



Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen

Ansökan om tillstånd för ändring av lägenhet

1. Bostadsrättshavare

Efternamn, Förnamn	Personnummer
Utdelningsadress	Telefon, dagtid
E-post	Mobiltelefon

2. Lägenhet

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Lgh. nr	Antal rum
----------------------	------------	---------	-----------

3. Önskad åtgärd

I lägenheten önskar jag utföra följande ändringar/åtgärder, vilka även kompletteras med skiss

Entreprenör som anlitas för det huvudsakliga arbetet	Organisationsnummer
--	---------------------

4. Omfattning

- | | JA | NEJ |
|---|--------------------------|--------------------------|
| a. Ändringar omfattar våtrum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| i. Entreprenör innehar giltig våtrumscertifiering | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b. Ändringar omfattar förändring av planlösning | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c. Ändringar omfattar håltagning i bärande konstruktion | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| i. Bygganmälan och skiss bifogas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Kvalitetsansvarig, där så erfordras (Namn, företag)	Organisationsnummer
---	---------------------

5. Underskrift och försäkran

Härmed försäkras att arbetet kommer att utföras på ett fackmässigt vis och i enlighet med denna ansökan, gällande lagar, förordningar, föreskrifter samt föreningens ordningsregler i övrigt.

Vid ingrepp i bärande konstruktion ombesörjs protokollförd slutbesiktning av auktoriserad besiktningsman

Ort och datum	Signatur, bostadsrättshavare
---------------	------------------------------

6. Ansökan

- Beviljas
Avslås

Skäl för beslutet

Ort och datum	Ansvarig
---------------	----------



Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen

Bostadsrättsföreningens regelverk vid ändring och renovering av lägenhet

Lagar, förordningar och föreskrifter

Bostadsrättslagens 7 kap. §7 föreskriver att vissa ombyggnader kräver styrelsens tillstånd innan åtgärden påbörjas. Nedan beskrivs föreningens bestämmelser gällande renoveringsarbeten – observera att dessa bestämmelser skall följas även om åtgärden inte kräver styrelsens tillstånd.

Läs igenom detta dokument noggrant, och kontakta styrelsen vid oklarheter.

När tillstånd krävs

Generellt gäller att alla större ändringar och renoveringar inom lägenheten kräver styrelsens tillstånd. Renoveringsansökningarna går igenom för att säkerställa att ingreppen inte påverkar föreningens byggnader på ett negativt sätt och orsakar olägenhet för grannar. Likväl behöver styrelsen se till att Gällande lagar och regelverk efterlevs i samband med renoveringar.

Styrelsens tillstånd krävs bland annat vid åtgärder omfattande;

Alla ändringar som påverkar vatten, avlopp, värme och ventilation

Renovering av våtrum

Omdragning och större förändringar av elinstallationer

Förändringar i planlösning eller funktion;

- o Flytt/ändring av väggar
- o Nedtagning av väggar
- o Håltagning för nya dörrar/igensättning av befintliga dörrar
- o Åtgärd omfattande ytterväggar/håltagningar och balkong/terrasser

Annan ändring av väsentlig karaktär

Gällande Plan- och bygglag föreskriver att vissa ändringar kräver bygglov och/eller bygganmälan.

Alla ändringar som kräver bygglov och/eller bygganmälan är av väsentlig karaktär och skall godkännas av styrelsen.

Det är varje medlems ansvar att ombesörja att myndighetskrav är uppfyllda samt att inkomma med bevis för detta i god tid innan arbetets start

Vid enklare ändringar krävs inte styrelsens tillstånd. Enklare ändringar utgörs t.ex. av;

Ommålning/omtapetsering

Omläggning av golv utanför våtrum

Byte av köksinredning, garderober och montering av väggfasta hyllor

Vid osäkerhet om åtgärden kräver styrelsens tillstånd – kontakta styrelsen



Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen

Allmänna regler för samtliga ombyggnationer och ändringar

Störande arbeten och buller

Renoveringsarbeten får enbart utföras helgfria vardagar under tiderna 08.00 – 17.00. Lättare arbeten får utföras fram till 19.00 på vardagar och mellan 11.00-16.00 på helger. Arbeten som inte medför någon typ av störande ljud får utföras efter föreskriven tid.

Renovering skall alltid aviseras på anslagstavla i trapphuset, oavsett om arbetena förväntas generera störningar eller ej. Aviseringen ska innehålla information om vilken lägenhet som avses, tidsplan och kontaktuppgifter till ansvarig för renoveringen

Medlem som renoverar/låter renovera, skall tillse att berörda allmänna ytor dagligen avstädas. Vid dammande arbeten och arbeten som riskerar att ge luktspridning, skall erforderlig dammtätning av ventilationsdon ske, i syfte att förhindra spridning till intilliggande lägenheter och allmänna utrymmen

Det är varje medlems ansvar att tillse att erforderlig skyddstäckning sker av allmänna utrymmen och hiss. Föreningen kan komma att hålla renoverande medlem ansvarig för uppkomna skador

Byggmaterial och byggavfall

Förvaring av byggmaterial och byggavfall får ej ske på våningsplan, i entréer eller i andra allmänna utrymmen

Det är ej tillåtet att ställa upp avfallssäckar på föreningens mark, gata eller trottoar

Det är varje medlems ansvar att tillse att byggavfall bortforslas dagligen – inget avfall får slängas i föreningens gemensamma avfallshantering

Föreningens merkostnader för bortforsling av byggavfall samt av markägaren utställda sanktionsavgifter debiteras ansvarig medlem

Ansökningsprocessen

1. Ansökan

Ansökningsblankett och kompletterande underlag skall vara styrelsen tillhanda senast en månad före planerad arbetsstart, detta med anledning av att ärendet beslutas om under ordinarie styrelsesammanträde. Observera att det inte är tillåtet att starta arbetena innan styrelsen beslutat om godkännande

2. Underlag

Underlag vilka ligger till grund för styrelsens beslut ska bifogas ansökningsblanketten. Underlag utgörs av t.ex. bygglov/byggnämnan, ritningar, sakkunnigutlåtanden, konstruktionsberäkningar etc. Ritningar inhämtas från Nacka Stadsbyggnadskontor. Medlem står för samtliga kostnader för sakkunniga, besiktningsmän etc.

3. Besiktning

Det är styrelsens rekommendation att innan och efter ombyggnation/ändring utföra protokollförd syn av intilliggande lägenheter, med syfte att kunna identifiera ev. befintliga skador i intilliggande lägenheter, och skador som uppstått till följd av arbetet.

Föreningen har rätten att under och efter utfört arbete utöva erforderlig tillsyn av såväl lägenheten vilken genomgått ombyggnation/ändring och intilliggande lägenheter.



Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen

4. Myndighetskrav

Vid arbeten vilka kräver bygganmälan/bygglov skall renoverande medlem anlita, och bekosta, certifierad kontrollansvarig (KA). Kontrollansvarigs certifikatnr ska skickas med i ansökan till styrelsen.

Ansvar vid ombyggnation/ändring

Utöver det som angetts i allmänna regler (se föregående sida) gäller även följande;

Föreningens stadgar

Gällande bostadsrättslagstiftning

Allt arbete skall utföras fackmässigt och i enlighet med senaste versionen av Boverkets Byggregler (BBR) och gällande branschregler

Alla elinstallationer skall utföras av behörig fackman

Vid ändring av våtrum skall tätskiktet utföras, och garanteras av, av BKR certifierad entreprenör

Medlemmen ansvarar för såväl utfört arbete som för åtgärdande av skador som kan uppstå som följd av vidtagna arbeten beställda av medlemmen

Vid uppkomna skador på föreningens egendom eller byggnad, skall dessa åtgärdas av föreningen, på medlemmens bekostnad

Det åligger medlemmen att tillse att samtliga krav i lagar, förordningar och föreskrifter följs
Vattenavstängning ombesörjs av föreningens förvaltare, och skall anmälas i god tid innan avstängning (minimum fem arbetsdagar). Det åligger medlemmen att i god tid avisera berörda.

Medlemmen skall säkerställa att ventilationssystemets balans ej störs av ändringen

Vid ändring av planlösning skall medlemmen tillhandahålla utlåtande från sakkunnig gällande påverkan av ventilation och värme

Kvalitets- och garantihandlingar

Anlitade entreprenörer skall utförda handlingar omfattande;

Kvalitetsdokumentation

Försäkringshandlingar

Garantihandlingar

I förekommande fall relationshandlingar vilka tydligt visar utförda förändringar

Handlingarna tillställs styrelsen i anslutning till avslutat arbete. Dokumentationen är av stor vikt vid framtida eventuell skada, likväl som de utgör en garanti för medlemmen. Varje medlem ska kunna uppvisa att arbetet är utfört av certifierad entreprenör och enligt gällande lagar, förordningar, föreskrifter och branschstandard. Vid ombyggnation av våtrum ska fotodokumentation på dolda installationer, så som golvbrunn och rörkopplingar, överlämnas till styrelsen för arkivering.

Viktigt om dokumentationen

All dokumentation som krävs enligt ovan, ska innehålla fullständiga kontaktuppgifter, entreprenörens organisationsnummer, certifikatnummer och vara signerade. Samtliga uppgifter ska vara lätt kontrollerbara.

Ansökan, bilagor och dokumentation tillställs styrelsen via

E-post: info@brfhimmelsbagen.se