

VAD GÄLLER VID RENOVERING ELLER ÄNDRING AV LÄGENHET?

När du köper en bostadsrättslägenhet följer det också med en underhållsskyldighet. Det är viktigt att du förstår vad du får och inte får göra i din lägenhet, vilka åtgärder som kräver styrelsens godkännande och att du har kännedom om ditt ansvar och vilka branschregler som du måste följa.

RENOVERING

Vad du får renovera utan styrelsens tillstånd styrs av föreningens stadgar. Se § 31–37.

ANSÖKAN

För att göra en ansökan om renovering används blanketten ”Regler för ändring i lägenhet” som du skickar tillbaka till föreningens förvaltare eller styrelse tillsammans med bilagor som styrker att ombyggnationen kommer ske efter gällande regler. Du som boende har ansvar för att visa intygen nedan på att arbetet kommer utföras korrekt. Utan det kan styrelsen inte godkänna din renoveringsansökan.

Reglerna kring renovering kan verka lite krångliga men de finns till för att både skydda dig som bostadsrättshavare och förebygga skador i fastigheten, något som riskerar att bli kostsamt för alla i slutändan.

De vanligast nödvändiga bilagorna är:

- Beskrivning samt skiss eller ritning över ändring och ombyggnad.
- Bygg-, el- och våtrumsföretagens aktuella behörighetsintyg.
- Bygg-, el- och våtrumsföretagens giltiga försäkringsbevis.
- Vid bygge av köksö med spis eller annan större påverkan på ventilationen behöver du bifoga en ritning och luftflödesberäkning från ventilationsfirma.
- Ska du ta ner en vägg eller göra hål i bärande konstruktion behöver en konstruktör utfärda ett intyg om att det kan göras utan påverkan på fastigheten i övrigt.

Blanketten ”Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet” med tillhörande bilagor skickas till föreningens förvaltare på service.stockholm@hsb.se eller postas till:

Brf Exemplet
HSB Stockholm
112 84 Stockholm

På följande sidor finns mer viktig information som du bör ta del av inför din renovering och ansökan.

VIKTIGT ATT VETA VID RENOVERING

- Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ska du göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse. All nyinstallation av el ska kontrolleras och dokumenteras enligt elsäkerhetsverkets rekommendationer.
- Icke bärande innerväggar är ditt ansvar som lägenhetsinnehavare. Dessa får du ändra, så länge det inte påverkar fastigheten. Finns det bredbandsuttag eller likande på den aktuella väggen ansvarar du för att de placeras på annan plats i lägenheten.
- Du behöver inte söka tillstånd för målning eller tapetsering i din lägenhet. Ska du byta golv i andra utrymmen än våtutrymmen behövs heller inget tillstånd.
- Behöver du stänga av vattnet i din lägenhet, kontakta HSB:s felanmälan i god tid för tidsbokning. Du måste avisera om vattenavstängning i trapphuset minst 1 vecka innan själva avstängningen.
- Du får inte sätta igen befintlig ventilation eller ändra till annan typ av ventilation.
- Du får inte borra eller sätta upp något i fasaden eller balkongens väggar, tak och golv. Det räknas som väsentlig förändring och kräver styrelsens godkännande och ibland också bygglov.
- Tänk på att inte störa dina grannar i samband med ombyggnad. Anslå i portuppgången i god tid innan arbetet sätter igång. Informationen ska innehålla hur länge arbetet kommer pågå, vilken typ av renovering du ska göra och till vem frågor om arbetet kan ställas. Ombyggnadsarbetet får inte utföras på kvällar eller nätter.
- Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Det får inte läggas i föreningens grovsoprum eller container och inte heller belamra gemensamma utrymmen som trapphus, källargångar, vind och gård.
- Klä in hissen så att den inte skadas när byggmaterial transporteras i den.
- Tröskeln till porten kan lätt ta skada vid materialtransport till bostaden.
- Var noga med att inte lämna porten uppställd.
- Kontrollera alltid att den eller de entreprenörer som du anlitar har F-Skattsedel, är momsregistrerade och har gällande försäkringar.
- Dokumentera gärna de olika arbetsmomenten under arbetets gång med fotografering av till exempel vid montering av golvbrunn, kabel- och vattengenomföring med mera.

KONTAKTA FÖRVALTAREN

Om du är osäker på vad du får göra eller inte göra i din lägenhet, kontakta förvaltaren för rådgivning.

EFTER RENOVERING

Bostadsrättshavaren ska göra en anmälan till förvaltaren när renoveringen är klar. Detta med anledning av att föreningen vill kontrollera det arbete som utförts på de delar som föreningen ansvarar för.

Kontroll kommer att utföras i din lägenhet och du ska senast då lämna över kopior av intyg och egenkontroller från entreprenören. Alt. När renoveringen är klar ska du även lämna kopia på de kvalitetsintyg du får från din entreprenör.

BRA LÄNKAR

www.sakervatten.se

www.bkr.se

www.gvk.se

www.elsakerhetsverket.se

[Bygglov - Stockholms stad](#)

RENOVERING BADRUM

Vid renovering av badrum ska arbetet alltid utföras fackmässigt och följa gällande branschregler:

- SäkerVatten 2021:1
- Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV)
- Råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK).

Entreprenörer som anlitas ska ha giltigt behörighetsbevis och efter arbetet är utfört ska intyg och kvalitetsdokument lämnas över till dig. Det är viktigt att du som lägenhetsinnehavare får garantier på alla arbeten. Om det till exempel skulle bli en vattenskada i det renoverade badrummet så kommer ditt försäkringsbolag kräva ett intyg på att renoveringen utförts fackmässigt för att du ska kunna få ersättning från försäkringen. Det viktigaste beviset på detta är kvalitetsintyget/egenkontrollerna som du får av entreprenören efter avslutad renovering.

Om du funderar på att ändra placeringen av avlopp för t.ex. golvbrunn, handfat, dusch måste du komma in med en ändringsanmälan som beskriver detta till styrelsen innan du påbörjar arbetet.

Du får inte starta arbetet innan styrelsen gett sitt medgivande.

Handdukstork:

Vattenburen handdukstork får ej återmonteras eller nyinstalleras på varmvattencirkulationen.

Finns det sedan tidigare ska handdukstorken ersättas med en elansluten.

När handdukstorken tas bort får rören ej proppas, utan en by-pass och injusteringsventil ska monteras. En by-pass görs för att förhindra bildandet av legionellabakterier i vattenledningarna som kan leda till allvarliga sjukdomar.

Golvbrunn:

Golvbrunnar tillverkade före 1990 måste bytas ut i alla sina delar i samband med renoveringen.

Här ska du som boende inkomma med intyg till styrelsen att den som ska byta brunnen är behörig. Vid byte av golvbrunn ska hänsyn tas till att det kan vara tunna bjälklag mellan våningarna och man ska alltid göra en syn av lägenheten under innan arbetet påbörjas.

Skadas lägenheten under dig vid renovering så är det ditt ansvar att se till att det åtgärdas.

Kommunicera med din granne.

Byte av golvbrunn bekostas av dig som boende.

Avstängningsventiler:

Avstängningsventiler, ballofixer eller motsvarande, ska alltid monteras på dina rör i lägenheten. I samband med arbete med rör i slits är det obligatoriskt att montera en tät slitsbotten och skvallerrör enligt Säker Vattens regelverk.

Inspektionslucka:

Vid badrumsrenovering är det obligatoriskt att det skall finnas en lättåtkomlig inspektionslucka till rörslitsen och den ska vara installerad enligt Säker Vattens anvisningar. Luckan ska vara så stor att man kan arbeta med rören via luckan, vi rekommenderar minst 30*30 cm.

Ventilation:

Om ventilationsdonet demonteras eller byts ut är det viktigt att det injusteras rätt igen när renoveringen är klar. Detta ska utföras av ventilationstekniker och protokoll överlämnas till förvaltaren.

Om lägenheten har tilluftsventiler och dessa demonteras/flyttas så kan även dessa behöva injusteras enligt projekterade värden. Detta görs lämpligen av en ventilationstekniker.

RENOVERING AV KÖK

Om du ska byta luckor eller måla om i köket behöver du inte söka tillstånd. Ska du göra en mer omfattande köksrenovering där vatten eller ventilation berörs (t.ex. om du byter fläkt, spiskåpa eller ventilationsdon) behöver du begära tillstånd från styrelsen. Är du osäker på om tillstånd krävs, ta kontakt med förvaltaren.

Ventilation vid mekanisk frånluftsventilation:

Det är viktigt att ventilationen inte försämras när du renoverar köket. Fastigheten har ett mekaniskt frånluftssystem och i köken sitter en spiskåpa kopplad på ventilationen.

Vår rekommendation är att samma lösning behålls vid renoveringen då det ger den bästa inomhusmiljön för er.

Om ni byter spiskåpa eller demonterar den under arbetet behöver luftflödet i den justeras in igen i renoveringens slutskede. Detta görs lämpligtvis av en ventilationstekniker och protokoll från detta ska överlämnas till förvaltaren.

Vi avråder från att sätta in en kolfilterfläkt i stället för spiskåpa. Om så ändå ska göras får kolfilterfläkten inte kopplas på ventilationskanalen. Det behöver också sättas ett don på ventilationskanalen för att ersätta spiskåpan. Detta don injusteras lämpligtvis av en ventilationstekniker enligt projekterade värden.

En kolfilterfläkt monterad på ventilationskanalen kan göra så att ditt matos kommer in till grannen och du kan komma att bli skyldig att återställa ventilationen på egen bekostnad.

Ventilation vid självdrag:

Det är viktigt att ventilationen inte försämras när du renoverar köket. Fastighetens ventilation bygger på självdrag och du får därför inte sätta in en fläkt på ventilationskanalen.

Många väljer att montera en kolfilterfläkt för att rena luften från matos. Observera att kolfilterfläkten inte får sitta kopplad till ventilationskanalen utan luften ska gå ut i rummet igen och det ventilationsdon som sitter måste behålla samma placering.

En kolfilterfläkt monterad på ventilationskanalen är en brandrisk, gör så att ditt matos kommer in till grannen och du kommer att bli skyldig att återställa ventilationen på egen bekostnad.

Vatten och avlopp:

När du renoverar ditt kök ska arbetet alltid utföras fackmässigt och följa gällande branschregler.