



Regler för ändring i lägenhet och hantering av byggavfall

Styrelsen måste godkänna

För att du ska få lov att göra väsentliga ändringar i din lägenhet, måste du anmäla detta till bostadsrättsföreningens styrelse, som ska godkänna ändringarna. Vissa ändringar innebär att du också, enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart. Det är din skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras.

Vad är väsentliga ändringar?

Väsentliga ändringar är sådana som till exempel berör bärande konstruktioner, som avsevärt förändrar planlösningen, eller som påverkar ventilation, vatten och avlopp. Du måste kunna visa upp intyg om väggarnas kvalitet. För att riva en vägg måste du anlita en byggnadskonstruktör med *behörighet K enligt Plan- och Bygglagen* eller hämta in säkra uppgifter via byggnadsnämnden.

Ventilation

Ventilationssystemet i vår fastighet bygger på en central fläkt som sitter på vinden och som sköter evakueringen av luft från alla lägenheter. Det innebär att det måste sitta en volymkåpa utan motordriven frånluftsfunktion. I matlagningsläge öppnas endast ett spjäll (lucka) för ökat luftflöde. Villafjäktar och liknande kan inte installeras i denna typ av ventilationssystem. De kan förorsaka överblåsning och medföra matos i andra lägenheter. Även högre luftomsättning i den installerade lägenheten kan medföra svårigheter att hålla värmen under kalla årstider. Kolfilterfläktar som blåser tillbaka den reade luften i lägenheten kan anslutas. Detta bör utföras av fackman.

I badrum och WC skall det vara monterad en frånluftsventil av fabrikat FläktWoods typ GPDF. Det är inte tillåtet att installera egen fläkt.

Viktigt att veta

- Icke bärande innerväggar är ditt ansvar som lägenhetsinnehavare. Dessa får du ändra, så länge det inte påverkar fastigheten enligt ovan. För att avgöra om väggen är bärande behöver du anlita en byggnadskonstruktör enligt ovan.
- För att undvika framtida vattenskador, ska du vid renovering/ombyggnad i våtrum följa Bygckeramikrådets 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, el-central eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse.
- Ombyggnad av fastighetens VVS-system får endast utföras av för uppgiften utbildad och godkänd person. Även i detta fall behövs styrelsens medgivande.
- Du får inte sätta igen befintlig ventilation, eller ändra till annan typ av ventilation. Fr.o.m. 2023 ska all installation eller ändring av anordning för ventilation godkännas av föreningens styrelse.
- **Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort.** Det får inte läggas i föreningens grovsoprum eller och inte heller belamra gemensamma utrymmen som trapphus, källargångar, vind och gård. Kan du inte köra bort det själv finns flera företag som erbjuder den tjänsten mot en avgift. Om du ska använda säckar (Big Bag) för byggavfall behöver du söka tillstånd hos polisen:
<https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/anvanda-offentlig-plats/stalla-byggsackar-containerar-och-fristaende-bodar-pa-offentlig-plats/>
- Säcken behöver hämtas upp inom några dagar eftersom det riskerar att bli en stor skräphög. Råttor kan komma samt det försvårar för synskadade och rörelsehindrade att ta sig fram på våra gator.
- Vid transporter av byggmaterial och inredning m.m. till och från din lägenhet kan det behövas skyddspapp eller dylikt för att skydda mot skador i trapphus, entréer och hissar. Du som lägenhetsinnehavare eller beställare av hantverkstjänster är ansvarig för att detta sker och kan bli ersättningsskyldig för uppkomna skador i fastigheten.
- Tänk på att inte störa dina grannar i samband med ombyggnad. Anslå gärna i portuppgången innan du sätter igång. Byggnadsarbete, som innebär störande ljud (spika, borra m.m.), får enligt föreningens trivselregler inte utföras efter kl 20 på kvällen och fram till kl 08 på morgonen.
- Dessa regler samt föreningens Trivselregler finns på föreningens hemsida.

Sanktioner

Från och med 2023 infördes skarpare sanktioner mot olovliga åtgärder. Allvarigare fall, som inte anses ringa eller resulterar i att bostadsrättshavaren antingen vidtar rättelse eller beviljas tillstånd av hyresnämnden, ska kunna få som följd att bostadsrätten förverkas. Vidare ska en brf i vissa fall få lov att avhjälpa brister som uppkommit genom otillåtna ändringsarbeten på bostadsrättshavarens bekostnad.