Skriv ut formulär

Töm formulär

Ansökan om tillstånd till ombyggnad

Bostadsrätt

Jag ansöker om styrelsens tillstånd för följande åtgärder

Bostadsrättsföreningens namn	Lägenhetsnummer
Ansökan avser följande åtgärder (Utveckla gärna i en separat bilaga om utrymmet inte räcker.)	
Arbetet kommer att utföras under följande tider	Ange eventuell entreprenör

Arbetets art och omfattning framgår tydligare genom följande handlingar

☐ Ritningar, se bilaga:	Bilaga nr
☐ Bygglov, se bilaga:	Bilaga nr
☐ Teknisk beskrivning, se bilaga:	Bilaga nr
☐ Fotografier, se bilaga:	Bilaga nr
☐ Entreprenörers behörighets- och kvalitetsintyg, se bilaga:	Bilaga nr
☐ Intyg från sakkunniga om hållfasthet, rördimensionering etcetera, se bilaga:	Bilaga nr
☐ Övrigt, se bilaga:	Bilaga nr

Underskrift

Jag avser att genomföra ovanstående och intygar att jag tagit del av föreningens ordningsföreskrifter om arbetstider, avfallshantering och skydd av föreningens gemensamma ytor.

Ort och datum
Underskrift
Namnförtydligande

Reviderad 2023-01-01

Information

Bostadsrättslagen anger att bostadsrättshavaren inte, utan styrelsens tillstånd, i lägenheten får utföra åtgärd som innefattar:

1. Ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om ansökan avslås kan begäran inges till hyresnämnden att pröva frågan.

Om bostadsrättshavare utför en otillåten åtgärd kan det leda till att föreningen förverkar nyttjanderätten om rättelse ej vidtas efter uppmaning.

En bostadsrättshavare som är osäker på om den åtgärd som han eller hon vill vidta kräver tillstånd bör alltid kontakta styrelsen för besked.

Föreningens medgivande eller avslag av ansökan

☐ Styrelsen medger ovanstående ansökan	☐ Styrelsen medger ovanstående ansökan med villkor enligt nedan.	☐ Styrelsen medger inte att dessa åtgärder genomförs enligt skäl som anges nedan.
Villkor för tillstånd eller skäl för avslag		

Bostadsrättsföreningen

Ort och datum	Ort och datum
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

UNDER BYGGTIDEN

1. Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt och får inte förekomma innan kl 9:00 och efter 17:00. Störande arbete ska meddelas i förväg på anslagstavlan i trapphuset.

2. Byggmaterial och byggavfall ska alltid paketeras väl. Det får inte transporteras i hissen eller förvaras i trapphuset.

3. Byggavfall får inte placeras på tomten. Byggavfall lämnas hos någon av kommunens återvinningscentraler, eller läggs i "Big-Bags" eller liknande som placeras på gatan, för borttransport utan dröjsmål.

4. Trapphus och – vid behov - hiss ska städas (borstas och våttorkas) dagligen vid nedsmutsning.

5. Hisskydd ska användas vid transport av skrymmande eller nedsmutsade föremål. Skyddet förvaras i barnvagnsrummet och ska tas ned efter dagens arbete.

6. Central avstängning av el, vatten, värme eller gas får endast utföras av behörig hantverkare och efter samråd med föreningens styrelse:

   styrelsen@brfkarteschen8.se
   Telefon, se anslagstavlan i entrén

   Information om avstängning ska anslås i god tid på anslagstavlan på entréplanet samt i hissen.

7. Vid alla situationer av tveksamhet – stäm av med styrelsen – i förväg. På så sätt underlättas arbetet för alla inblandade.

Regler avseende förändringar och ombyggnationer i bostadsrättslägenhet inom Brf Karteschen 8

1. INLEDNING

Bostadsrättsföreningen Karteschen 8 äger fastigheten. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen, vilket ger rätt att nyttja en viss lägenhet under obegränsad tid.

Föreningen ska säkerställa att fastigheten och dess lägenheter är i gott skick, till den del ansvaret inte vilar på bostadsrätthavaren. Styrelsen har medlemmarnas uppdrag att agera som fastighetsägare, både mot föreningens medlemmar och mot myndigheter och entreprenörer.

I BRL (bostadsrättslagen) framgår bland annat fördelningen av ansvar avseende underhåll för fastigheten och respektive bostadsrättslägenhet men även vilka förändringar en bostadsrättshavare får företa. Lagstiftningen kompletteras och regleras genom föreningens stadgar och detta regelverk.

Med en tydlig ansvarsfördelning för underhåll och ombyggnader blir de smidigare för samtliga parter att planera och genomföra, samtidigt som tvister och gränsdragningsproblem i frågan kan undvikas.

Representanter för föreningen har enligt 7 kap. 13 § BRL rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn och för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Föreningen ska sköta detta på ett sådant sätt att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenheter än nödvändigt.

2. VILKA FÖRÄNDRINGAR FÅR GÖRAS?

En bostadsrättshavare kan i stor utsträckning själv bestämma hur hans bostad ska utformas invändigt. Det finns dock vissa begränsningar i rätten att fritt göra sådana förändringar.

Enklare renovering av lägenhet, t ex målning, tapetsering, omläggning av golv (ej våtrum), eller byte av köksinredning, kräver inte tillstånd från styrelsen.

Enligt 7 KAP. 12 § BRL och föreningens stadgar får en bostadsrättshavare inte göra någon **väsentlig förändring** i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En bostadsrättshavare får exempelvis inte utan föreningens tillstånd riva innerväggar, flytta anordningar med vattenburen värme såsom radiatorer, ansluta en eldstad (kakelugn) till en frånluftsventil, bygga om badrum eller installera bastu. Vidtar en bostadsrättshavare väsentliga förändringar i lägenheten utan föreningens samtycke kan denne bli skyldig att återställa lägenhetens skick på egen bekostnad.

För att ansöka om att göra en väsentlig förändring i lägenhet ska blanketten "Ansökan om tillstånd för förändring i lägenhet" användas. Denna blankett kan laddas hem från föreningens hemsida www.brfkarteschen8.se, fliken "Dokument".

Vidare ska bostadsrättshavaren vara medveten om att denne vid en ombyggnad, enligt Plan- och Bygglagen (PBL) juridiskt sett är "Byggherre". Detta kan medföra byggherrekostnader utöver kostnader för anlitade entreprenörer, t ex konsulter för verifiering av konstruktion eller ventilation, och det är den som bygger om som bekostar detta.

3. VILKA GEMENSAMMA SYSTEM PÅVERKAS VID EN OMBYGGNAD?

Samtliga åtgärder som påverkar husets gemensamma system måste godkännas av bostadsrättsföreningens styrelse innan något arbete påbörjas.

Påverkas
- Bärande konstruktion?
- Planlösning?
- Ventilation?
- VVS?
- Gas?
- Fastighetens el?

Erfordras Bygglov eller Bygganmälan?

3.1 PÅVERKAS BÄRANDE KONSTRUKTION ELLER PLANLÖSNING?

Den bostadsrättshavare som önskar göra ändringar i fastighetens konstruktion eller planlösning måste uppvisa ett intyg som styrker huruvida den aktuella konstruktionen är bärande eller ej, dvs en byggnadskonstruktör måste anlitas.

Det är den som vill bygga om som bekostar detta intyg.

Bärande väggar
Väggar som är bärande får inte flyttas eller rivas, helt eller delvis, utan att en byggnadskonstruktör anlitats för upprättande av dokumenterad konstruktionslösning. Denna konstruktionslösning ska i god tid tillställas styrelsen för godkännande och tillstånd om ändring.

Ingrepp i bärande konstruktion kräver dessutom alltid Bygglov eller Bygganmälan. Vidare ska arbetena formellt slutbesiktigas och protokollföras av en av styrelsen utsedd auktoriserad besiktningsman.

Icke-bärande väggar
Väggar som inte är bärande kan ofta flyttas eller rivas utan problem, men inte självklart alltid. Rivning av icke-bärande väggar kan ge sättningar i våningen ovanför med sprickbildning som följd, då även icke-bärande väggar kan ha en stabiliserande verkan. Icke bärande innerväggar är bostadsrättshavarens ansvar. Denne ska kontakta ägaren till lägenheten ovanför sin och tillsammans med den göra en kontroll

av eventuella befintliga sprickor i deras lägenhet. Dokumentera skriftligen att kontrollen är gjord (med bilder av eventuella sprickor). Båda parter ska därefter skriva under och skicka en kopia av dokumentet till styrelsen. Då minimeras risken för onödiga diskussioner och tvister i efterhand.

Bygga ny vägg
Eftersom en ny vägg kan påverka till exempel husets ventilation krävs tillstånd av styrelsen innan man påbörjar genomförande.

Gemensamt
Elkablar, vattenrör eller ventilationskanaler kan finnas inbyggda i väggar. Detta måste alltid beaktas så att rivning görs med uppmärksamhet och försiktighet.

Kontakta alltid styrelsen i god tid om du har planer på rivning eller uppförande av väggar.

Vidta inga åtgärder innan du ansökt och fått godkänt på din ansökan.

3.2 VENTILATION

Ventilationen är justerad så att tilluft och frånluft ska vara i balans för hela huset. Alla förändringar kräver styrelsens medgivande. Förändringar som riskerar påverka ventilationen kräver att en förbesiktning utförs av en certifierad besiktningsman, utsedd av styrelsen. Det är den som vill bygga om som bekostar denna förbesiktning.

Om förändringen leder till att ventilationssystemet behöver injusteras på nytt på grund av förändringen ska bostadsrättshavaren bekosta det.

Ventilationsöppningar får inte byggas för, sättas igen eller öppnas upp.

För att ventilationen överhuvudtaget ska fungera måste ersättningsluft (friskluft) utifrån ha möjlighet att komma in i lägenheten. Därför får inte friskluftventilerna i fönstren och under fönsterbänkarna stängas. Detta skulle medföra att ventilationen sätts "ur spel".

Köksfläkt
Det är inte tillåtet att ansluta en köksfläkt till en frånluftskanal eftersom detta stör ventilationen i fastigheten, bl. a. trycks matos in till grannarna.

Däremot går det att installera en kolfilterfläkt med lokal cirkulation. Arbetet ska utföras fackmannamässigt.

3.3 VVS-ARBETEN

Allmänt
VVS-arbeten ska utföras enligt branschregler och på ett fackmannamässigt sätt. Arbetena ska dokumenteras och redovisas till styrelsen. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att anlitad hantverkare i förväg tillställer styrelsen intyg på nödvändig behörighet, certifikat och ansvarsförsäkring.

För att undvika framtida vattenskador, tänk t ex på att diskmaskinen förses med separat vattenavstängning i dess närhet och att en "skvallermatta" alltid ska placeras under diskmaskinen så att läckande vatten rinner fram och blir synligt.

Våtrum och dess tätskikt
Bostadsrättshavaren ansvarar för ytskikt, tätskikt och golvbrunnen. Renovering ska dokumenteras och tillställas styrelsen.

Vidare ska arbetenas utförande följa:
- Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BRK) www.bkr.se
- eller enligt Golvbranschens Våtrumskontroll (GVK) www.gvk.se
- samt anvisningar för "säkervatten" www.sakervatten.se

Anlita alltid hantverkare med dokumenterad behörighet för dessa arbeten. Innan arbetet påbörjas ska styrelsen tillställas entreprenörens certifieringar.

3.4 VÄRMESYSTEMET
Värmesystemet är en del av fastigheten. Rör och radiatorer får inte tas bort eller flyttas utan styrelsens medgivande.

3.5 GAS
Gas-arbeten ska utföras av auktoriserad gas-montör. Även eventuell inklädnad av befintliga gasrör måste göras enligt anvisningar från auktoriserad gas-montör.

3.6 FASTIGHETENS EL
Påverkan på fastighetens el kräver styrelsens medgivande.

Inom den egna bostaden (från proppskåpet och "inåt") får elen dras om, med hjälp av behörig elektriker. Förändringar ska dokumenteras skriftligen, och redovisas till styrelsen.

Enklare elarbeten som inte omfattas av föreskrifterna kan utföras av bostadsrättshavaren. Arbetet ska alltid utföras fackmannamässigt.

4. IBLAND KRÄVS DESSUTOM BYGGANMÄLAN ELLER BYGGLOV

Vissa åtgärder kräver att man gör en bygganmälan eller söker bygglov hos kommunen. Exempel på sådana förändringar är ingrepp i bärande konstruktioner, åtgärder som avsevärt förändrar planlösningen eller som påverkar ventilation, vatten och avlopp. Se vidare Boverkets hemsida www.boverket.se.

Det är bostadsrättshavarens, dvs byggherrens, skyldighet att ansvara för och att bekosta detta innan arbete påbörjas.

Vid en åtgärd som är bygglov/bygganmälanpliktig måste även en Kontrollansvarig anlitas av byggherren. Dennes uppgift är att bl a att upprätta en kontrollplan och se till att denna följs och att säkerställa att byggsamråd och kontroller utförs enligt gällande lagstiftning.

Även här måste du begära tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse.

5. ENTREPRENÖRENS ANSVARSFÖRSÄKRING

Bostadsrättshavare som anlitar entreprenörer ska se till att styrelsen får en kopia på entreprenörens ansvarsförsäkring innan arbetet påbörjas.

Om en felaktig eller otillåten åtgärd skadar fastigheten eller medför störningar ska bostadsrättshavaren bekosta återställande åtgärder i samband med detta.

Alla arbeten ska följa PBL och BBR 24.

6. EFTERKONTROLL AV OMBYGGNAD

Efter avslutad ombyggnad ska styrelsen meddelas.

Syftet är att låta en av styrelsen utsedd besiktningsman utöva en "syn" för att kontrollera att alla åtgärder som på något vis påverkat husets gemensamma system är gjorda, dels enligt den beviljadansökan, dels enligt eventuella överenskommelser som tillkommit under projektets gång.

Denna "syn" innefattar alltså endast de delar som bostadsrättsföreningen ansvarar för. Det är den som byggt om som bekostar denna "syn".

.