

RENOVERINGSPOLICY

Ibland behöver man renovera sin lägenhet, och i vissa fall kan ljudliga renoveringar påverka inte bara den egna lägenheten, utan också grannar och fastigheten i stort. Styrelsen har tagit fram riktlinjer och regler vad gäller renovering för att säkerställa att arbetet utförs på rätt sätt, men också med minst påverkan för dina grannar.

Kontakta alltid föreningens fastighetsförvaltare i god tid innan renoveringen för att stämma av vad du behöver undersöka och ta ansvar för innan arbetet börjar.

Minst tre veckor innan renoveringen börjar ska du informera dina grannar om det kommande arbetet med föreningens standardiserade informationsmallar. Dessa lämnas ut av fastighetsförvaltaren vid kontakt om renoveringsbehov.

Styrelsens tillstånd

Vissa ändringar kräver styrelsens tillstånd. Det framgår av såväl lag som Riksbyggens normalstadgar (tillståndet förmedlas genom vår fastighetsförvaltare).

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i bärande konstruktion (vanligen avses betongstomme),
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Är du osäker på vad detta innebär, fråga föreningens fastighetsförvaltare. Köks- och badrumsrenoveringar påverkar nästan alltid befintliga ledningar och kräver därför styrelsens tillstånd.

Allt arbete måste utföras fackmannamässigt.

Oljud och buller

Det är ofrånkomligt att renoveringar låter. Oljud från renoveringar måste tålas av grannar i rimlig omfattning, men de bör utföras så att grannarna inte störs onödigt mycket.

Information till berörda grannar ska sättas upp i hiss och entré. Vår fastighetsförvaltare informerar om regler för detta.

Städa bort eventuellt skräp, efter arbetsdagens slut, i trapphus och hiss.

Informera Linné Hörsel om renovering då de utför hörselprover och buller kan störa dessa.

Bilning och annat bullrande arbete får endast genomföras vardagar 09.00-17.00.

Dessutom gäller följande vid renovering av våtrum (badrum & kök):

Arbeten som utförs ska följa gällande branschregler:

1. BBV 2026:1 (Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum) - för endast plattsättning, eller
2. Säkra Våtrum jan 2026 (GVK:s Branschregler för tätskikt i våtrum) - för plattsättning och plastmatta, samt
3. Säker Vatteninstallation 2026:1 – för nya eller ändrade rörinstallationer

Företaget som valts för renoveringen skall ha våtrumsbehörighet enligt BBV eller GVK, samt "Säker Vatten". Det är inte tillåtet att utföra våtrumsarbeten själv.

Om vattnet/värmen måste stängas av ska detta göras då fastighetsskötaren är närvarande.

Om vattenburen handdukstork ska installeras skall denna vara kopplad som 1-rörssystem. Detta ska kontrolleras av vår fastighetsförvaltare.

Om golvbrunnen byts, så tänk på att det inte är många centimeter kvar till grannens tak. Det har hänt flera gånger att det har blivit hål ned till grannen under.

Föreningen ska efter renoveringen motta en kopia på kvalitetsdokument enligt BBV/GVK/Säker Vatten, som säkerställer att arbetet utförts av kvalificerad firma med gällande behörighet och garanterar att arbete och material uppfyller gällande branschregler. Intyget lämnas till vår fastighetsförvaltare.

Ansvar för renoveringen

Bostadsrättsinnehavaren svarar själv för sina ombyggnationer, även felaktiga sådana och både om de skett med eller utan styrelsens tillstånd. Har du gjort en otillåten ombyggnad som är till skada eller olägenhet för föreningen, kan du bli skyldig att återställa lägenheten till det skick den var i före ombyggnaden. Vidare kan du bli skadeståndsskyldig för eventuella skador som uppstått på grund av ombyggnationen. Om du bygger om utan lov och inte rättar dig kan du bli uppsagd. Påbörja därför inga renoveringar utan att först höra efter med föreningens fastighetsförvaltare kring vad som gäller.

Föreningen har inget ansvar för installationsarbeten som bostadsrättsinnehavaren låtit göra.

Försäljning av lägenheten

Vad gäller ansvaret för gjorda ändringar tar köparen över lägenheten i det skick den är, i förhållande till föreningen. Det vill säga, om otillåtna ändringar gjorts i lägenheten kan föreningen kräva att köparen återställer dessa, oavsett om köparen haft kännedom om ändringarna eller inte. Föreningen måste dock visa att åtgärden innebär skada eller olägenhet för föreningen. Slutligen vill vi påminna om att man som ägare av en bostadsrätt vid försäljning av bostadsrätten har upplysningsplikt om gjorda ändringar. Ansvaret följer dessutom bostadsrätten, det vill säga att det överförs på ny ägare.

BRF GÖTEBORGSBUS 53

Kontaktuppgifter Optimal Service

Teknisk förvaltare

Peder Forssbaeck: 070-516 24 00

peder.forssbaeck@optimalservice.se

Fastighetsskötare

Wiktor Skoog: 072-899 37 70 (vardagar kl. 07.00-16.00)

wiktor.skoog@optimalservice.se

Lycka till med renoveringen!

Styrelsen för Brf Göteborgshus nr 53 / 2026-09-04