



Riktlinjer för badrumsrenovering

1. Allmänt

För att erhålla styrelsens godkännande för renovering av badrum i föreningens lägenheter ska nedanstående handlingar och uppgifter tillhandahållas i sin helhet. Samtliga dokument ska skickas till föreningens ansvariga förvaltare, som därefter handlägger ärendet och lämnar besked om godkännande.

Renoveringsarbeten får inte påbörjas innan skriftligt godkännande har lämnats av föreningen.

2. Handlingar som ska inges före renovering

Följande uppgifter och intyg ska bifogas ansökan:

- Entreprenörens företagsnamn samt organisationsnummer
- Intyg om entreprenörens behörighet för vårumsarbeten
- Intyg om giltig elbehörighet/certifiering för elarbeten
- Giltigt Säker Vatten-intyg

3. Tekniska förutsättningar och särskilda hänsyn

Vid planering och genomförande av badrumsrenovering ska följande beaktas:

3.1. Avloppsdragning och planlösning

Eventuell flytt av avlopp eller annan åtgärd som avviker från lägenhetens originalritning får endast utföras efter att ritning över planerat utförande har överlämnats till och skriftligen godkänts av föreningen.

3.2. Golvbrunn

Om befintlig golvbrunn är original från byggåret ska den, enligt gällande branschregler och lagstiftning, bytas i samband med renoveringen.

3.3. Golvvärme

Det kan förekomma vattenburen golvvärme i bjälklaget. Särskild försiktighet ska iaktas vid bilning och övriga ingrepp för att undvika skador på värmesystemet.

3.4. Bjälklag mellan lägenheter

Betongbjälklagen mellan lägenheterna är relativt tunna. Vid arbete med exempelvis byte av golvbrunn finns risk för genomslag till underliggande lägenhet. Om skada uppstår ansvarar den bostadsrättshavare som låter utföra renoveringen fullt ut för uppkomna kostnader. Eventuell ersättning och reglering sker mellan berörda bostadsrättshavare.

4. Vattenavstängning

Eventuell vattenavstängning utförs av föreningens förvaltning. Kostnaden för vattenavstängningen bekostas av den bostadsrättshavare som genomför renoveringen.

5. Rättslig grund och ansvar

5.1. Tillämpliga regelverk

Dessa riktlinjer kompletterar bostadsrättsföreningens stadgar samt tillämplig lagstiftning, främst bostadsrättslagen (1991:614), 7 kap. 7–12 §§, avseende bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens inre underhåll och ändringsåtgärder. Därutöver ska gällande branschregler, såsom Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum (BBV), Säker Vatteninstallation samt Elsäkerhetsverkets föreskrifter, följas.

5.2. Entreprenadavtal och ABT 06

Om entreprenaden utförs av näringsidkare ska skriftligt avtal tecknas mellan bostadsrättshavaren och entreprenören. ABT06 (Allmänna Bestämmelser för totalentreprenader) eller motsvarande branschstandard ska tillämpas i tillämpliga delar. Detta innebär bland annat att entreprenören ansvarar för fel som framträder under garantitiden om två (2) år samt för väsentliga fel enligt ABT 06 kap. 4 § 7 upp till fem (5) år från godkänd slutbesiktning.

5.3. Ansvar och skador

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för att arbetena utförs fackmässigt och i enlighet med godkända handlingar. Skador som uppkommer på föreningens egendom eller i annan lägenhet till följd av renoveringen ska ersättas av bostadsrättshavaren i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

5.4.5.4 Tillsyn och efterkontroll

Föreningen förbehåller sig rätten att, vid behov, genomföra tillsyn eller begära in slutdokumentation efter avslutad renovering, såsom relationsritningar och intyg, för att säkerställa att arbetet utförts enligt godkända handlingar.

Detta dokument utgör föreningens officiella riktlinjer för badrumsrenovering och gäller tills vidare, om inte annat beslutas av styrelsen.