

REGLER FÖR ÄNDRING AV LÄGENHET I BRF NYCKELN I NACKA.

KOMMUN OCH STYRELSE MÅSTE GODKÄNNA

För att du ska få lov att göra väsentliga ändringar i din lägenhet, måste du enligt plan- och bygglagen göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart. Bostadsrättsföreningens styrelse måste också godkänna ändringarna.

VAD ÄR VÄSENTLIGA ÄNDRINGAR?

Väsentliga ändringar är sådana som till exempel berör bärande konstruktioner, som avsevärt förändrar planlösningen, eller som påverkar ventilation, vatten 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.

VIKTIGT ATT VETA

- Icke bärande innerväggar är ditt ansvar som lägenhetsinnehavare. Dessa får du ändra, så länge det inte påverkar fastigheten enligt ovan. Vid osäkerhet kontaktas byggnadsinstruktör.
- För att förebygga 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). Utförande entreprenör måste även vara certifierad enligt Säker vatten.
- Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker med behörighet från Elsäkerhetsverket. Ska du göra ändringar som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet, måste det först dokumenteras på ritning.
- Vid renovering av badrum måste gammal brunn ”grodan” bytas ut om detta inte gjorts sedan år 1990.
- Ombyggnad av fastighetens gas- och vvs-system får endast utföras av utbildade och godkända personer.
- Du får inte sätta igen befintlig ventilation, eller ändra till annan typ av ventilation.
- Vid anlita entreprenör måste företagets ansvarsförsäkring redovisas.
- Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Det får inte läggas i föreningens grovsoprum eller container och inte heller belamra gemensamma utrymmen, som trapphus, källargångar, vind och gård.

- Tänk på att inte störa dina grannar i samband med ombyggnad. Viktigt att anslå i portuppgången innan du sätter i gång med information om när ni beräknas sätta i gång, och när ni avser avsluta er renovering. Även telefonnummer till boende och till entreprenör skall framgå i informationen.
- Ombyggnadsarbetet får inte utföras på kvällar, nätter eller helger. Endast vardagar på kontorstid mellan kl 07:00 – 16:00 är tillåten.
- Hantering för renovering av lägenhet från fastighetsförvaltare debiteras till ansökande bostadsrättsinnehavare.
- När renoveringen är klar så får ni ett kvalitetsdokument från entreprenör. Kvalitetsdokumentet mailas till förvaltare så vi ser att renoveringen av er lägenhet är klar.
- Vi utför en okulär besiktning för att se till att allt ser bra ut. Besiktningen bokar ni in med förvaltare.
- Viktigt att renoveringsanmälan kommer föreningen tillhanda minst tre veckor innan planerad byggstart. Detta för att inskickat underlag skall hinna granskas av förvaltare och styrelse.

RUTIN FÖR RENOVERINGSPROCESSEN

- Ansvarig förvaltare genomför byggmöte på plats för att se vad som skall göras.
- Förvaltare begär in underlag och behörigheter från beställare för det som skall renoveras och ändras.
- Underlag granskas av fastighetsförvaltare som därefter informerar styrelse inför godkännande.
- Okulär slutbesiktning sker på plats när renoveringen är klar.

Hantering för renovering av lägenhet från fastighetsförvaltare debiteras till ansökande bostadsrättsinnehavare.

Uppskattad tid om rutinen följs är cirka 4 timmar. Förvaltarens kostnad är enligt Nabos prislista (exklusive moms). Vid större renoveringar som omfattar flera kritiska moment samt intag av expertis sker debitering löpande. Kontakta förvaltaren för mer information.

På nästa sida finns blankett för begäran om tillstånd för ändring

NY LAG FÖR RENOVERING AV BOSTADSRÄTT 2023

Undvik problem vid renovering av bostadsrätt. Nu kan din bostadsrätt förverkas om du inte först informerar föreningen.

Nya regler gäller för vad som är tillåtet och hur man måste gå tillväga vid renovering av bostadsrätt.

1. Informera föreningen:

Funderar du på att renovera badrummet? Tänk på att om du inte informerar din förening i förväg kan du fr.o.m. 2023 bli av med din bostadsrätt. En ny lag gäller från årsskiftet. Lagen syftar till att säkerställa att renoveringar i bostadsrättsföreningar först måste godkännas av föreningen. Detta för att din renovering inte ska få negativa konsekvenser för föreningen i sin helhet.

2. Förverkande av bostadsrätt:

En bostadsrättsförening som inte i förväg informerats om en lägenhetsrenovering som t.ex. påverkar bärande väggar, avlopp för vatten, värme och gas. Har nu lagligt stöd för att förverka en bostadsrätt. En Styrelse kan dessutom hindra renoveringar som påverkar kulturhistoriska eller miljömässiga värden.

3. Tvist:

Den som renoverar utan styrelsens godkännande har rätt att få sin sak prövad i hyresnämnden. Görs prövning i efterhand löper innehavaren av bostadsrätten dock risken att tvingas återställa bostaden samt att föreningen kan förverka bostadsrätten med uppsägning och övertagande bostaden.

BEGÄRAN OM TILLSTÅND FÖR ÄNDRING I LÄGENHET

Lämnas till styrelsen och förvaltaren.

Bostadsrättshavare	Namn	
	Adress	
	Personnr/org.nr	
	Postnr	Ort
	Telefon	E-post
Bostadsrätt	Brf	Lgh-nr
	Gatuadress	

ÄNDRINGSBESKRIVNING

Jag/vi har för avsikt att göra följande ändringar i lägenheten (*bifoga gärna en skiss*):

Ort och datum: _____

STYRELSENS BESLUT

Ansökan beviljas, datum:

Ansökan avslås, datum:

Motivering/särskilda villkor

STYRELSENS UNDERSKRIFT

Ort och datum: _____

Namnförtydligande: _____

Namnförtydligande: _____

* Under förutsättning att "Regler för ändring i lägenhet" följs, se föregående sida