# Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet.

Lämnas till styrelsen i god tid. Beslut tas vanligtvis på ordinarie styrelsemöten i början av varje månad med undantag för sommar och julledighet. Läs gärna Renoveringspolicyn ”bilaga 1” i detta dokument innan du börjar.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bostadsrättshavare** | Namn: | |
| Adress: | |
| Personnr/org.nr: | |
| Postnr: 131 44 | Ort: Nacka |
| **Kontaktinformation** | Tel: | Email: |
| **Bostadsrätt** | Förening: Brf. Skuruäng | Lgh.nr, inkl skatteverkets: |
| Gatuadress: Beckasinvägen XX | |

### Ändringsbeskrivning

Jag/vi har för avsikt att göra följande ändringar i lägenheten:

Bifoga gärna en skiss. Bifoga en kopia av firmans VVS behörighet och försäkring vid behov. Se dina skyldigheter i bland annat §31 i stadgarna.

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
| Ärendeformulär Kryssa och beskriv gärna hur dina planerade ändringar ska påverka. Visa gärna bilagan för firman som ska utföra arbetet och låt de hjälpa er. Ni måste svara på alla punkter. Alla tillkommande ändringar måste anmälas.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Vatten** | Byta rör. | JA/NEJ | | Planerade dolda anslutningar bakom väggen. | JA/NEJ | | Byte fuktspärr golv och vägg. | JA/NEJ | | Inspektionslucka (serviceöppning, lucka i schaktväggen rekommenderat). | JA/NEJ | | Bygga in rör i betongvägg (viktigt med ritning över rördragning). | JA/NEJ | | **VVC: (varmt vatten cirkulation – i badrum)** | Proppa kort i schakten (fylla igen), enligt Boverkets anvisningar. | JA/NEJ | | Koppling VVC till VV med injusteringsventil, OBS obligatoriskt på högsta våningen. | JA/NEJ | | **Värme** | Ta bort element, ansluten till radiatorledning. | JA/NEJ | | Ny element, ansluten till radiator ledning. | JA/NEJ | | El-Handdukstorkare. | JA/NEJ | | **Avlopp** | Byte av golvbrunn. | JA/NEJ | | Byte av avloppsrör i golvet. | JA/NEJ | | **Elledningar** | Ta bort elledningar. | JA/NEJ | | Dra nya elledningar. | JA/NEJ | | Ny Installation av eller byte av jordfelsbrytare. | JA/NEJ | | **Väggar** | Borrning av hål större än 10mm i diameter i bärande vägg. | JA/NEJ | | Borrning av mer än 5 hål per kvm i bärande vägg. | JA/NEJ | | Fräsning i bärande vägg. | JA/NEJ | | Ta bort bärande vägg. | JA/NEJ | | Ta bort icke bärande vägg. | JA/NEJ | | Installera ny vägg. | JA/NEJ | | **Ventilation** | Byte av ventilationsdon i badrum/kök. | JA/NEJ | | Byte av tilluftventil ovan fönster. | JA/NEJ | | Fylla igen tilluftventil ovan fönster. | JA/NEJ | | Ny spiskåpa i köket ansluten till kanelen. | JA/NEJ | | Ny spiskåpa i köket ej ansluten till kanelen (kolfilter). | JA/NEJ | | **Entreprenör** | Jag/Vi gör arbetet själva. | JA/NEJ | | Namn: | | | Organisationsnummer: | | | Finns relevanta försäkringar. | JA/NEJ | | Om JA vilka: | | | VVS behörighet. | JA/NEJ | | Finns andra relevanta kvalitetsdokument så som BBV, GVK. | JA/NEJ | | Om JA vilka: | | | **Ansvar och skyldigheter** | Jag har läst om ansvar och skyldigheter i samband med renovering, se bilaga 1. | JA/NEJ | | Jag har en giltig hemförsäkring. | JA/NEJ | |

### Signaturer:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Namnförtydligande: | Namnförtydligande: |
| Ort och datum: | Ort och datum: |

# Styrelsens beslut

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ansökan beviljas[[1]](#footnote-1) | **X** | Ansökan avslås | **X** | Komplettering krävs | **X** |
| Datum för beslut: |  | | | | |
| Motivering till beslut: | | | | | |
|  | | | | | |
|  | | | | | |
|  | | | | | |
|  | | | | | |
|  | | | | | |
|  | | | | | |

# Begäran om komplettering

Följande komplettering av underlag krävs för beslut i ärendet:

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

# Bilaga 1 – Renoveringspolicy

Denna policy grundas i stadgarna, se §37, ”Ingrepp i lägenhet” men även §30-36. För att du ska få lov att göra väsentliga ändringar i din lägenhet, måste du anmäla detta till bostadsrättsföreningens styrelse, som ska godkänna ändringarna. Vissa ändringar innebär att du också, 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. När all är klart måste ni kontakta styrelsen för efterkontroll.

## Vad är väsentliga ändringar?

Väsentliga ändringar är sådana som till exempel berör bärande konstruktioner, som avsevärt förändrar planlösningen, eller som påverkar ventilation, vatten, värmesystem och avlopp. Du måste kunna visa upp intyg om väggarnas kvalitet. Om det är osäkert huruvida en vägg är bärande eller inte, måste du anlita en byggnadskonstruktör eller hämta in säkra uppgifter via byggnadsnämnden.

## Generella riktlinjer

Nedan listas våra generella riktlinjer för renoveringar som alla måste uppfylla, ett godkännande sker på premisserna som beskrivs nedan. Kontroller sker bla vid OVK.

* att den aktuella renoveringen sker fackmannamässigt vilket bland annat inkluderar att aktuella intyg tas, att behörighetsbevis är giltiga och att dokumentation sker som kan bekräfta att arbetet skett fackmannamässigt.
  + För att undvika framtida vattenskador, ska du vid renovering/ombyggnad i våtrum följa Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV), samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK). Tänk på risken med dolda VVS anslutningar, golvbrunn och fuktspärr. Undvik borrning i badrumstaket! Det kan vara en golvbrunn eller andra avlopp ledningar i lgh ovanpå (eller fläktrum, annat vindsförråd, etc.).
  + Styrelsen rekommenderar serviceöppningar (lucka i schaktväggen) för att man skall kunna se rördragningen innanför (badrum, kök, hall). Viktigt är att luckan inte hamnar i en våt zon, alltså i duschen eller liknande. Om det finns kopplingar bakom luckan är det bra att göra en tätad bottenplatta och skvallerrör så att en eventuell läcka visar sig på en gång.
  + I fall ni vill bygga in rör i bärande väggar är det viktig att styrelsen granskar deras placering. Det kan finnas ledningar i väggen från tidigare renovering i lägenheten på den andra sidan av väggen.
* att ingen åverkan görs på ventilationskanaler
  + Du får inte sätta igen befintlig ventilation, eller ändra till annan typ av ventilation utan styrelsens medgivande. **OBSERVERA** att det är viktigt att som medlem och boende vara medveten om att det inte är tillåtet att ansluta fläktar (spis- eller badrumsfläktar) mot ventilationskanalerna. En fristående, ej till kanalerna ansluten, kolfilterfläkt är dock godkänd. Om lägenhetsinnehavaren önskar att ansluta sin köksfläkt till ventilationskanalen måste en ny kalibrering av det centralt styra luftflödet göras vilket den som önskar utföra åtgärden skall bekosta.
* att ingen åverkan görs på placering av ventilationen
* att ingen annan åverkan sker som kan komma att påverka luftflödet och föreningens godkända OVK för lägenheten och huskroppen.
  + Om någon önskar göra förändringar av exempelvis ventilation eller VA måste detta alltid ske i konsultation med av styrelsen utsedda fackmannamässiga representanter, och efter godkännande av styrelsen. Gällande att exempelvis ta ned väggar och sätta upp nya måste ni beskriva hur ni avser säkerställa god ventilation i lägenheten så att inte OVKn äventyras. Om det visar sig att er renovering resulterar i en icke godkänd OVK vid inspektion är ni ansvariga vidta erforderliga åtgärder i lägenheten så att OVK kan uppnås. Eventuella kostnader relaterade till detta skall bekostas av lägenhetsinnehavaren.
* Inga till huset centrala elledningar påverkas eller att elförsörjningen i fastigheten eller andra lägenheter påverkas negativt.
  + Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ska du göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, el-central eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse.
* att inga avlopp, vattenledningar eller liknande flyttas
  + Fungerande, befintliga golvbrunnar med bevarad klämringsfunktion eller oskadad membranfläns, som är typgodkända efter 1990, kan behållas vid renovering (föreningen uppmuntrar byte om brunnen är 15 år gammal). Se mer på: <https://www.gvk.se/branschregler/golvbrunn/gamla-golvbrunnar/>
  + Ombyggnad av fastighetens VVS-system får endast utföras av personer som har VVS-behörighet. Även i detta fall behövs styrelsens medgivande. Golvbrunn och avloppsrör kommer under föreningens ansvar.
* att eventuella VA-installationer försämrar vattentrycket eller liknande i fastigheten.
* att ingen åverkan eller förändring av placering görs på radiatorer (elementen) och dess anslutningar.
  + Det är inte tillåtet att använda vattenburna handdukstorkare eller element kopplat till Varmt Vatten Cirkulation (VVC) system.
* att bärande strukturer så som väggar och pelare i lägenheten inte rivs eller på annat sätt förändras så att deras funktion blir lidande.
  + Om bärande konstruktioner avses förändras att bygglovs söks, beviljas och bekostas av den sökande.
  + Icke bärande innerväggar är ditt ansvar som lägenhetsinnehavare. Dessa får du ändra, så länge det inte påverkar fastigheten enligt ovan.
* att föreningens policys (ordningsregler) följs, så som tider när arbetet får utföras vilket bland annat innebär att grannar ska få erforderlig notis om förväntat renovering om det förmodas leda till ljudstörningar
  + Det åligger den enskilde medlemmen att informera grannar om och när störande arbeten kommer att genomföras.
  + Anslå gärna i god tid i portuppgången innan du sätter igång. Grannar och kringboende ska informeras skriftligt minst sju dagar innan arbetet planeras att utföras.
  + Byggarbetet får utföras mellan kl 08-18 helgfriavardagar, 09-16 helgdag med tillägget att arbete som orsakar störningar (t.ex. bilning, borrning, fräsning) mer än 2 ggr 30 minuter/dag får inte utföras helgdagar.
* parkeringsregler för ev. leveranser och entreprenörer, erforderlig sopsortering av byggavfall med mera.
  + Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Det får inte läggas i gemensamma utrymmen, som trapphus, källargångar, vind eller gård.
* Styrelsens rekommendationer: Skriv avtal med entreprenören (t.ex. använda Hantverkarformuläret från Konsumentverket). Kolla deras behörigheter för VVS och EL arbete. Ta en kopia av deras legitimation, t.ex. ID06, om det finns.

1. Under förutsättning att bilaga 1 ”Renoveringspolicyn” följs. [↑](#footnote-ref-1)