

Regler och anmälan vid ombyggnad/ändring av bostadsrättslägenhet

Därför behövs detta dokument

Enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen måste styrelsen bevilja tillstånd innan vissa ombyggnader utförs. Detta dokument beskriver föreningens allmänna och särskilda regler vid ombyggnationer och ändringar av lägenhet. Observera att de **allmänna reglerna** (nedan) gäller även om din åtgärd inte behöver styrelsens tillstånd. Läs igenom detta dokument noga och kontakta styrelsen om något är oklart.

När behövs tillstånd från styrelsen för en ombyggnation/ändring?

Generellt gäller att samtliga större ändringar och renoveringar i lägenheten kräver tillstånd från styrelsen innan arbete påbörjas. Anledningen till detta är styrelsen skall få möjlighet att bedöma hur din ombyggnation påverkar fastigheten säkerhetsmässigt och konstruktionsmässigt. Vissa delar som rör och ventilation är gemensamt med dina grannar och kan behöva justeras efter ändringar. Dessutom omfattas flera områden av noggranna regler som skall säkerställa att fastighetens konstruktion och funktion upprätthålls.

Ansökan och tillstånd krävs för ombyggnation vid:

- Ingrepp i bärande konstruktion.
- Alla ändringar av som påverkar avlopp, vatten, värme, gas eller ventilation.
- Ombyggnation av badrum och våtrum.
- Omdragning och större förändring av elinstallationer (detta för att säkerställa att de utförs av behörig elinstallatör)
- Ändrade funktioner i lägenheten. (t.ex. ändrad planlösning, ny dörr, etc.)
- Annan väsentlig förändring

Vissa ändringar innebär att medlemmen enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart. Det är medlemmens skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras. Ombyggnationerna omfatta många gånger också av krav på viss kompetens och dokumentation gällande vad som är gjort och hur de är gjort. (Mer om det längre fram i dokumentet).

Tillstånd behövs *inte* vid enklare ändring av lägenhet såsom

- Målning och tapetsering
- Omläggning av golv (ej våtrum)
- Byte av köksinredning, garderober och montering av väggfasta hyllor, eller liknande

Dessa åtgärder kräver inget tillstånd av styrelsen utan är en del av det underhåll av lägenheten som varje medlem själv ansvarar för. Fråga gärna styrelsen om du är osäker.

Allmänna regler för samtliga ombyggnationer och ändringar

Buller och störningar

- Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt.
- Ändring som kan störa andra medlemmar får enbart ske mellan kl. 08.00 - 18.00 på vardagar. övrig tid får ändring som medför oljud/störningar inte ske. Arbeten som av någon anledning måste utföras på annan tid än denna skall beviljas av styrelsen.
- I god tid innan arbete som medför oljud eller annan olägenhet påbörjas ska anslag sättas upp i berörd port, samt även i den port som ligger närmast den berörda lägenheten.
- Anslaget ska visa vilken lägenhet som ändras samt under vilken tid som arbetet pågår samt kontaktuppgifter till ändrande medlem samt ev. entreprenörer.
- Medlem skall dagligen tillse att trapphuset städas vid ev. nedsmutsning orsakad av pågående ändring.
- Vid arbete som medför damm (t.ex. rivning av våtrum, kök, väggar) eller stark doft ska lock sättas på frånluftskanaler för att förhindra spridning till ventilation av damm eller doft.

Byggmaterial och byggavfall

Byggmaterial och byggavfall får inte förvaras i entreer eller allmänna utrymmen. Kortare mellanlagring av byggmaterial och byggavfall skall ske på av styrelsen anvisad plats. Detta får ej slängas i föreningens gemensamma sop- eller gropsoputrymmen utan måste forslas bort av entreprenör eller den boende.

Så ansöker du om tillstånd för ombyggnad/ändring av bostadsrättslägenhet

Ansökan

Ansökningsblankett och underlag (se nästa punkt nedan) ska inlämnas till styrelsen senast en månad innan ändringen planeras så att ärendet kan behandlas på kommande styrelsemöte. Ombyggnation/ändring av lägenhet får inte påbörjas förrän styrelsen lämnat tillstånd.

Krav på underlag

Bostadsrättshavaren ska förse styrelsen med de handlingar som krävs för styrelsens beslut såsom bygglov/byggnmälan, ritningar, sakkunnigutlåtanden, konstruktionsberäkningar m.m. som bilaga till sin ansökan. En planlösning över lägenheten kan fås hos Stadsbyggnadskontoret. Om ansökan avser att riva eller på annat sätt bygga om vägg ska en behörig byggnadskonstruktör utfärda ett intyg på att väggen ifråga inte är bärande eller att åtgärden i övrigt inte är olämplig att vidta i de fall tveksamhet föreligger. Kostnad för att anlita byggnadsingenjör står medlemmen för. Underlaget skall även visa anlitate entreprenörer.

Tillsyn innan, under och efter ombyggnation/ändring

Innan ombyggnation/ändring rekommenderas att lägenhet under och ovan den lägenhet som skall renoveras inspekteras för att i ett senare skede ev. skador skall kunna identifieras. Detta skyddar även den medlem som utför ombyggnationen från möjliga missriktade krav på att åtgärda skador (t.ex. lossad takfärg) som existerat i kringliggande lägenheter innan ombyggnationen påbörjades. Under och efter ombyggnation/ändring har föreningen rätt att göra tillsyn. Vid ombyggnad som kräver bygglov ska medlemmen anlita en kontrollansvarig.

Ansvar vid ombyggnation/ändring

Förutom det som angivits i *allmänna regler* gäller följande:

- Allt arbete ska utföras fackmässigt i enlighet med Boverkets Byggregler (BBR) och gällande branschregler.
- Rörarbeten ska utföras av auktoriserad firma med för arbetet erforderliga behörigheter.
- Elinstallationer ska utföras av en behörig elinstallatör. (Behörighets- och kompetenskrav kan inhämtas hos Elsäkerhetsverket).
- Vid våtrumsändring ska tätskiktet (fuktspärren) göras av firma som är certifierad av Byggkeramikrådet. (Information om företag finns hos GVK - Svensk Våtrumskontroll, Byggkeramikrådet eller Säker Vatten AB). Försäkringsbolagen har i sina försäkringsvillkor krav på utförande av auktoriserade företag och utförande enligt branschregler.
- Medlemmen ansvarar för utfört arbete och för åtgärdande av eventuella framtida skador orsakade av medlemmens ändringsarbeten.
- Vid skador som uppkommer på fastigheten i samband med ändring, svarar föreningen för att åtgärda dessa skador medan medlemmen bekostar åtgärderna.
- Medlemmen skall tillse att anlitade hantverkare följer föreningens regler vid ombyggnationer.
- Eventuell vattenavstängning ombesörjs av föreningens förvaltare och ska aviseras av medlemmen till berörda boende minst 3 dagar i förväg.
- Medlemmen ska säkerställa att balansen i husets ventilationssystem inte störs av ändringen.
- Vid ändring av planlösning och/eller rumsfunktioner skall utlåtande från sakkunnig inhämtas gällande påverkan av ventilation och värme.

Krav på dokumentation

Kvalitetsdokumentation och garantihandlingar

Entreprenören/-erna ska utfärda kvalitetsdokumentation, försäkrings- och garantihandlingar. I förekommande fall skall entreprenören ta fram nya s.k. relationshandlingar (ritningar och dokumentation som beskriver vad som är förändrat i fastigheten). En kopia av dessa ska skickas till styrelsen efter utfört arbete. Denna dokumentation är viktig i händelse av skada. Bostadsrättshavaren ska kunna visa att arbetet är utfört av behörig installatör i enlighet med branschorganisationens riktlinjer. Av handlingarna ska även framgå att arbetet möter de eventuella krav som bostadsrättshavarens försäkringsbolag framställt.

Viktigt om dokumentationen

All dokumentation som krävs enligt lag eller regel enligt ovan och t.ex. styrker behörighet hos entreprenör, intyg om hållfastighet, relationsritningar m.m. skall vara upprättade på aktuellt företags brevpapper, innehålla organisationsnummer, fullständiga kontaktuppgifter och vara korrekt signerat för att vara giltigt. Eventuellt certifikat, försäkringar och intyg skall lätt kunna kontrolleras och i förekommande fall följa med övrig dokumentation i form av kopior.