

Riktlinjer renovering/ombyggnad

Begränsning

En bostadsrättshavare kan i stor utsträckning själv bestämma hur dennes bostad ska utformas invändigt. Dock finns vissa begränsningar i bostadsrättshavarens rätt att fritt göra sådana förändringar.

Styrelsens tillstånd

Enligt 7 kap § 7 i bostadsrättslagen samt föreningens stadgar får en bostadsrättshavare inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan styrelsens medgivande. En bostadsrättshavare måste även ha styrelsens medgivande vid:

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- eller annan väsentlig förändring

Exempel utan tillstånd

Exempel på åtgärder som bostadsrättshavaren har rätt att vidta utan särskilt tillstånd är målning, tapetsering, golvslipning, inläggning av golvmattor och utbyte av skåpsutrustning och vitvaror.

Exempel som kräver tillstånd

En bostadsrättshavare får inte utan tillstånd riva bärande väggar, ansluta större elinstallationer, flytta radiatorer med vattenburen värme eller vattenburen rörinstallation.

Ansöka om tillstånd

En skriftlig ansökan där de planerade arbetena beskrivs lämnas till styrelsen. Till ansökan bifogas ritningar, uppgift om vem som skall utföra arbetena, tidsplan och eventuellt bygglov och bygganmälan.

Bygganmälan

Bygganmälan krävs för all flytt/nydragning av VVS. Även om flytt/nydragning sker i samma rum (Kök, badrum, toalett). Bygganmälan krävs också vid påverkan/rivning av bärande väggar.

En bygganmälan skall skickas in till Byggnadskontoret, sedan avgör Byggnadskontoret om det behövs ytterligare dokumentation/bygglov/ventilationsmätningar etc.

Att göra en bygganmälan i efterskott är krångligt och mynnar oftast ut i sanktionsavgifter för lägenhetsägaren.

Styrelsebeslut

Det finns regler för hur en styrelse bör behandla en begäran om tillstånd. Det finns inget krav på att styrelsen motiverar det beslut man har kommit fram till, men det rekommenderas att motivering lämnas.

Avgörande för föreningens del bör vara hur vida den aktuella förändringen påverkar omkringboende eller själva fastigheten. Exempel på negativ påverkan kan vara risk för försämrad hållfasthet vid rivning av bärande vägg eller risk för vattenläckor vid ombyggnad av badrum och kök.

Återställning

Om en bostadsrättshavare genomför väsentliga förändringar utan föreningens samtycke, kan denne bli skyldig att återställa lägenhetens skick på egen bekostnad. I vissa fall kan föreningen själva se till att lägenheten återställs på bostadsrättshavarens bekostnad.

Rivning av väggar

Om osäkerhet finns om en vägg är bärande eller inte kontakta konstruktör/byggkonsult och få ett skriftligt utlåtande. Är väggen bärande få ett skriftligt utlåtande om hur rivningen/öppningen skall gå till samt visa att det inte kommer påverka fastighetens bärrighet.

EI

Elarbeten får endast utföras av behörig elektriker med svensk allmän behörighet för starkström.

Våtrum

Vid badrumsrenovering behöver du inte alltid styrelsens tillstånd men rådgör med styrelsen gällande vattenledningar och golvbrunnar. Arbetet ska utföras fackmannamässigt av en person som har de behörigheter som krävs för att renovera ett badrum.

Vid renovering av badrum skall golvbrunnar från 1991 eller äldre bytas ut.

Jordfelsbrytare måste installeras om du installerar golvvärme eller eluttag i badrummet.

Vattenavstängning

Vid vattenavstängning ska styrelsen kontaktas i god tid innan så sker.

Byggavfall

Byggavfallet ska tas om hand och transporteras bort utav bostadsrättshavaren. Städning av trapphuset ska ske när så krävs.