

# Renoveringsansökan i Brf Kryckan 8

Version 1.0

Handläggare Nabo: Joachim Norling



# Renoveringsansökan om tillstånd avseende förändring av bostadsrättslägenhet

## Process för Renoveringsansökan

### 1 - Förhandsbesked

Inför en renovering så behöver du skicka in en renoveringsansökan till Nabo för att få ett förhandsbesked.

I renoveringsansökan beskriver du vad ni ämnar göra samt vilken dokumentation som du kommer skicka in innan byggstart. Ansökan tillsammans med relevanta bilagor skickas in via e-post. Samtliga handlingar måste vara i PDF-format och alla sidor i ansökan måste skickas in.

Under denna period säkerställer ni tex att er idé på planlösning mm är godkänd samt förändringar som påverkar fastigheten såsom ventilation och värme.

### 2 - Förhandsbesked från Nabo

När ni har fått ett positivt förhandsbesked av er förvaltare på Nabo så går ni vidare till nästa punkt nedan.

### 3 - Kompletteringar av dokument

Innan byggstart måste du som bostadsrättsinnehavare försäkra dig om att alla relevanta dokument finns framtagna och är inskickade som pdf:er via e-post till er förvaltare på Nabo. Bifoga samtliga sidor i ansökan inklusive relevanta intyg.

### 4 - Beslut från styrelsen samt eventuellt tecknande av avtal

Förvaltaren tar detta vidare med styrelsen och meddelar sedan beslutet till dig så fort detta har fattats av styrelsen.

### 5 – Renovering kan genomföras

När du fått din renoveringsansökan godkänd så är det fritt fram att börja med din renovering.

### 6 - Inkomma med kompletteringar av dokument

Efter renoveringen måste du som bostadsrättsinnehavare försäkra dig om att alla relevanta dokument är framtagna och inskickade som pdf:er via e-post till er förvaltare på Nabo. De skall också finnas tillgängliga hos er vid förfrågan.

## Kontaktuppgifter

Renoveringsansökan tillsammans med relevanta pdf-dokument skickas via e-post till:

**NABO Förvaltare:** [joachim.norling@nabo.se](mailto:joachim.norling@nabo.se) Telefon 08-12251193

## Renoveringsregler avseende förändring i bostadsrättslägenhet

### Att tänka på innan du påbörjar en renovering

Enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen måste styrelsen bevilja tillstånd innan vissa ombyggnader utförs i föreningens fastighet. Detta dokument beskriver föreningens allmänna och särskilda regler vid ombyggnationer och förändringar i bostadsrättslägenheten. Läs igenom detta dokument noga och kontakta förvaltaren på Nabo om något är oklart.

För att få en fördjupad kunskap kring ombyggnation av bostadsrättslägenhet bör nedanstående dokumentation studeras.

### Information från föreningen

- Föreningens stadgar och ordningsregler

### Övriga nyttiga länkar

- Boverkets byggregler - [www.omboende.se](http://www.omboende.se), [www.boverket.se/sv/byggande](http://www.boverket.se/sv/byggande)
- Säker Vatten - [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)
- Golvbranschensvåtrumskontroll – [www.gvk.se](http://www.gvk.se)
- Byggkeramikrådet- [www.bkr.se](http://www.bkr.se)
- Gas - [www.energigas.se/utbildning-behorighet/hitta-behoriga-personer](http://www.energigas.se/utbildning-behorighet/hitta-behoriga-personer)
- Elsäkerhetsverket - [www.elsakerhetsverket.se](http://www.elsakerhetsverket.se)

### Följande kan utföras utan godkännande från styrelsen

Som bostadsrättsinnehavare får du **utan styrelsens tillåtelse** renovera de delar som ligger inom bostadsrättshavarens underhållsskyldighet såsom:

- Ytskikt såsom tapetsering, målning, ytskikt och golv med mera.
- Köksinventarier såsom byte av köksskåp, kyl och frys, kranar.
- Förändring i lägenhetens alla elinstallationer från elcentral ut i lägenheten.
- Tänk på att vid elinstallationer är det lagkrav på utförande av auktoriserad elinstallatör.
- I badrum, våtrum och kök, byta badrumsporslin, kranar och installera tvättmaskin.

Tänk på att alla arbeten som utförs måste vara fackmannamässigt utförda för att en skada ska kunna vara ersättningsbar av ditt försäkringsbolag.

### Följande arbeten kräver godkännande från styrelsen via Nabo

Generellt gäller att samtliga större ändringar och renoveringar i lägenheten kräver tillstånd från styrelsen innan arbetet påbörjas. Anledningen till detta är att styrelsen skall få möjlighet att bedöma hur din förändring i bostadsrättslägenheten påverkar fastigheten säkerhetsmässigt och konstruktionsmässigt. Vissa delar som VVS (värme, ventilation och sanitet) och elledningar är gemensamt med dina grannar och kan behöva justeras efter förändringar. Dessutom omfattas flera områden av noggranna regler som skall säkerställa att fastighetens konstruktion och funktion upprätthålls.

Bostadsrättshavaren **måste invänta tillstånd från styrelsen** för att i lägenheten utföra åtgärd som innefattar förändringar såsom:

- Förändring av lägenhetens planlösning som till exempel flytta/ta bort väggar eller byta ytterdörr.
- Ingrepp och/eller ändring av befintliga VVS-ledningar.
- Ingrepp eller ändring av ventilationskanal, ventilationsdon eller fläkt. Gäller även eldstad och rökanal.  
Till exempel byte av spiskåpa/spisfläkt eller sätta för / flytta ventilationsdon.
- Bryta tätskikt i badrum och toalett.
- Omdragning och större förändring av elinstallationer.
- Ingrepp i värme-/radiator-system som till exempel urtappning av värmesystemet.
- Inget får fästas eller sättas upp på fasader eller fönster, som till exempel installation av markiser, värmepump, airconditioner mm. OBS! Gäller även klädhängare.
- Tänk på att vid inglasning av balkong krävs även bygglov.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

## Renoveringsansökan om tillstånd avseende förändring av bostadsrättslägenhet

Fylls i av den sökande (Se Process för Renoveringsansökan)

<b>Till:</b>	Förvaltare Nabo: <a href="mailto:joachim.norling@nabo.se">joachim.norling@nabo.se</a>		
<b>Bostaden:</b>	Brf Kryckan 8		
	Adress:	Lägenhetsnummer (inkl. lantmäteriets)	Antal rum:
	Ventilation - Typ av fläkt i lgh:		
	Vattenavstängning placering:	Övrigt	
<b>Sökande:</b>	Förnamn:	Efternamn:	
	Utdelningsadress:	Personnummer:	
	E-post:	Telefonnummer:	
<b>Åtgärd:</b>	Se Bilaga 1:		
<b>Försäkran:</b>	<p>Härmed försäkras att arbetena kommer att utföras på ett fackmannamässigt sätt och i enlighet med gällande lagar och förordningar.</p> <p>Vidare intygas att undertecknad tagit del av och förstått föreningens stadgar och ordningsregler (=välkomstbrev). Undertecknad intygar samtidigt att <b>"Renoveringsregler avseende förändring av bostadsrättslägenhet"</b> åtföljs och att utförandet följer denna ansökan och tillhörande bilagor.</p>		
<b>Sökandens Underskrift:</b>	Ort:	Datum:	
	Namnsteckning:	Namnförtydligande:	

## Renoveringsansökan om tillstånd avseende förändring av bostadsrättslägenhet

Fylls i av den sökande

<p><b>Åtgärd:</b></p> <p>Beskriv här vilka förändringar som önskas utföras.</p>	
---	--

Fylls i av styrelsen - Skickas till boende via ansvarig förvaltare

<b>Beslut från styrelse:</b>	Beviljas: <input type="checkbox"/>	Avslås <input type="checkbox"/>
	Avtal kravs för att godkänna en ansökan:	
	Motivering / Särskilda villkor:	
	Ort:	Datum:
	Styrelsens Underskrift:	Namnförtydligande:
	Styrelsens Underskrift:	Namnförtydligande:

## Renoveringsansökan om tillstånd avseende förändring av bostadsrättslägenhet

### Kompletteringar av dokument - Fylls i av sökande.

Använd denna som checklista utifrån de dokument som krävs i enlighet med "Renoveringsregler avseende förändring av bostadsrättslägenhet"

Checklista	Dokument Förhandsbesked	Dokument Renoveringsansökan	Dokument Efter renovering	Nabo Tillhanda
<b>Dokument som behövs skickas in för att få ett Förhandsbesked</b>				
Tekniska beskrivningar och skisser	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Tydliga ritningar på nuvarande och ny planlösning	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Konstruktionsutlåtande vid förändring av vägg	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Beslut och underlag Byggnämnan / Bygglov	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
<b>Dokument som behövs skickas in för att få renovering godkänd</b>				
Försäkringsbevis från anlitate hantverkare		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
F-skattsedel hos hantverkare finns:		Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>		
Behörighetsbevis Säker vatteninstallation		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Behörighetsbevis – Elinstallation (Elsystem)		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Godkänd teknisk OVK-lösning - Utlåtande från ventilationstekniker		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Utlåtande från VVS montör (delat värmesystem med föreningen)		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Utlåtande från akustik- ljudkonsult		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Behörighetsbevis – BBV Våtrum		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
<b>Dokument som behövs skickas in efter genomförd renovering</b>				
Entreprenörernas kvalitetsdokument inklusive garantibevis samt egenkontroller.			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Signerad och ifylld kontrollplan av entreprenör efter en tidigare byggnämnan eller bygglov.			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Generella instruktioner

Tänk på att det är **du som bostadsrättsinnehavare som gör ändringarna som är byggherre och har byggherreansvar**. Även om en enskild bostadsrättsinnehavare har fått godkännande från styrelsen för ändringsarbeten, frikänner inte detta bostadsrättsinnehavaren från byggherreansvaret. Alla entreprenörer du anlitar är ansvarig för gentemot föreningen.

Vid renovering som ändrar planlösningen krävs också följande underlag och dessa uppdrag betalas av den boende:

- Vissa ändringar innebär att bostadsrättshavaren, enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen före byggstart. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras.
- Vid förändring av vägg krävs utlåtande från konstruktören samt bygganmälan om ingreppet sker i bärande vägg. Är du osäker – ta alltid fram ett utlåtande från en konstruktör.
- Ändras planlösningen så att kök tex flyttas behövs även utlåtande från en akustik- och ljudkonsult. Mätning sker då av ljudnivån genom golvbjälklaget/väggar för att säkerställa att ljudnivån till grannar är acceptabel.
- Vid förändringar som påverkar värme så krävs ett utlåtande på framtagna teknisk lösning från sakkunnig inom värme. Konstruktionen behöver uppfylla gällande byggnorm. Nabo erbjuder denna tjänst och du bokar detta via din förvaltare på Nabo.
- Vid förändringar som påverkar ventilationen så krävs ett utlåtande på framtagna teknisk lösning från sakkunnig inom ventilation. Konstruktionen behöver uppfylla gällande OVK-krav och byggnorm. Nabo erbjuder denna tjänst och du bokar detta via din förvaltare på Nabo.
- Ventilationsdon/ventiler får inte byggas för eller täckas över. Tänk på att ventilerna måste vara åtkomliga för inspektion, rensning och rengöring samt kunna fungera tillfredsställande vilket de till exempel inte gör ifall de blir inbyggda i ett köksskåp.
- Funderar ni på att bygga en köksö så tänk att en utslagsvask måste finnas på samma inredningslängd som spisen för att undvika risk för skållningsskador enligt gällande BBR-krav.
- Vattenburen golvvärme medges ej i något rum.

## Ventilation

Varje fastighet är utrustad med ventilation och det är föreningens ansvar att säkerställa att ventilation ger ett tillfredsställande inomhusklimat. Ventilationen funktionstestas av en sakkunnig kontrollant inom ett visst intervall beroende på typ av ventilation. Felaktigheter i fastighetens ventilation måste åtgärdas omgående. Det är därför viktigt att alla renoveringar som påverkar ventilationen sker enligt gällande byggnorm.

Tänk på att renoveringar som skapar mycket förorenad luft så som vägg/golvslipning, bilning med mera så behöver ventiler skyddas (täckas) för att förhindra att damm och smuts kommer in i det gemensamma ventilationssystemet.

### Mekanisk frånluftsventilation (F-system)

Fastigheten har mekanisk frånluftsventilation med gemensamma frånluftsfläktar.

Luften från lägenheterna evakueras genom frånluftsdon i kök, samt badrum & WC.

Tänk på att vid förändrad planlösning måste hänsyn tas till friskluftsintag och frånluftskanaler så att dessa fortsätter att finnas i rätt utrymmen. Utrymmen där föroreningar sker såsom kök, badrum och WC har krav på kontinuerlig frånluftsventilation medan boningsutrymmen som sovrum och vardagsrum har krav på friskluft vilket oftast sker genom fasad, fönstervertil eller tilluftsventil i vägg eller golv.

### Vid renovering av kök och byte av spisfläkt

#### Spisfläkt.

Endast installation av kolfilterfläkt godkännes enligt föreningens stadgar.

#### Spiskåpa/volymkåpa

En spiskåpa har ingen egen fläkt i sig utan har injusteringspjäll som reglerar ett grundflöde samt ett forceringsflöde vid matlagning. Vilket luftflöde som gäller för just din lägenhet varierar beroende på storlek på lägenhet. Den gemensamma frånluftsfläkten kommer i stället att skapa undertrycket i lägenheten och på så sätt blir även ljudbilden från volymkåpan mycket lägre än den tidigare spisfläkten.

## Renovering av badrum och toaletter

Följande instruktioner gäller vid förändringar av badrum och toalett:

- Följ gällande branschregler såsom GVK, MVK, BBV, BKR, Säker Vatten mm.
- Endast elvärmeslingor i golv får monteras.
- Typen Paxfläkt är endast godkänd att installeras i badrum med självdragsventilation under förutsättning att den har ett grundflöde och inte går konstant. Bör dock rådfrågas innan installation utifrån fastighetens senaste OVK.
- Nyinstallation av handdukstork får ej kopplas till fastighetens värmesystem eller VVC-system. Byte av befintlig är ok om bytet görs av auktoriserad installatör.
- Nya vatteninstallationer skall vara försedda med synliga/åtkomliga avstängningsventiler.
- Ny golvbrunn skall installeras vid brutet tätskikt.
- För väggar och golv i våtrum gäller att de utförs enligt nu gällande regelverk.
- Säkerställ att fall mot golvbrunn följer gällande regelverk.
- Schakt/inbyggda rör skall förses med slitsbotten inkl. tätskikt och skvallerrör. Detta gäller även vägghängda toaletter.

## Övrig viktig information

### El / Vattenavstängningar

- Vid avstängning av vatten eller el ska avisering göras i god tid innan och vid tidpunkter som minimerar störningar i fastigheten. Vattnet ska vara avstängt så kort tid som möjligt. Ta kontakt med er förvaltare via Nabo felanmälan [felanmalan@nabo.se](mailto:felanmalan@nabo.se). Ansökan om detta måste ske i god tid (minst 2 veckor innan) och innehålla kontaktuppgifter, personnummer, datum samt klockslag då vatten eller el kommer att vara avstängt. Detta uppdrag kommer att betalas av den boende så personnummer måste anges när beställningen skickas till Nabo via e-post.

### Buller

- Boende ska informeras löpande om arbeten och tidsplanen.
- Ta hänsyn till omkringboende då ljud fortplantar sig i byggnadsstommen.
- Innan eventuell bilning av golvbjälklag skall grannen under bli väl informerad och ni skall tillsammans se över och fotografera väggar och innertak före och efter bilningen för att eventuellt upptäcka uppkomna sprickor och så vidare.
- Föreningens regler skall följas avseende störande arbete. Störande arbeten får bara utföras under de tider som föreningen beslutat och ska alltid aviseras i god tid innan arbetet påbörjas.

## Städning och transporter

- Trapphus, och allmänna berörda ytor skall dagligen städas vid transport av material.
- Tänk på att reoveringar som skapar mycket förorenad luft så som vägg/golvslipning, bilning med mera så behöver till- och frånluftsventiler skyddas (täckas för) för att förhindra att damm och smuts kommer in i ventilationskanalerna.
- Skydda trapphus och fastighet mot skador och repor. Eventuella skador ska ersättas av bostadsrättsinnehavaren.
- Byggmaterial och byggavfall får inte belamra föreningens gemensamma utrymmen som till exempel trapphus, våningsplan, källargångar, vind och tomtmark. Detta är särskilt viktigt i brand- och säkerhetssynpunkt vid eventuell evakuering och SBA. Det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort.

## Efter avslutad reovering

### Kvalitetsdokumentation och garantihandlingar

Anlitade entreprenörer skall utfärda kvalitetsdokumentation och garantihandlingar. I förekommande fall skall anlitade entreprenörer ta fram nya så kallade relationshandlingar (ritningar och dokumentation som beskriver vad som har förändrats i fastigheten). En kopia av dessa skickas till er förvaltare på Nabo efter utfört arbete. Denna dokumentation är viktig i händelse av skada.

Som bostadsrättshavare skall du 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.

All dokumentation som krävs enligt lag eller regel enligt ovan och till exempel styrker behörighet hos en entreprenör, intyg om hållfasthet, relationsritningar med mera skall vara upprättade på aktuellt företags brevpapper, innehålla organisationsnummer, fullständiga kontaktuppgifter och vara korrekt signerade för att vara giltiga.

Eventuella certifikat, försäkringar och intyg skall lätt kunna kontrolleras och i förekommande fall följa med övrig dokumentation i form av kopior.