

Ombyggnad och renovering - tillståndskrav samt brf Musketören 8:s regler

Version 2.0 (fastställd av styrelsen 2026-06-01)

Tillståndskrav enligt lag

Det finns ombyggnader som du inte får göra i din lägenhet utan styrelsens tillstånd. Det gäller sådana större ändringar som innebär en ökad risk för påverkan på grannarnas lägenheter och byggnaden i stort. Kontrollera med styrelsen om du är osäker på om din planerade åtgärd är tillståndspliktig.

I 7 kap. 7 § bostadsrättslagen finns bestämmelser om när tillstånd krävs för att utföra åtgärder i en lägenhet:

"Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Föreningens kommentar: För 1, större ändringar angående 3 och 4 och även ibland 5 (beroende på vad det avser) gäller att de är anmälningspliktiga åtgärder och föreningen ska ha en kopia av byggnamälan, handlingar för byggnamälan samt startbesked och efter avslutade arbeten kopia av slutbeskedet som ska lämnas av Stadsbyggnadskontoret.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. *Föreningens kommentar, se vidare: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/krav-pa-byggnadsverk-och-tomter/varsamhetskravet/>*

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan."

Kontakta styrelsen i god tid om du planerar att bygga om. En ansökan om tillstånd ska innehålla erforderligt underlag för att styrelsen ska kunna fatta beslut. Ansökan ska vara skriftlig. Blankett för ansökan finns under "Tillstånd" på föreningens hemsida. Vid omfattande ombyggnadsförslag kan styrelsen behöva anlita oberoende byggnadskonsult på bostadsrättshavarens bekostnad. Styrelsens handläggningstid varierar beroende på åtgärdens omfattning. Vid mer komplexa ärenden kan processen ta upp till cirka 3 månader.

Utöver styrelsens tillstånd till en åtgärd kan det krävas byggnamälan med startbesked från Stockholms stad (Stadsbyggnadskontoret). Mer information om vad byggnamälan innebär kan du få från Stadsbyggnadskontoret. I några situationer, till exempel för balkongbygge, kan bygglov krävas. Information om detta kan du också få från Stadsbyggnadskontoret. Se vidare <https://bygglov.stockholm/nar-behovs-bygglov/andra-inomhus/andra-planlosningen-i-en-byggnad/>

Kom ihåg att du inte får påbörja den planerade ombyggnaden innan styrelsen beslutat om tillstånd. Det är inte tillräckligt att Stadsbyggnadskontoret meddelat startbesked eller, i förekommande fall, bygglov. Att utföra åtgärder utan tillstånd är enligt 7 kap. 18 § bostadsrättslagen grund för förverkande, vilket innebär att styrelsen ytterst kan säga upp en medlem för avflyttning.

Observera att om du behöver placera en container, bod eller byggsäck på offentlig plats behöver du söka polistillstånd. Polistillståndet måste vara utfärdat innan du börjar använda platsen. I polistillståndet finns uppgifter om vilka datum det är giltigt och vilken yta du får använda. Kontakta styrelsen innan ansökan om tillstånd görs. Föreningen kan ha ett planerat arbete som inbegriper behov att nyttja trottoaren utanför fastigheten.

Bostadsrättsföreningen Musketören 8:s renoveringsregler

Samtliga lägenheter, utom vindsvåningen, ventileras med självdrag. Mekanisk ventilation får inte installeras. Kolfilterfläkt får inte anslutas till ventilationssystemet.

Vattenburen golvvärme får inte installeras.

Tätskikt i våtrum ska utföras enligt gällande branschregler från GVK eller BBV. Arbetet ska utföras av behörig entreprenör och kvalitetsdokument ska överlämnas till föreningen. Vatteninstallationer ska utföras enligt gällande branschregler Säker Vatteninstallation.

Byggställningar mot gatu- och gårdsfasaderna medges normalt inte vid lägenhetsrenoveringar. Sådant tillstånd kan endast lämnas om synnerliga skäl föreligger och arbetet inte rimligen kan utföras på annat sätt. Byggmateriel och sopor ska tas in och ut med kranbil via fönster eller balkong. Vid mindre omfattning ska detta ske via hiss till/från gårdsplanen (K1) och genom garagegången till/från gatan. Hissen ska då täckas och återställs inför varje helg eller vid uppehåll i arbetet. Hissen och trapphuset med armaturer ska inspekteras före byggstart och efter avslutad ombyggnad, och vid skador görs reparationer på bostadsrättshavarens bekostnad. Vid rivnings- eller vibrationsalstrande arbeten får styrelsen kräva för- och efterbesiktning av angränsande lägenheter på bostadsrättshavarens bekostnad. Skador som bedöms ha uppkommit till följd av entreprenaden, och som inte dokumenterats vid förbesiktning, ska åtgärdas av bostadsrättshavaren eller dennes entreprenör.

Entreprenörslista ska lämnas till föreningen med kontaktuppgifter till entreprenören och deras underentreprenörer med företagsnamn, ansvarig arbetsledare, e-post och telefonnummer innan arbetena påbörjas.

Inga dörrar mot trottoaren eller gården får lämnas öppna och obevakade. Dörrautomatiken får inte kopplas ur.

Behöver el, vatten eller avlopp samt hissen stängas av i fastigheten får detta göras först efter dialog med styrelsen. Kontakta därefter alltid Fastighetsservice före avstängning av huvudledning. Tänk också på att informera berörda grannar i god tid.

Kom ihåg att det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att arbetena utförs fackmässigt och i enlighet med lag, myndighetskrav och föreningens regler. Hantverkare ska inneha erforderliga behörigheter och certifieringar enligt tillämpliga branschregler, och samtliga ombyggnader ska följa gällande byggnormer och lagar. Bostadsrättshavaren ansvarar för att anlita entreprenörer har giltiga ansvarsförsäkringar. Bostadsrättshavaren ansvarar också för att entreprenören, och även dennes underentreprenörer, följer föreningens regler och anvisningar.

Störningar och renhållning

Arbete som medför störande ljud får endast utföras på vardagar mellan kl. 8 och 17. Vid långvariga arbeten med mycket höga ljud, särskilt störande arbeten såsom bilning, spårning i tegel eller betong, rivning eller borring, kan det behövas en överenskommelse med styrelsen om att införa ytterligare tidsrestriktioner. Informera också berörda grannar i god tid när det finns anledning att anta att planerade arbeten kan vara störande.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att ombyggnadsarbeten bedrivs så att störningar och nedsmutsning i gemensamma utrymmen minimeras. Vid dammande rivningsarbeten ska entreprenören använda rimliga dammbegränsande åtgärder såsom plastning, dammsluss, eller dammsugande verktyg där så är praktiskt möjligt. Byggdamm, rivningsmaterial, smuts från arbetskläder och verktyg får inte spridas i trapphus, entré, hiss eller andra gemensamma ytor. Gemensamma utrymmen ska hållas fortlöpande rena under hela byggtiden och inte endast städas vid arbetsdagens slut. Om styrelsen bedömer att städning är bristfällig får föreningen anlita städfirma på bostadsrättshavarens bekostnad.

Byggsopor får inte mellanförvaras i trapphuset, på gården, eller i garagegången. Om detta inte efterlevs åger styrelsen rätt att anlita behörig firma för bortforsling av detta på

bostadsrättshavarens bekostnad.

Kommunikation

Bostadsrättshavaren ansvarar för att styrelsen och berörda grannar hålls informerade om projektet och förutsedda störningar i form av buller, damm, avstängningar eller transporter. Information ska lämnas före byggstart samt vid väsentliga förändringar av arbetets omfattning eller tidsplan. Information om fortlöpande störande arbete ska anslås i hissen samt på anslags-tavlan i entrén (således inte på stenbeklädda väggar på BV), och vid behov veckovis till medlemmarna med e-post.

Bostadsrättshavaren ska under hela byggtiden vara nåbar eller utse kontaktperson som snabbt kan nås vid frågor eller problem kopplade till entreprenaden. Styrelsen utser inom sig en kontaktperson för projektet.

Bostadsrättshavaren ska omgående informera styrelsen om incidenter, skador eller avvikelser som uppkommer under entreprenaden och som kan påverka fastigheten, gemensamma installationer eller andra lägenheter. Om entreprenaden ger upphov till behov av nya sådana åtgärder som kräver tillstånd/byggnämnan/bygglov - och för vilka tillstånd inte tidigare getts - gäller i tillämpliga delar vad som sägs ovan under *Tillståndskrav enligt lag*.

Kontroll och inspektion

För åtgärder som kräver styrelsens tillstånd har föreningen, för uppföljning av arbetena, rätt att utse teknisk sakkunnig kontrollant som ska beredas tillfälle att följa arbetena på plats och kallas innan inbyggnad av installationer, tätskikt med mera. Detta ska ske i den omfattning som krävs för att säkerställa att fastigheten inte riskerar att skadas.

Tidpunkter för kontroller inarbetas i tidsplanen för byggnationen. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att entreprenören ger rimlig förvarning (3–5 dagar) om när kontroll kan ske. Styrelsen har också rätt att påkalla besiktningar under arbetets gång.

Kontrollanten samt styrelserepresentant ska kallas till slutbesiktning och delges alla handlingar för granskning och yttrande. Bostadsrättshavaren svarar för föreningens skäliga kostnader för teknisk granskning och besiktning.

Efter avslutad ombyggnad

När ombyggnaden är klar ska dokumentation överlämnas till styrelsen. Styrelsen avgör, utifrån projektets omfattning och risknivå, vilka handlingar och kontroller som krävs i det enskilda fallet, och vid en större ombyggnad ska dokumentationen utgöras av:

- Injusteringsprotokoll efter förändringar på ventilationsinstallationer, OVK-protokoll av förslagsvis skorstensfejarmästare Lars Sundström AB.
- Egenkontroller på utförda arbeten enligt upprättad kontrollplan med bifogade specifika intyg i förekommande fall, t. ex. Säker Vatten och tätskikt för våtrumsarbeten, inkl. certifikat att de som utfört arbetena innehar de branschspecifika utbildningar och certifieringar som krävs.
- Intyg att brandvarnare är utformade enligt gällande normer och avprovade.
- Utlåtande från akustiker över ljudisolerande åtgärder och protokoll från utförda mätningar efter genomförande i förekommande fall.
- Relationshandlingar avseende planändringar (arkitektritningar), konstruktionsritningar avseende ventilation, rör, och i förekommande fall avvaxlingar.
- Fotodokumentation av färdigställda åtgärder för alla tillståndspliktiga inbyggda delar.
- Start- och slutbesked från Stadsbyggnadskontoret i förekommande fall.

BRF Musketören 8 - checklista för ombyggnad eller större renovering av lägenheter

Checklistan utgör stöd för styrelsens handläggning och innebär inte att alla handlingar krävs för alla projekt.

1 Handlingar till ansökan (som tillämpligt beroende på ombyggnadens omfattning)

	Inkommen	Granskad	Svar skickat	Signatur
Ansökan om tillstånd till ombyggnad				
A-ritningar vid ändrad planlösning				
K-ritningar vid ingrepp i bärande konstruktioner				
Utlåtande från sotare vid ändring av ventilation				
Entreprenörsinformation				
Försäkringsbevis entreprenör				
Säker Vatten behörighet				
Behörighet för tätskiktsarbeten (GVK/BBV)				
Elinstallationsbolag reg. hos Elsäkerhetsverket				
Akustiker utlåtande och anvisningar utförande				
Kopia av bygglovsansökan eller bygganmälan				
Startbesked från SBK				
Tidsplan				

Dokumentation av delbesiktningar, till exempel VVS, Ventilation, avvättningsanläggningar

	Datum/sign.	Datum/sign.	Datum/sign.	Datum/sign.
Delbesiktning med protokoll				

Dokumentation vid projektets slutförande (som tillämpligt beroende på ombyggnadens omfattning)

	Inkommen	Granskad	Datum/signatur
Säker Vatten intyg			
Tätskiktsintyg BBV alt GVK			
OVK intyg			
Akustiker, utlåtande från mätning			
Relationshandlingar A och K (samt intyg från konstruktör angående utförandet)			
Relationshandlingar VVS och Ventilation			
Fotodokumentation för inbyggda installationer			
Utlåtande från kontrollansvarig (vid bygglovs- eller anmälningsplikt)			
Slutbesked från SBK			
Protokoll från utförd slutbesiktning			