

Renovering av lägenhet

Av [Oscar Taube](#) kl. den 11 april 2011 kl. 13:48

RENOVERING AV LÄGENHETEN - VAD FÅR JAG GÖRA I MIN LÄGENHET

Lagen - Det finns ett antal åtgärder som alltid kräver styrelsens godkännande oavsett hur föreningens stadgar ser ut då detta regleras i Bostadsrättslagens 7:e kapitlet §7. Styrelsen godkännande krävs alltid vid ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas och vatten samt vid annan väsentlig förändring av lägenheten. Normalt har även föreningen underhållsansvaret för dessa. Heta arbeten kräver att behörig hantverkare utför dessa jobb.

Stadgar - Innan ni påbörjar er renovering är det viktigt att ni läser föreningens stadgar. Av stadgarna framgår även vad som gäller när ni ska renovera er lägenhet. Nedan följer en lathund på vad ni bör tänka på.

Ytskikt - I de allra flesta föreningar är lägenhetsinnehavaren som har ansvaret för ytskikten. Lägenhetsinnehavaren har rätt att underhålla, renovera och byta ytskikt i lägenheten utan styrelsens godkännande. Notera dock en del undantag nedan.

Bärande konstruktion - Detta kräver alltid styrelsen godkännande. Det är vanligen tillåtet att flytta en vägg eller sätta upp en ny vägg men det kan ibland vara svårt att veta vilka konstruktioner som är bärande. Så vi rekommenderar alltid att medlemmen ska begära in ett sakutlåtande från behörig konstruktör. Om konstruktionen är bärande är det ett absolut krav på att en konstruktionsritning ska redovisas för styrelsen. Som

synes är dessa ingrepp ofta komplicerad och kräver ibland dyra utredningar och bör således undvikas.

Ingrepp i befintlig ledning – Alla ingrepp i befintliga avlopps-, vatten-, värme- eller gasledningar kräver styrelsens godkännande. Sådana installationer är vanligtvis föreningens ansvar och påverkar övriga lägenheter. Eventuella ingrepp sanktionerade av styrelsen ska alltid utföras av certifierade hantverkare.

Heta arbeten – Alla arbeten med el, ventilation och tätskikt i badrum ska alltid utföras av certifierade hantverkare. Vattenskador är en av de vanligaste skadorna i flerbostadshus och ofta beror detta på att man har slarvat med tätskikten. Ventilationen är ett sammanhängande system och kan variera beroende på vilken typ av system som er fastighet har. Man ska dock alltid vara försiktig när man gör ingrepp så att man inte påverkar hela systemet.

Fönster och dörrar – Kontrollera vad som gäller i era stadgar angående fönster, dörrar, målning av radiatorer, porttelefoner mm. Detta kan skilja mellan olika föreningar och om ni är osäkra kontakta styrelsen.

Bygganmälan och bygglov – Bygganmälan krävs alltid vid flytt av badrum, kök eller andra våtutrymmen. Bygglov krävs vid förändringar som påverkar fastighetens yttre, tex byggnation av balkong eller ändring av fönstersättning. Naturligtvis krävs även styrelsens godkännande för denna typ av ingrepp.

Kulturellt värde – Många fastigheter har kulturhistoriska värden så som kakelugnar, paneler och stuckaturer. Dessa får inte förvanskas eller tas bort.

Information – Oavsett vad som är sagt ovan är det alltid bra att informera styrelsen om ni ska göra en lite mer omfattande renovering. Notera vilka tider som gäller för störande arbete och informera era grannar om att ni renoverar.

Byggavfall – Byggavfall får normalt inte slängas bland era vanliga sopor utan ska bortforslas till en återvinningscentral. Även förpackningar ska bortforslas.

Försäkringar – Kontrollera alltid att ni har en hemförsäkring som täcker ert ansvar samt att de entreprenörer som ni anlitar är försäkrade och behöriga.

Avtal – Vid renoveringar av bostadslägenheter kan Hantverkarverkarformuläret 09 tillämpas. Dessa allmänna bestämmelser är utarbetade av Konsumentverket, Villaägarnas riksförbund och Sveriges Byggindustrier. Oavsett om ni använder detta avtal eller inte så är det alltid en bra idé att ha en skriftlig överenskommelse om vad som ska utföras, till vilket pris och när det ska vara klart.

Nedan hittar ni formulär, blanketter och annan matnyttig information.

<http://www.konsumentverket.se/boende/Anlita-hantverkare/Avtal/>

Vi önskar er all lycka med er renovering!

Oscar Taube