

# Regler för ombyggnation i lägenhet

210228

Informera alltid styrelsen innan Du sätter igång!  
[solnarubinen@gmail.com](mailto:solnarubinen@gmail.com)

Alla ombyggnationer/renoveringar ska utföras fackmannamässigt. Notera att skador som uppkommer till följd av felaktigt utfört arbete belastar bostadsrättsinnehavaren. **Säkerställ hantverkarens ansvarsförsäkring.** Lämna in kopia på behörighetscertifikat före byggstart.  
[www.gvk.se](http://www.gvk.se)  
[www.bkr.se](http://www.bkr.se)  
[www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan tillstånd. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.

Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten, då kontaktar du stadsbyggnadskontoret i Solna stad.  
<https://www.solna.se/boende--miljo/bygga/anmalanav-byggatgard>

För tillståndspliktiga arbeten kan styrelsen påkalla besiktning före, under och efter arbetet av behörig besiktningsman. Styrelsen har insyns rätt för denna typ av renoveringar/ ombyggnationer. Kostnaden för besiktningar bärs av den enskilde bostadsrättsinnehavaren.

Avsteg från den ursprungliga ombyggnadsbeskrivningen ska alltid meddelas skriftligt till styrelsen.

Det är alltid lägenhetsinnehavaren som är ansvarig för ombyggnaden samt inhämtande av tillstånd, trygghetshandlingar och certifikat före byggstart samt slutbesiktningar och annan dokumentation efter utfört arbete.

## 1 Mer omfattande förändringar

För att styrelsen ska kunna ge tillstånd för ombyggnad och/eller mer omfattande renovering behöver du ansöka om detta på följande blankett från Bredablick:  
<https://bredablickgruppen.se/wp-content/uploads/2020/12/Ansokan-om-andring-och-renovering-i-lagenhet.pdf>

Renoveringen/ ombyggnaden behöver alltid beskrivas, antingen direkt i ansökningsblanketten eller i ett separat dokument som bifogas.

Var ute i god tid, ett beslut kan ta upp till 2 månader och du får inte påbörja ombyggnationen förrän styrelsen tagit ett beslut.

När det gäller lägenhetens skick och beskaffenhet har inte styrelsen kompetens att uttala sig om detta, information ska inhämtas från sakkunniga. Det är du som är ansvarig för att uppgifterna är riktiga.

Ritningar på huset finns i viss utsträckning i Solna stadshus (tar du med ett usb-minne och går dit kan du spara ner en kopia).

Vid ombyggnad som innebär förändrad av planlösning ska Byggbeskrivningen inkludera planritning dels för befintlig lägenhet och dels för avsedd ombyggnad.

## 1.1 Viktigt att veta

### Byggbeskrivning - Renoveringens omfattning:

Du behöver en klar bild över hur (om) följande påverkas av renoveringen....

- Förändring i planlösning
  - Bärande väggar
  - Icke bärande väggar
  - Övriga konstruktioner (balkar, ljusinsläpp, mm)
  - Utrustning i Kök, toalett och badrum
- EI
- Vatten och avlopp
- Tätskikt
- Asbest
- Ventilation
- Radon
- Akustisk påverkan
- Handikapp-normer

### Badrum/toalett/kök

- Vid renovering av badrum krävs alltid en slutbesiktning av en auktoriserad besiktningsman, vilken bekostas av bostadsrättshavaren.
- Alla arbeten i badrum/WC kräver våtrumscertifikat. Kopia ska finnas i ansökan
- Kvalitetsdokument enligt Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum ska redovisas.
- Arbetet måste utföras enligt Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum.
- Om väggar inte beläggs med keramik utan målningsbehandlas ska kvalitetsdokument enligt Måleribranschens Våtrumskontroll redovisas.
- Vid om- eller nydragning av rör ska kvalitetsdokument enligt SVI, Säker vatten Installation, redovisas. Arbeten ska utföras enligt SVI. Egenkontroller avseende provtryckningar av rör ska redovisas. Relationshandlingar ska redovisas.
- Föreningen tillåter endast blandare som är tillåtna för flerbostadshus, följande märken finns på marknaden i dag: FM Mattsson, Mora eller Oras. Installerar man något annat blir man tvungen att ta bort det som är installerat och byta till någon av de godkända.
- Inget spill som kakecement eller spackel får hällas ut i avloppet. Avloppen tål inte detta.

### Ventilation och fläkt:

Vid samtliga ombyggnationer/renovering där ventilationen påverkas är det av yttersta vikt att det blir med rätt material samt injusterat på rätt luftflöden igen. Detta gäller t ex vid renovering av kök om man önskar byta ut sin gamla fläkt mot en ny, eller vid renovering av badrum/WC där frånluftdonet måste plockas ner. Om inte detta sköts enligt dessa anvisningar så förstörs den injusterings av luftflöden som är gjord av ventilations-systemet. Detta kan i värsta fall leda till en underkänd OVK besiktning vid nästa tillfälle.

- Eftersom fastigheten har gemensam frånluft-ventilation får motordriven fläkt inte anslutas till ventilationssystemet. Följande två alternativ för kök kan godkännas.
  - Spiskåpa
  - Kolfilterfläkt som återcirkulerar luften i lägenheten

Följande ska redovisas i samband med renoveringen: injusteringsprotokoll (styrelsen rekommenderar CH Vent AB i Västerås som är väl insatta i vårt hus), relationsritningar, provtryckningsprotokoll och egenkontroll ventilation.

#### El:

- Följande ska redovisas: jordfelsbrukar-, kontinuitets- och isolationstest samt relationsritningar.
- Elcentral ska ha märkning, schema samt jordfelsinstruktion.
- Dras elledningar om, då ska en ritning över de nya dragningarna biläggas.

#### Uppvärmningssystem:

- Det är förbjudet att ändra och/eller ta bort uppvärmningssystemet i fastigheten.

#### Väggar:

- Om du önskar göra förändringar i väggar behöver du intyga att dessa inte är bärande. I princip kan man inte ta bort bärande väggar. Om du vill sätta in en dörr i en vägg som är bärande behövs förstärkning med balkar. Detta måste i så fall beskrivas av sakkunniga.

#### Vattenledningar:

- Tänk på att vattenledningar och stammar måste vara åtkomliga även efter renoveringen.
- I några fall har man hittat asbest, som måste saneras.
- Störande ljud från vattenledningar, dusch mm är vanligt förekommande. Detta får inte öka pga ombyggnad.

#### Akustik:

- Om man ändrar planlösning och flyttar innerväggar, badrum, köksutrustning eller tvättutrustning (tvättmaskin, torktumlare, mm) kan akustikbilden förändras. Ombyggnaden får inte medföra ökat buller i omkringliggande lägenheter.

#### Radon:

- Om planlösningen ändras och luften blir stillastående, eller sugts in från bjälklag kan radonhalten öka markant. Ombyggnaden får inte medföra högre radonvärden.

## **1.2 Före byggstart**

Efter ombyggnad har beviljats men i god tid (minst två veckor) före byggstart skall ...

- Anslag om kommande renovering med uppgifter om uppskattad renoveringstid och Byggföretag med kontaktuppgifter, såsom namn och telefonnummer, ska anslås i aktuell och bredvidliggande Entréer.
- Arbeten som orsakar mycket buller bör om möjligt utföras 9-11 eller 14-17 då vi har lokalhyresgäster dvs restauranger och konditori där lunchgäster störs av buller. Informera dessa hyresgäster i förväg om kommande renovering om och när bullrande arbeten kommer att utföras.
- Behörighetscertifikat och trygghetshandlingar från entreprenörer/ hantverkare ska lämnas in före byggstart

### 1.3 Miljö under byggtiden

- Information buller, el och vatten: Tider för buller och avstängning av el eller vattenstammar ska anges per dag och anslås i aktuell och bredvidliggande entréer minst en vecka i förväg. Berörda lokalhyresgäster måste informeras separat. (inte roligt att ha restaurang eller skönhetsalong med kunder om vattnet plötsligt försvinner, eller om någon börjar bila och borra)
- Vatten Skytteholmsvägen 22 & 24: Avstängning av vatten på påverkar bägge trapphusen.
- Buller tider: Bullrande arbete får endast utföras kl 9-17 vardagar. Arbeten som orsakar mycket buller bör om möjligt utföras 9-11 eller 14-17 då vi har lokalhyresgäster dvs restauranger och konditori där lunchgäster störs av buller.
- Skydd: Hiss, trapphus och Entréer ska förses med täck-/dammskydd (golv och väggar efter behov) då transport sker av byggmaterial eller byggskräp.

### 1.4 Efter utfört arbete

Efter ombyggnaden ska arbetet dokumenteras i **ett** dokument som lämnas till styrelsen. Följande ska innefattas:

- Ombyggnadsbeskrivning och ritningar
- Certifikat och trygghetshandlingar
- Injusteringar och besiktningar

Om arbetet krävt bygglov från kommunen och förändrat relationsritning skall denna uppdateras hos stadsbyggnadskontoret i kommunen. Kostnaden för detta står den enskilde bostadsrätts-innehavaren för.

### 1.5 Särskilda omständigheter

#### Coronatider

- Många äldre bor i huset, det är oerhört viktigt att alla som arbetar med renoveringen är friska
- Många arbetar hemifrån, var noga med att informera om bullrande arbete i god tid
- Det kan det vara svårt att få hantverkare enligt normalt schema