

Sth37 Riktlinjer vid renoveringar och ändringar i lägenhet

Reglerna i "Säker Vatten", "Byggkeramikrådet BKR", "AB Svensk Våtrumskontroll, GVK", elsäkerhetsverket etc. gäller även om det inte nämns särskilt i detta dokument. Här nämns de vanligaste lösningarna men det kan finnas andra inom ramen för "Säker Vatten". Branschreglerna skärps efterhand, vid renovering är det alltid de högre kraven som gäller.

Ref:

<https://www.sakervatten.se/>

<https://www.bkr.se/>

<https://www.gvk.se/>

<https://www.elsakerhetsverket.se/>

Sida 1:	Så fungerar det i en bostadsrättsförening
Sida 2:	Varning vid byte/demontering av köksblandare
Sida 2:	Ansökan om tillstånd för ändring i lägenhet samt besiktningar
Sida 3:	Skyddsåtgärder under renoveringen
Sida 3:	Allmänt om renovering
Sida 4:	Köksrenovering
Sida 5:	Våtrumsrenovering inkl. toalett
Sida 6:	Ändrad rumsindelning
Sida 6:	Balkonginglasning

Så fungerar det i en bostadsrättsförening

Lägenheten – en del av fastigheten

Att vara bostadsrättshavare innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening. Föreningen äger lägenheterna, bostadsrättshavaren äger nyttjanderätten till "sin" lägenhet. Bostadsrättshavaren "äger" en andel i bostadsrättsföreningen inklusive alla lägenheter, lokaler, tillgångar & skulder. Som bostadsrättshavare måste man följa vissa regler.

Föreningens stadgar § 26 till § 35 reglerar ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavare och föreningen, § 36 reglerar tillsammans med bostadsrättslagen vilka ingrepp i lägenhet som kräver styrelsens tillstånd.

Exempel på förändringar som får utföras utan tillstånd

- tapetsering och målning
- byte/montering av parkettgolv/matta (gäller ej våtrum)
- byte av bänkskivor, luckor, vitvaror och blandare, gäller reparationer av enstaka komponenter på befintliga rörledningar/stammar, se dock varning nedan om köksblandare
- byte av WC-stol, blandare och tvättfat i våtrum, gäller reparationer av enstaka komponenter på befintliga rörledningar/stammar, se dock råd och varningar nedan
- montering av persienn

Exempel på förändringar som inte får utföras utan tillstånd

- renovering av våtutrymme och kök inkl. ingrepp i tätskikt
- ingrepp i stammar & befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten, ventilation, el-stammar
- ingrepp i byggnadens stomme, bärande vägg eller konstruktion (kan även kräva bygglov/bygganmälan)
- ingrepp i fasad, fönster, balkongdörr, ytterdörr
- uppsättning av markis
- inglasning av balkong (kräver dessutom bygglov)
- ändrad rumsindelning inkl. att flytta/sätta upp/ta bort vägg

Varning vid byte/demontering köksblandare

Vid byte/demontering av köksblandare skall vattnet stängas av externt på stammen och de gamla kulventilerna bytas samtidigt som gamla blandaren kopplas bort eller byts, de gamla ventilerna kan vara felmonterade. Vid tidigare arbeten har vattenledningen brustit vid kulventilen vilket resulterat i **omfattande vattenskador** varvid lägenheten blivit otillgänglig mycket lång tid. Detta gäller de ursprungliga ventilerna från 1990 av märket Ballofix, de känns igen på det svarta plastvredet som är helt "rakt".

Bild 1:



De ursprungliga köksblandandarna från 1990 ref. bild 1 är ofta så slitna att de läcker vatten mellan varm & kallvattenstammen varvid alla lägenheter på aktuell stam inte får varmvatten. Åtgärden är att stänga av de båda kulventilerna i köket i aktuell lägenhet samt beställa byte av blandaren, de gamla kulventilerna skall då bytas samtidigt.

Ansökan om tillstånd för ändring i lägenhet samt besiktningar

Att påbörja arbeten som kräver tillstånd innan styrelsen godkänt ansökan är ett allvarligt stadgebrott, endast skriftliga godkännanden från styrelsen av ansökningar om renovering är giltiga.

Kontakta föreningens **renoveringsgrupp** inför renoveringen, kontakt tas via föreningens hemsida under "Anmälan".

Vid en initial kontakt kan renoveringsgruppen ge en indikation på vilka åtgärder som kan godkännas, vilken dokumentation som behövs samt förslag på entreprenörer som klarat föreningens besiktningar på ett bra sätt. Det har visat sig att företag som inte tidigare utsatts för våra besiktningar utfört arbeten/lösningar som inte är godkända vilket förorsakat stora förseningar.

OBS det är tillåtet att kontakta renoveringsgruppen för råd & tips även om åtgärden inte kräver tillstånd.

Samtliga ingrepp ska utföras **fackmannamässigt och enligt gällande byggregler**. Åtgärder relaterade till **vatten & avlopp** skall utföras av **behörig VVS-montör**, det är absolut inte tillåtet att exempelvis själv byta/montera blandare. Elinstallationer skall vara utförda av behörig elektriker, ref elsakerhetsverket.se.

Blanketten "Begäran om tillstånd för ändring i lägenheten" finns på föreningens hemsida, ansökan skall inkludera:

- beskrivning av arbetet, offerter brukar lista åtgärderna varför den delen kan bifogas.
- om stammar, avlopp, värme, vatten, ventilation eller eldragning påverkas skall ritning som visar gamla och nya dragningen bifogas ansökan.
- vid köks & våtrumsrenovering skall intyg att entreprenör är certifierad för "Säker Vatten" eller motsvarande samt certifiering för elarbeten bifogas
- ansökan skickas företrädesvis som signerad papperskopia till renoveringsgruppen

Besiktning

- **Våtrum skall besiktigas** 1: innan avloppsledning/golvbrunnar gjuts igen och innan rördragningar byggs för, 2: när tätskikt monterats samt 3: slutbesiktning av ytskikt. En godkänd besiktning innan avloppsledning/golvbrunnar gjuts igen är en förutsättning för att föreningen skall ta över ansvaret för dessa.
- **Köksrenovering skall slutbesiktigas**, om avloppsanslutning eller rördragning ändras skall även dessa arbeten besiktigas innan stommar/golv slutmonteras. Golvsocklar etc. skall lämnas "öppna" så besiktning kan utföras.
- **För övriga åtgärder** som kräver tillstånd meddelas eventuellt besiktningsbehov i samband med ansökan.

Besiktning bekostas av bostadsrättsföreningen och beställs av föreningen när ansökan beviljas. Bostadsrättshavaren skall tillsammans med entreprenören grovplanera besiktningarna och samarbeta med besiktningsman. Var ute i god tid.

Fel som upptäcks vid slutbesiktning åtgärdas av entreprenören, om felet upptäcks i ett senare skede får bostadsrättshavaren oftast åtgärda på egen bekostnad. Besiktningsprotokoll & intyg sparas av bostadsrättshavaren så de kan uppvisas vid försäkringsärenden samt vid försäljning av bostadsrätt. För att försäkringar skall gälla fullt ut skall renoveringsarbeten uppfylla de bransch- och byggregler som gällde vid renoveringstillfället. Ansvaret för fel och brister gentemot bostadsrättsföreningen övergår till köparen vid överlåtelser.

Skyddsåtgärder under renoveringen

Avstängning av vatten får endast utföras av Riksbyggen eller av Riksbyggen anvisad VVS montör. Avstängningen beställs via ”felanmälan” till mitt.riksbygge.se. Den bekostas av bostadsrättshavaren, var ute i god tid.

Bostadsrättshavaren skall **avisera arbetet** i entréporten, inklusive när vattenavstängning och störande arbeten som bilning skall utföras.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att entreprenören **håller snyggt** i hiss, våningsplan, trapphus, entréer etc. Golv och väggar ska förses med **skyddstäckning** om det finns risk för skador. Byggsäckar skall transporteras bort omgående! **Vid slip och bilningsarbete** måste flätkåpan och samtliga frånluftsventiler i badrum/WC **täckas noga** så det inte kommer **damm i** husets kanaler och **fläktsystem**. Att rensa ventilationskanaler & luftaggregat från damm kostar stora summor.

Vid bilningsarbete kan det krävas att taket under måste ”stämpas”, eftersom golvbrunnens nederkant ligger nära bjälklagets nederkant förekommer det att man borrar igenom. Därför bör man för att undvika skador lägga en skyddsfilt i underliggare lägenhet. Kontrollera med byggaren att ev. reparation av underliggande lägenhets tak ingår i offerten.

Allmänt om ändring och renovering

Blandare ska vara godkända för svenska flerfamiljshus som bland annat har högre tryck och kräver ”mjuk” avstängning, många blandare som säljs klarar inte dessa krav. Kända svenska märken såsom FMM, Gustavsberg, MORA rekommenderas för att slippa problem. Välj köksblandare med inbyggd vattenavstängning för diskmaskin. Blandaren skall monteras så vattnet inte kan rinna utanför diskbaljan.

Om **wc stol** byts måste den inre/nedre gummipackningen bytas för att förhindra dålig lukt, den övre yttre manschetten är endast kosmetisk. Gamla gummipackningen har oftast stelnat så lukt uppstår.

Byte av lägenhetens entrédörr kräver tillstånd, föreningens krav är att nya dörren utseendemässigt skall vara snarlik originaldörren, den önskade folien (mot trapphuset) skall bifogas ansökan. Den nya dörren skall vara av klass RC3. Brevuppsamlare på insidan av dörren har visat sig inte hålla, beställ i stället en kåpa över låsvredet. Kontakta föreningen för information och specifikation samt leverantör som tidigare installerat dörrar i fastigheten.

Vid installation av **parkettgolv**, laminatgolv, heltäckningsmattor etc. ska tilluftskanalen förlängas genom parkett/mattan så att ingen del av luftkanalen täcks, dessutom får luftflödet inte läcka ut utanför donet, hålet ska tas upp/tätas så det inte finns någon kanal mellan håll och vägg där luften kan läcka ut. Donet får inte fällas in i parketten utan ska monteras ovanpå golvbeläggningen, fronten ska kunna öppnas för filterbyte. Donet måste vara fast monterat. Golvbeläggning skall även läggas under skåp/diskbänk/diskmaskinen/kyl/frys för att få samma golvhöjd som övriga köket.

Parkettgolv, laminatgolv etc. monteras ”flytande” på stegskyddsmatta med minst 6 mm distans mot vägg. Det ska finnas ett luftutsläpp från alla rum, en springa på ca 8 mm under dörren eller särskild ventil.

Inspektionsluckor får inte byggas in eller tapetseras över. Det är tillåtet att sätta en bit tapet på luckan men kanterna och öppningsmekanismen ska vara frilagda så luckan går lätt att öppna. Vid målning skall luckan tas bort så färgen inte "limmar fast" luckan.

I vissa lägenheter har köksinredning, garderober fungerat som **tätning mot schakt** och kanaler. Kontrollera därför vid renovering att det inte finns några springor mot schakt. Täta annars med gipsskiva och brandfogmassa för att förhindra rök och matos mellan lägenheter.

Håltagning i våtrum kräver att tätskiktet bibehålls, skruvhål ska säkras med våtrumssilikon.

Avloppsledningar och vattenlås från vask/handfat till avloppsanslutning(golvbrunn) ska vara lätt åtkomliga och gå att ta isär för rengöring, bostadsrättshavaren ansvarar själv för rengöring/spolning fram till och med avloppsanslutning samt golvbrunn. Stamspolning normalt inte rensar vattenlåset utan endast stammarna neråt från vattenlåsen

Avloppskanaler/luftkanaler får inte ändras så de blir väsentligen längre jämfört med ursprunglig planritning, kanaler och golvbrunnar ska läggas inom ursprungligt kök/hygienutrymme.

Arkitekten har i den ursprungliga planritningen tagit hänsyn till många faktorer, ändringar riskerar att orsaka saker som försämrad ventilation, vintertid försämrad värme, sommartid förhöjd inomhustemperatur, igensatta avlopp samt andra icke förutsägbara konsekvenser. Alla rum ska ha fönster, radiator och tilluftsdon, kök/matplats ska ha radiator och justerbart frånluftsdon, eller som original via fläktkåpan, badrum och toalett/våtrum ska ha justerbar frånluftsventil. Radiatorer, till & frånluftsdon får inte flyttas, modifieras eller byggas in.

Köksrenovering

Vid byte/demontering av köksblandare, se särskild varning på sidan 2.

Dokumentet "Säkra Köket Mot Vattenskador" är ett utdrag av "Säker vatten" anpassat för köksrenovering

Vid köksrenovering är det vanligt att **golvbeläggningen byts**. Då det finns risk att köksgolvet kommer att utsättas för vattenexponering är vattenkänsliga material som till exempel träparkett och vattenabsorberande laminatgolv olämpliga. Klinker eller "våtrumsmatta" är bättre val. Tips: det finns vattentålig "vinylparkett" som ser mycket realistisk ut & har stor hållbarhet.

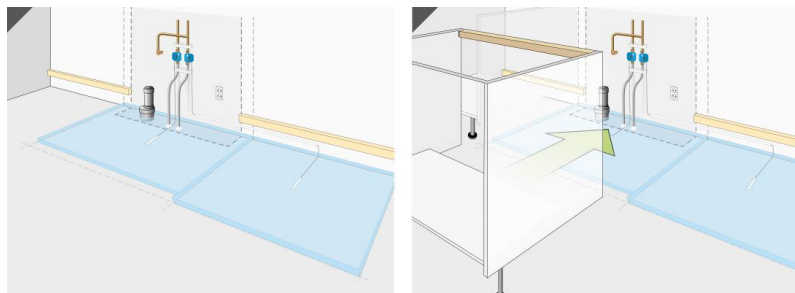
Eventuellt läckage ska snabbt upptäckas innan golv, skåp och övriga byggnadsdelar skadas, därför skall det finnas en **skvallermatta/golvskydd under diskmaskin, kyl, frys** och andra vattenanslutna apparater. Skvallermattans utlopp får inte byggas igen, utloppet skall vara synligt utifrån köket.

Även **diskbänkskåpet** skall ha ett heltäckande vattentät **golvskydd/skvallermatta** direkt på golvet och tätas mot alla rör genomföringar och avlopp. Det skall vara uppvikt mot vägg och skåp för att skydda skåp & angränsade byggdelar, och får inte göras på ett sätt som hindrar stamspolning.

Om avloppsanslutning/vattenledningar eller anslutningar till exempelvis diskmaskin fortsätter utanför diskbänkskåpet skall skyddet även täcka dessa områden. Detta skydd inklusive tätning av genomföringar monteras före skåpen.

OBS att plastskyddet som brukar följa med diskbänkskåpet är avsett att läggas på nedersta hyllan inne i skåpet och enbart är till för att skydda själva skåpet.

Ref bild 2:



Golvskyddet och tätningar av eventuella rör genomföringar monteras före bänkinredningen. Därefter kan VVS-montören göra ett förberedande montage av vatten och avlopp innan skåpet monteras.

Sedan monteras diskbänkskåpet utan att behöva göra håltagning eller justering tack vare att skåpet har indragen botten samt avsaknad av rygg.

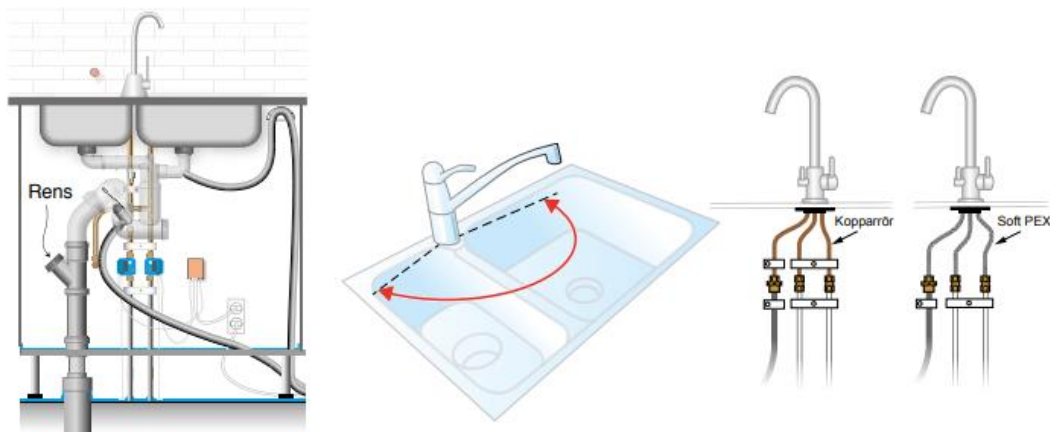
I de fall aktuellt schakt endast försörjer köket skall ett **vattentätt tätskikt monteras i schaktet** med minst 5 cm uppvikt kant och ett skvallerrör som mynnar ut i köket. Detta utförs innan ny väggbeklädnad/tätskikt/ytskikt monteras. Vid gemensamt schakt mellan badrum & kök monteras tätskiktet enklast vid badrumsrenovering, men om tidigare badrumsrenovering felaktigt utförts utan detta tätskikt skall det göras i samband med köksrenoveringen.

Fastigheten har ”centralfläkt”. Kök ska ha **spiskåpa** med ”forcerat” frånluftsflöde vid matlagning och ”normalt” flöde övrig tid, anslutet till frånluftskanal. Exempel på godkänd mekanisk fläktkåpa är Franke/Cylinda F251 10 (passar för montering i originalsåpen), Spiskåpa Franke 602-10 Lägenhet samt Franke Tender 722-10 Lägenhet (passar för nya köksstommar och för fristående montering), välj en variant med inbyggt timerspjäll utan elmotor. Spiskåpa med elektrisk fläktmotor får inte anslutas till fastighetens frånluftkanal.

Kolfilterfläkt får installeras istället för mekanisk fläktkåpa men returluften ska då återcirkuleras direkt ut till köket, en separat ”justerbar” frånluftsventil av metall som motsvarar ”normalt” frånluftsflöde monteras på frånluftskanalen och skall mynna ut i köket (får t.ex inte mynna i träkonstruktionen över kökssåpen). Observera att kolfilterfläkt kan medföra ökat matos i lägenheten.

Diskmaskins returvattenslang ska dras i en båge och fästas högt upp i kökssåpet så dess högsta punkt ligger i överkant upp mot diskbänkens överkant, detta eliminerar risken för att vattnet skall ta bakvägen in i diskmaskinen. Även blandarens och diskmaskinens tilloppsslangar skall vara fäst i väggen med klamrar och får inte fästas med buntband i avloppsledningarna. Eftersom bakomliggande vägg är av gips skall särskild expanderskruv för gips användas. Diskmaskin ska anslutas till kalltappvattnet via extern lättåtkomlig avstängningskran, kranen ska stängas av när diskmaskinen inte används annars kan en sliten/trasig ventil i diskmaskinen orsaka läckage och vattensador.

Bild 3:



För att komma upp till modern standard skall **jordfelsbrytare** installeras. **Eluttag** i kök skall bytas till brandsäkrade sådana i fall då väggar gränsar mot annan lägenhet och är av annat material än betong.

Våtrumsrenovering inkl. toalett

Den tekniska livslängden på de ursprungliga våtrummen från 1990, tätskikt, plastmatta, golvbrunn är **passerad** varför det är dags att planera för renovering. Mattsläpp och indikation på begynnande fukt vid golvbrunn är vanliga i dessa ursprungliga våtrum. Vattensador som beror på eftersatt underhåll kan inte sägas vara en ”plötslig oförutsedd händelse” som det står i försäkringsbolagens villkor för att ersättning skall utbetalas.

Det är inte tillåtet att göra en s.k. ”kosmetisk” renovering där ny golvbeläggning läggs ovanpå gammalt tätskikt, plastmatta, kakel eller golvbrunn.

Vid renovering av våtrum skall **golvbrunnen** av gjutjärn bytas. Bjälklaget består av 20 cm armerad betong, de gamla avloppsledningarna av PVC skall normalt inte bytas. Det är vanligt att golvbrunnen flyttas något för att centreras i duschhörnan, det ok att kapa ett par av de övre armeringsjärnen. Större ändringar med nya avloppsledningar bör undvikas.

De gamla **avstängningsventilerna** från 1990 har ofta fastnat, det har visat sig svårt och riskfyllt att byta ventilerna individuellt. Nya ventiler har material som inte fastnar, det gamla paketet med avstängningsventiler alltid bytas vid badrumsrenoveringen. Ref bild 4:



Ett **vattentätt tätskikt** skall **monteras i schaktet** med minst 5 cm kant och ett skvallerrör som mynnar ut i badrummet. Detta utförs innan ny väggbeklädnad/tätskikt/ytskikt monteras. Även inbyggda rörledningar samt WC med separat vattenreservoar för inbyggnad skall ha skvallerrör/dubbelvägg som mynnar ut i badrummet, alternativt fuktlarm.

Styrelsen avvecklar succesivt samtliga vvc-anslutna handdukstorkar, ursprunglig **handdukstork kopplad till varmtappvatten** måste tas bort vid renovering. Detta skall göras utan att blindledningar skapas. Elektrisk handdukstork får installeras på bostadsrättshavarens egen bekostnad.

Jordfelsbrytare skall installeras.

För att förhindra vattenskador ska **tvättmaskin** anslutas till kalltappvattnet via **lätt åtkomlig separat extern avstängningskran**, kranen skall monteras så den är lätt åtkomlig även efter att tvättmaskin/torktumlare monterats. Kranen skall stängas av när tvättmaskinen inte används.

Vid installation av tvättmaskin måste samtliga transportsäkringar tas bort samt kontrolleras att det finns tillräckligt avstånd till väggarna för att förhindra vibrationsskador och oljudjud.

Om en gammal maskin orsakar vibrationer som stör grannar måste den lagas/underhållas.

Ändrad rumsindelning

Fastigheten har **FTX värme & ventilationssystem**, systemet har visat sig mycket känsligt för förändringar. Det är därför svårt att åstadkomma ändrad rumsindelning som fungerar och inte är till skada för föreningen och andra medlemmar. **Avloppskanalerna** är ingjutna i betongbjälklaget, förlängda kanaler skulle innebära ökad risk för översvämning och behov av tätare stamspolningar.

Föreningen beviljar inte ansökan om ändrad rumsindelning eller andra ändringar om det kan medföra olägenhet eller skada för föreningen eller dess medlemmar.

Tabell med ursprunglig rumsindelning och planritningar finns på föreningens hemsida Stockholmshus37.se under fliken ”Fastighet” => ”Ursprungligt informationsmaterial om fastigheten från 1991” => ”Del 2”.

Framtida besiktningar och kontroller kan resultera i föreläggande för bostadsrättshavaren att återställa lägenheten till ursprungligt skick.

Ändringar som brukar beviljas:

- Borttag av icke bärande innervägg
- Flytt av innerdörr i icke bärande vägg
- Flytt av innervägg så länge alla rum har ursprungligt tilluftsdon efter ändringen
- Öppna planlösningen mellan rum och eller kök (gäller icke bärande vägg) och byte till kolfilterfläkt
- Några lägenheter har flera ursprungliga tilluftsdon i samma ”rum”, några klädkammare har ursprungligt tilluftsdon. Detta kan i vissa fall utnyttjas för att avdela nytt rum, alla rum skall ha ursprungligt tilluftsdon efter ändring

Exempel på ändringar som kan förorsaka olägenheter/skada:

- Avsaknad av tilluft i avdelat rum
- Frånluft i stället för tilluft i avdelat rum
- Förlängda avloppskanaler med dåligt fall
- Bärande konstruktioner påverkas
- Ökad belastning och obalans på avlopps & ventilationsstammar samt luftaggregat
- Dynamik ändras med oljud mellan rum/lägenheter/våningsplan som följd

Ansökan om ändringar i lägenhet bedöms individuellt, använd föreningens blankett.

Om ansökan avslås kan detta överklagas enligt följande process:

1. Ansökan om renovering/ändring inkommer till renoveringsgruppen.
2. Gruppen kontrollerar att ansökan är komplett, kompletteringar begärs in vid behov.
3. Godkännande/avslag lämnas skriftligt.
 - a) Vid godkännande meddelas bostadsrättshavare och får info (i förekommande fall) om att besiktningar kommer att ske vid vissa moment och att man skall planera in dessa i entreprenaden.
 - b) Vid avslag så meddelar gruppen skriftligt bostadsrättshavare avslag med motivering, och bostadsrättshavare ges info om hur man kan överklaga.
 1. Bostadsrättshavare kan då på egen bekostnad välja att anlita någon av styrelsen anvisade experter om handlingarna behöver granskas.
 2. Experten måste diskutera ärendet med renoveringsgruppen innan utlåtandet fastställs.
 3. Ärendet tas därefter upp på styrelsemöte.
 4. Vid godkännande, som punkt 3a.
 5. Vid nytt avslag meddelar styrelsen skriftligt bostadsrättshavare detta med motivering och hänvisar till hyresnämnden om man vill överklaga styrelsens beslut.
4. Besiktningar sker enligt beskrivningen i ansökningsblanketten

”Granskningen” i 3.b.1 ovan bör lämpligen påvisa att föreslagen ändring inte kan förorsakar skada eller olägenhet för föreningen eller andra medlemmar.

Balkonginglasning

Föreningen har inget generell bygglov för inglasning, bostadsrättshavaren måste själv söka bygglov från Stockholms Stad – stadsbyggnadsnämnden, det brukar ta några månader.

Efter godkänt bygglov skickas ansökan om ändring till bostadsrättsföreningen, bygglovet skall bifogas. Använd blanketten ”Ansökan om tillstånd för ändring i lägenhet”. Bygget får inte inledas förrän styrelsen godkänt ändringen, dessutom måste remisstiden i bygglovsansökan inväntas.

Alla kostnader i samband med inglasningen står bostadsrättshavaren för. Underhåll och eventuellt återställande av åverkan/skador samt bortforsling av byggmaterial ansvarar bostadsrättshavaren för.

Bostadsrättshavare som har en inglasad balkong är helt ansvarig för installationen så länge den existerar. Man är också skyldig att hålla inglasningen i gott skick, funktionellt och estetiskt. Ev. kostnader för att tillfälligt nedmontera och återmontera inglasningen om föreningen så begär står bostadsrättsinnehavaren för. Vid bortmontering av inglasning ska eventuella skador på balkong och ytskikt återställas.

Den naturliga vattenavrinningen från balkongen får inte hindras. Istappar kan bildas på utsidan av en inglasad balkong. Bostadsrättshavaren måste hålla efter att istappar som kan bildas avlägsnas.

Bostadsrättshavaren är medveten om att ansvaret för inglasningen övergår till ny ägare vid försäljning av bostadsrätten. Det är säljarens ansvar att informera ny bostadsrättshavare om gällande villkor.