

## FÖRKLARINGAR, FÖRTYDLIGANDEN OCH ORDNINGSGREGLER

Anledningen till att ni kan behöva söka tillstånd för ändring/renovering är dels för att hålla nere föreningens kostnader och därigenom årsavgiften, men även de kostnader och de besvär som kan drabba er personligen vid exempelvis en vattenläcka hos er eller er granne. Styrelsen dokumenterar även de ändringar/renoveringar som görs i fastigheten så att underlag finns till framtida arbeten.

### Byggherren är ansvarig

Byggherre är, enligt Plan- och bygglagen (PBL) 9 kap. 4 §, bostadsrättshavare som för egen räkning utför eller, genom en byggtreprenör, låter utföra byggnads- eller rivningsarbeten. Det är alltid byggherren själv, d.v.s. bostadsrättshavaren, som är ansvarig för att arbetet utförs enligt de lagar och föreskrifter som gäller.

### Tillstånd

Bostadsrättshavare får inte, utan styrelsens tillstånd, i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme och vatten
- Annan väsentlig förändring av lägenheten

Vissa förändringar innebär att ni utöver styrelsens godkännande även, enligt plan- och bygglagen, måste ansöka om bygglov eller göra en byggnämälan hos kommunen före byggstart. Det är alltid byggherren själv, d.v.s. bostadsrättshavaren, som är ansvarig för att arbetet utförs enligt de lagar och föreskrifter som gäller.

Styrelsen äger rätt att neka tillstånd till ändring/renovering om tänkt ändring/renovering kan komma att medföra påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. För att kunna göra en korrekt bedömning krävs i vissa fall att ett underlag eller utredning bifogas er ansökan.

Exempel på ändring/renovering som kräver styrelsens tillstånd:

- Vatten- och avloppsledningar
- Värme (golvvärme, radiator) – Avser badrum/WC, övriga radiatorer får aldrig bytas ut/tas bort
- Ventilation (även köksfläkt)
- Fasta elinstallationer
- Alla typer av ingrepp i våtrum (badrum, WC)
- Omdisponering av vägg

Exempel på på ändring/renovering som inte kräver styrelsens tillstånd:

- Målning
- Tapetsering
- Nya golv i utrymmen som inte innefattar våtrum
- Byte av befintliga vitvaror
- Ej permanenta elinstallationer

### Badrum/WC

Om ni avser att göra ändringar som påverkar ledningar för avlopp, värme eller vatten måste ni först få styrelsens godkännande genom att dokumentera planerade ändringar på ritning och skicka in dessa till förvaltaren. Installationer som påverkar ventilationen kräver styrelsens godkännande.

För att undvika framtida vattensador för er och era grannar ska du vid ändring/renovering i våtrum anlita en hantverkare som har GVK-behörighet och likvärdigt, BKR-behörighet för plattsättning, MVK-behörighet för målning samt intyg för säker vatteninstallation. Intyg för detta kan fås av er hantverkare och ska skickas in till förvaltaren innan ändring/renovering påbörjas, även om ni inte avser att göra en väsentlig förändring men ändå bryter tätskiktet. Efter ändring/renovering ska relevanta delar (tätskikt, golvvärme och andra genomföringar, rör i/genom vägg) fotograferas och skickas in till förvaltaren, så att föreningen får uppdaterad dokumentation kring den ändring/renovering som skett. I vissa fall kan det även behöva göras en besiktning av besiktningsman efter utförd ändring/renovering.

### Kök

Även i kök gäller att om ni avser att göra ändring/renovering som påverkar ledningar för avlopp, värme eller vatten så måste ni först få styrelsens godkännande genom att dokumentera planerad ändring/renovering på ritning och skicka in dessa till förvaltaren. Installationer som påverkar ventilationen kräver styrelsens godkännande. Installation av diskmaskin ska ske enligt anvisningar för enskild maskin. Inkommande vatten ska ha en avstängningsventil och den stängs med fördel när ni lämnar hemmet en längre period. Var noga med att fästa avloppsslangen upp mot undersidan av bänken eller i väggen, samt ställ maskinen på en s.k. spillbricka. Brister i detta är tre av de vanligaste orsakerna till vattensador i kök. Tänk även på att motsvarande kan gälla för installation av andra vitvaror så som kyl och frys.

### Omdisponering av vägg

Ni måste få styrelsens godkännande innan ni kan starta arbete med att riva en vägg (gäller samtliga väggar i er lägenhet) och ni måste därför skicka in en ansökan till förvaltaren. Tillsammans med ansökan ska ett intyg från en behörig byggnadskonstruktör bifogas med ritning där aktuella väggar har markerats. Intyget ska visa att åtgärden inte påverkar byggnadens stomstabilitet. Ni måste själva ta kontakt med en byggnadskonstruktör.

Även när ni ska bygga en ny vägg kan det behövas tillstånd då ventilationsflödet kan komma att ändras om det inte görs på rätt sätt.

### Media (el, telefon, TV och bredband)

Ändring eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ska ni göra ändring som berör fastighetens eller lägenhetens elcentral eller mediaförsörjning vid första uttaget, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av styrelsen.

### Hitta certifierade företag:

Säker Vatten AB: <https://www.sakervatten.se/>

GVK: <https://www.gvk.se/hitta-foretag/hitta-plattsattare-och-golvlaggare/>

BKR: <https://www.bkr.se/medlemsforetag/>

MVK: <https://www.vatrumsmalning.se/auktorisering/lista-mvk-auktoriserade-foretag>

Elsäkerhetsverket: <https://e-tjanster.elsakerhetsverket.se/foretag/kolla-elforetaget>

### Byggsopor

Byggsopor och annat avfall som uppkommer i samband med ändring/renovering ska omhändertas och får under inga omständigheter slängas i sopnedkast eller ställas på plats utanför lägenheten, utöver den dag då byggsopor ska avhämtas. Byggherren ansvarar för att detta sker, samt att Big Bags kontinuerligt hämtas. Byggsopor som påträffas i soprum, på gräsmattor etc. kommer att fraktas bort och faktureras byggherren.

### Arbetstider och information till grannarna

Grannar ska skriftligen informeras om ändring/renovering av byggherren via anslag i trapphus, entréer, hissar el dyl. I informationen ska framgå vem som renoverar, under vilken period samt byggherrens kontaktuppgifter (telefonnummer).

Det är mycket viktigt att respektera grannarna och att störande arbeten ska minimeras så mycket som möjligt och endast utföras i enlighet med föreningens ordningsregler.

Vattenavstängning som berör fler lägenheter än den egna, ska aviseras med anslag i trapphus, entréer, hissar el dyl helst en vecka i förväg. Kontakta förvaltaren för hjälp med vattenavstängning.