

Storholmen Förvaltning informerar om regler för förändring i lägenhet

Gällande från 2026-05-26

Kommun och styrelse måste godkänna

För att du ska få lov att göra väsentliga ändringar i din lägenhet, måste du enligt plan- och bygglagen göra byggnmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart.

Även bostadsrättsföreningens styrelse måste godkänna ändringarna innan renoveringen får påbörjas.

Vad är väsentliga förändringar?

Som väsentliga ändringar räknas till exempel åtgärder som berör bärande konstruktioner, avsevärt förändrar planlösningen eller påverkar ventilation, vatten, gas, värme och avlopp.

Bärande konstruktion får ej påverkas.

Du måste kunna visa upp intyg om väggarnas kvalitet. Om det är osäkert huruvida en vägg är bärande eller inte, måste du anlita en byggnadskonstruktör.

För att garanterat veta bärigheten på en vägg ska en konstruktör alltså anlitas för tydligt skriftligt besked. Kopia på det skriftliga utlåtandet skall skickas in i samband med renoveringsansökan.

Ej bärande innerväggar är ditt ansvar som bostadsrättsinnehavare. Dessa får du ändra, så länge det inte påverkar fastigheten enligt ovan.

Vid arbeten i våtrum och kök.

För att undvika framtida vattenskador, ska du vid renovering/ombyggnad i våtrum (bad/dusch/wc) och kök följa senaste versioner av

- Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV),
- Råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK) samt
- Branschregler Säker Vatteninstallation (Säker Vatten).

För att veta att arbetet utförs enligt branschregler är det ett krav att inkomma med kopia på utförarens certifikat, intyg och behörigheter som krävs för att utföra arbeten i våtrum.

Våtrum

I varje våtrum finns ett så kallat slitsutrymme som döljer vatten- och avloppsledningar samt spolvattentank för wc. Utrymmet är några dm djupt och saknar tyvärr fungerande tätskikt samt har bristfällig bottenutformning för att leda ut eventuella läckage genom skvallerrör till badrumsgolvet.

Regler för våtrum har skärpts för att säkerställa att eventuella läckage i slitsutrymmen inte sprids vidare till angränsande konstruktioner och rum.

Utvecklingen har gått från att enbart kräva "täthet" till att kräva ett system där utrymmet fungerar som en tät "balja" i botten som aktivt visar om ett läckage uppstått.

Eftersom utrymmet är beläget bakom våtrummet tätskikt anses utrymmets beskaffenhet vara Föreningens ansvar.

Vid våtrumsrenovering som omfattar påverkan på tätskikt skall Föreningen ges möjlighet att uppgradera slitsutrymmet för att bättre kunna motstå eventuella framtida läckage.

Föreningen ersätter medlemmen med ett schablonbelopp för att denne uppdrar åt sin utförare att utföra förbättrande åtgärder i slitsutrymmet samt merarbete vid besiktning enligt kravspecifikation nedan (A-D, 1-3).

- A. Bygg upp eller ta bort befintligt material i slitsbotten för att säkerställa bra fall i samtliga delar av slitsbotten mot respektive skvallerrör, utan att lokala dalar kvarstår i någon del.
- B. Säkerställ att samtliga skvallerrör inte är igensatta.
- C. Applicera tätskikt på hela invändiga ytan i slitsutrymmet, i synnerhet vid slitsbotten och dess anslutning mot väggar samt vid anslutning mot skvallerrör samt övriga rörgenomföringar.
- D. Säkerställ att adekvat inspektionslucka bibehålls och är tillgänglig efter renovering för att möjliggöra inspektion av utrymme samt ge tillgång till huvudavstängningsventiler för vatten och värme till lägenheten.

Vid utförande av våtrumsrenovering ska en **tre-stegsbesiktning**, som bekostas av medlemmen, utföras enligt följande:

1. VVS-besiktning (1/3)

Genomförs när spill- och tappvattenledningar är installerade och fixerade vid tappstället, men innan väggar och golv stängs. Det ska utföras kontroller av bland annat fall på spillvattenledningar, riktningssändringar, golvbrunn, fördelarskåp och inbyggnadsboxar.

2. Tätskiktsbesiktning (2/3)

Genomförs när tätskiktet är färdigställt på golv och väggar, men innan kakel eller klinker monteras. Det ska granskas att bland annat golvlutning, uppvik, materialövergångar, skarvar och anslutning mot golvbrunn är korrekt utförda.

3. Slutbesiktning (3/3)

Genomförs när badrummet är helt färdigställt, städlat och redo att tas i bruk av beställaren. Följande dokumentation ska då finnas tillgänglig om det är tillämpligt:

- BBV/GVK kvalitetsdokument
- Monteringsanvisning
- Intyg om Säker Vatten-installation
- Egenkontroller elinstallationer
- Dokumentation över golvvärme
- Övriga egenkontroller
- Besiktningsutlåtande ska utfärdas och delas med Storholmen

Medlem är beställare av besiktningarna som ska utföras av valfri godkänd eller certifierad besiktningsperson. OBS, Föreningen har ramavtal med en specialiserad besiktningsbyrå som kan erbjuda rabatterade priser i förhållande till ordinarie prislista, maila fastighet@hammarbysjo.se för info.

Kök

Vid ändringar i vatteninstallationer i kök för t.ex. rör, kranar, diskmaskiner, ismaskiner mm, gäller nya branschregler och som ska tolkas som krav från Föreningens sida. De nya reglerna tillför i korthet krav på att det ska finnas en fuktsensor som är kopplad till antingen en läckagebrytare, vattenfelsbrytare eller till ett vattenlarm.

Produkterna ska dessutom vara typgodkända enligt en ny provmetod.

I övrigt ska alla arbeten och utföranden som tidigare uppfylla gällande branschregler.

Efter utförd ändring vatteninstallation enligt ovan ska medlem insända verifierkat på utförda åtgärder enligt följande:

- Översiktsbilder på ändrade köksskåp, diskmaskinsinstallationer, golv under kyl/frys/maskiner med fast vattenanslutning, rörinstallationer.
- Intyg av utföraren att utförandet utformats enligt Säker Vatten.
- Intyg på installerade sensor- och/eller avstängningssystem.

Vid tveksamma fall kan styrelsen begära efterkontroll eller efterbesiktning av utförandet av besiktningsorgan.

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem

Elarbeten måste utföras av behörig elektriker. Om din ombyggnad berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse. Kopia på intyg att elektrikern är behörig måste skickas in.

Ombyggnad av lägenhetens vvs-system

Arbetet måste utföras av för uppgiften utbildad och godkänd person som innehar certifikatet "Säkert Vatten". Kopia på intyget måste skickas in. Även i detta fall behövs styrelsens medgivande.

Värme/ventilationssystem får ej påverkas.

Om ny innervägg monteras så ansvarar du för att ventilationsflödet bibehålls på godkända nivåer. Du får inte sätta igen befintlig ventilation, inte heller ändra till annan typ av ventilation.

Du får inte bygga för ventilationsdon som finns monterat på väggar eller tak.

Endast kolfilterfläkt som ej kopplas till ventilationssystemet får installeras utan tillstånd av styrelse.

Ombyggnad av lägenhetens gassystem.

Arbeten måste utföras av certifierad gasmontör, även i detta fall behövs styrelsens medgivande.

Övrigt

Det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Detta får inte placeras i föreningens grovsoprum eller container, och inte heller belamra gemensamma utrymmen, som trapphus, källargångar, vind och gård.

Vid eventuell vattenavstängning kontakta förvaltaren.

Tänk på att inte störa dina grannar i samband med ombyggnad. Anslå gärna i portuppgången innan du sätter igång. Ombyggnadsarbetet får inte utföras på kvällar eller nätter.

Blankett för begäran om tillstånd för ändring i lägenhet bifogas denna information

Begäran om tillstånd för förändring i lägenhet

Skickas till förvaltaren via www.storholmendirekt.se.

Namn	
Adress	
Personnummer	
Telefonnummer	
Lägenhetsnummer	

Ändringsbeskrivning. Jag/vi har för avsikt att göra följande förändringar i vår lägenhet: (Bifoga skalenlig ritning)

Tillsammans med ärendebeskrivningen ska följande bifogas.

- Före/ efter ritning.
- Certifikat som krävs för renovering.
- Konstruktörsutlåtande vid ingrepp i bärande vägg.
- Utlåtande från ventilationstekniker.

*) Genom undertecknandet av detta avtal intygas härmed att undertecknad har tagit del av, förstått och accepterat samtliga ovan angivna upplysningar och villkor.

Stockholm den / _____

Underskrift

Ansökan beviljas ^{*)} , datum:	Ansökan avslås, datum:
Motivering/särskilda villkor:	

Styrelsens underskrift:

Stockholm den /

Underskrift

^{*)} Under förutsättning att "Regler för ändring av lägenhet" följs, se föregående sida

