

# Brf Vattuormen 20

## **Ombyggnadsansökan**

Norr Mälarstrand 22 och 24,  
avseende lägenheter och lokaler

1. Allmänt
2. Bygganmälan eller Bygglov
3. Ansökningsblankett

## Ombyggnadsansökan och regler gällande Brf Vattuormen 20

I syfte att hålla vår gemensamma fastighet i bästa tänkbara skick och att i framtiden förfoga över dokumenterade gjorda ombyggnationer, har vi upprättat en del regler och rutiner. Föreningen har tyvärr erfarenheter av tidigare oanmälda förändringar gällande byggnormer som inte alltid efterlevts. Detta har medfört besvärliga och kostsamma problem.

### Anmälan till styrelsen behövs inte

Vid till exempel ommålning av lägenheters väggar, tak, lägga ny parkett, byta köksinredning, måla fönster på insidan med mera behövs ingen anmälan till styrelsen. Vid tveksamheter kontakta styrelsen.

### Anmälan till styrelsen behövs vid väsentliga förändringar

- Förändringar som föreningen ansvarar för dvs avlopp, elförsörjning till lägenhet, vatten, värme, tappvarmvattenisolering, ventilation, samt yttre påverkan. Borttag av bärande väggar. Om en icke bärande vägg tas bort finns risk att blottade träpartier och balkar finns i originaltaket. I sådant fall måste brandtätning utföras och av utbildade personal.
- Vid ombyggnad/renovering av våtutrymmen och flytta kök ska ombyggnadsansökan alltid lämnas till styrelsen för godkännande, **innan arbetet påbörjas**. Se även nedan om bygglov eller bygganmälan behövs.
- All form av arbeten ska ovillkorligen utföras av hantverkare som efterlever gällande byggnormer och att arbetet utförs fackmannamässigt. Ansvarsförsäkring för sitt specifika arbetsområde skall finnas. I anmälan ska tilltänkta företag och besiktningsmän uppges med kontaktuppgifter samt företagsinformation såsom organisationsnummer och F-skatt. Byggdagbok ska föras på brukligt sätt. Av styrelsen utsedd person ska ha möjlighet att besöka lägenhet emellanåt för uppföljning.
- Om ombyggnaden innefattar våtrumsarbete, ska lägenhetsinnehavare efter ombyggnaden lämna ett våtrumscertifikat till styrelsen som våtrumsentreprenören ska ta fram. Kvalitetsbevis ska också lämnas vid ändrade rördragningar som avser så kallat "säkert vatten".

- Slutbesiktning av besiktningsman är obligatoriskt och bekostas av lägenhetsinnehavaren. Den ska göras av en auktoriserad besiktningsman som styrelsen anlitar. Besiktningsman upprättar protokoll där det också ska framgå att gällande brandskyddsregler är uppfyllda. Kontraktarbetarna ska vara tillgängliga vid slutbesiktningen. Berörda ytor/områden får inte stängas igen eller på annat sätt förhindra åtkomst vid besiktningen.
- All form av ventilationsrelaterade åtgärder ska alltid stämmas av med ett auktoriserat ventilationsföretag. Lägenhetsinnehavaren står för kostnaden.
- Störande arbetsmoment får endast utföras under vardagstid klockan 08.00 – 17.00. Byggrester/grovsopor i allmänna utrymmen och utanför fastigheten ska skötas av anlitat byggföretag som tar hand om resterna inom rimlig tid. Endast hushållssopor får slängas i sopnedkast.
- I de fall el-matningen behöver stängas av till specifik lägenhet, kontaktas i första hand utsedd kontaktperson i styrelsen. Gäller även vattenavstängning och vattenburna radiatorer.
- Vid längre byggprojekt utser styrelsen en handläggare som vid byggstart ger upplysning om personalutrymmen, var verktyg och byggmaterial får förvaras i fastigheten. Hissarna får användas men ska täckas med skyddspapper. Brandsläckare ska finnas på arbetsplatsen. Nödvändiga fastighetsnycklar lämnas mot kvittering.

*Om godkänd anmälan inte föreligger kan lägenhetsinnehavaren bli skyldig att bekosta upptäckta faktiska brister.*

*Ombyggnadsansökan är obligatorisk med syfte att förhindra okontrollerbara ombyggnader.*

*Kontakt sker med utsedd ansvarig i styrelsen för ombyggnationer.*

## Byggnmälan eller bygglov

Vissa förändringar i lägenheten kan, utöver tillstånd från bostadsrättsföreningen, fordra byggnmälan eller bygglov hos Stadsbyggnadskontoret. Bygglov krävs normalt sett för nya balkonger, fönsterbyten vid förändrat utseende, utökad bostadsyta, ändrad användning av yta (t ex från lokal till bostad, eller tvärtom) osv.

Byggnmälan krävs för ingrepp i bärande väggar, våtutrymmen, installation av eldstad, flytt av kök osv. Om kök ska flyttas, behövs beskrivning om hur VVS, avlopp och ventilation ska byggas om, dvs relationsritning vid komplicerade fall eftersom det oftast krävs väsentliga ändringar. När det gäller ändring av bärande väggar (konstruktion) ska en formell byggnmälan lämnas och i vissa fall kompletteras med byggteknisk lösning och ev arkitekturritning.

Byggnmälan är en enklare form av bygglov då det kan räcka med en tydlig skiss och ibland med visst kompletterande textunderlag. Utifrån byggnmälan kan Stadsbyggnadskontoret i vissa fall kräva mer omfattande underlag för att ta ställning. Vid byggnmälan och vid ansökan om bygglov är det säkrast att anlita arkitekt eller konstruktör. Om fullständigt underlag saknas har styrelsen rätt att neka med hänvisning till just detta.

Handlingar om byggnmälan eller bygglov till Stadsbyggnadskontoret ska också bifogas ombyggnadsansökan till styrelsen. Ett fullgott underlag utvisar inte bara lägenhetens tekniska lösningar, utan även aspekter som har med åtgärdens påverkan på byggnaden i övrigt kan uppkomma.

Vid byggstart behövs ritningar för att lokalisera ventilation, vatten- och avloppsstammar.

## Brf Vattuormen 20

### Ansökan vid ombyggnation avseende lägenhet eller lokal

Datum: .....

Bostadsinnehavarens namn och lägenhetsnummer:

.....

Lokal:

.....

1. Beskriv vad ni har för avsikt att utföra. Tydligt sammanfattat avseende olika utrymmen och omfattning. Bifoga ritningar eller skiss samt andra relevanta underlag eller bifoga eget textdokument.
2. Om det gäller totalentreprenad (ABT 06-avtal) räcker det med entreprenörens namn och organisationsnummer (punkt 3 behöver då inte fyllas i).
3. Notera företag och eventuellt underentreprenörer som ska anlitas med namn, adress, organisationsnummer, kontaktperson med telefonnummer och email. Om det är möjligt ska det framgå att respektive företag är auktoriserat och behörigt för sitt arbetsområde.

Bygg, snickeri, målning etc: .....

.....

Ventilation: .....

.....

El: .....

.....

VVS: .....

.....

Plattsättare / våtrum: .....

.....

Arkitekt, konsult: .....

.....

Av styrelsen utsedd / godkänd kontrollansvarig:

.....

Byggnmälan eller bygglov har lämnats till Stadsbyggnadskontoret, datum:

.....

Stadsbyggnadskontorets svar och datum:

.....

Planerad tidsplan:

.....

Undertecknad har som bostadsrättsinnehavare / hyresgäst tagit del av Vattuormen 20 regler avseende ombyggnationer och är medveten om sitt ansvar och reglernas innebörd.

Underskrift: .....

Styrelsens beslut, protokoll nr och datum: .....