

Förändring av bostadsrätt

Bostadsrättsföreningen Dykärret 23
Sthlm

Bengt Ekehjelmmsgatan 5,7,9,11 11854

Inledning

Detta dokument har tagits fram för att beskriva hur förändringar av bostadsrätter i vår bostadsrättsförening ska hanteras.

För **omfattande** förändringar ska den process som beskrivs häri tillämpas. Exempel på omfattande förändring är ingrepp i bärande konstruktion eller ändring för befintliga ledningar, se sida 2 för en närmare definition av vad som klassas som omfattande förändring av bostadsrätt.

Förändring av bostadsrätt som INTE klassas som omfattande sker på bostadsrättshavarens egen hand och utan involvering av bostadsrättsföreningens styrelse. Notera dock att de ordningsregler som anges i detta dokument även är tillämpliga vid förändringar som INTE är omfattande.

Process – Ansökan om omfattande förändringar av bostadsrätt

För omfattande förändring av bostadsrätt krävs styrelsens godkännande enligt punkt 44 i Stadgar för Bostadsrättsföreningen Dykärret 23. Styrelsen prövar varje ansökan om omfattande förändring av bostadsrätten. Följ nedan processbeskrivning för att ansöka om omfattande förändring av bostadsrätt.

1. Bostadsrättsinnehavaren läser igenom och fyller i blanketten "Ansökan – omfattande förändring av bostadsrätt" (detta dokument)
2. Bostadsrättsinnehavaren lämnar blanketten inkl. bilagor i styrelsens brevlåda i uppgång 11.
3. Styrelsen beslutar om omfattande förändring bifalls eller avslås vid kommande styrelsemöte och anger antalet besiktningar samt intyg/utlåtande som krävs med avseende på ansökan.
4. Styrelsen meddelar bostadsrättsinnehavaren beslutet. Notera att bostadsrättsinnehavaren inte får lov att utföra förändringen förrän Styrelsen har bifallit ansökan.
5. Bostadsrättsinnehavaren kontaktar auktoriserad besiktningsman (t.ex Projektledarna) för bokning av besiktning enligt beslut från Styrelsen.
6. Bostadsrättsinnehavaren återkommer med tidplan för besiktning och inlämnande av intyg/utlåtande till Styrelsen. Notera att bostadsrättsinnehavaren inte får lov att initiera förändring av bostadsrätten förrän plan om besiktning och inlämnande av intyg/utlåtande har inkommit till Styrelsen. Styrelsen skall vidare mottaga inbjudan till besiktning varpå Styrelsen kan låta representant från Styrelsen närvara.
7. Förändring av bostadsrätten, besiktning och inlämnande av intyg/utlåtande utförs enligt överenskommelse.

Definition ”omfattande förändring av bostadsrätt”

Enligt punkt 44 i föreningens Stadgar klassas nedan tre förändringar alltid som omfattande, varpå ”processen för ansökan om omfattande förändring av bostadsrätt” är applicerbar. Notera att omfattande förändring av bostadsrätt ALLTID måste föregås av godkännande från styrelsen.

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, ventilation, el eller
3. Annan väsentlig förändring av bostadsrätten.

Här följer exempel på **exempel på omfattande förändringar**:

- Nedtagning och håltagning i väggar, tak och golv.
- Förändring av planlösning (särskilt flytt av kök eller badrum)
- Inverkan på fasta elinstallationer
- Om arbetet innebär att el eller vatten/värme behöver stängas av centralt i fastigheten.
- Alla typer av ingrepp i våtrum (alltså i badrum)
- Inverkan på ventilation (även köksfläktar)
- Inverkan på värme (t.ex. golvvärme, radiatorer).
- Förändring av vatten- och avloppsledningar (t.ex. kopplat till installation av ho, disk- och tvättmaskin).
- Badrumsrenovering
- Köksrenovering
- Ingrepp på kakelugnar (t.ex. öppna plombering eller renovering av kakelugn)
- Byte av ytterdörr (anses vara en omfattande förändring då det påverkar det visuella intrycket i våra gemensamma trappuppgångar)
- Installation av gasspis som är kopplad till gasoltub (anses vara en omfattande förändring på grund av säkerhetsskäl)

Notera att för samtliga omfattande förändringar av bostadsrätten är utgångspunkten att alla radiatorer i lägenheten skall vara kvar, annars kan inte föreningen längre ansvara för att en fungerande uppvärmning uppnås. Alla ingrepp i värme- och elsystemen måste utföras av yrkesman och intyg därom ska visas upp för Styrelsen. Vidare gäller att företag som anlitas för VVS-arbeten måste vara certifierade enligt ”Säker vatten” eller motsvarande från Byggkeramikrådet och intyg skall visas upp för Styrelsen. Vid ingrepp i bärande konstruktion krävs utlåtande av konstruktör samt bygglovsansökan och efter utförande av ingreppet skall intyg lämnas från konstruktören om att ingreppet har skett enligt utlåtandet.

Nedan följer **exempel på förändring av bostadsrätten som INTE** klassas som omfattande:

- Målning eller tapetsering.
- Nya golv i utrymmen förutom i badrum
- Byte av vitvaror på befintliga vatten- och avloppsledningar (notera att vid byte av diskmaskin, tvättmaskin, kyl- och frysenhet skall aktuella regler och installationsanvisningar för installation följas)
- Ej permanenta elinstallationer.

Definition ”byggherre”

Byggherre är enligt 9 kap. 1 § plan- och bygglagen (PBL) den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten genom en byggentreprenör eller byggmästare. Med andra ord – den bostadsrättshavare som låter utföra renoveringsarbeten i sin bostadsrätt är byggherre för renoveringen och tillika ytterst ansvarig för arbetets utförande och även för de konsekvenser som kan komma av renoveringen såväl under entreprenadens utförande som efter entreprenadens slutförande. Detta gäller oavsett om arbetet utförs i egen regi eller av anlita d entreprenadfirma samt är oberoende av renoveringens omfattning. Vid förändringar i våtrum skall gällande våtrumsregler följas, vilket även detta åligger byggherren att tillse. Läs om de aktuella våtrumsreglerna hos Bygggeramikrådets branschregler för våtrum (BBV) och AB Svensk våtrumskontroll (GVK).

Besiktning och intyg/utlåtande

Byggherren ansvarar för att besiktning bokas och utförs samt att intyg/utlåtande tas fram. Beroende på förändringsarbetets art avgör Styrelsen hur många besiktningar som krävs samt vilka intyg som behöver uppvisas. Notera att byggherren i samband med besiktningen ska uppvisa dokumentation från konstruktör samt erforderliga kvalitetsdokument, gällande till exempel ventilation, el, tätskikt, VVS och konstruktion. Byggherren står för kostnader kopplat till uppförande och utförande kopplat till besiktning och intyg/utlåtande.

Nedan följer exempel på krav om antal besiktningar samt typ av intyg/utlåtande som skall uppvisas beroende på karaktären av förändringen:

- Köksrenovering - 1 besiktning (dolda installationer) samt uppvisande av intyg;
- Badrumsrenovering – 2 besiktningar (tätskikt och dolda installationer) samt uppvisande av intyg;
- Förändring av bärande konstruktion – bygglovsansökan samt utlåtande från konstruktör. Efter att förändringen har utförts ska intyg uppvisas om att arbetet har utförts enligt utlåtandet.
- Ingrepp på kakelugn – 1 utlåtande inför byggstart samt 1 besiktning från sotare.

Bygganmälan och bygglov

Byggherren ansvarar själv för bygganmälan och ansökan om bygglov i de fall där det är nödvändigt. Byggherren står för kostnader kopplat till bygganmälan och bygglov. Bygganmälan skall alltid göras när arbetet handlar om att:

- ändra i en byggnad så att bärande konstruktioner berörs eller planlösningen avsevärt påverkas;
- installera eller väsentligt ändra hissar, eldstäder, rökkanaler, anordningar för ventilation, vatten och avlopp.

Bygganmälan ger byggnadsnämnden möjlighet att förbereda sin tillsyn över byggprojektet och ger nämnden tid att preliminärt bedöma kontrollbehovet, bland annat behovet av byggsamråd.

Det är byggherren som ska lämna in bygganmälan. Den ska vara skriftlig och innehålla uppgifter om byggherrens namn och adress, fastighetsbeteckning och när byggnadsarbetena är avsedda att påbörjas. Även projektets art och omfattning ska beskrivas. Ibland krävs det att bygganmälan kompletteras med en rivningsplan.

För mer information om bygganmälan och bygglov, se Boverkets hemsida www.boverket.se

Ordningsregler vid förändring av bostadsrätt

Arbetstider och information till grannar

Oavsett förändringsarbetets karaktär (omfattande eller ej) är det viktigt att respektera sina grannar, därför bör störande arbeten minimeras så mycket som det är möjligt. Störande arbeten får som allra mest pågå under **vardagar 08:00 – 17:00**. Byggherren ansvarar själv för att dessa tider efterföljs.

I de fall bostadsrätten är utrustad med balkong, får arbete inte ske på balkongen. Grannar skall skriftligen informeras om förändringsarbete av byggherren, via brev eller anslag i entréport (på anslags-tavlan i entrén). I informationen skall framgå vem som renoverar, kontaktuppgifter till denne, tidsperioden för renoveringen och under vilka tider renoveringen pågår.

Byggsopor

Oavsett förändringsarbetets karaktär (omfattande eller ej) ansvarar byggherren för byggsopor och avfall som uppkommer i samband med förändringsarbete skall omhändertagas och får under inga omständigheter slängas i sopnedkast eller ställas på annan plats utanför lägenheten **utöver den dag** då byggsopor skall avhämtas. Byggherren ansvarar för att detta åtföljs. Byggsopor som påträffas i gemensamma utrymmen i fastigheten kommer att vid borttransport faktureras byggherren. Vid transport i hiss skall hissens inredning skyddas och städas efter användande. Även trapphusets väggar och golv skall skyddas vid transport av material i samband med byggnation.

Ansökningsblankett för omfattande förändring av bostadsrätt

1. Bostadsrättshavare

Förnamn, efternamn	Pers.nr
Adress	
E-post	Mobil nr.

2. Lägenhet

Bengt Ekehjelmsgatan	Nr	Lgh.nr	Antal rum
----------------------	----	--------	-----------

3. Föreslagen åtgärd

I lägenheten önskar jag göra följande ändringsarbeten/åtgärder som beskrivs och kompletteras med en skiss			
Entreprenör - huvudsakliga arbetet		Org.nr	
Jag har kontrollerat att entreprenör har F-skatt, giltig ansvarsförsäkring samt de certifieringar som fordras för det arbete som planeras	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>	

4. Förändring av bostadsrätt

Nedtagning eller håltagning i väggar/konstruktion	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
- Väggar/konstruktion är bärande	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
- Utlåtande från konstruktör har inhämtats (biläggs ansökan)	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
- Godkänd bygglovsansökan (biläggs ansökan)	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Förändring av planlösning	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Inverkan på fast elinstallation	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Inverkan på ventilation	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Inverkan på värme	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Förändring av vatten- och avloppsledningar	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Badrumsrenovering	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Köksrenovering	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
El eller vatten/värme behöver stängas av centralt i fastigheten	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Ingrepp på kakelugnar	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Annan omfattande förändring (kompletterande information) – beskriv nedan	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Byggnämnan och skiss bifogas	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Kvalitetsansvarig person och företag	Org.nr	

5. Underskrift och försäkran

Härmed försäkras att arbetet kommer att utföras på ett fackmannamässigt sätt och i enlighet med gällande lagar och förordningar. Störande arbeten kommer endast att ske vardagar mellan 08:00- 17.00. Vid ingrepp i våtrum och/eller bärande väggar/konstruktion och/eller avlopp, värme, vatten, ventilation, el ombesörjes protokollförda besiktningar av en auktoriserad besiktningsman enligt beslut.

Ort & datum	Bostadsrättshavarens underskrift
-------------	----------------------------------

6. Beslut*

Ansökan	<input type="checkbox"/> Beviljad den	<input type="checkbox"/> Avslagen den
Kommentar till beviljad ansökan		
Beslut om krav på besiktning och inlämnande av intyg		
Skäl till avslag		
Ort & datum	Föreningens underskrifter	

*Beslut är endast giltigt för angiven bostadsrättshavare samt förutsätter påbörjat arbete inom 3 månader.