

Vad du behöver tänka på när du vill bygga om

Vissa ombyggnader anses vara av såpass "väsentlig förändring" av lägenheten att man måste söka styrelsens tillstånd för att få genomföra ombyggnationen.

I bostadsrättslagens 7 kap, 7§, 1 st. definieras vad som menas med väsentliga förändringar:

1. Ingrepp i en bärande konstruktion, t.ex. en bärande vägg. Detta gäller även om du fått bygglov för ändringen.
2. Ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten. Med detta avses bl.a. installation eller förflyttning av våtutrymme, kök eller toalett. Det gäller också om du på något sätt vill ändra värmen, t ex byta termostat eller byta, ta bort, sätta upp ny radiator eller röranslutningar till radiatorerna. Ändringar av elledningar inom din bostad omfattas inte av någon generell tillståndsplikt, såvida det inte handlar om sådana ledningar som föreningen ansvarar för (dvs. ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet).
3. Omdragning och förändring av ventilationskanaler. Detta för att sådana ingrepp kan orsaka obalans i övriga fastighetens ventilation. Se även punkt nedan om byte av spiskåpa.
4. Annan väsentlig förändring av lägenheten. T ex förändrad planlösning som kan innebära att en lägenhets karaktärsdrag förändras. Detta gäller också om en ändrad planlösning kan innebära att omkringliggande lägenheter blir störda av ljud pga. att rummens funktioner förändras. Samtliga väsentliga förändringar är sådana som kan påverka fastigheten utanför din lägenhet och det är därför som du måste söka styrelsens tillstånd.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till någon av ovanstående åtgärder om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Men skulle det vara så att du gör väsentliga förändringar utan att ha medgivande från föreningen så kan styrelsen ålägga dig att återställa lägenheten till ursprungligt skick.

Så här gör du för att söka tillstånd för en ombyggnad

Du måste lämna in en skriftlig anmälan till en styrelseledamot antingen eller via [e-post](#) eller besök. Se förteckningen över styrelseledamöter på hemsidan eller på anslagstavla på entréplan.

Du får gärna fråga och diskutera med en enskild styrelsemedlem, eller med den i styrelsen som har hand om granskning av ombyggnad, om dina planer, men när du bestämt dig för att bygga om och behöver söka tillstånd måste anmälan komma hela styrelsen till del genom att du lämnar in den enligt ovan. Kom ihåg att du inte får påbörja den planerade ombyggnationen förrän styrelsen har tagit ett beslut på din anmälan. Detta beslut kan ta upp till tre (3) månader.

Din skriftliga anmälan skall innefatta följande:

- Blankett för ansökan om att bygga om (finns att hämta på föreningens hemsida)
- Skriftlig beskrivning av arbetet
- Kopia på godkänd bygganmälan om sådan måste göras
- Kopia på eventuella andra myndighetstillstånd
- Översiktlig ritning
- Ritning och förklaring av eventuell planerad ljudisolering om du kommer att ändra rumsfunktionerna
- Förändring av ventilation
- Förändring i va-system
- Förändring i värmesystem
- Förändring av elstamsdragning
- Tidplan
- Uppgift om vilken entreprenör som kommer att anlitas

Följande punkter behöver du känna till

- Bostadsrättsföreningen Valvet äger fastigheten. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen, vilket ger rätt att nyttja en viss lägenhet under obegränsad tid. Detta betyder att den enskilde bostadsrättshavaren har stor frihet att utforma sin bostad efter egen smak. Bostadsrättshavaren har även skyldighet att sköta underhåll och reparationer inom bostaden. Bostadsrättsföreningen har (genom styrelsen) skyldighet att se till att fastigheten fungerar och att huset inte förfaller. Styrelsen har medlemmarnas uppdrag att agera som fastighetsägare, både mot medlemmar och hyresgäster men också mot myndigheter och entreprenörer.
- Informera alltid styrelsen i god tid om du funderar på att renovera ditt kök eller badrum. Även om du inte behöver styrelsens tillstånd för att t ex kakla om ditt badrum eller byta skåp i köket kan du spara mycket pengar och besvär framöver genom att informera styrelsen om dina planer. Då kan föreningen planera att byta stammen som går genom din lägenhet om det behövs samtidigt som du renoverar. Annars kan risken vara att ditt nya badrum eller kök rivs några år senare när föreningen kanske måste byta stammen, och då får du betala kaklet en gång till.
- För tillståndspliktiga arbeten skall löpande besiktningar samt slutbesiktning av arbetet ske, vilka styrelsen skall bli kallade till. För sådana arbeten har styrelsen full insyns rätt och har också rätt att påkalla besiktningar under arbetets gång. Kostnaden för besiktningar bärs av dig som medlem.
- Vid upphandling av entreprenörer rekommenderas att kontrakt skrivs enligt Hantverkarformuläret 09 med 5 års garanti, vilket skall gälla från godkänd besiktning. Skriv gärna in förseningsvite.
- Hantverkare ska vara godkända av branschorganisation (om detta finns) och samtliga ombyggnationer skall följa gällande byggnormer och lagar. Det är att rekommendera att säkerställa hantverkarens ansvarsförsäkring.

- Golvvärme och handdukstork måste vara elansluten, ej vattenburen.
- Vill du installera en ny spiskåpa ska den vara av godkänd typ. Kolfilterfläkt får inte anslutas till ventilationssystemet. Fastigheten är utrustad med mekanisk frånluft och endast spiskåpa avsedd för detta får anslutas till ventilationssystemet. Se godkända modeller på hemsidan. Om du önskar en annan spiskåpa än de av föreningen godkända, vänligen kontakta styrelsen först för godkännande.
- Om du tar bort ett vattenburet element ansvarar du själv för att detta kompenseras med elvärme, t ex elvärme i golvet. Du måste också vara medveten om att det kan bli kallare i din lägenhet och att föreningen då inte har ansvar för att kompensera med mer värme ut i systemet, dvs. höja framledningstemperaturen.

Om du lägger till ett element så skall den nya termostaten vara av exakt samma sort, som tidigare, monterade i fastigheten.

Du bär själv kostnaden för att justera in dina element när allt är klart vilket måste göras av föreningens entreprenör. Det må vara så att du kan justera dina element själv, men injusteringen påverkar även andra lägenheters värme och vår entreprenör har ansvaret för ett balanserat system.

Observera att vissa värmeledningsrör (även stammar) löper i innerväggar. Kolla alltid aktuella ritningar innan en vägg tas ner.

- Avstängning av vatten skall alltid göras av föreningens kontrakterade fastighetsskötare och ska aviseras i god tid med uppslag i entrén och ingång i källaren. Stängningen skall göras vid tidpunkter som minimerar störning i fastigheten. Beakta att ej aviserad avstängning kan ge anspråk på skadestånd från medlemmar och hyresgäster.
- Akut läckage skall omgående anmälas till styrelsen.
- Vid bilning i golv bör taket i underliggande rum stöttas upp av medlemmen avtalad utförare. Avisera i entré och hiss senast en dag före arbetets start. Tid för störande arbeten skall även anpassas till verksamheter (ex. förskola) i fastigheten.
- Röranslutningarna i slits (bakom inspektionsluckan/luckorna som leder in till stammen) måste vara åtkomlig för inspektion (inspektionsluckan får ej byggas för).
- Slitsen skall ha skvallerrör i botten ut till golvet för att indikera om det läcker.
- Vägghängda toaletter ska ha tätskikt bakom och under spolenheten. Det ska också finnas en dräneringsöppning som leder ut vattnet på badrumsgolvet vid läckage.
- Ombyggnadsarbete bör endast äga rum vardagar 08.00 - 17.00 och - om så nödvändigtvis måste ske - helger 12.00 - 16.00. Informera dina grannar.
- Under ombyggnadstiden, vänligen städa utanför din lägenhet. Under en ombyggnad blir det mycket byggdamm även utanför din lägenhet. Visa hänsyn till grannarna genom att dagligen hålla rent i trapphuset och på loftgången.
- Byggnadsmaterial får inte slängas i soporna! Du kan gratis lämna sopor vid kommunala återvinningscentraler. Byggsopor som ställs ut skall vara väl emballerade i container eller s.k.



Big Bag och märkta med lägenhetsnummer/medlemsnamn så att man vet vem som är ansvarig. Borttransport skall ske utan dröjsmål under arbetsveckan.

- Du och dina hantverkare kan vid behov använda toalett i tvättstugan under din ombyggnad, men det är ditt ansvar att hålla utrymmet rent, samt själv inköpa toalettpapper och handduksservetter.
- Hela ansvaret för ombyggnaden eller reparationen ligger på dig.
- Behöver du göra en bygganmälan? Mer information om när man behöver göra en bygganmälan och hur man gör, samt vad det kostar, kan du få på Stadsbyggnadskontoret.
- Om du funderar över något i samband med underhåll eller renovering: kontakta någon i styrelsen!
- **Twist.** Om det uppstår tvist mellan medlem och föreningen gäller i första hand stadgarna och i andra hand bostadsrättslagen. I tredje hand detta dokument.

Dessa regler vid ombyggnad har beslutats av styrelsen 2012-05-22 att gälla fr.o.m. 2012-05-22