



Regler och rutiner för renovering/ombyggnad

Bostadsrättsföreningen Karlberg 56

Dessa regler gäller tills vidare fr o m 2025-12-01 och ersätter tidigare regler.

Styrelsen har sammanställt denna skrift för att klargöra vad den enskilde medlemmen behöver tänka på när man planerar att renovera eller bygga om i sin lägenhet.

Första delen beskriver allmänt vilka ombyggnader eller renoveringar som kräver styrelsens tillstånd och eventuellt även bygglov.

Den andra delen behandlar vilka åtgärder som krävs av bostadsrättsinnehavaren.

Om det finns frågor eller oklarheter kring denna skrift, tveka inte att höra av dig till styrelsen. Maila till bfkarlberg@hotmail.com eller lägg ett brev i föreningens brevlåda på Tomtebogatan 53.

Med vänlig hälsning
Styrelsen för BRF
Karlberg 56

BRF Karlberg 56
Org nr: 702001-0869
Tomtebogatan 53
11338 Stockholm
Mail: bfkarlberg@hotmail.com

Vem äger lägenheten?

Det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten och alla lägenheter i huset. Som medlem äger du **inte själva lägenheten**, utan du har en **bostadsrätt** – det vill säga rätten att bo och nyttja lägenheten enligt föreningens stadgar och svensk lag.

Det innebär att:

- Du har rätt att använda och inreda lägenheten, men du måste följa föreningens regler och stadgar.
- Större förändringar, ombyggnader och ingrepp i lägenheten kräver alltid föreningens tillstånd.
- Föreningen har ansvar för fastighetens gemensamma delar och det övergripande underhållet.

Därför måste du alltid ansöka om tillstånd för större renoveringar eller ombyggnader.

1. Ombyggnader och åtgärder som kräver styrelsens tillstånd

Enligt Bostadsrättslagen (BRL 7 kap. 7 §) och föreningens stadgar krävs styrelsens skriftliga tillstånd innan du som bostadsrättshavare får utföra vissa typer av arbeten i din lägenhet. Syftet är att skydda fastigheten, föreningens ekonomi och övriga boendes trygghet.

Tillstånd krävs vid följande åtgärder:

a) Ingrepp i bärande eller stadgande konstruktion

- Exempel: Rivning eller öppning av bärande vägg, håltagning i bjälklag, pelare eller balkar.
- Observera: Även om bygglov eller anmälan har godkänts av kommunen enligt Plan- och bygglagen (PBL), krävs föreningens tillstånd.
- Hänvisning: PBL 8 kap. 2 §, BRL 7 kap. 7 §.

b) Ändring eller installation av ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och ventilation.

- Exempel: Flytt av kök eller badrum, installation av extra toalett, installation av tvättmaskin i utrymme som saknar golvbrunn, ändring av befintliga rördragningar, installation av golvvärme kopplad till befintligt värmesystem, byte av ventilationsdon.
- Gäller även installation av nya ledningar eller omdragning av befintliga.

- Elledningar som endast betjänar lägenheten omfattas inte av tillståndsplikt, men måste ändå utföras fackmässigt och enligt gällande elinstallationsregler.

c) Renovering av rökkanal och installation av eldstad

- Installation av eldstad eller renovering av rökkanal kan påverka byggnadens brandskydd, ventilation och andra boendes säkerhet.

d) Annan väsentlig förändring av lägenheten

- Exempel: Större ändring av planlösning (t.ex. slå ihop rum, ta bort eller sätta upp väggar), förändring av lägenhetens karaktär eller utseende, åtgärder som påverkar kulturhistoriskt värde.
- Om du är osäker om din planerade åtgärd omfattas, kontakta alltid styrelsen i förväg.

e) Byte eller ändring av entrédörr

- Byte till annan dörr måste ske med hänsyn till fastighetens enhetliga utseende och uppfylla gällande krav på brand- och ljudklass (minst EI30 och R'w 35 dB enligt Boverkets byggregler).
- Dörren ska vara likadan som övriga dörrar i fastigheten.

Styrelsen får endast avslå ansökan om åtgärden innebär påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

2. Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

Enligt BRL 7 kap. 12 § och stadgar §13 ansvarar du som bostadsrättshavare för att hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att du ansvarar för:

- **Ytskikt på väggar, golv och tak** (målning, tapetsering, golvläggning, stuckaturer, underliggande behandling, fuktisolerande skikt).
- **Icke bärande innerväggar** (uppsättning, rivning, reparation).
- **Ytter- och innerdörrar, säkerhetsgrind, fönster med tillbehör** (glas, spröjs, båge, persienn, lister, karm, tätningslister, handtag, lås, beslag, gångjärn, ytbehandling).
- **Inredning och utrustning** (köks- och badrumsinredning, vitvaror, sanitetsporcelain, badkar, duschkabin).
- **Ledningar och installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el – till den del de befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.**
- **Golvbrunnar, avstängningsventiler, armaturer, packningar, ventilationsdon.**
- **Rensning av golvbrunnar, vattenlås och ledningar** inne i lägenheten.

- **Målning av radiatorer och värmeledning.**
- **Elektrisk golvvärme och handdukstork** som du själv installerat.
- **Säkringsskåp och elledning, brytare, eluttag, fasta armaturer.**
- **Eldstäder, köksfläkt, ventilationsdon, brandvarnare, egna installationer.**

3. Ansökan om tillstånd – handlingar & information som skall lämnas in

Innan du påbörjar arbetet måste du lämna in en **skriftlig ansökan** till styrelsen. Ansökan ska innehålla:

a) Detaljerad beskrivning av planerade arbeten

- Vad ska göras? (t.ex. riva vägg, flytta kök, byta dörr)
- Vilka byggdelar och installationer berörs?
- Vilka material och metoder ska användas?

b) Ritningar och teknisk beskrivning

- Planritning som tydligt visar förändringar (t.ex. flytt av väggar, ändring av ledningsdragning).
- Teknisk beskrivning av ingrepp i stomme, bjälklag, rördragning, ventilation etc.

c) Tidsplan

- När ska arbetet påbörjas och avslutas?
- Hur lång tid beräknas arbetet ta?

d) Entreprenörsuppgifter

- Namn, kontaktuppgifter och behörighet/certifikat på den som ska utföra arbetet.
- Vid egen regi: beskriv din kompetens och eventuella certifikat.

e) Bygglov/anmälan

- Kopia på bygglov eller anmälan/medgivande från kommunen om det krävs enligt PBL.

f) Konsekvensbeskrivning

- Hur påverkas övriga boende? (t.ex. buller, avstängning av vatten/el, transporter)
- Vilka åtgärder vidtas för att minimera störningar och risker?

g) Brandskydd

- Beskriv hur brandskyddet upprätthålls under och efter arbetet, särskilt vid ingrepp i dörrar, väggar eller installationer.

4. Krav på utförande och entreprenör

a) Fackmässigt utförande

- Alla arbeten ska utföras av behörig fackman enligt gällande branschregler och lagstiftning.

b) VVS-arbeten

- Arbeten med vattenledningar, avlopp och värme ska utföras enligt branschregler Säker Vatteninstallation (www.sakervatten.se).
- Endast auktoriserade VVS-företag får utföra dessa arbeten.
- Relationsritning ska upprättas vid ändring av ledningsdragning.

c) Våtrumsarbeten

- Arbeten i våtrum (t.ex. kakelsättning, tätskikt) ska utföras av certifierad hantverkare enligt Byggkeramiska rådets branschregler (www.bkr.se).
- Våtrumsintyg och garanti ska lämnas in efter slutfört arbete.

d) El-arbeten

- Elinstallationer ska utföras av behörig elektriker enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter.
- El-arbeten som påverkar husets elcentral eller gemensamma elledningar kräver särskilt tillstånd.

e) Heta arbeten

- Arbeten som medför brandrisk (t.ex. svetsning, kapning, färgborttagning med värme) kräver giltigt certifikat för Heta arbeten och ska följa Brandskyddsföreningens föreskrifter.

f) Arbetsmiljö och säkerhet

- Entreprenören ska följa Arbetsmiljöverkets regler om arbetsmiljö, skyddsutrustning och säkerhet.

g) Tider för störande arbeten

- Störande arbeten får endast utföras på vardagar kl. 08.00–18.00.
- Inget arbete får utföras på lördagar, söndagar eller helgdagar.

h) Hantering av material och avfall

- Byggmaterial och avfall får inte förvaras i trapphus eller allmänna utrymmen.
- Avfall ska omhändertas och transporteras bort dagligen.
- Säckar och material får inte placeras utanför husfasaden eller på gatan

i) Städning och skydd

- Daglig städning krävs i allmänna utrymmen där nedsmutsning skett.
- Hissytor ska täckas vid transporter (golv och väggar med masonit eller liknande).
- Skyddspapp eller masonit ska läggas i allmänna utrymmen som berörs av arbetet.
- Portar och dörrar till källare och gård får inte stå öppna, utan ska vara låsta när transporter inte sker.

5. Information och hänsyn till övriga boende

a) Information vid avstängning av installationer

- Om arbetet innebär avstängning av vatten, gas, värme, avlopp eller el ska detta meddelas samtliga boende **minst två dagar i förväg**.
- Meddelande ska anslås i samtliga portar med information om vad som ska genomföras, tid för avstängning och kontaktuppgifter till ansvarig.

b) Information vid större ombyggnader

- Om arbetet pågår under längre tid ska detta meddelas på anslagstavlor i samtliga portar i god tid före arbetets början.
- Entreprenörens namn och telefonnummer ska anges.

c) Hantering av skador

- Om arbetet medför skador i grannlägenhet eller allmänna utrymmen ska detta omedelbart anmälas till styrelsen.
- Skador ska repareras snarast och bekostas av entreprenör eller ansvarig bostadsrättshavare.

6. Besiktning

a) Föreningens rätt till besiktning

- Föreningen ska ges möjlighet att besiktiga lägenheten före, under och efter arbetet, särskilt vid ingrepp i byggnadsdelar som föreningen ansvarar för.

b) Oberoende besiktningsman

- Vid omfattande renoveringar kan bostadsrättsföreningen besluta att anlita en oberoende besiktningsman. Besiktningsmannen ska delta vid startmöte, löpande följa arbetet samt närvara vid slutbesiktning.
- Kostnaden för besiktningsmannen debiteras den berörda bostadsrättshavaren.
- Om vibrationsalstrande arbeten ska utföras i samband med renovering ska förbesiktning och efterbesiktning genomföras i intilliggande lägenheter. Syftet är att dokumentera eventuella skador som finns innan arbetet påbörjas samt att säkerställa att inga nya skador har uppkommit efter avslutat arbete.

c) Kvalitetsansvarig

- Vid arbeten där bygglov krävs ska kvalitetsansvarig (KA) finnas enligt PBL.

d) Kontroll av dolda arbeten

- Föreningen kan anlita sakkunniga för att kontrollera utföranden som blir dolda (t.ex. rördragning i vägg/golv).
- Föreningen övertar inte ansvaret för dessa arbeten.

7. Dokumentation av arbetet

Efter avslutat arbete ska följande dokumentation överlämnas till styrelsen:

- **Relationsritningar** (ritningar som visar hur installationer och byggdelar ser ut efter ombyggnad).
- **Myndighetsdokument** (bygglov, anmälan, slutbesked från kommunen).
- **Intyg och garantier** från entreprenör (t.ex. våtrumsintyg, Säker Vatten-intyg).
- **Fotografier** på dolda installationer innan de täcks (t.ex. rör i vägg/golv).
- **Egenkontroll och besiktningsprotokoll.**

8. Lagrum och branschregler

Reglerna bygger på följande lagar och föreskrifter:

- **Bostadsrättslagen 7 kap. 7, 12 §§**
- **Plan- och bygglagen (2010:900), 8–10 kap.**
- **Boverkets byggregler (BBR)**
- **Branschregler Säker Vatteninstallation**
- **Byggkeramiska rådets branschregler för våtrum**
- **Brandskyddsföreningens regler för heta arbeten**
- **Elsäkerhetsverkets föreskrifter**

9. Sammanfattning och kontakt

Alla större renoveringar och ombyggnader kräver styrelsens tillstånd. Arbetet ska utföras fackmässigt och enligt gällande lagar och branschregler. Du ansvarar för att informera grannar och styrelsen, samt att dokumentera och besiktiga arbetet. Vid frågor eller osäkerhet, kontakta alltid styrelsen innan arbete påbörjas.

Bilagor:

- Ansökningsblankett
- Checklista för dokumentation
- Kontaktuppgifter till styrelsen

Behöver du hjälp med ansökan eller har frågor om reglerna? Kontakta styrelsen!