

VIKTIGT ATT VETA VID FÖRÄNDRINGS- ELLER RENOVERINGSARBETE I DIN LÄGENHET

Som medlem har du ett ansvar att tillse att din lägenhet är i gott skick, något som framgår av Bostadsrättslagen, för att minimera risken för skador på fastigheten och andra medlemmars lägenheter. Du ansvarar för det inre underhållet i lägenheten, dvs golv, väggar, installationer och inredning men även för att våtutrymmen och kök hålls i gott skick och renoveras med ett nödvändigt tidsintervall eller när brister uppkommer. Normal teknisk livslängd för ett badrum är 25-40 år beroende på utrustning, materialval och slitage. En mer detaljerad beskrivning av vad du som medlem ansvarar för framgår av föreningens stadgar.

Om du som medlem vill renovera eller göra förändringar i din lägenhet måste du underrätta styrelsen och i vissa fall få styrelsens medgivande och söka bygglov hos Stadsbyggnadskontoret. Bestämmelser om detta finns i Bostadsrättslagen och våra föreningsstadgar.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren som medlem svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls om så krävs. Alla förändringar och renoveringar ska utföras på ett fackmässigt sätt enligt vid var tid gällande branschregler och föreskrifter.

Enligt bostadsrättslagen får du som medlem inte utföra åtgärder utan styrelsens tillstånd som innefattar:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för vatten, avlopp, värme och gas
- Annan väsentlig förändring av lägenheten (exempel av vad som kan utgöra förändring av väsentlig karaktär framgår nedan)

Anmälan till styrelsen krävs t ex vid:

- Förändringar i el-installationer (nytt elskåp, nya ledningar, golvvärme)
- Förändringar av ej bärande väggar (rivning, ta upp ny dörr)
- Omläggning av golv

Tillstånd från styrelsen krävs t ex vid:

- Ombyggnad/förändringar av värmeledningar, radiatorer
- Ombyggnad/förändringar av vattenledningar
- Ombyggnad/förändringar av avloppsledningar
- Ombyggnad/förändringar av ventilation (t ex byte av köksfläkt)
- Ingrepp på eller byte av ytterdörr (t ex byte av lås, fast monterade namnskyltar)
- Nytt tätskikt och ytskikt i WC och badrum
- Förändring av planlösning (kan även kräva bygglov)
- Förändringar som göra att lägenheten ändrar karaktärsdrag eller kulturhistoriskt värde
- Ingrepp/installationer i fastighetens fasad (markiser, parabolantenn mm)
- Installationer för kameraövervakning utanför lägenhetens port

Tillstånd av styrelsen och ansökan om bygglov/bygganmälan krävs t ex vid:

- Ombyggnad/inglasning av balkong eller terrass

- Rivning av bärande vägg

På Stadsbyggnadskontorets hemsida finns en förteckning över vad som erfordrar bygglov respektive bygganmälan. I de fall då tillstånd krävs för förändringen får arbetet inte påbörjas innan tillstånd har beviljats och godkänts av styrelsen. Det är inte alltid lätt att avgöra var till exempel var bärande konstruktioner finns i lägenheten. Styrelsen kan därför i vissa fall ställa krav på att en konstruktör godkänner ombyggnadsplanerna. Det är medlemmen som bekostar en sådan utredning samt kostnader för att erhålla nödvändiga tillstånd.

Byggnadsarbeten

Byggnadsarbeten ska utföras av en behörig entreprenör med för arbetet samtliga certifieringar och gällande försäkringar. Egenkontrollplan ska tas fram och följas av entreprenören. Hänsyn till ljudisolering i bjälklag skall tas vid förändringar.

Vid våtrumsrenovering ska tätskiktet (fuktpärren) utföras av en entreprenör som är certifierad enligt Säker Vatten AB eller Byggkeramikrådet och utförs enligt gällande branschregler. Detta är även ett försäkringskrav i föreningens fastighetsförsäkring. Efter utförd renovering ska intyg från utförande entreprenör om att renoveringen utförts på korrekt sätt överlämnas till styrelsen.

Vid rivning av våtrum, kök, väggar eller andra arbeten som är dammiga är det viktigt att täcka för/stänga frånluftsdonen för att minimera damm spridning i fastigheten.

VVS arbeten

Samtliga VVS arbeten ska utföras av en auktoriserad entreprenör med för arbetet samtliga nödvändiga behörigheter och enligt gällande branschregler såsom Säker Vatten. Inga rörkopplingar får byggas in, varm- och kallvattenpåstick till stamledning ska förses med inspektionslucka samt förses med avstängning, t ex kulkoppling typ Balofix. Slitsbotten, t ex till inbyggnadstolett, ska förses med tätskikt och utföras med skvallerrör för indikation av läckage.

Vattenburen golvvärme får inte installeras. Vattenburen handdukstork får ej anslutas till radiator- eller tappvattenkretsen. Att stänga av radiatorrör/värmekrets under kall väderlek får inte förekomma för att undvika frysning.

Elinstallationer, ändringar och nyinstallationer

Elarbeten får utföras enligt gällande elinstallationsregler av en auktoriserad elektriker med för arbetet samtliga behörigheter och gällande försäkringar.

Försäkring

Samtliga medlemmar omfattas av ett kollektivt bostadsrättstillägg som föreningen tecknat till medlemmarnas förmån. Vid renoveringar/förändringar i lägenheten behöver varje medlem avgöra om medlemmens hemförsäkring samt tilläggsförsäkringen är tillräckligt skydd eller om någon komplettering krävs för ett fullgott skydd. Det åligger alltid medlemmen att säkerställa att de entreprenörer som anlitas har en gällande ansvarsförsäkring för uppdraget.

Skulle det uppstå en skada som drabbar fastigheten eller andra lägenheter så kan den som orsakar skadan bli ersättningsskyldig både till föreningen och grannar. Det är därför viktigt att du som medlem och beställare av ett arbete att kontrollera att anlitate entreprenörer är korrekt försäkrade.

Nödvändiga certifieringar, intyg om försäkring samt F-skattsedel ska finnas hos entreprenören samt kopia av dessa handlingar överlämnas till styrelsen i samband med anmälan till styrelsen.

Att söka tillstånd från styrelsen

Ansökan ska skickas till styrelsen i god tid före arbetets starttid av planerade ombyggnads-/renoveringsarbeten. Ansökan/anmälan ska innefatta vad som ska renoveras eller byggas om, hur det ska göras samt information om vald entreprenör och certifierad kontrollansvarig för arbetet.

Styrelsen behöver följande information i förekommande fall för att behandla din ansökan:

- Kopia på entreprenörs F-skattsedel och försäkringsintyg
- Gällande intyg från plattsättare/tätskiktsentreprenör ang behörighet för våtrum
- Konstruktionsberäkningar samt ritningar vid förändringar
- Ev ljudmättingsintyg vid flytt av kök

Arbetet får inte påbörjas utan styrelsens skriftliga tillstånd. Styrelsen har rätt att utföra egna besiktningar före och under arbetets utförande. Tillstånd kan lämnas med restriktioner/anvisningar om hur arbetet ska utföras. Det åligger dig som medlem att tillse att dessa följs.

Bygglov, Bygganmälan

Bygglovspliktiga åtgärder när sådana kräver anmälan åligger det medlemmen själv att ansöka om och anmäla byggnationen efter det att styrelsen lämnat sitt godkännande. Medlemmen bär alla kostnader för en sådan anmälan/ansökan. En kopia på beviljat bygglov/anmälan ska lämnas till styrelsen.

Genomförande av arbeten

Tänk på att informera grannar löpande om arbetets start, beräknad tidplan och tider för störande arbeten. Meddelande ska ske genom uppsättning av tydlig information på anslagstavlan i entrén och i samtliga brevlådor. Kontaktperson vid frågor ska anges.

Arbeten med störande moment i fastigheten får bedrivas under vardagar mellan 08.00 och 17.00. Alla avbrott/stängningar av vatten/värme ska i förväg anmälas till styrelsen och därefter meddelas till boende i fastigheten 3 dagar i förväg. Avstängning av fastighetens huvudvattenkran får endast ske efter godkännande av styrelsen.

Medlemmen ansvarar under arbetet/renoveringen för att trapphus och hissar kontinuerligt städas och hålls rena. Om detta inte sker har styrelsen rätt att tillse sådan städning på medlemmens bekostnad. Används hissen för materialtransporter mm ska innerväggarna skyddas på lämpligt sätt. Även golv i trapphus kan behöva skyddas.

Byggmaterial och byggsopor får inte ställas i trapphus, trappuppgång, i källargång eller utanför entrén. Medlemmen ansvarar för att byggsopor omgående borttransporteras till återvinningsstation. Sopor/material från byggarbeten får inte slängas i soprummen utan ska bortforslas av den som ansvarar för arbetet. För tillfälliga uppställningar av sopor på gatan ska nödvändiga tillstånd finnas.

Handlingar efter genomfört arbete

Efter avslutad renovering/förändringsarbete ska våtrumscertifikat, relationshandlingar och provtryckningsprotokoll av nyinstallerade vattenledningar lämnas till föreningens styrelse.

Ansvar

Du som medlem står själv ansvarig för de kostnader och eventuella investeringar som föreningen enligt lagar, förordningar och ny branschpraxis kan åläggas om de har ett direkt samband med det renoverings- eller ombyggnadsarbete som du genomfört.

Sker renoverings- eller förändringsarbeten i strid med vad som sägs i detta dokument kan föreningens styrelse ålägga dig som medlem att återställa lägenheten i ursprungligt skick alternativt genomföra ett återställande på din bekostnad.

Har du frågor inför en kommande planerad renovering eller ombyggnad är du välkommen att kontakta styrelsen.

11 november 2025

Styrelsen Gåshaga Pirar 4