

VILL DU GÖRA FÖRÄNDRINGAR I DIN LÄGENHET?

För vissa typer av renoveringar eller ombyggnationer i lägenheten krävs en ansökan samt styrelsens godkännande – där vi i processen tar hjälp av Åkerlunds Fastighetservice AB.

Här under kan du läsa mer om ansvarsförhållande, generella regler vid renovering samt hitta en ansökningsblankett för ifyllnad.

Vem är byggherre?

Byggherre är enligt 9 kap. 1 § i plan- och bygglagen (PBL) den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten genom en byggtreprenör eller byggmästare.

Med andra ord, den bostadsrättsinnehavare som låter utföra renoveringsarbeten eller förändringar i sin bostadsrätt är byggherre och därmed ytterst ansvarig för arbetets utförande och även för de konsekvenser som kan komma av arbetet, såväl under som efter entreprenadens utförande. Detta gäller oavsett om arbetet utförs i egen regi eller av anlitaad entreprenadfirma samt är oberoende av renoveringens omfattning.

Vad kräver styrelsens tillåtelse?

Enligt utdrag ur föreningens stadgar § 43 måste bostadsrättsinnehavaren ha styrelsens tillstånd för att utföra åtgärder i lägenheten som innefattar:

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring av befintliga ledning för avlopp, värme, gas eller vatten
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

Exempel på ingrepp som kräver godkännande:

- Vatten- och avloppsledningar (t.ex. byte eller installation av disk- eller tvättmaskin)
- Gas
- Värme (golvvärme, radiatorer)
- Ventilation (även köksfläktar)
- Bärande strukturer
- Fasta elinstallationer. Bifoga entreprenörens elbehörighetsbevis med ansökan.
- Om arbetet innebär att el eller vatten/värme behöver stängas av centralt i fastigheten.
- Arbete utanför lägenheten såsom uppsättning av markiser
- Alla typer av ingrepp i våtrum (badrum, tvättstuga). Obs! Vid förändringar i våtrum måste gällande våtrumsregler följas, se gvk.se → GVK:s branschregler Säkra Våtrum. Bifoga entreprenörens våtrumsintyg med ansökan.

Vad kräver INTE styrelsens tillåtelse?

Exempel på åtgärder som du kan göra utan att söka tillstånd:

- Målning
- Tapetsering
- Nya golv i utrymmen som inte innefattar våtutrymme (badrum, tvättstuga m.m.)
- Byte av befintliga vitvaror – dock ej disk- eller tvättmaskin
- Ej permanenta elinstallationer

Vart skickar du din ansökan?

Ansökan om tillåtelse för renovering skickas till Åkerlunds Fastighetsservice AB, som på styrelsens uppdrag utför utredning om och utfärdar tillstånd för renoveringsåtgärder. Ansökan görs på bifogad ansökningsblankett och kompletteras med förklarande ritningar samt certifieringar för våtrums- och elarbeten om det är aktuellt.

E-post: info@akerlundsfastighet.se

Postadress: Åkerlunds Fastighetsservice AB, Kärrtorpsvägen 73, 121 55 Johanneshov

För handläggningen av tillåtelseärenden debiteras den sökande 690 kr/h ex moms. Krävs det dessutom besök på plats för att utreda ärendet tillkommer ytterligare kostnader.

Dessa arbetstider gäller och så här informerar du dina grannar

Det är självklart mycket viktigt att du respekterar dina grannar och därför måste störande arbeten minimeras så mycket som det är möjligt och bara utföras vardagar mellan 07:30 – 18:00. Som byggherre ansvarar du för att dessa tider efterföljs.

Grannar ska informeras skriftligen senast ett par dagar innan arbetet påbörjas via brev eller anslag i entrén. Informationen ska innehålla:

- Ditt namn
- Lägenhet och trappa
- Tid för renoveringen
- Ditt telefonnummer

Byggsopor

Byggsopor och avfall som uppkommer i samband med renoveringen ska omhändertas och får under inga omständigheter slängas i sopnedkast, grovsoprum eller ställas utanför lägenheten eller på gården. Undantaget är den dag då byggsoporna ska transporteras bort.

Byggherren ansvarar för att detta följs och byggsopor som påträffas i föreningen kommer faktureras byggherren.

Information till anlidade hantverkare

Som byggherre är du ansvarig för att informera de hantverkare du anlitar om ovanstående samt att det varken är tillåtet att parkera eller att röka på gården.

Byggnmälan och bygglov

Byggherren ansvarar själv för byggnmälan och ansökan om bygglov i de fall när det är nödvändigt. Byggnmälan ska göras när arbetet handlar om att:

- Uppföra eller bygga till en byggnad
- Uppföra, anordna eller väsentligt ändra en anläggning
- Ändra i en byggnad så att bärande konstruktioner berörs eller planlösningen avsevärt påverkas
- Installera eller väsentligt ändra hissar, eldstäder, rökkanaler, anordningar för ventilation, vatten och avlopp
- Underhålla värdefull bebyggelse om det regleras i detaljplan eller områdesbestämmelser

Byggnmälan ger byggnadsnämnden möjlighet att förbereda sin tillsyn över byggprojektet och tid att preliminärt bedöma kontrollbehovet, bland annat behovet av byggsamråd. Det är byggherren som ska lämna in byggnmälan. Den ska vara skriftlig och innehålla uppgifter om byggherrens namn och adress, fastighetsbeteckning och när byggnadsarbetena är avsedda att påbörjas. Även projektets art och omfattning ska beskrivas. Ibland krävs det att byggnmälan kompletteras med en rivningsplan.

För mer information om byggnmälan och bygglov, se Boverkets webbplats boverket.se

Ansökan om tillstånd för ändring av lägenhet

1. Bostadsrättshavare

För- och efternamn	Personnummer
Adress	Mobilnummer
E-post	

2. Lägenhet

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Lägenhetsnummer	Antal rum/toaletter
----------------------	------------	-----------------	---------------------

3. Föreslag på åtgärd

I lägenheten önskar jag göra följande förändringsarbeten/åtgärder som beskrivs och kompletteras med en skiss.	
Entreprenör som anlitas att utföra det huvudsakliga arbetet	Organisationsnummer

4. Omfattning

- a) Ändringen omfattar våtrum Ja Nej
 Entreprenören innehar gällande våtrumscertifiering, vilken bifogas Ja Nej
- b) Ändringen innefattar förändring av planlösning Ja Nej
- c) Ändringen innefattar håltagning i bärande väggar/konstruktion Ja Nej
- Byggnamälan och skiss bifogas Ja Nej

Kvalitetsansvarig person och företag	Organisationsnummer
--------------------------------------	---------------------

5. Underskrift och försäkran

Härmed försäkras att arbetet kommer att utföras på ett fackmannamässigt sätt och i enlighet med gällande lagar och förordningar. Störande arbete kommer endast att ske vardagar mellan kl 7.30 och 18. Vid ingrepp i våtrum och/eller bärande väggar/konstruktion ombesörjes en protokollförd slutbesiktning av en auktoriserad besiktningsman.

Ort och datum	Bostadsrättshavarens underskrift
---------------	----------------------------------

6. Beslut

Ansökan <input type="checkbox"/> Beviljad den _____ <input type="checkbox"/> Avslagen den _____	
Skäl till avslag	
Ort och datum	Ansvarig/Bostadsrättsföreningen