

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 10 kap. 5 § i plan- och bygglagen (PBL) den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten genom en byggentreprenör 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 §§ 42-43 måste bostadsrättsinnehavaren ha styrelsens tillstånd för att utföra åtgärder i lägenheten som innefattar:

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

1. Ingrepp i en bärande konstruktion
2. Ändring av befintliga ledningar 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 Fastighetservice 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 Fastighetservice AB, Kärrtorpsvägen 73, 121 55 Johanneshov

För handläggningen av tillåtelseärenden debiteras den sökande 900 kr exkl. moms. Krävs det dessutom besök på plats för att utreda ärendet tillkommer ytterligare kostnader.

Föreningens formkrav vid renoveringsarbeten

- Endast behöriga fackmän får utföra arbeten som inbegriper tätskikt, tappvatten, avlopp och el.
- Anlitade entreprenörer ska redovisa gällande försäkringar och behörigheter.
- Ett entreprenavtal ska upprättas mellan medlem och entreprenör (motsvarande Hantverkarformulär -14).
- Avisering inför renoveringsarbeten ska anslås i port och grannport en vecka före start.

Informationen ska innehålla:

- Ditt namn
 - Lägenhet och trappa
 - Tid för renoveringen
 - Kort beskrivning av vad som ska utföras
 - Ditt telefonnummer
- Avisering inför planerad vattenavstängning ska anslås i port minst 48 timmar före avstängning
 - Planerad vattenavstängning får ske mån-fre mellan kl 09-16
 - Bullrande arbeten får utföras mån-fre mellan kl 08-17
 - Hiss och berörda delar av trapphus ska skyddas från skador (täck golv/vägg i hiss etc.)
 - Medlemmen ansvarar för uppställning och bortforsling av avfall, och ska tillse att störningar kring renoveringsarbetet begränsas så långt möjligt.
 - Utrymningsvägar får inte blockeras, annat än tillfälligt. Det vill säga, ingen lagerläggning av material i trapphus eller motsvarande.
 - En beskrivning av renoveringen (inklusive enklare ritning/skiss) ska upprättas.
 - Besiktning av konstruktion & VVS-installationer ska ske. Vid badrumsrenovering ska en s.k. 3-stegsbesiktning genomföras av auktoriserad besiktningsman. 3-stegsbesiktning innebär att en första besiktning genomförs efter ändrad rödragning, en andra besiktning efter

applicerade tätskikt och så en slutbesiktning då arbetet färdigställts. Godkänd slutbesiktning erfordras för att få ta rummet i bruk.

- En kopia av utlåtande över godkänd slutbesiktning ska lämnas till styrelsen.

Byggsopor

Byggsopor och avfall som uppkommer i samband med renoveringen ska omhändertas och får under inga omständigheter slängas i föreningens sopkärl, 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 anlitate 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.

Bygganmälan och bygglov

Byggherren ansvarar själv för bygganmälan och ansökan om bygglov i de fall när det är nödvändigt. Bygganmälan 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, rökanaler, anordningar för ventilation, vatten och avlopp
- Underhålla värdefull bebyggelse om det regleras i detaljplan eller områdesbestämmelser

Bygganmälan 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 bygganmälan. 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 bygganmälan kompletteras med en rivningsplan.

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

OBS 10 kap. 4 § PBL: "Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat."

Mer att tänka på

Avtala om överlämnande av dokumentation vid färdigställande. Normalt ska följande dokumentation upprättas och överlämnas av entreprenören:

- 1) Kvalitetsdokument för tätskikt,
- 2) Säker vatten-intyg för VVS-installationer,
- 3) Installationsbevis för golvvärme,
- 4) Intyg för el-installationer,
- 5) Signerade egenkontroller
- 6) Relationsritningar

Dokumentationen är viktig för dig, en värdehandling vid försäljning eller i händelse av skada. OBS att det också kan vara nödvändigt att dokumentationen är överlämnad och godkänd för att besiktningsmannen ska kunna godkänna arbetena.

Golvbjälklagen är relativt tunna i byggnaden. Vid bilningsarbeten i golv (exempelvis vid byte av golvbrunn) kan betong rasa ner från taket i utrymmet under. Det bör därför stämpas rakt under vid bilning i golv.

Värmeledningar till radiatorer (element) går bakom socklar i lägenheterna. Det har hänt, vid spikning och rivning av socklar, att värmeledningar sprungit läck.

Lycka till med reoveringen!