

# VAD DU BEHÖVER TÄNKA PÅ NÄR DU VILL BYGGA OM



**Visste du att det finns vissa ombyggnationer som du inte får göra i din lägenhet utan att söka styrelsens tillstånd?**

*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. Här nedan ser du vad som omfattas:*

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, gas 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, sätt 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.
4. **Annan väsentlig förändring av lägenheten**. T ex förändrad planlösning som kan innebära att en lägenhets karaktärsdrag förändras eller att dess kulturhistoriska värde inte tas till vara. 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!

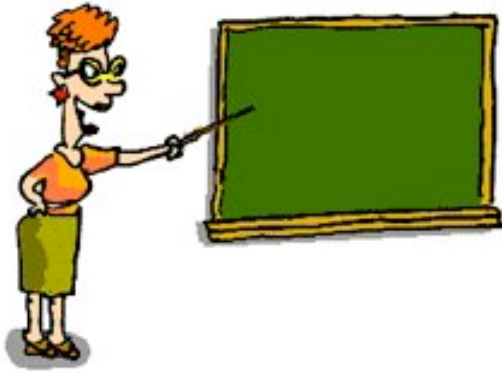
Du måste lämna in en skriftlig anmälan antingen i föreningens brevlåda i entrén till gatuhuset eller via mail adresserad till [styrelsen@brfskalen11.org](mailto:styrelsen@brfskalen11.org).

Du får gärna fråga och diskutera med en enskild styrelsemedlem 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 2 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 gas/elstamsdragning
- Tidplan
- Uppgift om vilken entreprenör som kommer att anlitas



## Följande punkter behöver du känna till!

- **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 det fina kaklet en gång till!
- **Golvvärme och handdukstork** måste vara elansluten, ej vattenburen.
- Vill du installera **köksfläkt** ska denna vara av kolfiltermodell.
- **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 vår 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.
- 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.**
- **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.
- **Byggnadsmaterial** får inte slängas i gropsopscontainern! Du kan gratis lämna sopor vid Återvinningscentralen i Vanadisberget som har generösa öppettider.
- Du och dina hantverkare kan vid behov använda **toalett och badrum i källaren i gårdshuset** under din ombyggnad, men det är ditt ansvar att hålla dessa utrymmen rena, samt själv inköpa toalettpapper och handduksservietter.
- Hela **ansvaret** för ombyggnaden eller reparationen ligger på dig.
- **Hantverkare** ska vara godkända av branschorganisation (om detta finns) och **samtliga ombyggnationer** skall följa gällande byggnormer och lagar.
- **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.