



REGLER  
FÖR RENOVERING

UTGÅVA NR 5 | JAN 2024

BRF

S:T ANDREAS

# VIKTIGT ATT TÄNKA PÅ INNAN DU RENOVERAR

Vid renovering blir du i föreningens ögon byggherre. Det innebär att du ansvarar för dina hantverkare, entreprenörer och de åtgärder du genomför i lägenheten. Och vid avflyttningsbesiktningen blir du ansvarig för de installationer som gjorts. Du ansvarar också för att renoveringen inte påverkar grannar och fastigheten.

De regler som alla måste följa finns specificerade i föreningens stadgar. Det som inte finns i stadgarna regleras av bostadsrättslagen.

**Innan du börjar måste du få ett ”internt bygglov”, det vill säga styrelsens godkännande. Vid vissa förändringar krävs också bygglov eller teknisk anmälan, som du får genom stadsbyggnadskontoret.** Du når dem på telefon 040 - 34 10 00. Eller via den här länken:  
<https://malmo.se/Om-Malmo-stad/Var-organisation/Forvaltningar/Stadsbyggnadskontoret/Avdelningar/Stadsarkitektavdelning/Bygglovenhet-1.html>

## ALLTID ”INTERNT BYGGLOV”

Styrelsen har god erfarenhet av och kunskap om fastigheten och tidigare renoveringar och du ska alltid kontakta styrelsen för att få godkännande av dina renoveringsplaner och praktiska tips innan du påbörjar förändringar i din bostad.

**1. Ansökan till styrelsen: Lämna in en enkel ritning och beskrivning som förklarar din plan.**

**2. Beviljande/avslag: Ansökningar behandlas 1 gång per månad.**

Får du din ansökan beviljad, kan du påbörja renovering, om inte åtgärden kräver tillstånd från byggnadsnämnd. Får du avslag är styrelsen behjälplig med tips om hur du kan göra för att både du och föreningen kan acceptera dina förändringar.

Flytt av kök och badrum beviljas i regel ej då detta påverkar avlopp, stammar, ventilation o. dyl. som ligger utanför den enskilde bostadsrättsinnehavarens område.

## DITT ANSVAR SOM BYGGHERRER DÅ RENOVERINGEN PÅBÖRJATS

- **Städning:** Gemensamma utrymmen som t ex trappor, entréer och utemiljö skall vara städade efter varje avslutad arbetsdag. Anser styrelsen att det inte är iordningställt, faktureras du för den extra städning som är nödvändig.

- **Skydd:** Aktsamhet om gemensamma utrymmen som t ex entrédörr, väggar och hissar vid transport/flytt. Skador skall anmälas till styrelsen.

- **Arbetstider:** Störande arbeten som att riva väggar och bila ner kakel får endast pågå måndag – fredag mellan 08.00 och 17.00. På lördagar får du lov att utföra enklare borrarbeten mellan 10.00 och 15.00. Söndagar, helgdagar och helgdagsaftnar får inget som helst borrhande, bankande eller störande arbete ske.

- **El-, vatten- och gasledningar:** Det är ditt ansvar att kontrollera var el-, vatten- och gasledningar finns innan det får borraras i väggar.

- **Spara originaldelar:** Föreningen tar gärna tillvara originalmaterial som andra i huset kan ha nytta av. Kontakta styrelsen om du byter dörrblad, handtag, köksluckor, snickerier, stengolv, parkett eller andra inredningsdetaljer.

**För god grannsämja** bör du alltid informera dina grannar om tid och omfattning av renoveringen av din lägenhet. Sätt gärna en lapp på anslagstavlan så att alla vet vad som pågår och hur lång tid din renovering tar.



# VEM ANSVARAR FÖR VAD I LÄGENHETEN?

## Badrum och gästtoalett

Som medlem ansvarar du för det ytskikt, porslin, kranar mm som finns i badrum och gästtoalett. Vad som tillhör bostadsrättsföreningen är golvbrunn, vattenstam och delar av avloppet, och det krävs därför ”internt bygglov” för att bygga om badrum och gästtoalett.

För att få ett av försäkringsbolaget godkänt badrum måste du följa vissa branschregler och anlita en fackman som uppfyller specifika branschkrav. Dessa krav gäller både den enskilde fackmannen och dennes företag. Reglerna är mycket strikta och måste följas.

Följs inte dessa regler riskerar du att förlora de pengar du investerat i renoveringen och eventuell ersättning från försäkringsbolag om vattenskada uppstår. Har du agerat utanför reglerna, kan du även vid skada bli skadeståndsskyldig till grannar och bostadsrättsföreningen.

## ANSVARSFÖRDELNING

	Medlem	Brf	Kommentar
Ventilation		Brf	Monteras det en Pax-fläkt får det EJ monteras kallrasskydd. Fläkthjul med tre blad är att rekommendera för att inte stoppa upp det naturliga självdraget. Fläkten får endast gå begränsade tider i samband med bad och duschning. I övrigt skall självdragsfunktionen vara den primära ventilationen.
Golvbrunn		Brf	Utanför ytskiktet. Brf godkännande för att försäkring skall gälla.
Avlopp		Brf	Utanför ytskiktet. Brf godkännande för att försäkring skall gälla.
Tillvattenstam		Brf	Delvis utanför ytskiktet, tillhör fastigheten. Brf godkännande för att försäkring skall gälla.
Värmeelement		Brf	Element tillhör fastighetens gemensamma värmesystem. Får ej ändras. Brf godkännande.
Golv - ytskikt	Medlem		Branschkrav. Måste vara godkänt för att försäkring skall gälla.
Vägg - ytskikt	Medlem		Branschkrav. Måste vara godkänt för att försäkring skall gälla.
Vägg - bärande		Brf	Brf godkännande. Bygglov hos Stadsbyggnadskontoret krävs.
Elinstallation	Medlem		Branschkrav. Fackman måste anlitas. Måste vara godkänt för att försäkring skall gälla.

## Policy för golvbrunnsbyte

Har du av styrelsen fått tillåtelse att byta golvbrunn, i samband med ombyggnad av badrummet, är det du som ansvarar för att arbetet utförs av en behörig rörmokare. Golvbrunnen måste då den byts ut ersättas med en typgodkänd brunn för att badrummet skall kunna bli typgodkänt i enlighet med gällande föreskrifter.

Sker renoveringen under åsidosättande av vår golvbrunnspolicy kommer föreningen att hålla dig ekonomiskt ansvarig för eventuella besiktningar, åtgärder eller skador.



## Konsulter

Vid större renoveringar, som till exempel innefattar golvbrunnsbyte, ändrad rördragninng eller annat av samma dignitet skall en konsult kontaktas före och under arbetet. *Styrelsen arbetar just nu på att ta fram en kontakt som kan hjälpa dig för just din renovering.*

Vissa arbeten kommer att kräva en slutbesiktning och styrelsen anlitar då en oberoende konsult för denna typ av uppdrag.



## ANSVARSFÖRDELNING

### Kök

Som medlem ansvarar du för de ytskikt, inredning, vitvaror, kranar mm som finns i köket. Vad som tillhör bostadsrättsföreningen är ventilation, vattenstam och delar av avloppet, och det krävs därför "internt bygglov" för att bygga om köket.

För att få ett av försäkringsbolaget godkänt kök måste du följa vissa branschregler och anlita en fackman som har uppfyllt specifika branschkrav. Dessa krav gäller både den enskilde fackmannen och dennes företag. Reglerna är mycket strikta och måste följas.

Följs inte dessa regler riskerar du att förlora de pengar du investerat i renoveringen och eventuell ersättning från försäkringsbolag vid vattenskada. Har du agerat utanför reglerna, kan du även vid skada bli ersättningskyldig gentemot grannar och bostadsrättsföreningen.

#### **Tillägg angående installation av köksfläkt, se nästa sida:**

Kravet för att installera köksfläkten på självdragskanalen är att det finns en obruten stålstrumpa som mynnar från väggen i köket hela vägen upp till ventilationshuvu på taket. Detta för att minska risken för brandspridning vid händelse av brand i köket/spisen.

Monteras köksfläkten på självdragskanalen får det EJ monterats kallrassydd. Självdragsfunktionen måste förbli intakt när fläkten EJ används. Fläkten får endast vara i drift under matlagning. Konstantdrift av fläkten är EJ tillåtet.

	Medlem	Brf	Kommentar
Ventilation		Brf	Internt bygglov måste ansökas och beviljas av styrelsen för att få tillåtelse att koppla köksfläkten på frånlufts-kanalen. Det kan bli ett dyrt misstag annars. <b>Se föregående sida.</b>
Avlopp		Brf	Delvis utanför ytskiktet. Brf godkännande för att försäkring skall gälla.
Tillvattenstam		Brf	Delvis utanför ytskiktet, tillhör fastigheten. Brf godkännande för att försäkring skall gälla.
Värmeelement		Brf	Element tillhör fastighetens gemensamma värmesystem. Får ej ändras. Brf godkännande.
Golv - ytskikt	Medlem		Branschkrav. Diskbänkskåp skall ha tät botten. Konsultera försäkringsbolag och fackman.
Vägg - ytskikt	Medlem		Branschkrav.
Vägg - bärande		Brf	Brf godkännande. Bygglov hos Stadsbyggnadskontoret krävs.
Elinstallation	Medlem		Branschkrav. Fackman måste anlitas. Måste vara godkänt för att försäkring skall gälla.
Gasledning		Brf	Branschkrav. Plombering eller återaktivering av plomberad ledning kräver behörig yrkesman och godkännande av Brf.

## Övriga utrymmen

I alla övriga utrymmen gäller att medlemmen ansvarar för ytskikt och att de renoveras fackmannamässigt.

Allt som ligger utanför detta, dvs bärande väggar och konstruktioner och allt som finns bakom eller under synliga vägg- och golvytor, är föremål för föreningens godkännande och eventuellt bygglov eller teknisk anmälan.



## ANSVARSFÖRDELNING

	Medlem	Brf	Kommentar
Ventilation	Medlem		Ventilationsöppning får ej hindras. Spaltventiler ska hållas rena och öppna.
Värmeelement		Brf	Element tillhör fastighetens gemensamma värmesystem. Får ej ändras. Brf godkännande.
Golv - ytskikt	Medlem		Branschkrav. Fackmannamässigt utfört.
Vägg - ytskikt	Medlem		Branschkrav. Fackmannamässigt utfört.
Vägg - bärande		Brf	Brf godkännande. Bygglov hos Stadsbyggnadskontoret krävs.
Elinstallation	Medlem		Branschkrav. Fackman måste anlitas. Måste vara godkänt för att försäkring skall gälla.
Tvättmaskin		Brf	Tvättmaskin i andra utrymmen än våtrum är enligt föreningen ej tillåtet.
Balkong / terrass		Brf	Brf godkännande. Tillhör fastigheten. Ändring, fast montering, inglasning etc är ej tillåtet.





BRF

# S:T ANDREAS

Tessinsväg 18A och B i Malmö  
[brf-sanktandreas.se](http://brf-sanktandreas.se)