

## Att tänka på innan du påbörjar en renovering

### Att tänka på innan start:

Detta dokument har upprättats för att hjälpa dig som boende för att få fullvärdesförsäkring. För att få en fördjupad kunskap kring ombyggnation av lägenhet bör nedanstående dokumentation studeras.

- Föreningens stadgar
- Boverkets byggregler - <https://www.omboende.se>, <https://www.boverket.se/sv/byggande/>
- Säker Vatten - <http://www.sakervatten.se/>
- Bygg Keramik Rådet - <https://www.bkr.se/>
- Elektriska Installatörsorganisationen – [www.eio.se](http://www.eio.se)

### Följande kan utföras utan godkännande från styrelsen

Som medlem får du utan styrelsens tillåtelse renovera de delar som ligger inom bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet som:

- Ytskikt (tapetsering, målning, ytskikt golv m.m.).
- Köksinventarier (byte av köksskåp, kyl och frys, kolfilterfläkt).
- Den egna lägenhetens elsystem (dvs. alla elinstallationer från lägenhetens el-central ut i lägenheten). Ingrepp på elsystemet skall alltid utföras av behörig elektriker.
- VVS – Lägenhetsinnehavaren får byta badrumsporslin, kranar och installera tvättmaskin. (Observera att behörigheten säkervatten krävs för vatteninstallationer)

### Följande arbeten kräver godkännande från styrelsen

Bostadsrättsinnehavaren måste invänta styrelsens tillstånd för att i lägenheten utföra åtgärd som innefattar väsentliga förändringar så som:

- Förändring av lägenhetens planlösning.
- Ingrepp och/eller ändring av befintliga ledningar för avlopp och vatten.
- Ingrepp eller ändring av ventilationskanaler, ventilationsdon eller fläkt (t.ex. byte av köksfläkt).
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.
- Bryta tätskikt i badrum.
- Ingrepp i värme-/radiator-system. (t.ex nedtappning av värmesystemet)

### Generella instruktioner

- Vid ingrepp på bärande vägg krävs utlåtande från konstruktör samt bygglov
- Det är den som gör ändringarna som är byggherre och har byggherreansvar. Även om en enskild medlem har fått styrelsens godkännande för ändringsarbeten, frikänner inte detta medlemmen från byggherreansvaret.

## Renovering av kök

Vid ändringar i kök är det viktigt att följande punkter iakttas:

- Köksfläkt måste installeras för att passa fastighetens ventilationssystem. **OBS! Det är inte tillåtet att montera egna fläktar kopplade till ventilationen eftersom de kan störa balansen i systemet. Endast kåpa alt. kolfilterfläkt får installeras.**
- Ventilation får ej täckas över eller byggas för.

## Ändring av planlösning

Vid önskan som ändrar planlösningen efterfrågar föreningen följande underlag:

- Ett godkännande på framtagna tekniska lösningar gällande ventilationen från en ventilationskonsult med behörighet för OVK.
- Kontroll och utlåtande från en akustik- och ljudkonsult av ljudnivån genom golvbjälklag ner till underliggande för att konstatera om ljudnivån genom golvbjälklag är acceptabel för ett underliggande sovrum.

## Badrum och toaletter

Följande instruktioner gäller vid ändringar i badrum och toalett:

- Endast elvärmeslingor i golv får monteras, man får ej koppla in sig på fastighetens värme eller VVC system.
- Paxfläkt får ej monteras i badrummet.
- Handdukstork får ej kopplas till VVC.
- Nya vatteninstallationer skall vara försedda med synliga/åtkomliga avstängningsventiler.
- Ny golvbrunn skall installeras vid brutet tätskikt.
- För väggar och golv i våtrum gäller att de utföres enligt nu gällande regelverk.
- Säkerställ att fall mot golvbrunn följer gällande regelverk.
- Schakt/inbyggda rör skall förses med slitsbotten inkl. tätskikt och skvallerrör, detta gäller även vägghängda toaletter.

## Övrig Info

Vid avstängning av vatten ska avisering göras i god tid innan och vid tidpunkter som minimerar störningar i fastigheten. Vattnet ska vara avstängt så kort tid som möjligt. Aviseringen ska innehålla kontaktuppgifter, datum samt klockslag då vattnet ska vara avstängt. Den anlitate VVS-entreprenören ansvarar för avstängning av vatten. Fastighetsskötaren kan informera entreprenören om var avstängningsventilerna finns placerade. Om fastighetsskötaren anlitas tillkommer en kostnad för detta som den boende får stå för.

Boende ska informeras om arbeten och tidplan. Ta hänsyn till omkringboende då ljud fortplantar sig i byggnadsstommen. Föreningens regler skall följas avseende störande arbete. Störande arbeten får bara utföras under de tider som föreningen beslutat i sina ordningsregler och ska alltid aviseras i god tid innan arbetet påbörjas.

Trapphus ska dagligen städas vid transport av material. Eventuella skador i trapphus ska ersättas av bostadsrättsinnehavaren.

Byggmaterial och byggavfall får inte belamra föreningens gemensamma utrymmen, som t.ex. trapphus, våningsplan, källargångar, vind och gård. Det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort.

Innan ev. bilning av golvbjälklag så skall grannen nedan blir väl informerad och ni tillsammans se över och fotografera innertaket före och efter bilningen för att ev. upptäcka uppkomna sprickor osv.

#### Information till grannar

1. Anslag om renovering i den aktuella uppgången och de två angränsande trapphusen. Informationen skall innehålla kontaktuppgifter till byggfirma samt till den som renoverar.
2. Angivande av tid för start och slut på renoveringen.
3. Angivande datum och klockslag för bullrande och störande arbeten t.ex. bilning/borning.

#### Dokumentation som krävs för fullvärdesförsäkring

**Innan byggstart måste du som medlem försäkra dig om att följande dokumentation finns tillgänglig:**

1. F-skattsedel för anlitad hantverkare.
2. Behörighetsbevis från anlitad hantverkare gällande Säker vatten installation.
3. Behörighetsbevis från anlitad hantverkare gällande El-installationer.
4. Giltigt försäkringsbrev från anlitad hantverkare.
5. Behörighetsbevis för utförande av arbeten enligt BKR (Byggkeramikrådets regler).
6. Tekniska beskrivningar och skisser på de olika delarna i ombyggnationen.
7. Godkännande av teknisk lösning från OVK-behörig ventilationskonsult vid ändrade planlösningar.
8. Kopia på beslut samt alla underlag från Stadsbyggnadskontoret vid ansökan om Bygganmälan eller Bygglov.
9. Blanketten "Ansökan om tillstånd till ändring av lägenhet" ska fyllas i och lämnas in till, samt godkännas av, föreningens styrelse.

**Efter renoveringen skall följande dokumentation överlämnas av entreprenören och finnas tillgänglig vid efterfrågan från styrelsen:**

1. Entreprenörernas kvalitetsdokument samt egenkontroller
2. Fotodokumentation under pågående arbete och delmoment
3. Signerad och ifylld kontrollplan efter en tidigare bygganmälan eller ett bygglov

#### Bygganmälan/Bygglovsärenden:

Info om Bygganmälan: <http://www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/a-o-lanksidor/Anmalan/>

Info om Bygglov: <http://www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/a-o-lanksidor/Bygglov/>

Stadsbyggnadskontoret: tel: 08-508 27 300

mail: [stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)

#### Ansökan och kontaktuppgifter

Ansökan tillsammans med resterande efterfrågade dokument skickas antingen per post eller via e-post till föreningens förvaltare hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB **alt** föreningens styrelse. Observera att ni ej får påbörja er renovering innan ni fått ett godkännande från styrelsen. Ansökningsblanketten kommer att skickas tillbaka till er med styrelsens utlåtande och med ett ev. godkännande. När renoveringen är klar så skall den tekniska förvaltaren kontaktas och samt att resterande dokument ska skickas in.