

Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet

Förutsättningar och villkor för renoveringar/ombyggnader i lägenhet

I bostadsrättslagen och i föreningens stadgar finns regler gällande bostadsrättshavarens ändringar i lägenheten. Av dessa framgår att bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd får utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

- ingrepp i bärande konstruktioner
- påverkan på ventilationssystem, exempelvis installation av spisfläkt
- åverkan på tätskikt i våtrum
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten, el eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Vad som är en väsentlig förändring avgörs från fall till fall och kan inte i detalj preciseras. Det är därför bättre att begära tillstånd en gång för mycket än en gång för lite. Exempel på väsentliga ändringar är ingrepp i ledningar och kanaler som föreningen ansvarar för men vilka inte nämns ovan. Vidare kan borttagande av icke bärande väggar i vissa fall vara tillståndspliktiga som väsentliga ändringar av lägenheten. För ovanstående förändringar krävs uppdaterade ritningar.

Åtgärder som kräver styrelsens tillstånd får endast påbörjas efter att skriftligt tillstånd erhållits.

Enklare renoveringar av lägenheten, till exempel målning, tapetsering, omläggning av golv kräver inte tillstånd från styrelsen men dessa generella riktlinjer och regler ska alltid iaktas av den som ämnar utföra arbete i lägenheten. Det gäller oavsett om man anlitar en entreprenör eller utför arbetena själv.

Observera att eventuella framtida problem som kan uppkomma som följd av renoveringen, exempelvis bärighetsproblem på grund av rivna väggar eller vattensador på grund av felaktiga utföranden, kan du som bostadsrättshavare komma att hållas ansvarig för även om styrelsen gett tillstånd till åtgärden. Att styrelsen godkänner åtgärden innebär inte att styrelsen eller föreningen tar över ansvaret för utförandet. Finns tveksamheter ska fackman alltid kallas in.

Generella förhållningsregler

Tänk alltid på följande saker när du ska genomföra renoveringar i din lägenhet

- Alla renoveringar ska vara fackmannamässigt utförda.
- Buller som kan störa närboende bör minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt. Meddela grannarna i förväg om du vet att det kommer att låta mycket. Grannarna kan meddelas genom en lapp på anslagstavlan vid entrén eller dylikt. Ta även hänsyn till föreningens ordningsregler som finns på hemsidan www.stallhagen1.se.
- Det är inte tillåtet att förvara material eller skräp i trapphus, på gård eller i andra gemensamma utrymmen.
Vid borttransport av byggavfall med mera ansvarar bostadsrättshavaren för att trappor, hissar och övriga gemensamma utrymmen städas.
- Behöver vatten eller el etcetera som påverkar andra boende stängas av måste detta tydligt aviseras berörda i förväg, även styrelsen ska informeras om detta.

Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet

Övrig information och råd

Många enklare renoveringar kan man utföra själv men vid exempelvis våtrumsarbeten eller förändring av elledningsnätet ska alltid ett auktoriserat företag anlitas. Efter utförd ändring/renovering /ombyggnad ska bostadsrättshavaren erhålla ett intyg eller annan handling som styrker behörighet samt att arbetet utförts av fackman enligt gällande branschregler.

Om man inte kan uppvisa att renoveringen utförts av branschorganisationernas för uppgiften godkända personer kan skadeersättning minska eller helt utebli från försäkringsbolag vid eventuell framtida skada.

Kom ihåg att vissa ändringar innebär att man också måste ha ett godkänt bygglov eller att en bygganmälan görs. Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att kontrollera och ansöka om detta. Observera att ett beviljat bygglov hos kommunen inte innebär att ni automatiskt har tillstånd av styrelsen. Godkänt bygglov ska biläggas ansökan om sådant finns.

Vid ingrepp i bärande konstruktioner måste en byggnadskonstruktör konsulteras så att inte byggnadens hållfasthet riskeras. Intyg ska biläggas ansökan till styrelsen. Observera att borttagande av icke bärande väggar kan påverka lägenheten väsentligt och därmed kräva styrelsens tillstånd. Vi rekommenderar därför att styrelsens tillstånd alltid inhämtas för borttagande av väggar.

Vid ingrepp som påverkar föreningens el-, ventilations- eller va-installation ska alltid tillstånd från styrelsen inhämtas.

En styrelse kan vägra att medge förändringar om de är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Styrelsen bör inte ha rätt att säga nej till begärd ändring utan att ange sakliga skäl men råder oklarhet om detta kan styrelsen kräva att bostadsrättshavaren visar att ändringen kan utföras utan att föreningens hus skadas eller att olägenhet uppkommer. Observera då att om inget annat är beslutat av föreningen står ni själva för alla eventuella kostnader förknippade med utredningar, eventuella konstruktörer, bygglov med mera.

Om en bostadsrättshavare genomför en tillståndspliktig ändring i lägenheten utan tillstånd, kan föreningen kräva att bostadsrättshavaren återställer lägenheten till tidigare skick om ändringarna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Observera att reglerna om ändringar/renoveringar/ombyggnationer gäller för åtgärder i själva lägenheten. En bostadsrättshavare får inte göra någon ändring utanför sin lägenhet. De delar av huset som finns utanför lägenheten bestämmer föreningen över. Samma princip gäller föreningens mark.

Vad man generellt och inte får göra framgår av föreningens stadgar och bostadsrättslagen men kom ihåg att varje förening är unik och kan ha egna trivsel- och ordningsregler. Därför rekommenderar vi att bostadsrättshavaren alltid även vid mindre ändringar och renoveringar, lyssnar med sin styrelse innan ett projekt påbörjas.

Blanketten med förutsättningar och villkor förvaras i Bo-pärmen under flik 8, den finns även på föreningens hemsida.

Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet

OBS! Sidan 3 lämnas ifylld till styrelsen i god tid före den tänkta starten av ändringsarbetena enligt förutsättningarna och villkoren enligt sidan 1 och 2.

Föreningens namn Brf. Stallhagen 1	Lägenhetens adress Brogatan 42/44	Lägenhetens nummer
Namn innehavare 1	Personnummer innehavare 1	Kontaktinfo 1
Namn innehavare 2	Personnummer innehavare 2	Kontaktinfo 2

Jag/vi begär tillstånd att få göra nedan beskrivna åtgärder och intygar att jag/vi har läst och förstått samt kommer att följa förutsättningarna och villkoren enligt sidan 2 och 3.

Underskrift innehavare 1	Underskrift innehavare 2
--------------------------	--------------------------

Beskrivning av åtgärden (bifoga gärna ritning, byggnadsbeskrivning eller dylikt, se villkor)

Arbetet beräknas pågå mellan (ange datum)
Beskrivning av åtgärden Bygg: Tätskikt i våtrum: Vatten och avlopp: Ventilation: El: Om utrymmet inte räcker skriv på separat blad

Styrelsebeslut

Styrelsen har behandlat ansökan och beslutat att bevilja/inte bevilja den.	
Ort och datum Umeå	Ort och datum Umeå
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Styrelsen villkorar dock ovanstående beslut med följande krav:	