



HSB – där möjligheterna bor

REGLER FÖR RENOVERING AV LÄGENHETER

BAKGRUND

Dessa regler är fastställda av styrelsen i HSB Brf Omberg 1 och grundas i föreningens stadgar enligt §37 och tillämpas då medlemmar begär att genomföra förändringar i sina lägenheter som kräver styrelsens godkännande. Dessa förändringar handlar om:

- Förändring av vatten- eller avloppsstammar
- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten
- Ingrepp i värmesystem
- Förändring av ventilation
- Rivning av bärande väggar & icke bärande väggar
- Alla ombyggnationer av kök eller badrum

Medlem som vill renovera kök eller badrum skall alltid kontakta styrelsen eller förvaltaren för att säkerställa att alla regler uppfylls. **Ett byte av köksfläkt räknas som förändring av ventilationen.**

Renoveringsansökan skickas till HSB Förvaltare via mejl: oliver.spasenoski@hsb.se

Ifyllbar blankett för renoveringsansökan finns att ladda ner på hemsidan och heter **Renoveringsansökan Blankett.**

Ansökan ska alltid innehålla:

- offert från entreprenören
- organisationsnummer, kontaktuppgifter och fullständigt bolagsnamn på entreprenören och ev. underentreprenörer.
- Ritningar på badrum, kök eller planlösning av lägenheten med tydlig markering på vilken vägg som önskas att rivas.

PROCESS FÖR HANTERA BEGÄRAN OM FÖRÄNDRINGAR

Medlem ska skicka in skriftlig förfrågan på papper eller elektroniskt som ska innehålla detaljerad beskrivning av vilka åtgärder som ska genomföras. Tillhörande ritningsunderlag ska också skickas med där det tydligt framgår tex vilka väggar som önskas rivas. Planritningar finns att hämta hos stadsbyggnadskontoret via mejl: kundservice@stadsbyggnad.goteborg.se

Formulär för renoveringsansökan finns längst bak i detta dokument.

Styrelsen har delegerat till förvaltaren att hantera dessa förfrågningar från medlemmar och besluta om att tillåta eller neka begärd förändring i enlighet med dessa regler. Förvaltaren ansvarar för att dessa ärenden dokumenteras samlat.

Ett godkännande av föreningen innebär inte att föreningen tar på sig ansvaret för renoveringen. Dvs, medlemmen är ansvarig för hela arbetet och eventuella skador som kan ske som resultat av renoveringen.

Renoveringen får inte påbörjas innan styrelsen eller förvaltaren godkänt detta.



ALLMÄNNA REGLER

- Alla arbeten ska göras på ett fackmannamässigt sätt och enligt gängse branschregler (se länkar längst bak i detta dokument).
- Renoveringsarbeten ska genomföras dagtid och får i enlighet med föreningens trivselregler inte störa otillbörligt.
- **Renovering får ensat ske följande tider:**
Vardagar: 09–21
Lördagar och dag före helg: 10–17
Söndagar och helgdagar: Inte tillåtet
- Det är inte tillåtet att förvara byggmaterial eller avfall i trapphuset. Byggavfall får inte slängas i sopstationerna. Medlemmen ansvarar själv för bortförsl av byggavfall.
- Medlem ansvarar för att trapphuset städas efter slutfört arbete samt om arbetet är långvarigt även städning vid behov under arbetets gång. Medlem ansvarar för trapphusets ytskikt som skadats vid transport av byggmaterial.
- Medlem ansvarar för återställning av mark som skadats pga. transporter över föreningens gröna ytor.

BADRUM

- Badrumsrenovering måste utföras av firma med behörighet för våtrum.
Vid ansökan om badrumsrenovering så skall offert, företagsnamn, kontaktuppgifter till företag och organisationsnummer bifogas med renoveringsansökan.
- Alla ingrepp/förändringar i vattenledningar, avlopp och elinstallationer måste utföras fackmässigt och skall godkännas av styrelsen. Inga element får tas bort permanent.
- Golvbrunnen ska bytas ut och detta görs av föreningen eftersom det ligger på föreningens underhållsansvar. Denna kostnad betalas alltså av föreningen. Kontakta föreningens förvaltare, Oliver Spasenoski i god tid innan badrumsrenoveringen påbörjas för information om entreprenör och tillvägagångssätt.
- Eftersom elementen ligger på föreningens underhållsansvar så får inga element tas bort permanent utan de skall återinstalleras efter att badrumsrenoveringen är klar. Kostnaden debiteras medlemmen eftersom det är en åtgärd som krävs för att badrumsrenovering skall kunna ske.
- Kranar/blandare till handfat samt dusch ska vara av märket **FM Mattsson eller Gustavsberg** eftersom kranar/blandare också ligger med i föreningens tekniska avtal gällande byte och renovering. Skulle man välja andra fabrikat så är det inte säkert att fastighetsskötare kan byta ut delar vid en felanmälan.
- Anslutningsrören till toalett, handfat, dusch och liknande måste vara utrustade med avstängningsventiler, så kallade ballofixer, om ni byter ut rören.
- Olovlig eller en icke godkänd badrumsrenovering kan medföra extra kostnader som debiteras medlemmen. Viktigt att känna till: Vid ett framtida stambyte betalar föreningen inte ut ekonomisk ersättning för de ytskikt som då rivs ut. I dagsläget är stambyte inplanerat till 2035 men detta kan komma att tidigareläggas eller förskjutas framåt, allt



HSB – där möjligheterna bor

efter behov.

- **Förtydliganden vid badrumsrenovering**
- Badrumsrenovering sker i samarbete med Inspector som ska kontaktas i god tid innan renoveringsarbetet påbörjas. Inspector är anlitade av föreningen för att säkerställa att renoveringen uppfyller branschens regler och fungerar som en trygghet både för er som medlemmar och även för föreningen och fastigheten. Kostnaden för besiktningen av Inspector bekostas av föreningen.

Inspector bokas av medlem som utför renoveringen via Telefon 031-722 76 70 eller bokning@inspector.se. Inspektor närvarar vid 2 tillfällen:

1. När badrummet är utrivet. Då sker inspektion av stommen och rören. Inspektor går även igenom projektet med er anlitade entreprenör för att säkerställa att det blir korrekt utfört.
- 2. När ny golvbrunn är monterad och plattsättaren har monterat tätskiktet.

BREDBANDS-, KABEL-TV, OCH TELEFONIINSTALLATIONER

- Omdragning av bredband, kabel-TV och telefoniinstallationer innebär att ansvaret övergår till medlemmen och föreningen garanterar inte då inte att eventuella tjänster som föreningen eller medlemmen avtalat om fungerar. Åtgärder som behövs för att återställa funktion ska bekostas av medlemmen själv.

ELINSTALLATIONER

- Medlem ansvarar för elinstallationer utförs fackmannamässigt. Detta gäller även omdragning eller tilläggsinstallationer av elinstallationer. Fasta installationer måste göras av fackman.
- På ”kolla elföretaget” (se länk längst bak i detta dokument) kan du säkerställa att elektrikern du anlitar är behörig.
- Byte av el central samt övriga elarbeten i lägenhet kräver alltid renoveringsansökan.

KÖKSRENOVERING

- Alla ingrepp/förändringar i vattenledningar, avlopp och elinstallationer måste utföras fackmässigt och skall godkännas via inskickad renoveringsansökan. **Inga element får tas bort permanent.**
- Eftersom elementen ligger på föreningens underhållsansvar så får inga element tas bort permanent utan de skall återinstalleras efter att köksrenoveringen är klar. Kontakta i detta fall HSB:s fastighetsskötare. Kostnaden debiteras medlemmen eftersom det är en åtgärd som krävs för att köksrenovering skall kunna ske.
- Kökskranen ska vara av märket **FM Mattsson, Mora eller Gustavsberg ifall fastighetsskötaren skall kunna utföra service/reparation på kran**. Byte av kökskranen bekostas av medlemmen.



HSB – där möjligheterna bor

- Anslutningsrören till kökskran/blandare måste vara utrustade med avstängningsventiler, så kallade ballofixer.
- Alla vitvaror såsom kyl-, frys och diskmaskin ska ha underlägg/läckageskydd under dessa.
- Vid byte av köksfläkt se information under punkten **VENTILATION** i detta dokument. Om fel fläkt väljs eller om fläkten installeras fel så kan det innebära att den måste bytas ut på din bekostnad då föreningen utför så kallad obligatorisk ventilationskontroll.

RIVNING AV VÄGGAR

- Inga staminstallationer (vatten, värmeledningar, avlopp, eller ventilation) får tas bort eller ändras (ändringar kräver särskilt tillstånd).
- Rivning av vägg måste genomföras av fackman.
- Rivning av väggar kräver alltid renoveringsansökan.
- Bifoga ritningar och utlåtande från certifierad konstruktör.
- Entreprenören ska lämna ansvarsförsäkring och genomförande beskrivning.

VÄRMESYSTEM

- Element får inte tas bort.
- Värmeelement i badrum får inte bytas ut till handdukstork eller ersättas av vattenburen golvvärme. Elburen golvvärme är dock tillåtet.

VATTEN OCH AVLOPP

- Vattenledningsstammar i vägg får inte flyttas. Dock kan utanpåliggande rör dras om och flyttas. Nyinstallation av ledningar i vägg är inte tillåten.
- Avloppsstammar i vägg får inte flyttas.
- Alla arbeten med vatten och avlopp skall göras av fackman för att undvika vattenskador. **Dessa kräver renoveringsansökan.**



HSB – där möjligheterna bor

VENTILATION

- Tilluftskanaler/uteluftsventiler får inte tas bort, dessa finns vanligtvis bredvid fönster i rummen.
- (Fläkt med motor t.ex. PAX) får kopplas på ventilationskanalen i badrummet. Fläkten skall då vara sensorstyrd, dvs fläkten går igång automatiskt när man har duschat.
- Frånluftskanalen i köket ovanför spisen får inte sättas igen eller byggas in. Luften i köket måste kunna ta sig ut.
- Köksfläkt ska vara Kolfilter-fläkt med återcirkulation. Detta skall installeras fackmannamäsigt. Kolfilterfläkt får inte kopplas in direkt på frånluftventilationen i köket.

VINDSUPPBYGGNAD

För vindsutbyggnad finns en särskild lathund med checklista och avtalsmall. Kontakta Oliver för att starta processen.

LÄGENHETSDÖRR

- Ytterdörr till lägenhet är föreningens ansvar och får inte bytas ut.
- Montering av särskilda lås till dörren kräver styrelsens godkännande.



HSB – där möjligheterna bor

FÖNSTER

- Fönsterbågar får inte bytas då dessa är föreningens ansvar.

FASADER

- Inga anordningar får fästas på fasaden.
- Uppsättning av markis är inte tillåtet.

BALKONGER

- Parabol får inte monteras på balkongräcke eller vägg vid balkong. Parabol som helt ryms inom balkongens avgränsning är tillåten.
- Larmanordningar och andra infästningar på fasaden är inte tillåten.
- Uppsättning av markis är inte tillåtet.

VÄLJ CERTIFIERADE ENTREPRENÖRER

För att arbetet ska bli fackmässigt och försäkringar ska gälla, måste entreprenören vara certifierad inom området dom skall utföra.

På länkar nedan kan ni kolla upp företaget ni tänkt anlita:

GVK

Branschregler för våtrum med **plastmatta**. Anlita endast GVK-auktoriserade företag vid denna typ av renovering.

gvk.se/hitta-foretag

BKR (Byggkeramikrådet)

Branschregler för **kakel, klinker och tätskikt**. Använd BKR-behöriga företag vid kaklade badrum.

bkr.se/hitta-foretag

Elsäkerhetsverket

Krav och föreskrifter för elarbeten. Endast registrerade elföretag får utföra elinstallationer.

[Föreskrifter](#)

[Kolla elföretag](#)

LÄNKAR TILL BRANSCHREGLER OCH ANNAN NYTTIG INFORMATION



HSB – där möjligheterna bor

- Säker Vatten, branschregler för VVS installationer.
<https://www.sakervatten.se/branschreglerna>
- GVKs branschregler för säkra våtrum, <https://www.gvk.se/branschregler>
- Byggkeramikrådets branschregler för våtrum, <https://www.bkr.se/fakta/branschregler>
- Elsäkerhetsverkets föreskrifter, <https://www.elsakerhetsverket.se/om-oss/lag-och-ratt/foreskrifter>
- Kolla Elföretaget, <https://e-tjanster.elsakerhetsverket.se/foretag/kolla-elforetaget>



ANSÖKAN OM TILLSTÅND VID RENOVERING AV LÄGENHET

Datum för ansökan	BRF Omberg 1	Sökandens namn	
Adress	Lgh	E-postadress	Mobilnummer

Vilket/vilka rum berörs?	Byggtreprenör samt kontaktuppgifter
Kort beskrivning av det arbete som skall utföras. Ange vilka ingrepp som skall göras på vattenledningar, elledningar, värmeledningar, avlopp, tätskikt och ventilation. Detta skall anges noggrant. Bifoga offert, arbetsbeskrivning samt skiss/ritningar <i>OBS. Vid arbeten med innertak måste korrekt ventilation säkerställas. Vid byte av spisfläkt skall rätt modell installeras.</i>	

Planerat startdatum för arbete ¹	Beräknat slutdatum
Övriga uppgifter som kan vara av väsentlig betydelse	
¹ Ska aviseras i den egna entrén och i närliggande entré minst fem dagar före planerat startdatum. Kontaktuppgifter skall anges.	

Med min namnteckning nedan bekräftar jag att allt arbete samt alla ingrepp följer föreningens stadgar och regler gällande reovering. Är man osäker kontaktas förvaltaren innan arbete påbörjas.

Namnteckningar	Namnförtydligande (texta)
----------------	---------------------------

Styrelsens noteringar

Datum (se nedan)	Föreningens beslut <input type="checkbox"/> Godkänns <input type="checkbox"/> Avslås	Namnteckning	Namnförtydligande (texta)
Anledning till avslag			

Blanketten och bilagor som offerter och ritningar mejlas till föreningens förvaltare: oliver.spasenoski@hsb.se