

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 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 läggs i föreningens brevinkast på Kometvägen 1.

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, vänligen se föreningens bestämmelser.
- 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.

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.

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. Förvaltaren stänger ärendet efter att dokumenten inkommit.

BRA LÄNKAR

www.sakervatten.se

www.bkr.se

www.gvk.se

www.elsakerhetsverket.se

[Bygglov - Täby kommun](#)

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.

Uthyrningdsel

Det är förbjudet att installera golvbrunn i toaletten i uthyrningsdelen eftersom man då måste kapa en del armeringsjärn och då kommer att försvaga bjälklaget. Om duschmöjlighet ska installeras så måste golvet byggas upp och avloppet anslutas till tvättställets avlopp. Samt måste duschutrymmet förses med våtrumsskikt enligt gällande föreskrifter.

Handdukstork/Element i badrum:

Det är inte tillåtet att ta bort element i badrum men det är OK att byta mot vattenburen handdukstork. Att helt ta bort vattenburna element och installera el-handdukstork är inte tillåtet då det kommer påverka hela flödet i fastigheten.

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 föreningens tunna bjälklag mellan våningarna. Din entreprenör ska alltid kontakta din granne under för att stämpa taket samt utföra

en syn av badrummet under.

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 föreningen mot inskickat kvitto/faktura på material och arbeten se till att fotografera golvbrunnen innan/under/efter så att det blir tydligt.

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.

Asbest:

I de ursprungliga originalbadrummen i Brf Venus – med kakel upp till 120 cm på väggen – innehåller asbest i kakelfixet. Sanering av asbest måste därför utföras av auktoriserad entreprenör och får inte utföras av enskild boende på grund av risker att asbestdamm kan sprida sig. Vid misstanke om asbest på annan yta i lägenheten bör auktoriserad entreprenör kontaktas.

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 frånluft:

Det är viktigt att ventilationen inte försämras när du renoverar köket. Fastigheten har ett frånluftssystem. Frånluften sugas ut genom de ventiler vi har i väggen över spisen och i badrummet och som på vinden är kopplade till en fläkt.

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.

En kolfilterfläkt monterad på ventilationskanalen är en brandrisk och kan göra så att ditt matos kommer in till grannen, du kan komma 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.