



Renovering i lägenhet

Enligt föreningens stadgar (§31) skall all ombyggnad och renovering vara utförd fackmannamässigt. Det är därför nödvändigt att anlita kvalificerade personer och certifierade företag som kan presentera intyg för det som ska göras. I stadgarna (§32 och §37) framgår även på vad bostadsrättshavaren inte får utföra åtgärder på, exempelvis bärande konstruktioner, ventilation eller köksfläkt.

Innan renovering påbörjas så ska detta dokument läsas igenom. Bostadsrättshavaren är också skyldig att informera sina entreprenörer om reglerna i detta dokument.

Renovering av våtrum

Gäller renoveringen ett våtrum så hänvisar vi till föreningens Våtrumsdokument som är speciellt framtaget för renovering av badrum och duschrum. Dokumentet finns att ladda ner på vår hemsida och det ska läsas igenom och lämnas underskrivet till styrelsen i samband med anmälan om renovering.

Tillstånd för renovering

Vill man förändra lägenhetens ursprungliga planlösning, göra ingrepp på befintliga väggar, göra ändringar som påverkar ventilationen, köksfläkten, el, VVS eller annan väsentlig förändring av lägenheten så måste man ha tillstånd från styrelsen före byggstart. Om en bostadsrättsinnehavare genomför en tillståndspliktig ändring utan tillstånd, kan föreningen kräva att bostadsrättsinnehavaren återställer lägenheten till tidigare skick om ändringarna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Ansökan ska skickas till styrelsen eller föreningens förvaltare för beslut på närmast följande styrelsemöte. Därefter fås ett skriftligt svar med styrelsens beslut och motivering.

Använd mallen ”Önskemål om förändring” som finns att ladda ner på föreningens hemsida. Bifoga också tydliga ritningar så det är lättare för styrelsen att ta ställning till förslaget. När det gäller inre miljö så krävs normalt inte godkännande från grannar men det är ändå god sed att informera dem om större renoveringsarbeten som borrhande eller bilande.

Tänk på att för vissa åtgärder krävs även bygglov från kommunen och det är bostadsrättshavarens skyldighet att undersöka om det behövs och ansöka om det.

Besiktning och dokumentation

Vid vissa typer av renovering, exempelvis ombyggnationer eller våtrumsarbeten, så kan föreningen vilja göra en delbesiktning och/eller en slutbesiktning för att säkerställa kvalitén. Styrelsen kommer i sådant fall meddela detta skriftligt i samband med svaret på ansökan.

Det är också vara bra om bostadsrättshavaren fotodokumenterar renoveringen, både före, under och efter arbetet. Ifall det uppstår problem eller konflikter så kan det vara tryggt att kunna gå tillbaka och se vad som har gjorts.

Kom ihåg att be om intyg och certifikat för renoveringsarbeten som gjorts. Det kan krävas vid försäljning eller vid kontakt med försäkringsbolag.



Behörig personal

Förändring av el, vvs och ventilation får endast utföras av behörig personal. Säkerställ att entreprenören har korrekta intyg och certifieringar.

Exempelvis krävs det intyg från Byggkeramikrådet ("BKR") för en plattsättare, en mattläggare bör inneha intyg från Svensk Våtrumskontroll ("GVK"), för rörmokare gäller Säker Vatten och för elektriker gäller Elsäkerhetsverket.

Avstängning av vatten

Varje lägenhet har egna slitsluckor där avstängningskranar finns för lägenheternas vatten. Men ska man exempelvis byta eller montera bort ett element (vilka inte är inkopplade på lägenhetens vattenledningar) så måste vattnet i hela fastigheten stängas av. Ta i sådant fall kontakt med HSB:s fastighetsskötare (via felanmälan) och boka in en tid för detta i god tid.

Vattnet får endast stängas av maximalt 3 timmar mellan 09:00 och 16:00 på vardagar och ska aviseras i god tid till berörda grannar.

Ballofixer

För att säkerställa snabb och säker avstängning av vatten, rekommenderas montage av nya ballofixer på lätt åtkomliga platser. Slitna eller svåråtkomliga ballofixer bör bytas eller flyttas.

Bärande väggar

Om man är osäker om en vägg är bärande så måste en byggnadskonstruktör anlitas som kan granska ritningar över lägenheten och ge styrelsen ett korrekt beslutsunderlag. Kontakta i första hand HSB:s förvaltare för att få ut eventuella ritningar. I vissa fall saknas ritningar hos HSB varvid vi hänvisar till stadsbyggnadskontoret.

Det pågår i skrivande stund ett arbete med att säkerställa digital tillgång till alla nödvändiga ritningar för föreningens fastigheter. I dagsläget så finns det alltså begränsat med ritningar i HSB:s arkiv men det kan finnas kopior hos Sollentuna kommun eller Stockholms stad.

Observera att även ingrepp i icke bärande väggar kan påverka lägenheten väsentligt, exempelvis vad gäller ventilation och luftflöden. Kontakta alltid styrelsen innan du gör några ingrepp på väggar i lägenheten.

Ventilation

Se till att täcka för ventiler i samband med exempelvis rivning, bilning och slipning för att undvika onödig nersmutsning av ventilationsrör och filter i lägenheten och köksfläkten.

Värmeslinga

Om värmeslinga i golv installeras, skall denna vara av elektrisk typ.



Vattenledning i vägg

Om/när trycksatt vattenledning i vägg ska dras, ska installationen göras i enlighet med krav och rekommendationer för Säkert vatten. Att detta utförts på korrekt sätt skall styrkas av det intyg den certifierade entreprenören lämnar ifrån sig.

Renovering av golv

Golven i våra lägenheter är konstruerade på olika sätt:

- Övervåningar har en flytande golvkonstruktion med ca 8 cm lecakulor ovanpå betonglagret på vilket parkettgolvet ligger.
- Bottenvåningarna har i stället en mer flerskiktad lösning där det först ligger en fuktspärr på betongplattan. Ovanpå fuktspärren så finns ett lager med ca 5 cm sand som fungerar som avjämning. Ovanpå sanden så ligger ca 10 cm frigolit och därefter spånskivor på vilket ytskiktet/golvet läggs.

I en utredning som föreningen gjorde tillsammans med HSB:s fastighetsjurister hösten 2022 så har ansvarsfördelningen för våra golv förtydligats utifrån stadgarnas §31-32 till att allt ovanför betongplattan/betonglagret tillhör bostadsrättshavaren. Detta innebär att bostadsrättshavaren har både skyldighet att underhålla och rätt att ersätta undergolvet (sand, frigoliten och spånskivorna) med en ny modern lösning för att exempelvis bli av med knarr eller sviktande golv. Exempel på lösningar som förespråkas är EPS-cement tillsammans med flytspackel eller något regelbaserat system.

Tänk på att göra en anmälan till styrelsen innan större renoveringar av undergolvet påbörjas. Både styrelsen och föreningens förvaltare kan också vara behjälpliga med rådgivning och tips.

Oavsett val av konstruktion för golvet så är det viktigt att man återställer fuktspärren på betongplattan så inte markfukt kryper upp i golvkonstruktionen. En annan viktig sak att tänka på är att lägenhetens innerväggar (icke bärande) står på den befintliga golvkonstruktionen så de måste stämpas upp under renoveringen.

Det är också viktigt att alla åtgärderna dokumenteras och överlämnas till styrelsen när arbetet är slutfört, detta som en försäkran att man efterföljt föreningens krav.

Hantering av byggmassor

Byggsopor som står utanför fastigheten skall vara ihopsamlade i en container eller i avfallspåsar vid slutet av varje arbetsdag för att förhindra spridning på området. Fulla containrar och avfallspåsar får ej stå för länge utan ska köras bort inom två veckor.

Det är inte tillåtet att slänga byggavfall i grovsoprummet eller något av övriga soprum.

Tänk på att innehållet i byggmassorna kan vara av farlig karaktär som kräver särskild hantering.



Hänsyn till grannar

Arbeten av störande karaktär skall självklart aviseras till grannar och får endast utföras vardagar 08:00 – 17:00 och helgdagar 09:00 – 16:00. Om möjligt skall naturligtvis störande aktiviteter undvikas under veckoslut och helgdagar.

Parkering

Uppmärksamma entreprenörerna på att det på området råder parkeringsförbud. Infart till gårdarna får naturligtvis ske för av- och pålastning men uppställning av fordon får endast förekomma på gästparkeringarna.

Se till så entreprenörerna använder föreningens parkeringstillstånd för att undvika böter.

Kontakter och referenser

Kontaktuppgifter till styrelsemedlemmar i Brf Ängstorp eller HSB:s förvaltare kan hittas på anslagstavlorna i området eller på vår hemsida.

Hemsida: <https://www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/angstorp>

E-post: angstorpbrf@gmail.com

På följande sidor kan ni söka efter de för respektive bransch godkända entreprenörerna:

Elsäkerhetsverket

www.elsakerhetsverket.se

Byggkeramikrådet

www.bkr.se

Referens BBV Byggkeramikrådets Branschregler för våtrum

AB Svensk Våtrumskontroll

www.gvk.se

Säker Vatten

www.sakervatten.se

Referens Branschregler Säker Vatteninstallation 2016:1

Måleriföretagen i Sverige

www.maleriforetagen.se

Sveriges byggindustrier

<https://www.sverigesbyggindustrier.se/>