# Regler för ändring i lägenhet

## Styrelsen måste ge tillstånd

För att du ska få lov att göra väsentliga ändringar i din lägenhet, måste du anmäla detta till bostadsrättsföreningens styrelse, som ska godkänna ändringarna.

Ur föreningsstadgarna (i princip identisk med lagtexten)

43 § Ombyggnad  
Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:  
1. ingrepp i bärande konstruktion,  
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller  
3. annan väsentlig förändring av lägenheten  
Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## Vad är väsentliga ändringar?

I regeringspropositionen till Bostadsrättslagen står:

*Exempel på sådana åtgärder [väsentliga förändringar] är förändringar som innebär att en lägenhets karaktärsdrag inte beaktas eller att dess kulturhistoriska värde inte tas till vara.*

## Viktigt att veta

* Kontakta styrelsen i god tid för att få hjälp med ansökan. Att inhämta kunskap om tex väggars bärighet eller hur grannar påverkas, är helt och hållet boendes ansvar. Beslut om tillstånd för renovering tas alltid av styrelse under ordinarie möte. Interimsbeslut ges ej.
* Vissa ändringar innebär att du också, enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan eller söka bygglov hos kommunen. Det är din skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras.
* Godkännandet befriar dig som lägenhetsinnehavare inte från ansvar för eventuella skador på angränsande lägenheter, utrymmen och installationer.
* För att undvika framtida vattenskador, ska du vid renovering/ombyggnad i våtrum följa Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV), samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK).
* Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ska du göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse.
* Arbeten skall utföras fackmannamässigt. Arbeten med våtrum, el och gas skall utföras av auktoriserad/ certifierad entreprenör. Våtrumsisolering skall utföras och dokumenteras enligt byggkeramikrådets BBV (PER), alternativt GVK’s regler. Extrem försiktighet måste vidtagas vid arbeten i anslutning till gasstigaren.
* Du får inte sätta igen befintlig ventilation eller ändra till annan typ av ventilation. Köksfläkt får ej kopplas på ventilationskanalen, men kolfilterfläkt får användas.
* Varm- och kallvattenpåstick till stamledning skall förses med inspektionslucka samt förses med avstängning. Slitsbotten skall utföras med skvallerrör för indikationsmöjlighet vid läckage i slits. Golvvärme får inte anslutas till varmvattencirkulation. Vid installation av diskmaskin, skall den förses med underlägg som förhindrar vattenskada.
* Även under ombyggnaden ska du vara aktsam om vår gemensamma egendom som trapphus, hiss och gård, du är även ansvarig för eventuella skador orsakade av de hantverkare du anlitar. Se till att dessa ytor städas så snart som möjligt om de blivit skräpiga.
* Bjälklaget är det undergolv av furu som ger golvet stadga. Det ger även ljud och värmeisolering. När huset byggdes fick alla lägenheter golv ovanpå undergolvet av antingen kork eller parkett. Det är förbjudet att bort kork- och plastmattor och även parkettgolv om man inte samtidigt lägger in ett nytt golv. Utnyttja tillfället att ljudisolera golvet med en därför avsedd matta under golvet.
* I de lägenheter där bjälklaget/undergolvet av furu är framtaget får man absolut inte slipa igen. Det är enligt stadgan bostadsrättsinnehavarens ansvar att lägenheten har ett golv och i det fall endast undergolv finns, skall ett golv läggas på. Parkettgolv ovanpå undergolv går däremot utmärkt att slipa och underhålla.
* Om lägenhetens dörrar inte skall användas, så måste de sparas. Dörrar får ej kasseras.
* Föreningen måste ges tillfälle att ta omhand om orginalkök.
* Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Det får inte läggas i föreningens grovsoprum eller container och inte heller belamra gemensamma utrymmen, som trapphus, källargångar, vind och gård. Som byggavfall avses rivningsmaterial, byggmaterial, målarfärg, vitvaror, badrumsinredning dvs. allt avfall som inte genereras under normal omständigheter. Be hantverkarna ombesörja bortförseln, åk och lämna på återvinningsstation eller köp Big Bags eller Sortera påsar som hämtas på gatan. Tillstånd för det senare måste inhämtas från Stockholms stad.
* Rivning av vägg och övrig ombyggnad skall genomföras på ett sådant sätt att byggdamm etc. inte sprids i trapphuset. Om detta ändå skulle ske, utan att lägenhetsinnehavaren omedelbart avlägsnar detta (städar/sanerar), kommer föreningen utan särskilt meddelande till lägenhetsinnehavaren att rengöra trapphuset *på dennes bekostnad.*
* Tänk på att så långt som möjligt undvika att störa dina grannar i samband med ombyggnad. Anslå i berörda portuppgångar innan du sätter igång. Informera dina närmaste grannar innan ombyggnationen börjar och ge dem dina kontaktuppgifter. Kom överens om arbetstider. Störande arbete på tidiga morgnar bör undvikas.
* Vid omfattande renoveringar tex flytt av kök kan styrelsen kräva att en eller flera inspektion genomförs av en besiktingsman utsedd av styrelsen. Kostnaden bör bekostas av medlemmen.
* Vatten- och elavstängning ombesörjs av vår förvaltare som tar ut en avgift från medlemmen. Kontakta Cemi.

## Dokumentation

* Skriftlig dokumentation som visar att kraven ovan är uppfyllda - elsäkerhetsintyg från behörig elektriker, egenkontroll från rörmokare, våtrumsintyg enligt ovan, intyg om in eller urkoppling av gasspis, relationsritningar 1:100 samt, i förekommande fall, bygganmälan med ifylld kontrollplan skall överlämnas till föreningen för arkivering i lägenhetsakten vid arbetenas avslutande.
* Dokumentation som kan begäras i förekommande fall, inför, under eller efter renovering inkluderar:
  + Våtrumsintyg
  + Elsäkerhetsintyg
  + Vattenledningar – täthetsprovningsintyg
  + Gas – täthetsprovningintyg
  + Ventilation – OVK obligatorisk ventilationskontroll
  + Kopia av kontrollplanen som lämnas till Stadsbyggnadskontoret
  + Relationsritning på hur lägenhetens planlösning ser ut efter ombyggnad.
  + Utredning om hur grannar påverkas.
* Intygen skall innehålla entreprenörens kontaktuppgifter, signatur och datum.

## Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet

Lämnas till styrelsen tillsammans ovanstående policy.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Bostadsrättsinnehavare | Namn | |
| Gatuadress | |
| Personnr/org.nr | |
| Postnr | Ort |
| Bostadsrätt I Brf Ljuset | Brf Ljuset | Lgh-nr (1-3 siffror) |
| Åsögatan 174, Stockholm | |

## Ändringsbeskrivning

Jag/vi har för avsikt att göra följande ändringar i lägenheten (bifoga gärna):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## Jag godkänner de *bifogade* reglerna för ändring i lägenhet. Samtliga ägare ska skriva under.

Ort och datum \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Underskift \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## Styrelsens beslut OBSERVERA: Denna blankett underskriven av företrädare för styrelsen är det enda som räknas som beslut i frågan. Beslut lämnas inte per mejl eller muntligt. Förhandsbesked lämnas inte.

|  |  |
| --- | --- |
| Ansökan beviljas\*, datum | Ansökan avslås, datum |
| Motivering/särskilda villkor | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  |  |

## Styrelsens underskrift

Ort och datum \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_