



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

- a. Ändringar omfattar våtrum
 - i. Entreprenör innehar giltig våtrumscertifiering
- b. Ändringar omfattar förändring av planlösning
- c. Ändringar omfattar håltagning i bärande konstruktion
 - i. Bygganmälan och skiss bifogas

JA	NEJ
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<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 kan starta. 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 eller förvaltaren vid oklarheter.

Föreningens förvaltare, Spetsudden AB, administrerar och utvärderar ansökningar om ändring av lägenhet. Med detta som grund, fattar styrelsen beslut om åtgärd under ordinarie styrelsesammanträde. Det är därför viktigt att ansökan sker i god tid före planerad arbetsstart.

När tillstånd krävs

Generellt gäller att alla större ändringar och renoveringar inom lägenheten kräver styrelsens tillstånd. Anledningen till detta är att styrelsen ska få möjlighet att bedöma hur ändringen/åtgärden påverkar byggnadens säkerhet och konstruktion, samt kringboendes lägenheter. Vissa fastighetsfunktioner såsom ventilations- avlopps- och vattenledningar betjänar fler än en lägenhet, innebärande att åtgärd kan påverka flera lägenheter. Utöver detta omfattas flera områden av strikta regler med syfte att säkerställa byggnadens konstruktion och funktioner.

Styrelsens tillstånd krävs bland annat vid åtgärder omfattande;

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Alla ändringar som påverkar vatten, avlopp, värme, gas och ventilation
- Renovering av våtrum
- Omdragning och större förändringar av elinstallationer
- Förändringar i planlösning eller funktion;
 - Flytt/ändring av väggar
 - Nedtagning av väggar
 - Håltagning för nya dörrar/igensättning av befintliga dörrar
 - 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 förvaltaren eller styrelsen



Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen

Allmänna regler för samtliga ombyggnationer och ändringar

Störande arbeten och buller

- Störande arbeten skall minimeras och koncentreras till kortast möjliga tid, dagtid
- Renoveringsarbeten får enbart utföras helgfria vardagar under tiderna 08.00 – 17.00. 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

Ansökningsprocessen

1. Ansökan

Ansökningsblankett och kompletterande underlag skall vara Spetsudden 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. Vid ändring av bärande konstruktion skall utlåtande från sakkunnig konstruktör biläggas ansökan. Medlemmen 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.

4. Myndighetskrav



Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen

Vid arbeten vilka kräver byggnmälan/bygglov skall renoverande medlem anlita, och bekosta, certifierad kontrollansvarig (KA)

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

Dokumentation

Kvalitets- och garantihandlingar

Anlitade entreprenörer skall utförda handlingar omfattande;

- Kvalitetsdokumentation
- Försäkringshandlingar
- Garantihandlingar
- I förekommande fall relationshandlingar vilka tydligt visar utförda förändringar

Handlingarna tillställs förvaltaren 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.

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 Spetsudden AB gm.

E-post: info@spetsudden.se

Post: Spetsudden AB
Gustav III:s väg 5
168 30 Bromma



Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen

Telefon: 08-22 04 44