# Regler för renovering av lägenheter

Fastställd 2022-05-02 av styrelsen för HSB Brf Bäckebol i Göteborg.

## Bakgrund

Dessa regler är fastställda av styrelsen i HSB Brf Bäckebol i Göteborg och tillämpas då medlemmar begär att genomföra förändringar i sina lägenheter som kräver styrelsens godkännande. Dessa förändringar handlar om:

* Förändring av vatten-/elledningar eller avloppsstammar
* Ingrepp i värmesystem
* Förändring av ventilation
* Rivning av bärande väggar

Medlem som vill renovera kök eller badrum skall alltid kontakta styrelsen för att säkerställa att alla regler uppfylls. Ett byte av köksfläkt räknas som förändring av ventilation. Föreningen äger ansvaret av samtliga köksfläktar som föreningen har installerat.

## Process för hantera begäran om förändringar

Medlem ska skicka in skriftlig förfrågan på papper eller elektroniskt som ska innehålla detaljerad beskrivning av vilka åtgärder som ska genomföras. Tillhörande ritningsunderlag ska också skickas med där det tydligt framgår tex vilka väggar som önskas rivas. Planritningar finns att hämta på hemsidan.

Formulär för ansökan finns längst bak i detta dokument.

Styrelsen beslutar om att tillåta eller neka begärd förändring i enlighet med dessa regler. Styrelsen ansvarar även för att dessa ärenden dokumenteras samlat.

Ett godkännande av föreningen innebär inte att föreningen tar på sig ansvaret för renoveringen. Medlemmen är ansvarig för hela arbetet och eventuella skador som kan ske som resultat av renoveringen. Medlemmen äger även ansvar för skador orsakade av dennes anlitade entreprenör. Vidare äger medlemmen ansvaret att arbetet utförs på ett fackmannamässigt sätt samt att entreprenören har erforderliga branschcertifikat för den typen av arbete som ska göras.

Renoveringen får inte påbörjas innan styrelsen godkänt detta. Otillåtna ingrepp noteras vid flytt då överlåtelsebesiktning sker och medlemmen kan då krävas på ansvar ifall renoveringen har orsakat en olägenhet och kräver åtgärd.

## Allmänna regler

* Alla arbeten ska göras på ett fackmannamässigt sätt och enligt gängse branschregler (se länkar längst bak i detta dokument).
* Renoveringsarbeten ska genomföras dagtid och får i enlighet med föreningens trivselregler inte störa otillbörligt.
* Det är inte tillåtet att förvara byggmaterial eller avfall i trapphuset. Byggavfall får inte slängas i sopstationerna. Medlemmen ansvarar själv för bortförsel av byggavfall.
* Medlem ansvarar för att trapphuset städas efter slutfört arbete samt, om arbetet är långvarigt, även städning vid behov under arbetets gång. Om allmänna utrymmen ej städas så äger föreningen rätten att städa/bortforsla på medlemmens bekostnad.
* Medlem ansvarar för återställning av mark som skadats pga. transporter över föreningens gröna ytor. I annat fall förbehåller föreningen sig rätten att återställa mark på medlems bekostnad.
* Radiatorer får endast monteras ned tillfälligt, exempelvis vid väggmålning. För hjälp med radiatorer så kan medlem kontakta HSB Felanmälan: 010 442 2424

## Bredbands-, kabel-TV, och telefoniinstallationer

* Omdragning av bredband, kabel-TV och telefoniinstallationer innebär att ansvaret övergår till medlemmen och föreningen garanterar inte då inte att eventuella tjänster som föreningen eller medlemmen avtalat om fungerar. Åtgärder som behövs för att återställa funktion ska bekostas av medlemmen själv.

## Elinstallationer

* Föreningen ansvarar för samtliga elledningar som föreningen har installerat från början. Elarbeten godkänns under förutsättning att medlemmen mailar in ett elsäkerhetsintyg eller godkänt besiktningsprotokoll efter avslutat arbete till styrelsen.
* Under ” anslutna företag” (se länk längst ner) kan du säkerställa att elektrikern du anlitar är behörig.

## Rivning av väggar

* Väggar som inte är bärande får rivas.
* Inga staminstallationer (vatten, värmeledningar, avlopp, eller ventilation) får tas bort eller ändras (ändringar kräver särskilt tillstånd).
* Rivning av vägg måste genomföras av fackman.

## Ventilation

* Spaltventiler får inte blockeras, dessa finns vanligtvis ovanför fönster i sovrummen.
* Frånluftsdonet i badrum måste sitta kvar.
* Frånluftskanalen i köket ovanför spisen får inte sättas igen eller byggas in. Luften i köket måste kunna ta sig ut.
* Föreningen undersöker i dagsläget förutsättningar för takfläktar framgent. Det innebär att styrelsen ber samtliga medlemmar att avvakta byte av köksfläkt tills resultatet av undersökningen offentliggöres.
* Innerdörrar (t.ex. till sovrum och badrum) ska ha öppning för tilluft i form av dörrspringa nedtill eller motsvarande. Innerdörrar får inte vara täta och detta kallas ”överluft”.

**Föreningen rekommenderar följande köksfläktar:**

* Styrelsen ber att få återkomma efter pågående undersökning.

## Värmesystem

* Element får inte tas bort mer än tillfälligt och så kort tid som möjligt.
* Värmeelement i badrum får inte ersättas av vattenburen golvvärme. Elburen golvvärme är dock tillåtet om lägenheten har en jordfelsbrytare.

## Vatten och avlopp

* Vattenledningsstammar i vägg får inte flyttas. Dock kan utanpåliggande rör dras om och flyttas. Nyinstallation av ledningar i vägg är inte tillåten.
* Avloppsstammar i vägg får inte flyttas.
* Alla arbeten med vatten och avlopp skall göras av fackman för att undvika vattenskador.
* Föreningen bekostar brunnsbyte. Om brunnen ska flyttas och avloppsrören dras om så övergår betalningsansvaret till medlemmen men föreningen kan vara behjälplig med utförandet.
* Medlemmen ansvarar för att anlitad entreprenör är ansluten till Byggkeramiska rådet, innehar ”Säker vatten” vid badrumsrenovering samt utfärdar ett våtrumsintyg. Detta för att säkerställa att arbetet utförs fackmannamässigt och att du som medlem får hjälp av ditt hemförsäkringsbolag vid händelse av fuktskada.
* Om ditt badrum har blått mosaikgolv och halvkaklade väggar föreligger det stor risk för asbest i både tätskiktet, fogen och fixen. Påbörja alltid renovering av dessa badrum med ett asbestprov (se sista sidan).

## Lägenhetsdörr

* Ytterdörr till lägenhet är föreningens ansvar och får inte bytas ut.

## Fönster

* Fönsterbågar får inte bytas då dessa är föreningens ansvar.
* Ventilen ovanför sovrumsfönster räknas som tilluftskanal och alla ändringar kräver styrelsens godkännande.

## Fasader

* Inga anordningar får fästas på fasaden.
* Uppsättning av markis är ej tillåtet.
* Parabol är ej tillåtet.
* Larmanordningar och andra infästningar på fasaden vid balkong är inte tillåten.

## Länkar till branschregler och annan nyttig information

* Säker Vatten, branschregler för VVS installationer: <https://www.sakervatten.se/branschreglerna>
* GVKs branschregler för säkra våtrum, [https://www.gvk.se/branschregler](https://www.gvk.se/branschregler/)
* Byggkeramikrådets branschregler för våtrum, <https://www.bkr.se/fakta/branschregler>
* Elsäkerhetsverkets föreskrifter, <https://www.elsakerhetsverket.se/om-oss/lag-och-ratt/foreskrifter>
* Elsäkerhetsverkets anslutna företag: <https://e-tjanster.elsakerhetsverket.se/foretag/kolla-elforetaget>
* Asbestprov: https://safecontrol.se/