

Vanliga frågor och svar vid renovering, reparationer och installationer (FAQ)

2021-10-05

FAQ BRF Mörbyskogen 1

VIKTIGT!

Genom erfarenhet från tidigare renoveringar i föreningen ber vid dig att **inte utföra några ingrepp i väggar, golv och tak innan du är helt säker på var bredbands-, värme-, vatten-, avlopp- och elledningar är installerade**. Föreningen har erfarenhet av de flesta förändringar i lägenheterna och kan komma med tips och råd angående dessa.

Du som medlem är ansvarig för all påverkan som kan drabba föreningen eller dina grannar i samband med din renovering. Det kan kosta föreningen och dig som medlem stora belopp.

Hur går jag tillväga?

Inledningsvis skickar du en beskrivning av vad du vill göra via förvaltarens kontaktformulär som finns på förvaltarens hemsida. Den behöver innehålla:

- Föreningsmedlemmens namn
- Kontaktuppgifter
- Vilken lägenhet det gäller
- Vilka förändringar du/ni önskar göra
- Ritning före och efter om möjligt

Du får återkoppling och eventuella uppföljningsfrågor från förvaltaren.

Insida av lägenheten

Vilka tillstånd behöver jag för att få börja renovera?

Paragraf 9 i [stadgarna](#) säger att:

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

En väsentlig förändring är exempelvis att ta ner en vägg och förändra planlösning eller renovera badrummet.

Om du är osäker på om du behöver tillstånd bör du alltid kontakta förvaltaren.

Behöver jag tänka på något speciellt om jag tar in egna hantverkare?

Du som ägare av bostadsrätten måste alltid säkerställa att den som utför reparation och ombyggnad har försäkringar som täcker eventuella skador som uppstår. Exempelvis kan detta vara att borra av bredbands-, värme- och vattenledningar m.m.

Tänk även på att du måste ha en giltig hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring. Om släkting eller vän hjälper dig vid renoveringen är det du som medlem som ansvarar för att inget inträffar.

Behöver föreningen kontrollera installationer i lägenheten?

Vid arbeten som på något sätt rör vatteninstallationer behöver en kontroll göras. Du gör en anmälan till förvaltaren när arbetet är utfört så att det kan kontrolleras av fastighetsskötare eller rörmokare. Detta är en säkerhetsåtgärd då föreningen haft många vattenskador som tar mycket tid och stora resurser i anspråk. Denna kontroll bekostas av medlem. Kom ihåg att begära offert från förvaltaren innan kontroll utförs.

Som köpare/nyinflyttad rekommenderar vi att du beställer en kontroll av befintliga vatteninstallationer för att undvika komplikationer senare.

Exempel på arbeten som behöver kontrolleras är:

- inkoppling av ny diskmaskin
- bortkoppling av handukstork i badrum
- inbyggnad av vattenrör i kök och badrum
- byte av element
- borttagning av rör (även rör som inte är i bruk)

Är du osäker på vad som behöver kontrolleras bör du alltid kontakta förvaltaren.

Behöver jag informera grannarna vid renovering?

Grannarna ska alltid informeras vid renovering. Detta innebär att sätta upp lappar i samtliga portar i huset du bor i.

Informationen ska innefatta:

- Namn på dig som renoverar
- Telefonnummer till dig
- Våning
- Vad du ska göra
- Vilka datum och tider du planerar att utföra störande ljud.

Lägenheten är inte renoverad sedan den byggdes 1961. Därför undrar vi om det finns asbest i byggnadsmaterial som är standard sedan 1961? Vi har läst att det kan finnas i golvljm, kakelfog och kakelfix, byggsivor med mera.

Så vitt vi vet finns ingen asbest i stammar, väggar eller golv. Prover har gjorts i vissa lägenheter som bekräftar detta. Medlem bekostar eventuell provtagning i lägenheten.

Får jag byta ut elementen?

Element får bytas men arbetet måste utföras fackmannamässigt. Kontakta förvaltaren för mer information och godkännande.

Vem är ansvarig för el- och vattenledningar i lägenheten?

Medlem är alltid ansvarig för anslutningar till el- och vattenledningar inne i lägenheten. Föreningen ansvarar för ledningarna fram till huvudsäkringar eller till ingående kulventiler i kök och badrum.

Föreningen betalar under inga omständigheter arbeten beställda av medlem som inte är bekräftade på förhand av styrelsen.

Jag ska borra i vägg och golv, vad bör jag tänka på?

Borra inget utan att du kollat var vatten-, element-, el- och bredbandsledningarna är dragna. Det kan bli mycket dyrt om du borrar i någon av dessa ledningar för att inte tala om de problem som andra medlemmar får.

Var går värmeledningarna i min lägenhet?

Tänk på att värmeledningarna går mot ytterväggarna varför du bör fundera en extra gång innan du borrar exempelvis mellan fönster. Är du osäker på vart ledningarna går så ska du kontakta förvaltaren.

Om du bor på bottenvåningen i de höga husen, Mörbyhöjden 13-17, 19-23, 3-7, 8-12, 18-22 så behöver du tänka på att inte borra i golvet vid din ytterdörr. Detta för att värmeledningarna till elementen i lägenheterna går under golvet ifrån entrén in till lägenheten och därefter upp längs ytterväggarna. Är du det minsta osäker på vart ledningarna går ska du kontakta förvaltaren.

Kan jag själv byta huvudsäkring till min lägenhet?

Nej, huvudsäkringarna sitter i källaren. För att byta kontakter du föreningens förvaltare. Detta är en kostnad som medlem själv betalar.

Kan jag själv slå på strömmen till min lägenhet vid inflyttning?

Nej, tyvärr behöver detta göras av förvaltare och du behöver vara hemma för att bekräfta att allt fungerar.

Jag behöver hjälp med reparationer i lägenheten, vart kan jag vända mig?

Du kan vända dig till vår fastighetsförvaltare. De kan hjälpa dig med diverse saker i hemmet som du som medlem ansvarar för. Notera att du alltid bör be om offert eller prisförslag innan de utför något arbete. På så vis vet du vad det kostar innan.

Köket

Jag ska renovera köket, vad bör jag tänka på?

Tänk på att inkopplingar och installationer av el och VVS ska utföras fackmannamässigt och se till att alltid efterfråga bevis på utförda installationer enligt de krav som ställs. Kom ihåg att det är du som medlem som är ansvarig för alla anslutningar och efterföljande utrustning inne i lägenheten för el-, vatten- och avloppsledningarna. För att undvika framtida problem med framför allt läckage vill vi att alla VVS-installationer kontrolleras av föreningens fastighetsskötare. Anmälan görs direkt till förvaltaren och bekostas av medlem.

Jag behöver stänga av vattnet till köket, hur gör jag?

Meddela föreningens förvaltare via deras kontaktformulär så hjälper fastighetsskötaren till med att stänga av vattnet. Tänk på att arbetet debiteras per timme direkt till dig som medlem. Dessutom ska du informera i hela huset (alla portar) att avstängning ska ske senast 3 dagar innan det görs.

Vi bor i en trea på 78kvm och skulle vilja riva ut klädkammaren som inryms i köksdelen då vi vill utöka ytan för köket.

Det går oftast. Förvaltaren gör en bedömning i varje enskilt fall. Skicka gärna med en ritning på det planerade slutresultatet i er ansökan.

Det finns ett avloppsrör, ca 16cm i diameter som löper i köksdelen i min trea på 78kvm. Används detta eller kan jag ta bort det?

16cm röret i köket är avluftning från avloppet, och måste vara kvar. Det får under inga omständigheter tas bort eller modifieras. Den kan kläs in eller målas för ett snyggare utseende.

Vilken typ av köksfläkt ska jag använda?

Om man vill installera en köksfläkt måste denna vara av typen kolfilter. Den får alltså inte kopplas till den centrala ventilationen.

Badrummet

Jag ska renovera badrummet, vad bör jag tänka på?

Badrummet är ett rum där många arbetsmoment måste göras på rätt sätt. Därför krävs det att arbetet blir utfört av fackmän på ett fackmannamässigt sätt som har giltiga certifikat.

Innan arbetet påbörjas måste du kontakta förvaltaren och meddela att renovering ska påbörjas. Certifikat skickas efter utfört arbete till styrelsen tillsammans med våtrumsintyg.

Det finns branschstandard över hur badrum ska renoveras. Detta finns att läsa mer om på t.ex. www.gvk.se.

Kom ihåg att det är du som medlem som är ansvarig för alla anslutningar till el-, vatten- och avloppsledningar samt efterföljande utrustning inne i lägenheten. För att undvika framtida problem med framför allt läckage skall alla VVS-installationer kontrolleras av föreningens fastighetsskötare. Anmälan görs direkt av fastighetsskötaren och bekostas av medlem.

Jag behöver stänga av vattnet till badrummet, hur gör jag?

Meddela föreningens förvaltare via deras kontaktformulär så hjälper fastighetsskötaren till med att stänga av vattnet. Tänk på att arbetet debiteras per timme direkt till dig som medlem. Dessutom ska du informera i hela huset (alla portar) att avstängning ska ske senast 3 dagar innan det görs.

Avfall

Vad gör jag med byggavfall från renoveringen?

När du renoverar blir det självklart en del avfall som måste tas om hand. Detta kan med fördel göras genom att du använder dig av stora "big bag"-påsar som finns att köpa i fackhandeln. Avfall får inte bli liggande direkt på gräsmattor eller andra ytor utan ska samlas i någon form av behållare. Detta för att undvika nedskräpning, miljöföroreningar och en tråkig utemiljö. Avfallsbehållarna ska placeras på lämpligt

ställe och bör fraktas bort så snart som möjligt för att undvika otrivsel. Container får inte ställas ut utan godkännande!

Tänk på att städa upp efter dig i trapphus och entré då det blir mycket skräp/byggdamm som ramlar av på vägen ner med avfallet.

Utsidan av lägenheten

Får man ändra färg på väggarna på balkongen?

Nej, man får inte ändra färg på väggarna på balkongerna. Huskropparna måste se enhetliga ut. Du får däremot fräscha upp den kulör som finns på väggen. Kontakta förvaltaren för mer information.

Jag skulle vilja sätta in en säkerhetsdörr, finns det någon av föreningen rekommenderad dörr/fabrikat/leverantör?

Det finns ingen upphandlad leverantör av säkerhetsdörrar. Det enda du bör tänka på är att den ska ha samma färg som övriga dörrar i trappuppgången.

Lägenheten vi köpt har ingen inglasad balkong för tillfället. Under det kommande året skulle vi vilja glasa in balkongen och därför undrar vi om styrelsen ska ge sin tillåtelse för detta samt om det finns upphandlade priser med någon entreprenör för att utföra detta?

Det finns ingen gemensam upphandling från föreningen. Tänk på att det krävs bygglov från kommunen för att glasa in balkongen då detta förändrar fasadens utseende. Ansök alltid om godkännande på fastighetsförvaltarens hemsida. Medlem ansvarar själv för ansökan och betalning till kommunen. Entreprenören som utför inglasningen brukar kunna hjälpa till med ansökan. Föreningen har inget generellt bygglov.

Jag har inglasat idag och tänker byta ut min inglasning. Krävs det bygglov för detta?

Befintlig inglasning som byts ut mot ny, likadan inglasning är ett underhåll av byggnaden och kräver inte bygglov enligt kommunen.

På visningen såg vi att de flesta lägenheterna på plan 1 hade galler för badrumsfönstren. Tyvärr finns det inte på lägenheten som vi har köpt. Kan vi sätta upp fönstergaller och vart kan vi göra det?

Det är okej att sätta upp fönstergaller för att säkra mot inbrott. Det fönstergaller du beställer ska se likadant ut som de andra fönstergaller som redan sitter på fasaden. Föreningen har ingen rekommenderad leverantör och medlem står för inköp samt installation av nytt galler.

Jag vill dra ut belysning och eluttag till min balkong, är detta okej?

Det är okej att dra ut eluttag för belysning och värme. Tänk dock på att elarbeten alltid ska vara fackmannamässigt utförda och på balkongen med jordade uttag. Tänk även på att täta genomdragningar inifrån lägenheten för att undvika kalldrag. Det går även värmeledningar i ytterväggarna varför detta också måste beaktas och bekräftas vart de går innan arbete påbörjas.

Annat

Finns det någon möjlighet att erhålla temporära parkeringstillstånd för hantverkares fordon under renoveringsarbetet? Om inte, finns det någon rekommendation eller information om hur de flesta löser problemet?

Vi har inga parkeringstillstånd för hantverkare. Det finns parkeringar nere vid dagiset (hela dagen) eller vid Ica Myran (en timme i taget). Annars är alternativet att låna ut din egen parkering och själv stå nere vid Mörbybadet. Det kostar inget om man är skriven i Danderyd och har ett parkeringstillstånd som kan hämtas på kommunens hemsida.