

ANSÖKAN TILLSTÅND RENOVERING AV BOSTADSRÄTT

Innehavare 1	Personnummer
Telefonnummer	E-post
Innehavare 2	Personnummer
Telefonnummer	E-post
Lägenhetens adress	lägenhetsnummer

Om ansökan

Om bostadsrättshavaren vill göra ingrepp i delar av lägenheten som föreningen har underhållsansvaret för krävs föreningens tillstånd. Om ingrepp utförs utan föreningens tillstånd blir bostadsrättshavaren skyldig att återställa ingreppen till ursprungligt skick, om föreningen begär det.

Föreningen lämnar tillstånd till det ingrepp du genom denna blankett ansöker om först när *samtliga* villkor i denna blankett är uppfyllda.

När styrelsen lämnar godkännande till en ansökan enligt denna blankett lämnas detta godkännande villkorat av att allt underlag som krävs för slutgodkännande enligt denna blankett kommer styrelsen till handa senast ett halvår efter styrelsens godkännande. Om så ej sker är renoveringen ej godkänd.

Observera att det inte finns någon garanti för att tillstånd till renovering lämnas för nedan angivna ingrepp även om de i blanketten angivna underlagen som för att få tillstånd är inskickade.

Ingrepp som inte omfattas av denna blankett

Vissa typer av ingrepp kommer föreningen inte lämna tillstånd till, alternativt är ingreppet så stort att det krävs mer omfattande underlag för att ta ställning till om ingreppet kan godkännas. För den typen av ingrepp, kontakta styrelsen och fråga om tillstånd kan lämnas och i så fall vad som krävs. Bredablick rekommenderar i dessa fall att särskilt avtal upprättas mellan bostadsrättsförening och medlem, med hjälp av jurist.

Vad ingreppet avser

Om du ska ändra, flytta eller ta bort någon av nedan angivna installationer kräver detta styrelsens tillstånd för att få utföra och denna blankett ska användas. Om någon del av renoveringen är uppräknad nedan ska denna blankett användas.

Om det anges nedan att vissa bilagor ska bifogas till ansökan för det aktuella ingreppet ska dessa bilagor biläggas till ansökan. I annat fall kommer ansökan avslås.

Övriga villkor

Alla ingrepp i fasta elinstallationer, vatten- eller avloppsledningar samt ventilationssystemet ska alltid utföras av behörig fackman. Allt arbete ska utföras fackmannamässigt. Vid renovering av badrum ska entreprenören lämna våtrumsintyg till bostadsrättshavaren.

Renoveringsarbetet ska endast utföras vardagar 09:00-16:00 samt lördagar 11:00-15:00. Avstängning av vatten vid huvudströmbrytare för hela fastigheten får endast göras av föreningen.

Styrelsens krav vid renovering

Styrelsen ställer höga krav när ett arbete ska utföras i föreningen. Detta innebär bland annat:

- Fullständiga och korrekta handlingar
- Tydliga arbetsbeskrivningar
- Behöriga och certifierade entreprenörer
- Dokumentation enligt gällande branschregler
- Certifikat eller kvalitetsdokument från godkända entreprenörer ska tillsändas föreningen eller förvaltaren, efter att slutbesiktning har utförts

Utan sådant certifikat har medlemmen inte visat att arbetet uppfyller gällande regler. Att entreprenören enbart har ett branschmedlemskap innebär inte att renoveringen automatiskt är utförd på ett godkänt sätt.

Detta är inte för att försvåra för medlemmar, utan för att skydda både den enskilde bostadsrättshavaren och föreningen som helhet. Styrelsen hoppas att de skärpta rutinerna bidrar till att minska risken för framtida skador i fastigheten.

Medlemmens ansvar

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar du som medlem för det inte underhållet. Om du själv, eller en hantverkare du anlitat, utför arbetet på ett felaktigt sätt (ej fackmannamässigt) och det orsakar skada, exempelvis vattenskada, är det medlemmen som är skadeståndsskyldig. Bostadsrättshavaren ansvarar alltid för allt arbete som anlitad entreprenör utför.

Följdsador

Det innebär att medlemmen måste stå för kostnaderna att reparera skada i lägenheten, grannars lägenheter, samt eventuella skador på stamledningen eller bärande konstruktioner.

Vårdslöshet eller försummelse, om medlemmen har varit vårdslös eller försumlig, vilket icke fackmannamässigt arbete anses vara, kan medlemmen även bli skyldig att betala föreningens självrisk för deras försäkring. En bostadsrättshavare bör ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Omfattning

Arbetet beräknas pågå från och med	Till och med
------------------------------------	--------------

Vid anlitande av entreprenör/er

Kvalitetsansvarigt företag samt ansvarig person	Organisationsnummer
Kvalitetsansvarigt företag samt ansvarig person	Organisationsnummer
Kvalitetsansvarigt företag samt ansvarig person	Organisationsnummer

Förklaringar, förtydliganden och ordningsregler

Anledningen till att du kan behöva söka tillstånd för att få renovera är dels för att hålla nere föreningens kostnader och därigenom årsavgiften, men även de kostnader och det besvär som personligen drabbar dig vid t.ex. en vattenläcka hos dig eller din granne. Föreningen dokumenterar även de arbeten som görs i fastigheten så att det finns underlag till framtida arbeten.

Byggherren är ansvarig

Byggherre är, enligt Plan- och bygglagen (PBL) 9 kap. 4 §, **bostadsrättsinnehavare** som för egen räkning utför eller, genom en byggtreprenör, låter utföra byggnads- eller rivningsarbeten. Det är alltid byggherren själv, dvs bostadsrättsinnehavaren, som är ansvarig för att arbetet utförs enligt de lagar och föreskrifter som gäller.

Tillstånd

Bostadsrättsinnehavaren får inte, utan styrelsens tillstånd, i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten
- Annan väsentlig förändring av lägenheten

Vissa förändringar innebär att du utöver föreningens samtycke också, enligt plan- och bygglagen, måste ansöka om bygglov eller göra en bygganmälan hos kommunen före byggstart. Det är din skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras. Det är först när du fått styrelsens godkännande till att utföra förändringsarbetet i lägenheten som du kan påbörja ombyggnationen.

Föreningen äger rätt att neka tillstånd till ombyggnadsåtgärd om tänkt ändring kan komma att medföra påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. För att kunna göra en korrekt bedömning krävs att ett underlag eller utredning i vissa fall kan behöva bifogas din ansökan.

Exempel på ingrepp som kräver styrelsens tillstånd:

- Vatten- och avloppsledningar
- Värme (golvvärme, radiator) – avser badrum/toalett, övriga radiatorer får aldrig bytas ut/tas bort
- Ventilation (även köksfläktar)
- Fasta elinstallationer
- Alla typer av ingrepp i våtrum (badrum, toalett)
- Omdisponering av väggar

Exempel på åtgärder som kan utföras utan att ansöka om tillstånd:

- Målning
- Tapetsering
- Nya golv i utrymmen som inte innefattar våtrum
- Byte av befintliga vitvaror
- Ej permanenta elinstallationer

Badrum/WC

Om du avser göra ändringar som påverkar ledningar för avlopp, värme eller vatten måste du först få styrelsens godkännande genom att dokumentera planerade ändringar på ritning och skicka in dessa till förvaltaren. Installationer som påverkar ventilationen kräver styrelsens godkännande.

För att undvika framtida vattenskador för dig och dina grannar ska du vid renovering/ombyggnad i våtrum anlita en hantverkare som har GVK-behörighet och likvärdigt samt intyg för säker vatteninstallation samt BKR för plattsättning och MVK för målning. Intyg om detta kan fås av din hantverkare och skall skickas in till förvaltaren innan ombyggnationerna påbörjas, även om du inte avser att göra en väsentlig förändring men ändå bryter tätskiktet. Efter ombyggnationen ska relevanta delar (tätskiktet, golvbrunnen och andra genomföringar, rör i/genom vägg) fotograferas och skickas in till förvaltaren, så att föreningen får uppdaterad dokumentation kring de förändringar som har skett.

Vissa föreningar kan även vilja att det görs en besiktning av besiktningsman efter genomfört arbete.

Kök

Även i kök gäller att om du avser att göra ändringar som påverkar ledningar för avlopp, värme eller vatten så måste du först få styrelsens godkännande genom att dokumentera planerade ändringar på ritning och skicka in dessa till förvaltaren. Installationer som påverkar ventilationen kräver styrelsens godkännande. Installation av diskmaskin skall ske enligt anvisningarna för enskild maskin. Inkommande vatten ska ha en avstängningsventil och den stängs med fördel när du lämnar hemmet en längre period. Var noga med att fästa avloppsslangen upp mot undersidan av bänken eller i väggen, samt ställ maskinen på en s.k. spillbricka. Brister i detta är tre av de vanligaste orsakerna till vattenskadorna i kök. Tänk även på att motsvarande kan gälla för installation av andra vitvaror så som kyl och frys.

Omdisponering av väggar

Du måste få styrelsens godkännande innan du kan starta arbetet med att riva en vägg (gäller samtliga väggar i din lägenhet) och du måste därför skicka in en ansökan till förvaltaren. Tillsammans med ansökan ska ett intyg från en behörig byggnadskonstruktör bifogas med ritning där aktuella väggar har markerats. Intyget ska visa att åtgärden inte påverkar byggnadens stomstabilitet. Du måste själv ta kontakt med en byggnadskonstruktör.

Även när du skall bygga en ny vägg kan det behövas tillstånd då ventilationsflödet kan komma att ändras om man inte gör detta på rätt sätt.

Media (el, telefon, TV och bredband)

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ska du göra ombyggnad som berör fastighetens eller lägenhetens elcentral eller mediaförsörjning vid första uttaget, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av styrelsen.

Hitta certifierade företag:

GVK: <https://www.gvk.se/hitta-foretag/hitta-plattsattare-och-golvlaggare/>

Säkert Vatten: www.sakervatten.se

BKR: <https://www.bkr.se/medlemsforetag/>

Våtrumsmålning: <https://www.vatrumsmalning.se/auktorisering/lista-mvk-auktoriserade-foretag>

Elsäkerhetsverket: <https://e-tjanster.elsakerhetsverket.se/foretag/kolla-elforetaget>

Byggsopor

Byggsopor och annat avfall som uppkommer i samband med renoveringen ska omhändertas och får under inga omständigheter slängas i sopnedkast eller ställas på plats utanför lägenheten, utöver den dag då byggsopor ska avhämtas. Byggherren ansvarar för att detta sker, samt att Big Bags kontinuerligt hämtas. Byggsopor som påträffas i soprum, på gräsmattor etc. kommer att fraktas bort och faktureras byggherren.

Arbetstider och information till grannar

Grannar ska skriftligen informeras om renoveringen av byggherren via anslag i trapphus, entréer, hissar el dyl. I informationen ska framgå vem som renoverar, under vilken period samt byggherrens kontaktuppgifter (telefonnummer).

Det är mycket viktigt att respektera grannarna och att störande arbeten ska minimeras så mycket som möjligt och endast utföras i enighet med föreningens ordningsregler.

Vattenavstängning som berör fler lägenheter än den egna, ska aviseras med anslag i trapphus, entréer, hissar el dyl helst en vecka i förväg. Kontakta förvaltningen för hjälp med vattenavstängningen.