

Renovering och ombyggnation

Konfigureringsalternativ Öppen Renovering och ombyggnation

Vid renovering eller ombyggnation i din bostadsrätt gäller särskilda regler kring ansvar, tillstånd och praktiska förberedelser. Det är viktigt att känna till vilka regler som gäller för att undvika problem i efterhand.

Ditt ansvar som bostadsrättsinnehavare

Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar för att lägenheten hålls i gott skick. Det innebär ansvar för det inre underhållet.

Vid större renoveringar eller ombyggnationer krävs ofta tillstånd från styrelsen och ibland även bygganmälan till kommunen.

Invänta alltid nödvändiga tillstånd innan arbetet påbörjas.

För ROT-avdrag behöver du föreningens organisationsnummer: **716418-6442**

Regler för hyreslägenheter

En hyreslägenhet får inte byggas om av hyresgästen. Eventuella ombyggnationer ska utföras av föreningen.

Lägenheten ska återlämnas i ursprungligt skick när hyreskontraktet sägs upp.

Kontakta styrelsen i god tid

Du ska alltid kontakta styrelsen och invänta tillstånd innan du påbörjar en ombyggnation.

Styrelsen:

- Handlägger ansökan
- Fattar beslut om tillstånd
- Kan genomföra besiktning före och efter arbetet

Om du är osäker på om en åtgärd kräver tillstånd – kontakta alltid styrelsen och låt dem avgöra frågan.

När behövs styrelsens tillstånd?

Skriftligt tillstånd krävs vid större renoveringar och ombyggnationer. Detta gäller även om du gör något som kräver bygganmälan eller bygglov av kommunen. Exempel på åtgärder som kräver styrelsens tillstånd är åtgärder som:

- Påverkar bärande konstruktioner (golv, vägg, tak)
- Berör ledningar för vatten, värme eller avlopp
- Innebär förändring av planlösningen (även icke-bärande väggar)
- Omfattar större renovering av kök eller våtutrymmen
- Innebär mer omfattande elarbeten
- Påverkar ventilationen

Tillstånd kan förenas med villkor, exempelvis krav på byggnadsteknisk lösning eller bärighetsfunktion, intyg, garantier med mera efter avslutat arbete.

Vad får du inte göra?

Åtgärder som innebär ingrepp utanför lägenheten får inte utföras av bostadsrättsinnehavaren.

Detta inkluderar exempelvis:

- Ingrepp i husets konstruktion (t.ex. bilning i bjälklag)
- Åtgärder som påverkar fler än en lägenhet
- Arbeten i gemensamma utrymmen

Installationer som tillhör fastighetens infrastruktur, såsom radiatorer och fasta teleuttag, får inte avlägsnas.

Om avlopp behöver flyttas ska alternativa lösningar tas fram och godkännas.

Konsekvenser vid otillåtna åtgärder

Om du genomför en åtgärd utan tillstånd kan du bli skyldig att återställa lägenheten och betala föreningens merkostnader

Vid ombyggnad av våtutrymmen som tidigare renoverats av föreningen övergår ansvaret till dig. Kontrollera att din hemförsäkring täcker detta.

Så ansöker du om tillstånd

1. Ladda ner blanketten "[Blankett för ombyggnad](#)".
2. Fyll i ansökan och bifoga:
 - Fackmannamässiga ritningar
 - Teknisk beskrivning
 - Eventuellt beslut om bygganmälan från kommunen

Information om bygganmälan finns hos Danderyds kommun, [Bygga, ändra eller riva](#).

3. Skicka ansökan till:
styrelsen@brfsatraang.se
eller lämna den i styrelsens brevlåda på Sätträängsvägen 134.

Invänta skriftligt tillstånd innan arbetet påbörjas.

Tillåtna arbetstider

Störande arbeten får endast utföras:

- **Vardagar:** 07:00–22:00
- **Lördagar & söndagar:** 10:00–16:00
- **Helgdagar & aftnar:** Inga störande arbeten

Informera grannar i god tid, exempelvis genom anslag i porten och angränsande portar.

Ansvar vid anlitande av hantverkare

Du ansvarar för att anlitade hantverkare följer föreningens regler.

Eventuella skador i trapphus eller gemensamma utrymmen debiteras bostadsrättsinnehavaren.

Hantering av byggavfall

- Byggavfall får inte lämnas i föreningens grovsoprum.
- Storsäckar (Bigbag) på offentlig plats kräver polistillstånd. Säckar får inte placeras framför portar eller på gångvägar.
- Byggavfall kan lämnas på Hagby Återvinningscentral i Täby (Frestavägen 10), 15 min med bil från Sätträäng. Läs mer här: [Hagby återvinningscentral](#)

Mer om bygganmälan hos kommunen

Större ombyggnationer kan kräva bygganmälan eller bygglov. På kommunens hemsida finns information om vad som kräver bygglov eller bygganmälan.

Ingrepp i bärande konstruktioner kräver både kommunens godkännande och styrelsens tillstånd.

Åtgärder som utförs utan anmälan kan betraktas som olovligt byggande ("svartbygge"), vilket kan medföra byggsanktionsavgift och krav på rivning.

Se mer information hos Danderyds kommun: [Bygga, ändra eller riva](#)

Säkerhetsdörr

Enligt stadgarna ska ny ytterdörr uppfylla gällande krav för brandklassning, ljuddämpning samt utseende. Föreningen har förmånliga villkor för säkerhetsdörrar hos ProDoor, [Prisavtal-Prodoor.pdf](#)

Riktlinjer för uteplatser, balkonger och markiser

Styrelsen har under våren 2025 tagit fram riktlinjer för åtgärder utanför lägenheten, [Riktlinjer för uteplatser balkonger och markiser Brf Sättra Äng.pdf](#).