

Renoveringsregler avseende renovering/förändring i bostadsrättslägenhet inom Brf Balen 3.

Dessa regler innehåller

- Att tänka på innan du påbörjar en renovering.
- Vilka arbeten du kan utföra utan godkännande från styrelsen.
- Vilka arbeten som kräver tillstånd från styrelsen.
- Vad som särskilt gäller vid renovering/förändring av kök.
- Vad som särskilt gäller vid renovering/förändring av badrum och toalett.
- Övrig viktig information såsom vattenavstängning, buller, städning, och transporter.
- Vad som gäller efter avslutade arbeten som krävt styrelsens tillstånd.
- Dokumentation som krävs för godkännande av styrelsen (checklista före och efter renovering/förändring.
- Kontaktuppgifter och underskrift.

OBSERVERA: Även om arbetena inte kräver styrelsens tillstånd ska de alltid anmälas till styrelsen via felanmälan@nabo.se med en beskrivning av vilka arbeten ska utföras och under vilken tidsperiod.

Att tänka på innan du påbörjar en renovering

Enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen får inte bostadsrättsinnehavaren utan styrelsens tillstånd utföra vissa arbeten i bostadsrättsföreningen. Detta dokument beskriver föreningens allmänna och särskilda regler vid åtgärder som vidtas i bostadsrättslägenheten såsom renoveringar, ombyggnationer, förändringar mm i bostadsrättslägenheten. Läs igenom detta dokument noga och kontakta förvaltaren på Nabo om något är oklart. Är du tveksam om de arbeten du avser att utföra kräver tillstånd eller inte ska du alltid kontakta förvaltaren på Nabo.

För att få en fördjupad kunskap kring renoveringar, ombyggnationer, förändringar mm av bostadsrättslägenhet bör nedanstående dokumentation studeras.

- **Föreningens stadgar och ordningsregler** – finns i Nabos kundportal
- **Boverkets byggregler** - www.omboende.se, www.boverket.se/sv/byggande
- **Säker Vatten** - www.sakervatten.se
- **Byggkeramikrådet** - www.bkr.se
- **Elektriska Installatörsorganisationen** - www.eio.se

Tänk på att alla arbeten som utförs måste vara fackmannamässigt utförda för att en skada ska kunna vara ersättningsbar av ditt försäkringsbolag. Tänk också på att det är du som bostadsrättsinnehavare som gör ändringarna som är byggherre och har byggherreansvar. Om en enskild bostadsrättsinnehavare har fått godkännande från styrelsen för ändringsarbeten, frikänner inte detta bostadsrättsinnehavaren från byggherreansvaret. Alla entreprenörer du anlitar är du ansvarig för gentemot föreningen.

Följande arbeten kan utföras utan godkännande från styrelsen

Som bostadsrättsinnehavare får du **utan styrelsens tillåtelse** renovera de delar som ligger inom bostadsrättshavarens underhållsskyldighet såsom:

- Ytskikt såsom tapetsering, målning, ytskikt och golv med mera.
- Köksrenovering såsom byte av köksskåp, kyl och frys. Friblåsande kolfilterfläkt får installeras förutsatt att den inte kopplas in på fastigheten ventilationssystem.
- Förändring i lägenhetens alla elinstallationer från elcentral ut i lägenheten, dock med reservation för omdragning och större förändringar av elinstallationer (vilket kräver tillstånd)
- I badrum, våtrum och kök byta badrumsporslin, kranar och installera tvättmaskin. Tvättmaskin får inte installeras i kök.

Följande arbeten kräver godkännande från styrelsen via Nabo

Generellt gäller att samtliga större ändringar och renoveringar i lägenheten kräver tillstånd från styrelsen innan arbetet påbörjas. Anledningen till detta är styrelsen ska få möjlighet att bedöma hur din förändring i bostadsrättslägenheten påverkar fastigheten säkerhetsmässigt och konstruktionsmässigt. Vissa delar som VVS ledningar och ventilation är gemensamt med dina grannar och kan behöva justeras efter förändringar. Dessutom omfattas flera områden av noggranna regler som ska säkerställa att fastighetens konstruktion och funktion upprätthålls.

Bostadsrättshavaren **måste invänta tillstånd från styrelsen** för att i lägenheten utföra åtgärd som innefattar väsentliga förändringar såsom:

- Förändring av lägenhetens planlösning som till exempel flytta/ta bort väggar eller byta dörr.
- Ingrepp och/eller ändring av befintliga VVS ledningar.
- Ingrepp eller ändring av ventilationskanaler, ventilationsdon eller fläkt. Till exempel byte av spiskåpa/volymkåpa eller sätta för/flytta ventilationsdon.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.
- Bryta tätskikt i badrum och toalett.
- Omdragning och större förändring av elinstallationer.
- Ingrepp i värme-/radiator-system som till exempel tappning av värmesystemet.

Generella instruktioner

Vid renovering som ändrar planlösningen krävs också följande underlag. Dessa underlag betalas av den bostadsrättsinnehavaren:

- Vissa ändringar innebär att bostadsrättshavaren enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen före byggstart. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras.
- Vid förändring av vägg krävs utlåtande från konstruktör även om det är en icke bärande vägg samt bygglov om ingreppet sker i bärande vägg. Även icke bärande väggar kan få en bärande karaktär över tid.
- Det behövs även kontroll och utlåtande från en akustik- och ljudkonsult av ljudnivån genom golvbjälklag ner till underliggande för att konstatera om ljudnivån genom golvbjälklaget är acceptabel för ett underliggande sovrum.

- Vid förändringar som påverkar ventilationen och värme så krävs ett utlåtande på framtagna tekniska lösningar gällande detta från en drifttekniker inom ventilation och inom värme. Nabo erbjuder denna tjänst och du bokar detta via din förvaltare på Nabo.
- Vid ingrepp på balkar krävs utlåtande från konstruktör.
- En sprickbesiktning i lägenheten nedanför rekommenderas.

Renovering/förändring av kök

Följande instruktioner gäller vid förändringar i kök:

- Ventilationsdon/ventiler får inte byggas för eller täckas över. Tänk på att ventilerna måste vara åtkomliga för inspektion, rensning och rengöring samt kunna fungera tillfredsställande vilket de till exempel inte gör ifall de blir inbyggda i ett köksskåp. Rensluckor får inte byggas för utan inspektionslucka måste monteras och märkas upp.
- Fastigheten inom Brf Balen 3 har ett självdragssystem, vilket innebär att ventilationen sker utan mekaniska fläktar. I stället skapas luftomsättningen genom temperaturskillnader mellan inne- och uteluften samt genom byggnadens naturliga skorstenseffekt. Luften tillförs via ventiler, otätheter eller öppningar i fasad och fönster, medan den varma inneluften stiger och lämnar byggnaden genom kanaler och skorstenar. Detta gör systemet känsligt för ingrepp, och vid renoveringar är det viktigt att man inte blockerar ventiler, minskar luftintaget eller täpper till öppningar som behövs för att självdraget ska fungera som avsett.
- Vid alla arbeten som kan påverka ventilationen behöver man beakta byggnadens förutsättningar samt krav på fuktsäkerhet, energihushållning och brandskydd i den omfattning som bedöms skälig i relation till renoveringen. Eftersom självdragssystem saknar mekanisk reglering kan även mindre förändringar, såsom tätning av fönster, byte av don eller montering av köksutrustning, få stor påverkan på hela systemets funktion. Det är därför viktigt att inga åtgärder genomförs som rubbar luftflödena utan att man först säkerställt att ventilationen fortsatt fungerar på ett tillfredsställande sätt.
- Om åtgärder vidtas som kan påverka självdragets funktion behöver en OVK utföras efter arbetet. Detta är för att säkerställa att luftomsättningen fortfarande uppfyller gällande krav och att byggnaden inte riskerar att drabbas av exempelvis fukt- och luktproblem. Vid installation av spiskåpor eller liknande utrustning måste man vara särskilt försiktig eftersom felaktigt utförande kan skapa undertryck eller blockera frånluftskanaler, vilket direkt kan slå ut självdraget och försämrade ventilationen i hela lägenheten.

Bra att veta om ni funderar på att bygga en köksö är att Boverket vill att man har en mindre utslagsvask i närheten av spisen, om man väljer att placera dessa två enheter på två olika inredningslängder när man bygger nytt.

- Vid flytt av kök ska ni undersöka vad som finns direkt nedanför. Är det ett tyst rum nedanför (sovrums) ska en kontroll och utlåtande från en akustik- och ljudkonsult utföras. Redogör hur ni kommer isolera för att uppnå en så bra ljudklass som möjligt.

Asbesthantering vid renovering och materialborttagning

- Då det förekommer **asbest/svartlim** i huset bör det tilläggas att **asbestprov ska tas** vid borttagande av **gamla linoleummattor** samt **fog i kakelplattor i köket**.

Renovering/förändring av badrum och toaletter

Följande instruktioner gäller vid renovering/förändringar av badrum och toalett:

- Endast elvärmeslingor i golv får monteras
- Paxfläkt får inte monteras i badrummet.
- Nya vatteninstallationer ska vara försedda med synliga/åtkomliga avstängningsventiler.
- Ny golvbrunn ska installeras vid brutet tätskikt.
- För väggar och golv i våtrum gäller att de ska utföras enligt nu gällande regelverk.
- Säkerställ att fall mot golvbrunn följer gällande regelverk.
- Schakt/inbyggda rör ska förses med slitsbotten inkl. tätskikt och skvallerrör. Detta gäller även vägghängda toaletter.
- Om handdukstork som värms med vatten ersätts måste den nya drivas med el och får således inte anslutas på fastighetens vattenledning.

Övrig viktig information

Vattenavstängningar

- 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. Ta kontakt med er fastighetstekniker via Nabo felanmälan felanmalan@nabo.se som då kan informera entreprenören om var avstängningsventilerna finns placerade. Aviseringen ska ske i god tid och innehålla kontaktuppgifter, datum samt klockslag då vattnet kommer vara avstängt. Detta uppdrag ska betalas av den bostadsrättsinnehavaren.

Buller

- Boende i trapphuset ska informeras löpande om arbeten och tidsplan.
- Ta hänsyn till omkringboende då ljud fortplantar sig i byggnadsstommen.
- Innan eventuell bilning av golvbjälklag ska grannen under bli väl informerad och ni ska tillsammans se över och fotografera väggar och innertak före och efter bilningen för att eventuellt upptäcka uppkomna sprickor och så vidare.

- Föreningens regler ska följas avseende störande arbete. Störande arbeten får bara utföras under de tider som föreningen beslutat och ska alltid aviseras i god tid innan arbetet påbörjas.
 - Helgfri vardag kl 7 - 17 samt lördagar, söndagar och helgdagar kl. 11-17.

Städning och transporter

- Trapphus, hiss och allmänna berörda ytor ska dagligen städas vid transport av material. Eventuella skador ska ersättas av bostadsrättsinnehavaren.
- Tänk på hissens max vikt vid transporter av material. Driftstopp av hiss debiteras bostadsrättsinnehavaren. Vid behov ska hissen täckas.
- Byggmaterial och byggavfall får inte belamra föreningens gemensamma utrymmen som till exempel trapphus, hiss, våningsplan, källargångar, vind och gård. Det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Byggavfall får inte heller ställas på trottoaren utanför fastigheten förutsatt att du inte erhållit erforderliga myndighetstillstånd för detta.
- Byggsäckar ska tömmas och transporteras bort varje fredag och får endast ställas på angiven plats av föreningen.
- Byggavfall får inte slängas i grovsoprummet
- Vid renoverings- eller flyttarbeten ska hissgolv och hissväggar, samt korridoren utanför den berörda lägenheten, täckas och skyddas på ett ändamålsenligt sätt för att undvika skador och nedsmutsning av gemensamma utrymmen.

Följande gäller efter avslutade arbeten som utförs efter tillstånd från styrelsen

Kvalitetsdokumentation och garantihandlingar

Anlitade entreprenörer ska utfärda kvalitetsdokumentation och garantihandlingar. I förekommande fall ska anlitade entreprenörer ta fram nya så kallade relationshandlingar (ritningar och dokumentation som beskriver vad som har förändrats i fastigheten). En kopia av dessa ska skickas till förvaltaren på Nabo efter utfört arbete. Denna dokumentation är viktig i händelse av skada.

Som bostadsrättsinnehavaren ska du kunna visa att arbetet är utfört av behörig installatör i enlighet med branschorganisationens riktlinjer. Notera att behörighetsbevis från anlitade entreprenörer

ska skickas in före byggstart. Av handlingarna ska även framgå att arbetet möter de eventuella krav som bostadsrättshavarens försäkringsbolag framställt.

All dokumentation som krävs enligt lag eller regel enligt ovan och till exempel styrker behörighet hos en entreprenör, intyg om hållfasthet, relationsritningar med mera ska vara upprättade på aktuellt företags brevpapper, innehålla organisationsnummer, fullständiga kontaktuppgifter och vara korrekt signerade för att vara giltiga.

Eventuella certifikat, försäkringar och intyg ska lätt kunna kontrolleras och i förekommande fall följa med övrig dokumentation i form av kopior.

Dokumentation som krävs för godkännande från styrelsen **Checklista före renovering/förändring:**

Innan arbetena med renovering/förändring påbörjas måste du som bostadsrättsinnehavare försäkra dig om att följande dokumentation finns framtagen och är inskickade som PDF-filer via e-post till förvaltaren på Nabo och att du därefter erhållit skriftligt godkännande på din renoveringsansökan.

- F-skattsedel för varje anlita d entreprenör.
- Giltigt försäkringsbevis från varje anlita d entreprenör.
- Behörighetsbevis från anlita de auktoriserade entreprenörer
- Tekniska beskrivningar och skisser på de olika delarna i ombyggnationen.
- Utlåtande från konstruktör vid förändring av vägg.
- Godkännande av teknisk lösning från drifttekniker gällande ventilation och värme vid ändring av planlösning eller flytt/förändring av ventilationsdon och radiatorer. Nabo erbjuder dessa tjänster.
- Kopia på beslut samt alla underlag vid ansökan om byggnmälan eller bygglov från kommunen.
- Dokumentet "*Renoveringsansökan om tillstånd avseende renovering/förändring av bostadsrättslägenhet inom Brf Balen 3*" ska fyllas i och signeras.
- Dokumentet "*Renoveringsregler avseende renovering/förändring i bostadsrättslägenhet inom Brf Balen 3.*" ska fyllas i och signeras.

Checklista efter renovering/förändring:

Följande dokumentation ska tas in av bostadsrättsinnehavaren och ska skickas in till förvaltaren på Nabo i PDF via mail och därefter också finnas tillgänglig vid efterfrågan:

- Entreprenörernas kvalitetsdokument inklusive garantibevis samt egenkontroller.
- Relationshandlingar (om aktuellt).
- Fotodokumentation under pågående arbete och delmoment samt från berörda grannar.

Vid förändring av planlösning behövs även:

- Signerad och ifylld kontrollplan av entreprenör efter en tidigare byggnmälan eller bygglov.
- Utlåtande efter genomförd renovering av certifierad besiktningsman. Nabo erbjuder denna tjänst.

Kontaktuppgifter

Renoveringsansökan tillsammans med relevanta PDF-dokument skickas via e-post till felanmalan@nabo.se alternativt lägger man upp ett ärende i Nabos kundportal.

NABO förvaltare

felanmalan@nabo.se

Observera att du **inte får påbörja renovering/förändring som kräver tillstånd innan du fått ett skriftligt godkännande via e-post av styrelsen via förvaltaren på Nabo.**

När renoveringen är klar så ska förvaltaren på Nabo kontaktas och resterande dokument skickas in. Beroende på vad renoveringen avser kan styrelsen via Nabo behöva göra en besiktning – sådan besiktning bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Försäkran från bostadsrättsinnehavaren

Försäkran:	Härmed försäkras att jag enbart anlitar entreprenörer som utför uppdragen på ett fackmannamässigt sätt och i enlighet med gällande lagar och förordningar. Vidare att föreningens <i>"Renoveringsregler avseende renovering/förändring i bostadsrättslägenhet"</i> åtföljs.	
Underskrift: Bostadsrättsinnehavaren (Byggherre)	Ort	Datum
	Sökandens namnteckning	