

Regler vid ombyggnad och renovering

Reviderad: 2023-05-02

Allmän information

Renovering som inte kräver styrelsens tillstånd

Ytskiktsrenovering, såsom målning, tapetsering eller omläggning av golv, kräver inte styrelsens tillstånd.

Observera att upptagning av dörrhåll eller öppningar i väggar samt ändring av planlösning kräver föreningens godkännande, se nedan.

Allt arbete ska utföras fackmannamässigt, enligt gällande branschregler och vid behov av behörig personal.

Renovering som kräver styrelsens tillstånd

Ombyggnad av lägenhet som innefattar bland annat ingrepp i bärande konstruktion, ändring av planlösning, infästningar i fasaden eller ändring av ledningar för vatten, avlopp, ventilation eller värme får endast ske efter skriftligt tillstånd från styrelsen.

Vid alla arbeten utöver ytskiktsrenovering krävs att blanketten **Anmälan av renovering** skickas in. Blanketten finns på föreningens hemsida.

Blanketten ska mejlas till SBC (www.sbc.se/kontakt/felanmalan) (kundtjanst@sbcsbc.se).

I ämnesraden ska följande anges:

”Renoveringsanmälan, Brf Kungsklippan, lägenhetsnummer [lägenhetsnummer]”

Blanketten kan även postas eller lämnas till föreningens expedition.

Endast medlem som är registrerad på den berörda lägenheten kan lämna in en renoveringsanmälan för lägenheten.

Handläggningstider

Vid mindre renoveringar är tiden för återkoppling upp till två veckor från det att ärendet har mottagits med erforderliga handlingar.

Om komplettering av handlingarna behövs, förskjuts tiden för återkoppling tills alla erforderliga handlingar har lämnats in och mottagits.

Vid större och mer komplicerade renoveringar, där omfattande ingrepp krävs, är tiden för återkoppling upp till fyra månader.

Om komplettering av handlingarna behövs, förskjuts tiden för återkoppling tills alla erforderliga handlingar har lämnats in och mottagits.

Innan du börjar renovera

Renoveringar får inte påbörjas innan ett skriftligt godkännande från styrelsen har meddelats medlemmen.

Efter att medlemmen har fått godkännandet måste byggnadsarbetena eller renoveringen ha påbörjats inom sex månader. Om så inte sker måste ett nytt skriftligt godkännande från styrelsen inhämtas.

Om renoveringen påbörjas innan ett skriftligt godkännande har lämnats kan medlemmen bli debiterad en administrativ avgift.

Viktigt att tänka på

Studera renoveringsreglerna noga innan anmälan görs. Konsultera den tekniska förvaltaren om det finns några oklarheter.

Tänk på att en tydlig renoveringsanmälan med kompletta handlingar gör processen snabbare och smidigare.

Vid upprepade tillfällen har medlemmar brutit mot renoveringsreglerna, vanligtvis genom att ställa ut BigBags utan tillstånd eller stänga av vattnet själva.

Föreningen har därför beslutat att boende som gör detta utan föreningens tillstånd får betala en administrativ avgift på **1 600 kronor** för att täcka fastighetsförvaltarens merarbete.

Förhållningssätt vid ingrepp i bärande konstruktion

Föreningen är restriktiv med att lämna godkännanden för ingrepp i bärande konstruktioner samt för borttagande av hela eller delar av icke-bärande väggar.

Ärenden som innebär ingrepp i bärande konstruktioner tas endast upp för behandling och beslut i styrelsen när bygglov eller bygganmälan har beviljats och en giltig K-handling har lämnats in till styrelsen.

K-handlingen ska vara en ritning, ett utlåtande eller en beskrivning från en konstruktör. Den ska, utöver själva avvaxlingen eller motsvarande åtgärd, även beskriva ingreppets påverkan på fastighetens totala stabilitet.

Styrelsen kan komma att anlita en oberoende konstruktör för att bedöma riktigheten i K-handlingen. Kostnaden för detta bekostas av medlemmen.

Icke-bärande konstruktion

När det gäller borttagande av hela eller delar av icke-bärande väggar ska en arkitektritning eller motsvarande handling lämnas in till styrelsen för godkännande.

Vid omdisponering av lägenheten ska medlemmen redovisa hur följande frågor har hanterats:

- VA
- Ventilation och OVK
- Akustik och ljudisolering mot lägenhetsavskiljande väggar

Föreningen kan aldrig på förhand svara på om ingreppet kommer att godtas eller inte.

(Enligt styrelsebeslut 2019-03-12.)

För att minimera risken för vattenskador har styrelsen beslutat att infällda trycksatta ledningar i våtrum inte godkänns.

(Enligt styrelsebeslut 2019-11-19.)

Information i samband med renovering

Vid buller som kan störa grannarna ska den tekniska förvaltningen sätta upp information i porten. Informationen ska innehålla planerad tid för renoveringen samt kontaktuppgifter till både medlemmen och dennes entreprenör.

Det är därför viktigt att de tider som anges i renoveringsanmälan följs. Den tekniska förvaltningen ska informeras minst en vecka i förväg om tiderna behöver ändras.

Vid påverkan på lokalhyresgäster ska medlemmen samråda med berörd lokalhyresgäst och anpassa arbetet så att störningen i verksamheten minimeras.

Vattenavstängning

Vid vattenavstängning måste samtliga som drabbas informeras minst tre vardagar i förväg.

Avstängning av vattenstammar utförs av fastighetsskötaren efter att en felanmälan har gjorts minst tre arbetsdagar i förväg.

Kostnaden för vattenavstängning, **800 kronor**, debiteras den boende.

Avstängning av vattnet till enskilda lägenheter får utföras av de boendes entreprenörer.

Buller, damm och ventilation

Vid bilning och slipning ska frånluftsdonen skyddas eller sättas igen. Åtgärder ska också vidtas så att damm inte kan spridas till trapphus eller andra lägenheter.

Ventilationens frånluftsdon i kök och badrum får inte demonteras eller ändras på något sätt.

Om frånluftsdon demonteras eller ändras är det bostadsrättshavarens ansvar att bekosta en ny injustering av ventilationen i samtliga påverkade lägenheter.

Radiatorer och värmesystem

Radiatorer och radiatorventiler får aldrig demonteras, kopplas bort eller bytas utan föreningens medverkan. Föreningen är mycket restriktiv med ändringar i värmesystemet.

Golvvärme eller handdukstorkar som kopplas in på fastighetens värmesystem är förbjudet.

Blandare och kranar

Blandare och kranar som installeras i kök och badrum ska vara typgodkända och klara ett vattentryck på minst 7 bar.

Anledningen till detta krav är att det finns undermåliga blandare på marknaden. Dessa kan orsaka stora problem med varierande temperaturer på varmvattnet och öka risken för vattenskador.

Byggmaterial och byggavfall

Byggmaterial och avfall får inte förvaras i trapphuset eller i gångar vid källarförråd.

Storsäckar, till exempel BigBags eller liknande, får endast placeras ut efter godkänt tillstånd från Polisen. Använd blanketten **”Ansökan tillstånd ordningslagen”** på Polisens webbplats.

Säckarna får inte placeras så att de:

- hindrar framkomligheten,
- möjliggör tillträde till exempelvis balkonger eller terrasser, eller
- placeras på ett sådant sätt att en brand i storsäcken kan sprida sig till byggnaden.

Säckarna ska vara försedda med stängning och hämtas senast varje fredag.

Byggavfall och färg får inte slängas i soprummet.

Skyddstäckning i trapphus och hissar bör användas.

Trapphus och hiss ska städas dagligen vid nedsmutsning.

Regler vid badrumsrenovering

Vid badrumsrenoveringar ska entreprenörerna vara behöriga och utföra arbetet enligt aktuell utgåva av följande branschregler:

- Byggkeramikrådets branschregler för våtrum, BKR
- GVK:s branschregler Säkra Våtrum

- Måleribranschens våtrumskontroll, MVK
- Säker Vatteninstallation

Kontroll av entreprenörens behörighet ska göras på respektive branschorganisations webbplats.

Badrum som ännu inte är stambytta

Vid renovering av badrum som ännu inte är stambytta efter 2019 gäller att befintlig avloppsinstallation, inklusive golvbrunn, ska ersättas med en ny installation fram till den vertikala stammen.

Slitsens storlek eller placering får inte ändras på något sätt.

Badrum som är stambytta efter 2019

Vid badrumsrenovering i badrum som är stambytta efter 2019 får placeringen av avloppsavsättningarna för handfat, toalettstol och golvbrunn inte flyttas.

Detta beror på att en flytt av avloppsavsättningar innebär ingrepp i lägenheten på våningen under. Den stambytta avloppsinstallationen innehåller dessutom specifika ljudkrav.

Avstängningar för vatten ska placeras åtkomligt och fackmannamässigt, så nära slits eller stam som möjligt.

Regler vid köksrenovering

Fastigheten har ett förstärkt självdragssystem för ventilationen.

Det är förbjudet att bygga för till- eller frånluftsventilerna eller att installera köksfläkt.

Om bostadsrättshavaren väljer att installera en kolfilterfläkt får den inte anslutas till frånluftskanalen.

Om föreningen upptäcker felaktiga installationer är det den boendes ansvar att åtgärda dessa på egen bekostnad.

Föreningen är restriktiv när det gäller flytt av kök inom lägenheten. Flytt av kök godkänns endast i undantagsfall.

Utrustning och maskiner i kök

För utrustning och maskiner som installeras i kök gäller föreskrifterna enligt Säker Vatteninstallation, se www.sakervatten.se.

Det innebär bland annat följande:

- Utrustning och maskiner i kök som ansluts till trycksatt vatten ska ha en avstängningsventil med manöveranordning. Ventilen ska vara synligt placerad ovanför bänken och lätt åtkomlig.
- Urustningen ska ha vattenfelsbrytare och vattenlarm.
- Anslutningsrör för vatten och avloppsslang ska utföras utan fogar.
- I eller under diskbänksskåp samt under diskmaskin, kyl, frys och andra vattenanslutna apparater ska det finnas ett tätt ytskikt. Ytskiktet ska vara utformat så att utläckande vatten enkelt kan upptäckas.
- Ytskikten ska tätas vid golvgenomföringar och vikas upp mot angränsande byggdelar.
- Diskbänk eller diskbänksinsats ska vara försedd med överfyllnadsskydd eller på annat sätt skyddas mot oavsiktligt utflöde av vatten.

Enligt ändrad föreskrift i Säker Vatteninstallation är det inte tillåtet att placera tvättmaskin i kök. Tvättmaskin måste placeras i våtrum.

Gas

Om du vill ta bort din gasspis eller ändra din gasinstallation ska du anlita en auktoriserad gasinstallatör. Installatören ansvarar för att gällande lagar och förordningar följs och har kompetens att säkerställa att gasanläggningen är säker.

Det krävs skriftligt tillstånd från styrelsen, och alla ändringar av gasledningar måste utföras av en behörig gasinstallatör.

Därför måste du ange den behöriga gasinstallatör du avser att anlita.