

## Ansökan om ombyggnation/ändring av bostadsrätt

(2022-09-01)

### **När behövs tillstånd för en ombyggnation/ändring?**

För samtliga större ändringar och renoveringar i din lägenhet krävs skriftligt tillstånd från styrelsen innan arbete påbörjas. Anledningen är att en bedömning måste göras om hur ombyggnationen påverkar fastigheten säkerhetsmässigt och konstruktionsmässigt samt även hur andra boende påverkas av ombyggnationen. Vissa delar, som rör och ventilation, är gemensamma och kan behöva justeras efter ändringar. Dessutom omfattas flera områden av noggranna regler som ska säkerställa att fastighetens konstruktion och funktion upprätthålls.

### **Ansökan och tillstånd krävs för ombyggnation vid:**

- Ingrepp i bärande konstruktion.
- Alla ändringar som påverkar avlopp, vatten, värme eller ventilation.
- Ombyggnation av badrum och våtrum.
- Omdragning och större förändring av elinstallationer (detta för att säkerställa att de utförs av behörig elinstallatör)
- Ändrade funktioner i lägenheten. (t.ex. ändrad planlösning, ny dörr, etc.)
- Ingrepp i fasaden (t.ex. håltagning på balkong)
- Annan väsentlig förändring
- Ändring som kräver bygglov eller bygganmälan

Vissa ändringar innebär att du som medlem, enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart. Det är din skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras. Ombyggnationerna omfattas många gånger också av krav på viss kompetens och dokumentation gällande vad som är gjort och hur det är gjort.

### **Tillstånd behövs inte vid enklare ändring av lägenhet:**

- Målning och tapetsering
- Omläggning av golv (tillstånd behövs för dusch/badrum)
- Byte av köksinredning, garderober och montering av väggfasta hyllor. (Observera att fläktar med egen fläktmotor inte får monteras då de stör det centrala ventilationssystemet.)

### ***Så här gör du ansökan***

#### **Ansökan**

Ansökningsblankett och underlag ska inlämnas till styrelsen i god tid innan ändringen så att styrelsen kan behandla den.

#### **Underlaget**

Det är ditt ansvar som medlem att förse föreningen med de underlag som behövs för att en noggrann tillståndsprovning är möjlig att genomföra.

Till exempel:

- Behörighetsunderlag, t.ex. säker vatteninstallation och elbehörighet
- Bygglov/byggnmälan
- Ritningar/planlösning (kontakta Stadsbyggnadsservice i Nacka kommun)
- Sakkunnigutlåtanden
- Konstruktionsberäkningar (Om ansökan avser att riva eller på annat sätt bygga om vägg ska en behörig byggnadskonstruktör utfärda ett intyg på att väggen i fråga inte är bärande eller att åtgärden i övrigt inte är olämplig att vidta i de fall tveksamhet föreligger.
- Kontrollplan om sådan erfordras i ditt byggärende hos kommunen; inledningsvis den kontrollplan som tas fram inför byggprojektet och vid avslutat projekt ska föreningen få kopia på den kompletta och signerade kontrollplanen
- Underlaget ska även visa anlitade entreprenörer

Alla kostnader för anlitande av sakkunniga, kontrollansvarig osv står du som bostadsrättsinnehavare för.

### **Tillsyn innan, under och efter ombyggnation/ändring**

Innan ombyggnation/ändring rekommenderas att lägenhet under och ovan den lägenhet som ska renoveras inspekteras för att i ett senare skede eventuella skador ska kunna identifieras. Detta skyddar även dig som utför ombyggnationen från möjliga missriktade krav på att åtgärda skador (t.ex. lossad takfärg) som funnits i kringliggande lägenhet innan ombyggnationen påbörjades. Under och efter ombyggnation har föreningen via styrelsen, och dess representanter, rätt att göra tillsyn. Vid ombyggnation som kräver bygglov ska medlemmen anlita en kontrollansvarig.

### **Informera om renovering**

Du är skyldig att informera dina grannar om din renovering. På anslaget som du sätter upp i porten ska det tydligt framgå vilken lägenhet som renoveras, vilket företag som utför renoveringen och kontaktuppgifter antingen till dig själv eller arbetsledare på anlitat företag.

### **Informera om avstängning av vatten/el**

Om din renovering innebär att vatten och eller el måste stängas av i huset är du skyldig att informera dina grannar om avstängningen om de påverkas. Det gör du genom att sätta upp anslag i portarna. Information om vattenavstängningen ska göras senast tre dagar innan avstängningen. Av informationen ska det tydligt framgå kontaktuppgifter antingen till dig själv eller arbetsledare på anlitat företag. Avstängning av vatten/el bokas med styrelsen/fastighetsskötaren och bekostas av dig som renoverar.

### **Ansvar vid ombyggnation/ändring**

**Förutom det som anges i allmänna regler gäller följande:**

- Allt arbete ska utföras fackmässigt i enlighet med Boverkets Byggregler (BBR) och gällande branschregler.

- Rörarbeten ska utföras av auktoriserad firma med för arbetet erforderliga behörigheter.
- Elinstallationer ska utföras av en behörig elinstallatör. (Behörighets- och kompetenskrav kan inhämtas hos Elsäkerhetsverket).
- Vid våtrumsändring ska tätskiktet (fuktspärren) göras av firma som är certifierad av Byggkeramikrådet/BKR (klinker och kakel) och/eller Golvbranschens Våtrumskontroll/GVK (plastmatta, tätskiksfolie). Rördragningar skall utföras i enlighet med regler om Säker Vatteninstallation (information om företaget finns hos GVK - Svensk Våtrumskontroll, Byggkeramikrådet eller Säker Vatten AB). Försäkringsbolagen har i sina försäkringsvillkor krav på utförande av auktoriserade företag och utförande enligt branschregler.
- Du ansvarar för utfört arbete och för åtgärdande av eventuella framtida skador orsakade av dina ombyggnationer/ändringsarbeten.
- Vid skador som uppkommer på gemensamma delar av fastigheten i samband med ombyggnationer/ändringsarbeten, svarar föreningen för att åtgärda dessa skador medan du bekostar åtgärderna eller självrisk om det är en ersättningsbar skada i fastighetsförsäkringen.
- Du ska se till att anlitate hantverkare följer föreningens regler vid ombyggnationer.
- Standardformulär såsom Hantverksformuläret och/eller ABS i aktuell utgåva rekommenderas för avtal med hantverkare. Det kan också vara lämpligt att ta hjälp vid upprättande av avtalet och då bl.a. säkerställa att undvika att ha ett bindande avtal innan det står klart att myndighetskrav och föreningens krav kan uppfyllas och skriftligt godkännande lämnats.
- Eventuell vattenavstängning ombesörjs av föreningens förvaltare/fastighetskötare och ska aviseras av dig till berörda boende minst tre dagar i förväg.
- Du ska säkerställa att balansen i husets ventilationssystem inte störs av ändringen.
- Vid ändring av planlösning och/eller rumsfunktioner ska utlåtande från sakkunnig inhämtas gällande påverkan av ventilation, värme, akustik, brandskydd och tillgänglighet.

### ***Krav på dokumentation***

#### **Kvalitetsdokumentation och garantihandlingar**

Entreprenören ska utfärda kvalitetsdokumentation, försäkrings- och garantihandlingar. Försäkringsbevis skall uppvisas och innefatta försäkring för åtgärder i föreningens fastighet samt försäkring vid skador på föreningens fastighet och andra boendes egendom. Försäkringen skall i vart fall vara i kraft under hela byggtiden och fram till dess garantitiden löpt ut. Föreningen har rätt att begära försäkringsbevis innan när föreningen bedömer det lämpligt för att säkerställa att försäkringskyddet är i kraft.

I förekommande fall ska entreprenören ta fram nya s.k. relationshandlingar (ritningar och dokumentation som beskriver vad som är förändrat i fastigheten). En kopia av dessa ska skickas till styrelsen efter utfört arbete. Denna dokumentation är viktig i händelse av skada. Bostadsrättshavaren ska kunna visa att arbetet är utfört av behörig installatör i enlighet med branschorganisationens riktlinjer. Av handlingarna ska även framgå att arbetet möter de eventuella krav som bostadsrättshavarens försäkringsbolag framställt.

Till den del ingreppet sker utanför det som utgör lägenheten, dvs i det s.k. yttre underhållet som Föreningen svarar för, kan Föreningen komma att begära att garanti ställs av hantverkaren till förmån för Föreningen med en minsta garantitid på 5 år.

### **Kommunens handlingar**

Föreningen ska även, i förekommande fall, få kopia på kontrollplan samt start- och slutbesked från kommunen.

### **Viktigt om dokumentationen**

All dokumentation som krävs enligt lag eller regel enligt ovan och t.ex. styrker behörighet hos entreprenör, intyg om hållfastighet, relationsritningar m.m. ska vara upprättade på aktuellt företags brevpapper, innehålla organisationsnummer, fullständiga kontaktuppgifter och vara korrekt signerat för att vara giltigt. Eventuellt certifikat, försäkringar och intyg ska lätt kunna kontrolleras och i förekommande fall följa med övrig dokumentation i form av kopior.

### **Allmänna regler för samtliga ombyggnationer och ändringar**

#### **Buller och störningar**

- Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt.
- Ändring som kan störa andra medlemmar får enbart ske på den utsatta tid som föreningen meddelat genom informationsbrev, hemsidan eller trivselregler/ordningsregler. Övrig tid får ändring som medför oljud/störningar inte ske. Arbeten som av någon anledning måste utföras på annan tid än denna ska beslutas av styrelsen.
- I god tid innan arbete som medför oljud eller annan olägenhet påbörjas ska anslag sättas upp i bägge portarna. Anslaget ska visa vilken lägenhet som ändras samt under vilken tid som arbetet pågår samt kontaktuppgifter till ändrande medlem samt ev. entreprenörer.
- Du som medlem ska dagligen se till att trapphuset städas vid ev. nedsmutsning orsakad av pågående ändring.
- Vid arbete som medför damm (t.ex. rivning av våtrum, kök, väggar) eller stark doft ska lock sättas på frånluftskanaler för att förhindra spridning till ventilation av damm eller doft.

#### **Byggmaterial och byggavfall**

Byggmaterial och byggavfall får inte förvaras i entréer eller allmänna utrymmen. Kortare mellanlagring av byggmaterial och byggavfall kan ske på av styrelsen anvisad plats. Byggavfallet måste forslas bort av entreprenör eller dig.

Hiss och golv och väggar i entréer måste skyddas med skivor och skyddspapper under byggtiden. Golven är mycket känsliga för spill från smuts, färg och oljor.

Vid eventuell tillsyn eller annat ingripande från kommunens sida skall föreningen underrättas omgående.

Ifylld ansökan om ändring/ombyggnation samt underlaget lämnas i styrelsens postfack Sjökvärnsbacken 10.

**Innan du börjar**

Notera att ett startbesked från myndighet inte automatiskt innebär att föreningen i sin tur beviljar sökta åtgärder. Föreningens beviljande skall således alltid inväntas innan åtgärderna kan påbörjas.

Notera att Föreningens stadgar och lagreglerna om ombyggnadsåtgärder i princip endast gäller ingrepp i lägenheten. Något stadgande som ger bostadsrättshavaren en absolut rätt (efter prövning) att göra ingrepp utanför lägenheten finns därmed inte. Ingrepp i bjälklag, fasad osv. är exempel på ingrepp utanför det som utgör "lägenheten".

Ovanstående är inte ett uttömmande beskrivning av villkoren vid ombyggnadsåtgärder. Varje ansökan prövas individuellt och det kan, i förekommande fall, bli aktuellt med villkor utöver vad som anges ovan. Ett sådant villkor kan vara att intyg om försäkring skall uppvisas innan åtgärderna får påbörjas eller att föreningen skall erhålla garantier.

## Ansökan om ombyggnation/ändring av bostadsrätt

Lägenhetsnummer:

Namn:

Personnummer:

Adress:

Postadress:

Telefonnummer:

E-postadress:

Marker typ av ändring:

Bilagans beteckning:

Rörarbeten/vatten

\_\_\_\_\_

Elinstallation

\_\_\_\_\_

Våtrumsändring

\_\_\_\_\_

Planlösning

\_\_\_\_\_

Ventilation

\_\_\_\_\_

Annat

\_\_\_\_\_

Beskrivning av ändring/ombyggnation:

**Alternativ A)**

**Uppgifter om anlitade entreprenörer:**

Företagsnamn:

Organisationsnummer:

Kontaktperson:

Telefon:

Epost:

**Alternativ B)**

**Entreprenör kommer EJ att anlitas:**

**Bostadsrättshavares underskrift och försäkran:**

Undertecknade bostadsrättshavare anhåller härmed om tillstånd att bygga om min/vår lägenhet enligt beskrivning i ansökan ovan. Jag/vi förbinder mig/oss att följa föreningens regler och stadgar för ändring och ombyggnad av lägenhet och de villkor och anvisning som lämnas från föreningen samt ansvarar för att arbetet utförs fackmässigt och enligt gällande lagar och regler. *(Alla delägare till berörd lägenhet behöver skriva under.)*

Ort och datum:	Ort och datum:
Namnteckning:	Namnteckning:
Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

<b>Styrelsens beslut:</b>	
Godkännes:	Avslås:
Särskilda villkor/anvisningar, se bifogat.	
Motivering:	
Ort och datum:	
Signatur:	Namnförtydligande