

Renovering och ombyggnation

Som bostadsrättshavare ansvarar du för att underhålla din bostad. Du kan göra mindre ändringar som t.ex. målning och tapetsering utan att kontakta styrelsen, men för vissa typer av renoveringar måste du ha styrelsens tillstånd *innan* du påbörjar renoveringen.

Åtgärder som kräver styrelsens tillstånd

Du måste ha styrelsens tillstånd om du vill utföra en åtgärd som innefattar:

- ingrepp i en bärande konstruktion (t.ex. riva väggar, göra nya dörröppningar och bredda befintliga dörröppningar),
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, gas eller vatten (t.ex. renovera eller flytta badrum eller kök), eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten (t.ex. ändra planlösningen).

Det är du som boende som måste komma in med en tillräcklig utredning för att föreningen ska kunna bedöma att ett renoveringen/ombyggnationen inte riskerar att orsaka skada eller olägenhet på fastigheten.

Tänk på att vara ute i god tid

Styrelsen sammanträder ca en gång per månad. Ibland vill styrelsen också att du lämnar in ytterligare utredning och det kan ta viss tid. Det kan vara handlingar eller intyg som du behöver hämta in från sakkunniga och som styrelsen behöver för att kunna ta ställning till eventuella risker med ombyggnationen.

När kan styrelsen neka dig tillstånd?

Styrelsen kan vägra att lämna tillstånd om åtgärderna innebär påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Om du har kommit in med tillräcklig utredning är det väldigt sällan styrelsen kan neka en medlem att utföra en renoveringsåtgärd, men eftersom föreningen är ansvarig för att hålla fastigheten i gott skick är styrelsen noga med att kontrollera att de renoveringar som du vill utföra sker på ett fackmannamässigt sätt. Det är därför viktigt att du kontaktar styrelsen och inväntar ett tillstånd innan du påbörjar renoveringen.

Invänta styrelsens skriftliga tillstånd

Du får inte påbörja din renovering förrän du har fått styrelsens skriftliga tillstånd. Ett tillstånd från styrelsen måste vara skriftligt. Det är en handling som du ska kunna visa upp för en köpare eller för föreningen. Ett muntligt ja från styrelsen eller från en enskild styrelseledamot räcker inte. Att du får ett skriftligt tillstånd är en säkerhet för dig och för föreningen vid eventuella fel eller tvister. Brister och fel kan uppstå långt senare och då kan föreningen ha en ny styrelse och lägenheten kan ha bytt ägare flera gånger.

Att riva en vägg

Du behöver styrelsens tillstånd för riva en vägg. Det är inte alltid helt enkelt att avgöra om åtgärden är ett ingrepp i fastighetens bärande konstruktion. En vägg som inte är bärande kan nämligen också vara stöttande. För att riva en stöttande vägg måste man ibland veta vad dina grannar i huset har gjort innan dig. Om många väggar som är stöttande rivs i ett och samma hus kan golvet komma att sjunka och konstruktionen ta skada. Det är därför viktigt att styrelsen får information om vilka väggar som rivs och inte.

Så här gör du

Skicka in en ansökan om renovering/ombyggnation till föreningens styrelse. Ansökan hittar du längst ned på sidan och ska skickas till styrelsens ordförande via e-post, alternativt läggas i styrelsens brevlåda i entrén.

Beskriv i ansökan vilka åtgärder som du vill utgöra och vem som kommer att utföra dem.

Till ansökan ska du om möjligt bifoga ritningar (ritningar beställer du hos stadsbyggnadskontoret, Stockholms stad).

Du ska också bifoga ett intyg av vilket det framgår att väggen som du vill riva varken är bärande eller stöttande och att åtgärden inte innebär en fara för fastighetens konstruktion. Intyget ska vara skrivet av en person med sakkunskap t.ex. en byggnadstekniker eller liknande. Det måste framgå vilken kompetens intygsskrivaren har. Intyget ska också vara undertecknat och det ska finnas kontaktuppgifter till den som utfärdat intyget.

Spara en kopia av alla de handlingar som du skickar in till styrelsen.

Att renovera eller bygga om badrum och kök

Du behöver styrelsens tillstånd om du ska renovera eller bygga om ditt badrum eller kök.

När du planerar din renovering är det viktigt att du tar hänsyn till fastighetens befintliga ventilation- och värmesystem. Du bör också tänka igenom åtgärderna ur ett riskperspektiv när det gäller vattenskador.

Om du vill ta bort ett elementet eller byta ut det måste du följa branschreglerna om hur rör får vara placerade. Förutom avloppsrör och golvbrunnar får inga andra rör bryta golvets tätskikt. Om element tas bort får de befintliga rörens anslutning till elementet inte döljas under golvet eller bakom en vägg. Anslutningen måste vara fullt synliga, lättåtkomliga och komma ut ur väggen för att det i framtiden ska vara enkelt att koppla in ett vattenburet element utan större ingrepp. För att fastighetens ventilationssystem inte ska störas får du inte sätta för eller täppa till ventilationskanalerna i lägenheten. En fungerande ventilation är viktig för ditt välmående och för att radonhalterna ska understiga de nationella riktlinjerna.

Så här gör du

BF Krukmakareberget u p a

Version 1.2021

Skicka in en ansökan om att du vill renovera eller bygga om ditt badrum eller kök till föreningens styrelse. Ansökan hittar du längst ned på sidan. Du kan skicka ansökan antingen via e-mail till styrelsens ordförande eller vanlig post

Beskriv i ansökan vilka åtgärder som du vill utföra och vem som kommer att utföra dem.

Till ansökan ska du bifoga:

- ritningar (ritningar beställer du hos stadsbyggnadskontoret,
- kopia på intyg att VVS-entreprenör är auktoriserad av Säker Vatten (se www.sakervatten.se),
- kopia på intyg att elektriker är behörig (se www.elsakerhetsverket.se) (installationsintyg ska lämnas av elektrikern på begäran),
- kopia på att den entreprenör som arbetar med tät- eller ytskikt i våtrum är auktoriserad av Golvbranschens Våtrumskontroll (GVK) (se www.gvk.se eller Byggkeramikrådet (BKR) (branschorganisation för bl.a. kakel och olika konstruktionslösningar, se www.bkr.se).

Spara en kopia av alla de handlingar som du skickar in till styrelsen.

Säker Vatten är en branschorganisation för säker vatteninstallation. På deras hemsida www.sakervatten.se kan du läsa branschreglerna för Säker Vatteninstallation och vilka VVS-produkter som är godkända. Du kan också kontrollera om den firma som du funderar på att anlita är auktoriserad enligt branschreglerna. På hemsidan kan du också se vilka företag som inte är auktoriserade trots att de påstår sig vara det.

Elsäkerhetsverket är en myndighet som är ansvarig för tekniska säkerhetsfrågor på elområdet. På myndighetens hemsida www.elsakerhetsverket.se kan du bl.a. kontrollera om en person har behörighet som elinstallatör. Kontrollen sker mot Elsäkerhetsverkets elinstallatörsregister.

Byggkeramikrådet (BKR) är en branschorganisation för bl.a. kakel, klinker och olika konstruktionslösningar såväl i våtrum som i torra utrymmen. På deras hemsida www.bkr.se hittar du bl.a. branschregler för våtrum och en checklista för renovering av våtrum. Du kan också kontrollera om den som firma som du funderar på att anlita är certifierad enligt branschreglerna.

Golvbranschens Våtrumskontroll (GVK) är en branschorganisation som ger ut branschregler för vattenskadesäkert byggande med en förteckning över auktoriserade företag. På deras hemsida www.gvk.se hittar du bl.a. branschregler om Säkra Våtrum och vilka produkter som är godkända. Du kan också kontrollera om den firma som du funderar på att anlita är auktoriserad enligt branschreglerna.

Varför är det viktigt att veta vem du ska anlita?

Det är viktigt att du anlitar rätt hantverkare för att utföra arbetet. Om arbetet inte utförs på ett fackmannamässigt sätt finns det vid skada risk att ditt försäkringsbolag inte lämnar ersättning eller sätter ned ersättningen. Kontakta ditt försäkringsbolag och fråga vad som gäller.

Du kan också behöva söka bygglov hos kommunen

För vissa renoveringar och ombyggnationer behöver du också ansöka om bygglov hos kommunen. Kontakta bygglovsavdelningen hos kommunen. Du behöver styrelsens tillstånd

även om du har fått bygglov, om bygglov inte behövs eller om du överhuvudtaget inte behöver ansökan om bygglov.

Spara all dokumentation

Spara en kopia av din ansökan och de dokument som du bifogar till ansökan. Att spara information om din renovering är viktigt inför en försäljning/skada etc. Du ska också spara det skriftliga tillstånd som du får från styrelsen.

Exempel på åtgärder som du inte behöver ansöka om tillstånd för, men som måste utföras fackmannamässigt

Diskmaskin i kök

Om du ska installera en diskmaskin i köket måste installationen ske på ett fackmannamässigt sätt. Installationen ska därför utföras av certifierad hantverkare som följer branschreglerna för Säker Vatteninstallation. Av branschreglerna framgår bl.a. att du ska ha ett skyddsunderlägg under maskinerna som du har i köket. Med ett sådant kan du tidigt uppmärksammas på ett eventuellt vattenläckage.

Tvättmaskin i kök

För att minska risken för vattenskador avråder styrelsen från att installera en tvättmaskin i kök. Om du väljer att ändå installera en tvättmaskin ska installationen utföras av certifierad hantverkare som följer branschreglerna för Säker Vatteninstallation. Av branschreglerna framgår bl.a. att du ska ha ett skyddsunderlägg under maskinerna som du har i köket. Med ett sådant kan du tidigt uppmärksammas på ett eventuellt vattenläckage.

Installation av köksfläkt

Grundprincipen för ventilation i huset är ”självdrag”. Tilluft kommer från fasadventiler eller fösterventiler i företrädesvis sovrum eller vardagsrum. Frånluftsventiler med självdrag transporterar ut luften i badrum, toalettutrymmen och kök.

Vid byte eller nyinstallation av köksfläkt kan fläkten kopplas till en så kallad imkanal, under följande förutsättningar:

- 1) Kanalen skall vara tätad så att läckage till intilliggande pipor eller andra lägenheter inte kan ske.
- 2) Alla frånluftsdon i lägenheten skall vara försedda med backventiler, så att luften inte kan gå bakvägen då fläkten sätts på.
- 3) Köksfläktens inkoppling till imkanalen skall vara försedd med en så kallad Atlasbox/spjäll eller likvärdigt, som automatiskt stänger frånluftsdonet bredvid köksfläkten då fläkten körs, och ser till att imkanalen fungerar som frånluft med självdrag när fläkten är avstängd.

Om ovanstående funktion inte kan uppnås, skall så kallad kolfilterfläkt användas där luften går tillbaka in i rummet. Fläkten får då inte kopplas på befintlig ventilation.

Styrelsen har rätt till tillträde för tillsyn och besiktning

Föreningen har rätt till tillträde för tillsyn t.ex. för att kontrollera renoveringen. Föreningen har också rätt att besiktiga utfört arbete. Du är därför skyldig att ge styrelsen eller den besiktningsman som styrelsen utser tillträde till din bostad för att besiktningen ska kunna utföras.

Ordning och reda

BF Krukmakareberget u p a

Version 1.2021

När styrelsen har godkänt din ansökan och du påbörjar din renovering ska du säkerställa att följande regler efterlevs:

- Senast en vecka före renoveringen/ombyggnationen påbörjas ska anslag på föreningens anslagstavla sättas upp för kännedom till övriga föreningsmedlemmar. Det ska framgå vem entreprenören/byggföretaget är och telefonnummer till kontaktpersonen/arbetsledare. Det ska även framgå när arbetet beräknas vara avslutat.
- Bostadsinnehavaren är den som ansvarar för att entreprenörer som anlitas ombesörjer bortforsling av byggavfall och emballage, samt att dessa inte ställs i trapphus eller på innergården. Om du använder dig av Big Bag eller liknande tjänster ska du inte låta säckarna stå framför huset eller på gården i mer än fyra dygn.
- Bostadsinnehavaren ansvarar även för att på egen hand, alternativt att entreprenören gör en erforderlig skyddstäckning av golvytor i trapphus och att städning utförs vid behov efter avslutat arbetspass, samt en slutstädning.
- Renovering/ombyggnad av kök och badrum som påverkar ventilationen kräver en förnyad OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- Högljudda arbeten i lägenheten får utföras under vardagar mellan 07:00 och 17:00 om inte annat är överenskommet med styrelsen.
- Relationsritning på eventuella ändringar i VVS installationer, samt protokoll på förnyad OVK ska överlämnas till styrelsen.