



När behövs tillstånd för en ombyggnation/ändring?

Generellt gäller att samtliga större ändringar och renoveringar i lägenheten kräver tillstånd från styrelsen i din förening innan arbete påbörjas. Anledningen till detta är, att en bedömning måste göras om hur ombyggnationen påverkar fastigheten säkerhetsmässigt och konstruktionsmässigt. Vissa delar, som rör och ventilation, är gemensamt med dina grannar och kan behöva justeras efter ändringar. Dessutom omfattas flera områden av noggranna regler som skall säkerställa att fastighetens konstruktion och funktion upprätthålls. Ansökan och tillstånd krävs för ombyggnation vid:

- Ingrepp i bärande konstruktion.
- Alla ändringar av som påverkar avlopp, vatten, värme, gas 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.)
- Annan väsentlig förändring samt ändring som kräver bygglov

Vissa ändringar innebär att medlemmen, enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart. Det är medlemmens 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 såsom:

- Målning och tapetsering
- Omläggning av golv (EJ VÅTRUM)
- Byte av köksinredning, garderober och montering av väggfasta hyllor etc.

Så ansöker du om tillstånd för ombyggnad/ändring av bostadsrättslägenhet

Ansökan

Ansökningsblankett och underlag ska inlämnas till styrelsen i god tid innan ändringen planeras så att ärendet kan behandlas.

Krav på underlag

Bostadsrättshavaren ska förse styrelsen med de handlingar som krävs för beslut. Till exempel:

- Behörighetsunderlag, t.ex. säker vatten- och elbehörighet
- Bygglov/bygganmälan
- Ritningar/planlösning (kan erhållas av Stadsbyggnadskontoret)
- Sakkunnigutlåtanden
- Konstruktionsberäkningar (om ansökan avser att riva eller på annat sätt bygga om vägg ska en behörig byggnadskonstruktör utfärda ett intyg på att väggen ifråga inte är bärande eller att åtgärden i övrigt inte är olämplig att vidta i de fall tveksamhet föreligger. Kostnad för att anlita byggnadsingenjör står medlemmen för. Underlaget skall även visa anlitate entreprenörer.)

Tillsyn innan, under och efter ombyggnation/ändring

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

Avisering om renovering

Du är skyldig att informera dina grannar om din renovering. På anslaget som du meddelar berörda grannar via Boappa, sätter upp i trapphuset och i angränsande portar ska tydligt framgå i vilken lägenhet renoverings görs, vilket företag som utför renoveringen och kontaktuppgifter antingen till dig själv eller arbetsledare på anlitat företag.

Avisering om avstängning för vatten/el

Om din renovering innebär att vatten och eller el måste stängas av i huset är du skyldig att informera dina grannar om detta då också grannarna berörs av avstängningen. Det görs genom att du meddelar berörda grannar via Boappa, sätter upp anslag i trapphuset och angränsande portar. Avisering om vattenavstängningen skall göras senast 5 dagar innan avstängning. Informationen på anslaget skall vara detsamma som för renoveringsaviseringen. 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 gällandebranschregler.
- 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. (Information om företag 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.
- Medlemmen ansvarar för utfört arbete och för åtgärdande av eventuella framtida skador orsakade av medlemmens ändringsarbeten.
- Vid skador som uppkommer på fastigheten i samband med ändring, svarar föreningen för att åtgärda dessa skador medan medlemmen bekostar åtgärderna.
- Medlemmen skall tillse att anlitade hantverkare följer föreningens regler vid ombyggnationer.
- Eventuell vattenavstängning ombesörjs av föreningens förvaltare/fastighetsskötare och ska aviseras av medlemmen till berörda boende minst 5 dagar i förväg.
- Medlemmen ska säkerställa att balansen i husets ventilationssystem inte störs av ändringen.
- Vid ändring av planlösning och/eller rumsfunktioner skall utlåtande från sakkunnig inhämtas gällande påverkan av ventilation och värme.

Krav på dokumentation*Kvalitetsdokumentation och garantihandlingar*

Entreprenören ska utfärda kvalitetsdokumentation, försäkrings- och garantihandlingar. I förekommande fall skall 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.

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. skall vara upprättade på aktuellt företags brevpapper, innehålla organisationsnummer, fullständiga kontaktuppgifter och vara korrekt signerat för att vara giltigt. Eventuellt certifikat, försäkringar och intyg skall 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, i trapphusen, genom hemsida 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 skall beviljas av styrelsen. I god tid innan arbete som medför oljud eller annan olägenhet påbörjas ska anslag meddelas via Boappa, sättas upp i berörd port, samt även i den port som ligger närmast den berörda lägenheten. Anslaget ska visa vilken lägenhet som ändras samt under vilken tid som arbetet pågår samt kontaktuppgifter till ändrande medlem samt ev. entreprenörer.
- Medlem skall dagligen tillse 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 skall ske på av styrelsen anvisad plats. Detta får ej slängas i Föreningens gemensamma sop- eller gropsoputrymmen utan måste forslas bort av entreprenör eller den boende.

ANSÖKAN OM OMBYGGNATION/ÄNDRING AV BOSTADSRÄTT

Ifylld ansökan om ändring/ombyggnation samt erforderliga handlingar lämnas till styrelsen i din Bostadsrättsförening.

Namn:	Lägenhetsnummer:	Personnummer:
Adress:	Postnummer:	Ort:
Telefonnummer:	E-post:	
Kryssa i typ av ändring:	Bilagor:	
Rörarbeten/vatten		
Elinstallation		
Våtrumsändring		
Planlösning		
Ventilation		
Annat		
Beskrivning av ändring/ombyggnation:		
Uppgifter till anlitad entreprenör		
Företagsnamn:	Organisationsnummer:	Adress:
Kontaktperson:	Telefonnummer:	E-post:
Entreprenör kommer ej att anlitas:		

Bostadsrättsinnehavarens underskrift och försäkran

OBS! Samtliga lägenhetsinnehavare måste skriva under.

Undertecknade bostadsrättshavare anhåller härmed om tillstånd att bygga om min/vår lägenhet enligt beskrivning ovan. Jag/vi förbinder mig/oss att följa föreningens regler och stadgar för ändring och ombyggnad av lägenhet samt ansvarar för att arbetet utförs fackmässigt och enligt gällande lagar och regler.

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

Styrelsens beslut

Godkännes:	Avslås:
Motivering:	
Ort och datum:	
Namnteckning:	Namnförtydligande: