

Om du vill bygga om

Styrelsen i BRF Enskededalsfjärden är generellt mycket positiva till att vi gemensamt rustar upp vårt hus. Vi måste alla ta ansvar för att vårda vår fastighet, som vi äger gemensamt. Det är dock mycket viktigt att inga renoveringar ställer till det för grannar eller riskerar fastighetens grundläggande funktioner.

Om du vill göra en stor renovering eller ombyggnad

Prata alltid med styrelsen innan du sätter igång. Det kan till exempel vara ändringar som rör bärande väggar, el, vatten, värme, avlopp eller ventilation.

Enligt stadgarna måste större ändringar alltid godkännas av föreningens styrelse:

42 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten.

Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

- 1. ingrepp i bärande konstruktion,*
- 2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten,*
- 3. eller annan väsentlig förändring av lägenheten*

Ingrepp eller ombyggnad utan styrelsens godkännande kan vara grund för uppsägning av medlemskap. Du kan också bli tvungen att återställa ändringen.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren ansvarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Ingrepp i den bärande konstruktionen samt planlösningsändringar som till exempel flytt av kök eller badrum kräver:

- styrelsens godkännande
- anmälan till Stockholms Stad
- startgodkännande från Stockholms Stad

För att få ett startgodkännande från Stockholms stad och för att få styrelsens godkännande behöver du:

- Underlag i form av ritningar från en konstruktör och/eller arkitekt.
- Intyg från en av styrelsen godkänd ventilationskonsult.
- Du måste visa hur vatten, avlopp och ventilation ska lösas i det nya köket/badrummet.
- Du måste också ha en konstruktör som intygar att konstruktionen inte påverkas, och visar hur ändringar ska genomföras.

Efter godkännande från styrelsen är lägenhetsinnehavaren alltid ytterst ansvarig för att alla renoveringsåtgärder utförs på ett fackmannamässigt sätt.

MYNDIGHETSTILLSTÅND

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att själv ta reda på aktuell information om de myndighetstillstånd som krävs.

STOCKHOLMS STADS BESTÄMMELSER

<https://bygglov.stockholm/nar-behovs-bygglov/andra-inomhus/flytta-kok-eller-badrum/>
<https://bygglov.stockholm/>

Flytta kök och/eller badrum

Du kan behöva göra en anmälan till Stockholms stad och invänta startbesked om åtgärden påverkar byggnadens bärande konstruktion, brandskydd, ventilation eller om ny VA-stam tillkommer.

Oavsett om åtgärden medför anmälningsplikt eller inte behöver arbetet utföras så att de tekniska egenskapskraven i plan- och bygglagen uppfylls.

Du behöver göra en anmälan och invänta startbesked om flytten innebär:

- Ändring av byggnadens bärande konstruktion eller brandskydd (ta kontakt med en konsult inom området om du är osäker)
- Installation eller väsentlig ändring av ventilation (till exempel aggregat, fläkt, ventilationskanaler eller värmeväxlare som påverkar ventilationsflöden eller luftkvalitet)
- Ny VA-stam i nytt schakt.

Ändring av ventilation kan påverka övrig ventilation i fastigheten

- Ventilationskanalens sammanlagda mått ska vara tillräckligt stort.
- Kontrollera därför att måtten räcker innan du använder badrumskanalen som kombinerad imkanal för köket och frånluftskanal för badrummet.
- Ett kök behöver ha tillräcklig frånluft och ska uppfylla kraven för imkanal.
- Rådgör gärna tidigt med skorstensfejarmästaren (sotaren) för att ta reda på förutsättningarna för en ny eller ändrad ventilationskanal eller imkanal.

Kontaktuppgifter till sotare BRF Enskededalsfjärden anlitar:

Skorstensfejarmästare Carl Svärd, Stockholms 4e och 5e sotningsdistrikt, AB CS Sot & Vent,
tel 08-7704444