

Brf Sjökatten 14

Stockholm, 30 september 2025

ALLMÄN INFORMATION OM RENOVERINGAR/OMBYGGNADER

Hej kära medlemmar,

Vi i styrelsen vill härmed informera om vad som gäller när det kommer till renovering av din bostadsrätt. Många vill förbättra och anpassa sina hem – och det är positivt. Men det är viktigt att komma ihåg att bo i en bostadsrättsförening innebär ansvar gentemot både föreningen och grannarna.

Kontakta styrelsen i god tid

Innan du planerar eller påbörjar en renovering – kontakta alltid styrelsen. Vi hjälper dig reda ut vad som gäller för just din åtgärd.

E-post: kontakt@sjokatten.com

Vad äger du egentligen?

När du köper en bostadsrätt äger du inte själva lägenheten eller fastigheten. Föreningen äger byggnaden och alla lägenheter. Du har en nyttjanderätt till en viss lägenhet.

Det innebär att du fritt kan inreda och möblera din bostad – men när det gäller installationer, väggar, tak, el, vatten, ventilation och brandskydd finns det tydliga gränser. Många delar är föreningens ansvar och får inte ändras utan tillstånd.

Vad säger bostadsrättslagen?

Enligt bostadsrättslagen (7 kap. 7 §) krävs styrelsens tillstånd om du vill:

- Göra ingrepp i bärande konstruktioner

- Ändra i befintliga ledningar för vatten, avlopp, värme, el eller ventilation
- Göra någon annan väsentlig förändring av lägenheten
- Göra ingrepp i ventilations- eller rökkanaler, eldstad eller brandskydd
- Hyresnämnden kan ge tillstånd om styrelsen nekar, men arbetet får aldrig påbörjas innan giltigt tillstånd finns.

Föreningen kräver alltid besiktning både före och efter renoveringen. Detta bekostas av bostadsrättshavaren.

Alla renoveringar måste utföras enligt gällande byggregler (Boverkets byggregler, BBR). Detta gäller även återställningar.

Tillståndspliktiga renoveringar

Exempel på åtgärder som kräver tillstånd:

- Rivning av väggar eller ändring av planlösning
- Förändring av innertak (höja, sänka eller ta bort)
- Byten av golv som väsentligt påverkar ljud- eller brandskydd
- Renovering eller ombyggnad av badrum och kök om VVS, ventilation eller avlopp berörs
- Omfattande elinstallationer

Åtgärder som normalt inte kräver tillstånd:

- Målning eller tapetsering
- Ommålning av innertak
- Byte av blandare i kök eller badrum

Exempel på förbjudna åtgärder utan tillstånd

- Riva innertak (används för ventilation och ingår inte i nyttjanderätten)
- Flytta golvbrunnar eller avloppsrör
- Göra egna eldragningar i väggar
- Installera spotlights som kräver öppning av tak
- Borra i väggar med risk för stammar eller ledningar
- Ändra ventilationsdon eller koppla ur dem

Konsekvenser vid olovliga renoveringar

Om reglerna inte följs har föreningen rätt att:

- Kräva att arbetet återställs på din bekostnad
 - Debiterar dig för skador eller merkostnader
 - I allvarliga fall, säga upp bostadsrätten för förverkande (tvångsförsäljning)
-

Ansökan om renovering – så går det till

För alla renoveringar som kräver tillstånd gäller:

1. Ansökan skickas till styrelsen med ritningar (korrekta byggritningar, ej skisser).
2. Intyg och certifikat för de företag som ska utföra arbetet (ex. våtrumsintyg, VVS-certifikat, behörighet för elarbeten, ventilationscertifikat).
3. Ett ombyggnadsavtal skrivs mellan bostadsrättshavaren och föreningen.
4. Besiktning görs både före och efter renoveringen av föreningens besiktningsman på lägenhetsinnehavarens bekostnad.

När dessa krav är uppfyllda utfärdar föreningen ett "Tillstånd att påbörja renoveringen". Vid slutbesiktning och om alla villkor är uppfyllda träder det slutgiltiga "Tillståndet för renovering" i kraft. Kom ihåg att om föreningen hindras att utföra slutbesiktning är renoveringen olovlig. Om det slutgiltiga resultatet skiljer sig från inlämnad dokumentation så dras tillståndet in automatiskt, och som lägenhetsinnehavare måste man återställa enligt dokumentationen eller efter överenskommelse med föreningen tillstånd till ändringarna.

Tider för renoveringsarbeten

För att minimera störningar gäller följande tider:

- Byggarbeten får ske vardagar samt lördagar kl. 07.00 – 18.00.
 - Störande arbeten (ex. borrar, bilning) endast kl. 07.00 – 15.00 vardagar samt 10.00-16.00 på lördagar, inga störande arbeten på söndagar, enbart "tyst" renovering.
 - Akuta arbeten vid risk för hälsa eller egendom får utföras fritt, oavsett tid.
-

Information till grannar och styrelse:

- Störande moment ska alltid informeras i förväg via WallPad och särskilt meddelande i trappuppgången, minst 2 dagar i förväg.
- Oundvikliga avstängningar av vatten/el får inte överstiga 2 timmar/dag (vardagar kl. 09.00 – 16.00).
- Sådana avstängningar ska annonseras på föreningens anslagstavla och via utdelning i berörda brevlådor minst 2 arbetsdagar innan.

Tillsammans tar vi hand om våra hus och säkerställer att Brf Sjökatten 14 förblir en trygg, trivsamt och välskött förening.

Med vänliga hälsningar,
Styrelsen i Brf Sjökatten 14