

Hej, planerar du att renovera din lägenhet? Här är några viktiga saker att tänka på vid bostadsrättsföreningens renoveringar!

OBS! I hus byggda före 1994 måste en asbestundersökning göras innan ändringsarbeten påbörjas. Asbest har vanligtvis använts i t.ex. mattor, lim för plastmattor, linoleumgolv, kakelfogar, kakelfästmassor, i vissa fall tapetklister, vissa färger, tätningsmassor för ventilationsrör, isolering, filt och plattor.

Med lägenhetsrenovering avses följande:

Reparations- eller ändringsarbete som utförs i lägenheten. Dessa åtgärder förbättrar trivseln i lägenheten genom att förnya färgscheman, ytmaterial och utrustning.

Vid planering av renovering i en bostadsrättsförening är det viktigt att ta hänsyn till viktiga saker så att de önskade ändringsarbetena fortskrider smidigt för både dig själv, grannarna och föreningen.

Innan du påbörjar renoveringen är det viktigt att kontrollera med föreningen om det finns några planerade renoveringar, t.ex. rörbyten. Om föreningen har en sådan eller liknande renovering planerad inom en snar framtid kan den större renoveringen som utförs av föreningen påverka genomförandet av lägenhetsrenoveringen avsevärt.

(t.ex. vid föreningens rörbyten förnyas alla lägenheters rör, vilket innebär att de ursprungliga rören, som ofta är inbyggda i väggarna, tas ur bruk och renoveringen i lägenheten måste göras om i dessa delar och slutresultatet kanske inte blir lika bra som om lägenhetsrenoveringen utfördes i samband med föreningens renovering)

Tidsplanen för lägenhetsrenoveringen bestäms enligt föreningens ordningsregler eller stadgar. Lagen specificerar inte särskilt tidsplanen eller tidpunkterna för renovering i lägenheten. Naturligtvis bör grannarna beaktas vid planeringen av tidsplanen (ingen renovering på helger eller kvällar). För att säkerställa allmän trivsel bör den som renoverar se till att trapphus och hissar hålls rena. Vid behov bör gemensamma utrymmen skyddas tillräckligt så att föreningen inte drabbas av olägenheter på grund av renoveringen. Den som utför renoveringen är ansvarig för eventuella kostnader som kan uppstå för föreningen (extra städning i trapphuset, eventuella skador på ytor, hissar eller extra underhållsbesök).

Medlemmen ansvarar för de inre ytorna i sin lägenhet.

Föreningen ansvarar för lägenhetens isolering, konstruktioner och grundsystem. Grundsystemen inkluderar t.ex. värme-, avlopps-, ventilations-, el- och vattenledningssystem.

Medlemmen får endast utföra underhållsarbete i de utrymmen som de kontrollerar. Medlemmen har inte rätt att utföra renoveringar i utrymmen utanför lägenheten. Utrymmen utanför lägenheten inkluderar bland annat ytterväggar, ytterfönster och ytterdörrar. Balkongen tillhör lägenheten, men renoveringsrätten sträcker sig endast till balkongens innerväggar och golv. Vid el- och rörarbeten i lägenheten måste medlemmen alltid anlita yrkesmän. För dessa arbeten måste alltid tillstånd från föreningen erhållas.

VARFÖR MÅSTE RENOVERINGEN ANMÄLAS?

Bostadsrättslagen föreskriver att medlemmen måste anmäla renoveringen skriftligen i förväg till föreningen utan undantag när renoveringen kan påverka byggnadens konstruktioner eller grannarna. Denna skyldighet gäller redan för ljud som orsakas av renoveringen. För objekt som förvaltas av Pientupa Oy rekommenderar vi att denna anmälan görs via Avaa.io-systemet. Anmälan rekommenderas att göras i god tid innan renoveringen påbörjas. Tidsplanen kan preciseras när renoveringen närmar sig.

En lista över åtgärder som måste och inte måste anmälas finns i slutet av meddelandet.

Det är dock bra att anmäla dessa eftersom de registreras i förvaltarintyget och därmed får en eventuell hyresgäst/köpare aktuell information om lägenhetens skick.

Ändringsanmälan ska innehålla medlemmens namn och kontaktuppgifter, adressen till den renoverade lägenheten, tidpunkten för renoveringen och utförarna med deras kontaktuppgifter.

Ändringsanmälan måste innehålla följande information:

- Medlemmen som utför ändringsarbetet och deras kontaktuppgifter
- Information om den renoverade lägenheten
- De utförda ändringsarbetena
- Den önskade tidpunkten för utförandet av ändringsarbetet (start/slutförande)
- Eventuell planerare, om sådan finns
- Utförare, entreprenörer och/eller entreprenadföretagens (organisationsnummer)
- Arbetsledare (person eller företag med organisationsnummer)

ÄNDRINGSARBETEN FÅR INTE PÅBÖRJAS UTAN STYRELSENS TILLSTÅND.

Beräkna cirka 2 veckor för att få tillstånd.

INNAN DU PÅBÖRJAR RENOVERINGEN REKOMMENDERAR VI ATT DU TAR HÄNSYN TILL FÖLJANDE:

- Planera vad som ska renoveras och hur. Samtidigt är det bra att kontrollera föreningens eventuella renoveringsplaner.
- Kontakta förvaltaren. Ta reda på föreningens eventuella ändringsanvisningar.
- Gör en ändringsanmälan till föreningen.
- Föreningen har rätt att utse en övervakare för arbetet. Förvaltaren kan rekommendera en nödvändig expert. Du kan om du vill konkurrensutsätta eller på annat sätt anlita en expert för att planera och övervaka ändringsarbetet. OBS! En expert som inte används av föreningen måste godkännas av föreningen (förvaltaren).
- Anlita en eller flera yrkesmän.
- Upprätta skriftliga avtal och lämna dem sedan till förvaltningskontoret för dokumentation av föreningen. För objekt som förvaltas av Pientupa Oy rekommenderar vi att denna anmälan görs via Avaa.io-systemet.

EXEMPEL PÅ TYPISKA ÄNDRINGSARBETEN

BADRUM OCH ANDRA VÅTRUM

Måste anmälas till föreningen:

- Borttagning och byte av vattenkran eller tvättmaskinskran
- Förnyelse av sanitetsilikonfogar

- Ny vattenpunkt
- Byte av toalettstol
- Borttagning, byte och installation av vattentätning av kakel eller plastmatta
- Byte av elbastuaggregat (kraftström)
- Ändring av badrummets eller våtrummetts placering
- Byggande av ny bastu i lägenheten
- Installation av vattenledningar och avlopp
- Installation av anslutningsberedskap för tvättmaskin
- Nya elinstallationer

Behöver inte anmälas:

- Installation av tvättmaskin om anslutningarna är klara
- Byte av duschslang
- Målning av tak och andra ändrings- och underhållsarbeten om de inte påverkar ventilationen
- Förnyelse av bastulavar

KÖKSÄNDRINGAR

Måste anmälas till föreningen:

- Ändring av kökets placering (kräver myndighetstillstånd)
- Ny vattenpunkt eller byte/flyttning av vattenkran till en annan plats
- Nya elinstallationer
- Installation av spiskåpa eller spisfläkt i ventilationssystemet (en spisfläkt/spiskåpa med egen motor får inte installeras i föreningens mekaniska ventilationssystem)
- Byte av elspis om fast anslutning (kraftström)
- Installation av anslutningsberedskap för diskmaskin eller tvättmaskin. Om ändringen påverkar vattenledningen, kranen eller avloppet, även byte, installation eller borttagning av diskbänk och underskåp

Behöver inte anmälas:

- Byte av köksskåp eller hushållsapparater så att avlopp, vattenledningar, el, värme- och/eller ventilationssystem inte påverkas
- Installation av diskmaskin när vatten- och avloppsanslutningar samt elanslutningar finns eller borttagning av diskmaskin helt
- Installation eller byte av kylskåp, frys, mikrovågsugn eller spisfläkt som inte är ansluten till ventilationssystemet (t.ex. aktivt kol)

ANDRA ÄNDRINGSARBETEN

Måste anmälas till föreningen:

- Ändring av ytterfönster
- Installation av lås, titthål eller brevinkast på ytterdörren
- Installation av gångjärnstappar och brytskydd på ytterdörren
- Nya elinstallationer
- Ändringar av bärande innerväggar
- Installation av parkett eller laminat istället för plastmatta samt installation av klinkergolv eller klinker

Behöver inte anmälas:

- Målning, tapetsering och panelning av väggar
- Målning, panelning eller sänkning av takhöjd om det inte påverkar ventilationskanaler eller elledningar
- Installation av golv-, vägg- och taklister
- Byte eller borttagning av innerdörrar

ÖVERVAKNING AV LÄGENHETSRENOVERING: VARFÖR OCH HUR RENOVERINGEN ÖVERVAKAS?

Lägenhetsreoveringar och underhåll kan påverka hela byggnaden och därför måste de följa god byggpraxis. Ansvaret för genomförandet av reoveringen ligger också på föreningen och därför är det föreningens rätt och skyldighet att övervaka sådana reoveringar som utförs av medlemmen eller på uppdrag av medlemmen och som kan orsaka olägenheter för föreningen eller dess medlemmar. Förvaltaren fungerar alltså som medlemmens stöd i reoveringsprojektet.

För att skydda byggnaden från skador kan föreningen ställa villkor för reoverings- och ändringsarbeten. Ändringsarbeten kan också förbjudas om föreningen anser att reoveringen orsakar skador på byggnaden eller olägenheter för föreningen eller aktieägarna. Medlemmen har dock mycket omfattande rättigheter att utföra ändringsarbeten i sin lägenhet, så föreningen hindrar sällan medlemmens reoverings- och ändringsplaner.

Reoveringen kan övervakas antingen av föreningens egen representant eller av en extern yrkesman som anlitas av föreningen. Ansvaret för reoveringen överförs dock inte till föreningen genom övervakningen, utan medlemmen är fortfarande primärt ansvarig för genomförandet av reoveringen. Eventuella kostnader för övervakning och förvaltning är på reoverarens och medlemmens ansvar.

INFORMERA GRANNARNA

Om ändringsarbetet påverkar grannarna bör den som utför reoveringen informera grannarna om den planerade reoveringen och de olägenheter som arbetet orsakar. Ett meddelande om reoveringen är bra att sätta upp på anslagstavlan i trapphuset, där det anges information om reoveringen, medlemmens namn och kontaktuppgifter, tidsplan samt kontaktuppgifter till entreprenören/entreprenörerna.

BÖRJA INTE RENOVERINGEN FÖRE KLOCKAN ÅTTA PÅ MORGONEN

Högljudda arbeten bör undvikas före kl. 08:00 och avslutas före kl. 18:00. Grannar som kommer hem på eftermiddagen irriteras lätt av extra buller. Denna situation underlättas om du i god tid före renoveringen informerar dina grannar om renoveringen och dess beräknade varaktighet.

Det hör till god sed att inte påbörja renoveringar i flerbostadshus för tidigt. Renoveringsljud hörs tyvärr mycket väl genom rör och element även till andra lägenheter än bara vägggrannarna. Det är allmänt vedertaget att renoveringar avslutas senast kl. 20:00 på vardagar och kl. 18:00 på lördagar. På söndagar och helgdagar utförs inga renoveringar.

STÄDNING AV GEMENSAMMA UTRYMMEN

Renoveringsmaterial och avfall får inte förvaras i föreningens gemensamma utrymmen. Den medlem som utför renoveringen måste se till att trapphuset och hissen hålls rena och städa efter sig samt vid behov skydda golven och hissen.

AVFALL

Avfall som uppstår vid renoveringen får inte lämnas i föreningens gemensamma avfallsstation, utan måste tas bort till Stormossen återvinningsstation. Om detta kräver t.ex. en avfallscontainer måste tillstånd begäras från förvaltaren eller styrelsen.

SKADESTÅNDSANSVAR OCH VAD DET INNEBÄR I PRAKTIKEN

Medlemmen måste se till att det underhålls- eller ändringsarbete som utförs planeras, genomförs och övervakas utan att orsaka skador. Om arbetet utförs av en extern utförare måste medlemmen se till att arbetet följer god byggpraxis.

Brott mot bostadsrättslagen eller föreningens stadgar och skador som orsakas avsiktligt eller genom vårdslöshet leder till att medlemmen blir skadeståndsskyldig gentemot föreningen eller en annan medlem. Vid skada måste medlemmen kunna bevisa att de har agerat noggrant enligt lagar och regler. I sådana fall måste medlemmen kunna visa upp planer som utarbetats av en expert, en förhandsanmälan till föreningen, utförarens yrkesmässighet och korrekt övervakning av arbetet.

Medlemmen är också ansvarig för underhållet av ändringsarbeten som utförts av en tidigare medlem. Ett felaktigt ändringsarbete som utförts av en tidigare medlem överför dock inte skadeståndsansvaret till den nya medlemmen.

ASBEST

Asbest är en fibrös silikatmineral. När det är bundet och fäst vid material är asbest inte farligt, men det frigörs i luften vid renoveringsarbeten i byggnader och lägenheter. När det andas in är det ett hälsoskadligt ämne som samlas i lungorna och orsakar andningssjukdomar som kan uppträda först år efter exponering.

Asbest har använts i t.ex. mattor, isolering, filt, plattor och färger. Asbest ökar brand-, värme- och slitstyrkan och var på grund av sina egenskaper och låga kostnad ett mycket populärt alternativ. Asbest finns i nästan alla byggmaterial som tillverkats före 1994. Det användes i byggmaterial fram till 1990-talet, då användningen av asbest i byggmaterial förbjöds 1994.

Om byggnaden är byggd före 1994 måste medlemmen vid renovering låta undersöka asbest i de material som ska rivas. För asbestundersökningen måste en expert anställas, eftersom asbestsanering enligt en lag som trädde i kraft 2016 endast får utföras av företag med tillstånd för asbestsanering.