

# REGLER OCH RIKTLINJER VID RENOVERING/OMBYGGNAD INOM LÄGENHET

Brf. Svenstorp 4, Malmö

## ALLMÄNT

Vid ombyggnad och renovering som kan rankas som väsentlig förändring inom enskild lägenhet ska bostadsrättsinnehavare ansöka om godkännande/tillstånd, i god tid före tänkt utförande, hos föreningens styrelse.

Ansökan ska minst bestå av ritningsunderlag med tillhörande beskrivning som tydligt redogör för omfattning av åtgärden. Styrelsen ska ges möjlighet att rådgöra med konsult e.d. för sitt beslut och/eller begäran om kompletterande uppgifter inför beslut.

I vissa fall krävs även anmälan till kommunens Byggnadsnämnd för deras handläggning av Teknisk anmälan eller bygglov.

Styrelsen ska även beredas möjlighet till besiktning och kontroll före och under arbetets gång samt efter avslutad ombyggnad/renovering.

Samtliga kostnader för ombyggnad/renovering inkl. kostnader förenade med ovan nämnda insatser åligger bostadsrättsinnehavaren att bekosta.

## FÖRESKRIFTER

Följande föreskrifter utgör exempel på normer som ska tillämpas beroende på omfattning av ombyggnaden/renoveringen. Observera att senaste utgåva/uppdatering av föreskrift/regel/lag gäller vid tidpunkten för åtgärden.

- Bostadsrättslagen
- Bostadsrättsföreningens stadgar
- Byggnadsnämndens krav för Teknisk anmälan alt. bygglov
- Boverkets Byggregler (BBR)
- Boverkets Konstruktionsregler (EKS)
- Branschregler Säker Vatteninstallation
- GVK:s Branschregler för säkra våtrum
- Elsäkerhetsverkets Föreskrifter
- Arbetsmiljöverkets föreskrifter

För arbeten som kräver behörighet, auktorisation e.d. är bostadsrättsinnehavare skyldig att anlita personal/företag med dokumenterad kompetens och som innehar erforderliga försäkringar och garantier. Arbetet ska utföras fackmässigt och följa respektive branschs regler och anvisningar.

<https://svenstorp4.bostadsratterna.se/om-foreningen/stadgar>  
[Bostadsrättslag \(1991:614\) på Sveriges riksdags webbplats](#)

## FÖRKORTNINGAR

VVS= Värme, Ventilation & Sanitet

PBL= Plan- & Bygglagen

GVK= Golvbranschens Våtrumskontroll

BBR= Boverkets Byggregler

EKS= Boverkets Konstruktionsregler

El= Elektriska installationer

**Nedan följer exempel på väsentliga ingrepp i lägenhet för att belysa vad som kan erfordras och vad som är viktigt att ta i beaktning inför renovering/ombyggnad.**

### **1) RIVNING/UPPTAGNING AV ÖPPNING I DEL AV BÄRANDE VÄGG**

Arbeten som påverkar bärande väggar eller andra bärande konstruktioner kräver bygglov eller Teknisk anmälan.

Upptagning av hål i bärande väggkonstruktioner kan ibland vara önskvärt för exempelvis sammanslagning av rum, förändring av rumsindelning eller ny dörröppning e.d.

Ingrepp i dessa delar påverkar husets bärighet och kan, om det inte utförs korrekt, medföra stora och kostsamma skador på byggnaden.

- A.** Ansök om tillstånd hos styrelsen. Skicka med enkel beskrivning av åtgärden med tillhörande måttsett ritning över planlösning, sektionsritning och i förekommande fall ritning avseende ändring av installationer för VVS och El.
- B.** Ansök om bygglov/Teknisk anmälan hos Byggnadsnämnd. Arbeten får ej påbörjas förrän nämnden gett tillstånd och startbesked.
- C.** Anlita konstruktör för kompletta konstruktionsritningar och beräkning.
- D.** Anlita Kontrollansvarig enl. PBL om nämnden kräver detta.
- E.** Om åtgärd medför ingrepp i, eller förändring av, elinstallationer gäller Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Arbeten ska utföras av behörig elektriker och dokumenteras enl. föreskrifter.
- F.** Om åtgärd medför ingrepp i, eller förändring av, värme-, vatten- eller avloppsinstallationer gäller BBR och Säker Vatten. Arbeten ska dokumenteras enl. föreskrifterna och bör utföras av Auktoriserat företag.
- G.** Om åtgärd medför ingrepp i, eller förändring av ventilation kan arbetet kräva godkännande av certifierad funktionskontrollant.
- H.** Var uppmärksam på att befintliga installationer kan vara dolda i väggar, golv eller tak. Bedöm okulärt, studera äldre ritningsunderlag och utför om möjligt scanning e.d. av berörda ytor innan ingrepp utförs. Var även observant på att miljöfarliga ämnen kan förekomma exempelvis asbest och eternit som kräver särskild hantering.

### **2) RIVNING ELLER BYGGNATION AV NY ICKE BÄRANDE VÄGG, FÖRÄNDRAD RUMSINDELNING**

- A.** Ansök om godkännande hos styrelsen. Skicka med enkel beskrivning av åtgärden med tillhörande måttsett ritning över planlösning, sektionsritning och i förekommande fall ritning avseende ändring av installationer för VVS och El.
- B.** Om åtgärd medför ingrepp i, eller förändring av, elinstallationer gäller Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Arbeten ska utföras av behörig elektriker och dokumenteras enl. föreskrifter.

- C. Om åtgärd medför ingrepp i, eller förändring av, värme-, vatten- eller avloppsinstallationer gäller BBR och Säker Vatten. Arbeten ska dokumenteras enl. föreskrifterna och bör utföras av Auktoriserat företag.
- D. Om åtgärd medför ingrepp i, eller förändring av ventilation kan arbetet kräva godkännande av certifierad funktionskontrollant.
- E. Var uppmärksam på att befintliga installationer kan vara dolda i väggar, golv eller tak. Bedöm okulärt, studera äldre ritningsunderlag och utför om möjligt scanning e.d. av berörda ytor innan ingrepp utförs. Var även observant på att miljöfarliga ämnen kan förekomma exempelvis asbest och eternit som kräver särskild hantering.

### **3) BADRUMSRENOVERING**

Badrumsrenovering lyfter inte bara lägenhetens värde och komforten för innehavaren utan ger också, om rätt utförd, en trygghet som minimerar risken för kostsamma vattenskador varför denna åtgärd bör premieras av styrelsen.

- A. Ansök om godkännande hos styrelsen. Skicka med enkel beskrivning av åtgärden med tillhörande måttsett ritning över planlösning, sektionsritning och i förekommande fall ritning avseende ändring av installationer för VVS och EI.
- B. Kontrollera med Byggnadsnämnd om åtgärd kräver bygglov eller Teknisk anmälan.
- C. Samtliga ingrepp som rör vatten och avlopp ska ske enligt Säker Vattens Branschregler. Arbeten ska dokumenteras enl. föreskrifterna och bör utföras av Auktoriserat företag.
- D. Golvbrunn tillverkade före 1990 ska bytas i samband med renovering.
- E. För elinstallationer gäller Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Arbeten ska utföras av behörig elektriker och dokumenteras enl. föreskrifter.
- F. Samtliga komponenter som installeras ska motsvara gällande kvalitets- och placeringskrav enligt Säker Vatteninstallation, GVK:s våtrumsföreskrifter och elsäkerhetsverkets föreskrifter.
- G. Renovering av ytskikt (golv, vägg och tak) skall ske enligt våtrumsföreskrifter och utföras av behörig personal. Kopia av våtrumsintyg och behörighetscertifikat skall lämnas till styrelsen. Om arbetet utförs i egen regi gäller att GVK:s branschregler för Säkra Våtrum ska följas och att arbetet noggrant dokumenteras och verifieras. Var noga med att fotodokumentera under arbetets gång.
- H. För förändringar av befintlig ventilation gäller att det inte får påverka byggnadens ventilationssystem (självdrag). Vid eventuell ändring ska ventilationskonsult anlitas. Certifierad funktionskontrollant utfärda godkänt utlåtande inkl. protokoll från genomförd luftflödesmätning. Tänk på att ett nedsänkt undertak kan medföra särskilda åtgärder.
- I. Var uppmärksam på att befintliga installationer kan vara dolda i väggar, golv eller tak. Bedöm okulärt, studera äldre ritningsunderlag och utför om möjligt scanning e.d. av berörda ytor innan ingrepp utförs. Var även observant på att miljöfarliga ämnen kan förekomma exempelvis asbest och eternit som kräver särskild hantering.

### **4) RENOVERING KÖK/FLYTT AV KÖK**

Med flytt av kök avses att kökslängder (utrustning, installationer och inredning) antingen flyttas inom samma rum eller till annat rum.

Vid renovering av kök bibehålls samma placering som tidigare avseende ny utrustning och inredning med endast mindre ingrepp i installationer.

- A.** Ansök om godkännande hos styrelsen. Skicka med enkel beskrivning av åtgärden med tillhörande måttsatt ritning över planlösning, sektionsritning och i förekommande fall ritning avseende ändring av installationer för VVS och El.
- B.** Vid flytt av kök ansök om bygglov/Teknisk anmälan hos Byggnadsnämnd. Arbeten får ej påbörjas förrän nämnden gett tillstånd och startbesked.
- C.** Samtliga ingrepp som rör vatten och avlopp skall ske enligt Säker Vattens Branschregler. Arbeten ska dokumenteras enl. föreskrifterna och bör utföras av Auktoriserat företag.
- D.** För elinstallationer gäller Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Arbeten ska utföras av behörig elektriker och dokumenteras enl. föreskrifter.
- E.** Samtliga komponenter som installeras ska motsvara gällande kvalitetskrav och placering enligt Säker Vatteninstallation och elsäkerhetsverkets föreskrifter.
- F.** För förändringar av befintlig ventilation gäller att det inte får påverka byggnadens ventilationssystem (självdrag). Vid eventuell ändring ska ventilationskonsult/Certifierad funktionskontrollant utfärda godkännande i form av utlåtande inkl. protokoll från genomförd luftflödesmätning. Vid rivning av befintligt skafferi ska tilluftsventil sättas igen.
- G.** Observera att det vid installation av tvättmaskin i kök krävs, förutom styrelsens godkännande, speciella byggtekniska installationer och anordningar för att minimera risken för vattenskada.
- H.** Relationsritning över ändrad planlösning och installationer ska lämnas till styrelsen efter avslutad byggnation.

## **DOKUMENTATION**

Efter avslutad ombyggnad/renovering ska bostadsrättsinnehavare inlämna dokumentation till styrelsen som styrker korrekt och godkänt utförande av arbetet.

Styrelsen ska i sitt skriftliga godkännande av åtgärden meddela vilka kopior av dokument som ska lämnas i förekommande ärende.

Exempel på dokument. Eventuellt krav på ytterligare dokumentation kan förekomma.

- Byggnadsnämndens beslut avs. Bygglov eller Teknisk anmälan samt nämndens utfärdade Start- och Slutbesked i ärendet.
- Relationsritningar (planlösning, konstruktion, installationer mm)
- Elsäkerhetsintyg inkl. protokoll från isolationsmätning och jordfelsbryartest
- Intyg Säker Vatteninstallation inkl. provtryckningsprotokoll
- Våtrumsintyg
- Intyg brand- och brandgastätningar
- Utlåtande från certifierad funktionskontrollant ventilation inkl. luftflödesprotokoll
- Fotodokumentation avseende dolda installationer