

Ombyggnad och renovering - tillståndskrav och annat att hålla reda på

V 1.0 2023-12-08

Tillståndskrav

Det finns vissa ombyggnationer 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.

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.

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."

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." Kontakta styrelsen i god tid om du planerar att bygga om. Vid omfattande ombyggnadsförslag kan styrelsen behöva anlita oberoende byggnadskonsult på bostadsrättshavarens bekostnad. Styrelsens tillståndsprocess kan ta upp till 3 månader.

Utöver styrelsens tillstånd till en åtgärd kan det krävas bygganmälan med startbesked från Stockholms stad (Stadsbyggnadskontoret). Mer information om vad bygganmälan innebär kan du få från Stadsbyggnadskontoret. I några situationer, t.ex. för balkongbygge, kan bygglov krävas. Information om detta kan du också få från Stadsbyggnadskontoret.

Kom ihåg att du inte får påbörja den planerade ombyggnationen 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.

Kolfilterfläkt får inte anslutas till ventilationssystemet.

Under ombyggnationen

Arbete som medför störande ljud får utföras mellan kl. 8 och 17. Informera också berörda grannar i god tid när det finns anledning att anta att planerade arbeten kan vara störande.

Byggmaterial tas in och ut med kranbil via fönster eller balkong för att undvika behovet av utvändigt byggställning.

Vid behov ska entrémattan på BV samt hissens golv och insida täckas in.

Behöver el, vatten eller avlopp stängas av i fastigheten? Kontakta alltid Fastighetservice före avstängning av huvudledning. Tänk också på att informera berörda grannar i god tid.

Byggsopor får inte mellanförvaras i trapphuset eller på trottoaren utanför fastigheten. Byggsopor ska lämnas vid Stockholm vatten och avfalls återvinningscentraler.

En ombyggnad medför byggdamm även utanför din lägenhet. Trapphuset ska dagligen hållas rent efter byggarbeten och eventuella transporter.

För åtgärder som kräver tillstånd ska löpande besiktningar samt slutbesiktning av arbetet ske. Styrelsen ska kallas till dessa. För sådana arbeten har styrelsen full insynsrett. Styrelsen har också rätt att påkalla besiktningar under arbetets gång. Kostnaden för besiktningar bärs av dig som medlem

Hela ansvaret för ombyggnaden eller reparationen ligger på dig som medlem. Hantverkare ska vara godkända av branschorganisation (om sådan finns) och samtliga ombyggnationer ska följa gällande byggnormer och lagar. Det är att rekommendera att säkerställa hantverkarens ansvarsförsäkring.

Efter avslutad ombyggnation

När ombyggnationen är klar ska följande dokumentation överlämnas till styrelsen.

- Injusteringsprotokoll efter förändringar på ventilationsinstallationer, OVK
- Egenkontroller på utförda arbeten enligt upprättad kontrollplan med bifogade specifika intyg i förekommande fall, t.ex. våtrumsarbeten, inkl. certifikat att de som utför arbetena innehar de branschspecifika utbildningar och certifieringar som krävs.
- Relationsunderlag för ändringsarbeten avseende planändringar (arkitekturritningar), konstruktionsritningar arbeten med rör- eller ventilationsinstallationer.
- Start- och slutbevis från Stadsbyggnadskontoret i förekommande fall.

Tips

Glöm inte att återmontera brandvarnare efter avslutad ombyggnation.

Be om kopior av försäkringsbrev för anlitaad entreprenör.

Be om intyg om att anlitate entreprenörer har behörigheter för våtrumsarbeten om du bygger om ditt badrum.

Bygger du om ditt kök, se till att lägga in en våtrumsmatta under köksskåpen för att lätta kunna upptäcka läckage.