna för inbrott i våra fastigheter - som tyvärr flera gånger lär ha gjorts av personer utklädda till hantverkare - har vi följande regelverk för hantverkare som arbetar i vår förenings lägenheter och övriga utrymmen.

Rätt behörighet till rätt jobb

Vissa jobb kräver att hantverkare med speciell behörighet anlitas. Exempelvis gäller detta för renovering av badrum och andra våtutrymmen, av elektriker osv.

Om olyckan ändå är framme

Alla medlemmar ska vara försäkrade med ett speciellt tillägg till sin hemförsäkring som försäkrar bostadsrätten, dvs medlemmens del av vår gemensamma fastighet. Brf Grindstugan har tecknat bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Läs försäkringsvillkoren noga innan du börjar din renovering. Tråkigt? Ja, vi håller med, men antagligen är det ännu tråkigare att reda ut felen efteråt samtidigt som du upptäcker att försäkringen inte täcker det som just skadats. Speciellt om det hade kunnat undvikas om du ”bara” gjort som det står i villkoren.

Föreningen har en försäkring som täcker skador på fastigheten som vi nyttjar gemensamt. I några enstaka fall kan även du som enskild medlem ha hjälp av denna. Men i normalfallet ska din försäkring täcka dina skador.

Även om skadan verkar liten är det viktigt att du alltid anmäler den till ditt försäkringsbolag. Därmed är skadan registrerad. Särskilt gäller detta vid konstaterade eller befarade vattenskador. Det är nästan omöjligt att på ytan se vilka skador vatten åstadkommer på din våning, eller flera våningar längre ner. Låt försäkringsbolagen hjälpa till även då du bedömer skadans omfattning. Det vinner vi alla på!



Reglerna uppdateras och förändras

Under åren har tekniken utvecklats för hur man renoverar, vilka material som anses mest lämpade etc. Vi har dessutom löpande lärt oss hur vi kan och ska handla upp våra respektive entreprenörers tjänster.

I takt med att vi lär oss och i takt med att ny teknik blir tillgänglig för hantverkare görs nya lösningar möjliga och mer lämpliga än tidigare. Därför uppdateras och förändras också våra renoveringsregler. I grunden finns våra stadgar som reglerar vem som ansvarar för vad. Stadgarna är desamma, ansvaren är lika, men hur vi praktiskt har löst och kommer att lösa olika frågor kommer att skifta över tid.

Det är därför viktigt att du kontrollerar att de renoveringsregler du läser är de senaste, dvs de som gäller. Dessa ska alltid finnas publicerade på www.brfgrindstugan.se.