

**VAD GÄLLER VID RENOVERING ELLER ÄNDRING AV BOSTADSRÄTT?**

När du ska renovera eller ändra i din lägenhet har du som bostadsrättshavare skyldighet att ta del av vad det är som gäller i din bostadsrättsförening. Det är viktigt att du är införstådd med vad du får och inte får göra i din bostadsrätt, vad som kräver styrelsens godkännande och kändedom och vilket ansvar och vilka myndighetsregler du har att följa.

Du ska även ha satt dig in i bostadsrättsföreningens stadgar gällande ansvar, rättigheter och skyldigheter.

**VAD ÄR VÄSENTLIGA ÄNDRINGAR?**

Väsentliga ändringar är sådana som till exempel berör bärande konstruktioner, som avsevärt förändrar planlösningen, eller som påverkar ventilation, el, vatten och avlopp.

För att du ska få lov att utföra väsentliga ändringar i din bostadsrätt måste du alltid få styrelsens skriftliga godkännande av ändringen. Du får inte starta några arbeten i din bostadsrätt innan dess.

Vissa ändringar kan också vara bygglovspliktiga. Exempelvis om du vill förändra en dörröppning i en bärande vägg, eller glasa in din balkong. Även om du skulle få ett ok från kommunen så är styrelsens beslut överordnat och det som i alla lägen gäller.

**RENOVERING BADRUM OCH KÖK - ALLMÄNT**

Renovering av badrum eller kök får ej påbörjas innan styrelsen godkänt din ansökan. Se blankett "Blankett – ändring i bostadsrätt".

Checklista: "Renovering - Badrum, Kök och El"

Dokument	Före start	Efter slutförande
begäran om tillstånd för ändring i bostadsrätt	x	
F-skattsedel från anlitate entreprenörer	x	
Behörighetsbevis - El (Auktorisationsbevis)	x	
Behörighetsbevis - Byggkeramikrådet för våtrum (BBV/BKR)	x	
Behörighetsbevis - SäkerVatten	x	
Våtrumsintyg GVK		x
Egenkontroll El		x
Säker vatteninstallation		x
Syn från Fastighetsförvaltare (okulär besiktning)		x

## **RENOVERING BADRUM**

Vid renovering av badrum ska arbetet alltid utföras fackmässigt och följa gällande branschregler SäkerVatten 2021:1. Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV), samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK).

Entreprenörer som anlitas ska ha behörighetsbevis och efter att arbetet är utfört ska intyg och kvalitetsdokument inhämtas från entreprenörerna av bostadsinnehavaren. Det är viktigt att du som bostadsinnehavare har garantier på arbetet som är utfört i din bostadsrätt.

Om det skulle bli en vattenskada i det renoverade badrummet så kommer ditt försäkringsbolag kräva att intyg på fackmässighet finns.

Vattenburen handdukstork får ej återmonteras utan ska ersättas med en elansluten. När handdukstorken tas bort får rören ej proppas utan ska byglas och injusteringsventil monteras enligt gällande riktlinjer. Försäkra dig om att aktuell hantverkare vet vad det handlar om! Vattnet i de vattenburna handdukstorkarna är samma varmvatten som i våra drickskranar. (Man byggde så på 80-talet). Därför MÅSTE cirkulationen fungera (med rätt tryck)! Bryts denna cirkulation eller om trycket i rören blir fel blir vattnet stillastående och legionellabakterier kan växa till vilket medför allvariga hälsorisker!

Golvbrunnar tillverkade före 1990 samt golvbrunnar som är felaktigt monterade i bjälklaget ska bytas ut i samband med renovering. Här ska du som bostadsinnehavare inkomma med intyg till styrelsen att den som ska byta brunnen är behörig.

Avstängningsventiler, ballofix eller motsvarande, ska alltid monteras på dina rör i lägenheten.

Om du funderar på att ändra placeringen av golvbrunn, handfat, dusch mm måste du inkomma med en ansökan enligt gällande blankett. Du får inte starta innan styrelsen gett sitt godkännande.

## **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 är det viktigt att tänka på att du inte får sätta igen eller ändra befintlig ventilation. Byter du köksfläkt så får den nya inte vara trycksatt. Kolfilterfläkt får installeras men inte kopplas till ventilationskanalen och ventilationsledningen ska då förses med strypdon. Vid byte av ventilationsdon ska luftflödet i ventilationskanalen justeras, kontakta Brf Smaragdens fastighetsskötare för råd och support.

När du renoverar ditt kök ska arbetet alltid utföras fackmässigt och följa gällande branschregler SäkerVatten 2021:1.

## **VIKTIGT ATT VETA VID RENOVERING**

### **VAD DU FÅR GÖRA SJÄLV**

- Du behöver inte söka tillstånd för målning eller tapetsering i din bostads. Ska du byta golv i andra utrymmen än våtutrymmen behövs heller inget tillstånd.
- Icke bärande innerväggar är ditt ansvar som bostadsinnehavare. Dessa får du ändra, så länge det inte påverkar fastigheten enligt ovan.

### **VAD DU INTE FÅR GÖRA SJÄLV**

- 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.
  - Du får inte sätta igen befintlig ventilation, eller ändra till annan typ av ventilation.
  - Du får inte borra eller sätta upp något i fasad, det räknas som väsentlig förändring och kräver både bygglov och styrelsens godkännande.
  - Behöver du stänga av vattnet i din bostadsrätt, kontakta fastighetsskötaren i god tid. Avisering i trapphuset ska alltid göras minst 1 vecka innan själva avstängningen.

### **ALLMÄNT**

- Tänk på att inte störa dina grannar i samband med ombyggnad. Anslå i portuppgången innan du startar. Informationen ska innehålla hur länge arbetet väntas pågå och till vem frågor om arbetet kan ställas. Ombyggnadsarbetet får inte utföras på kvällar eller nätter, vilket innebär 19:00 – 08:30.
- Det är du som bostadsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Det får inte läggas i föreningens container när sådan finns utplacerad och inte heller belamra gemensamma utrymmen, som trapphus, källargångar och gård.
  - Hissen måste kläs in med skydd så att den inte skadas när byggavfallet transporteras i den.
  - Kontrollera alltid att den eller de entreprenörer som du anlitar har F-skattsedel, är momsregistrerade och har gällande försäkringar.

### **KONTAKTA FÖRVALTAREN**

Om du är osäker på vad du får göra eller inte göra i din bostadsrätt. Ställ hellre en fråga för mycket än en för lite till förvaltaren som också kan ge dig praktiska råd och tips.

### **EFTER RENOVERING**

Bostadsinnehavaren ska göra en anmälan till förvaltaren när renoveringen har avslutats. Detta med anledning av att föreningen vill okulärt besiktiga det arbete som utförts på de delar som föreningen ansvarar för. I samband med att den okulära besiktningen utförs i din lägenhet ska du kunna visa upp intyg och behörighetsbevis enligt checklistan "Renovering - Badrum, Kök och El".

Dokumentera de olika arbetsmomenten under arbetets gång med fotografering av till exempel montering av golvbrunn, kabel- och vattengenomföring med mera. Det som är av intresse för styrelsen får du som bostadsinnehavare gärna mejla till förvaltaren.

## **SUMMERING**

Använd **"Blankett – ändring i bostadsrätt"**.

Denna mejlas ifylld till styrelsens e-postadress:

[Info.brfsmaragden@gmail.com](mailto:Info.brfsmaragden@gmail.com)

Ansökan behöver vara styrelsen tillhanda senast 4 veckor innan planerad byggstart, allt för att vi ska kunna ta del av och godkänna ansökan.

Använd checklistan **"Renovering - Badrum, Kök och El"**.

## **BRA LÄNKAR**

[www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

[www.bkr.se](http://www.bkr.se)

[www.gvk.se](http://www.gvk.se)

[www.elsakerhetsverket.se](http://www.elsakerhetsverket.se)