**Rätt att renovera under ansvar och med hänsyn till grannar**

Du har som bostadsrättshavare stor frihet att renovera din bostadsrätt, men kom ihåg att en del åtgärder kräver styrelsens tillstånd då de kan påverka fastigheten eller de installationer som föreningen ansvarar för. Vi värnar om vår fina fastighet och nedan angivna krav är ett led i att ha god kontroll på hur vår fastighet förändras och föra dokumentation över detta. Om du renoverar utan tillstånd kan du bli ersättningsskyldig om föreningen måste vidta åtgärder för att åtgärda fel och brister i fastigheten till följd av renoveringen. Styrelsen får endast neka tillstånd om ingreppet är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Ansvarsfördelningen regleras i föreningens stadgar §35. Styrelsens tillstånd krävs vid väsentlig förändring, vilket framgår av §43. Väsentlig förändring är sådana ändringar som påverkar planlösningen, ventilation, värme, gas, vatten- och avloppsinstallationer och annat som kan påverka övriga delar av fastigheten. Renovering av kök och badrum kräver alltid styrelsens tillstånd. Du behöver inte tillstånd för att byta ytskikt, fast inredning (garderober, skåp m.m.) samt vitvaror. Om du är osäker bör du rådgöra med styrelsen innan du påbörjar arbeten. Kom också ihåg att det utöver styrelsens tillstånd kan krävas bygglov eller bygganmälan, beroende på åtgärden. [Länk till Stockholm stads sida för bygglov](http://www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/Flerbostadshus/)

Styrelsen granskar och godkänner ansökningar om lägenhetsrenovering. Föreningen övertar dock inget ansvar för presenterade ritningar och tillhörande lösningar. För dig som medlem är det viktigt att kunna visa att ändringar som du har genomfört är tillåtna och korrekt utförda.

Om din renovering till del eller helhet kräver styrelsens tillstånd ska du lämna in en skriftlig ansökan till styrelsen för godkännande. Arbetsgången är som följande:

1. Du lämnar in en skriftlig ansökan (använd blanketten).

2. Styrelsen eller representant för denna granskar din ansökan, normalt inom fjorton dagar, och meddelar om den är godkänd eller avslagen. Eventuellt kan kompletterande handlingar krävas före godkännande lämnas, under renoveringstiden eller efter att arbetet är färdigt.

3. Startmöte hålls mellan representant från styrelsen och medlem för att gå igenom rutinen.

3. Arbetet utförs.

4. Vid ändringar i ventilationsinstallationer ska injusteringsprotokoll inlämnas till styrelsen

5. Vid behov utför styrelsen eller representant för denna en syn av utförda arbeten.

**Särskilda krav**

* I kök får bara spiskåpa eller kolfilterfläkt installeras. Det är inte tillåtet att installera en motordriven köksfläkt.
* Motordriven fläkt får ej installeras i badrum.
* Ventilationsdon får ej döljas eller sättas igen.
* Radiatorer får ej tas bort.
* Radiatorer i badrum får bytas mot handukstork med motsvarande effekt.
* Vattenburen golvvärme får ej installeras. Elslingor får installeras

**Krav inför och under renovering**

Innan påbörjande av renovering skall ett möte hållas mellan representant från styrelsen och bostadsrättsinnehavaren för att gå igenom nedan ställda krav.

1. Utöver den grundläggande ansvarsfördelningen ställer föreningen krav på att arbeten utförs fackmässigt, vilket bl.a. innebär att behörig elektriker ska utföra elinstallationer, behörig rörmokare (med intyg om Säkervatten) ska utföra vatten- och avloppsinstallationer och att tätskiktsinstallationer i badrum ska utföras av plattsättare med behörighet från Byggkeramikrådet (BKR) eller installatör av våtrumsmatta med behörighet från GVK. Att så sker bör även ligga i ditt intresse.
2. Föreningen ställer även en mängd detaljkrav, vilka framgår i ansökningsblanketten om renovering, ventilationsreglerna och injusteringsprotokollet nedan. Läs igenom dokumenten även om du inte tror att din renoveringsåtgärd fordrar styrelsens tillstånd.
3. Renoveringen ska alltid aviseras minst tre (3) dagar i förväg för att minimera olägenheterna för våra boende i föreningen. Avisera med en infolapp på anslagstavlan i entrén och/eller i brevlådorna. Aviseringen ska innehålla info om datum för renoveringens start/slut samt kontaktuppgifter till medlem och entreprenör.
4. Avstängning av vatten ska alltid aviseras i god tid och göras vid tidpunkter som minimerar störning i fastigheten. Kontakta fastighetsskötaren, för hjälp med avstängning (kostnaden debiteras).
5. Störande arbeten fårenbart utförasvardagar 08.00-18.00, som vid t.ex. bilning av golv, rivningar och samt användandet av maskiner m.m.
6. Vid viss badrumsrenovering (t.ex. flytt av golvbrunn) kan föreningen komma att kräva att en okulär syn eller kontroll utförs. Den utförs av styrelsen eller utsedd representant.
7. Byggmaterial eller byggavfall får under inga omständigheterstå i trapphus eller löst liggande i anslutning till fastighetens entré. Nolltolerans gäller.Trapphusen är räddningstjänstens utrymningsväg och behöver alltid vara fria från hinder. Det är inte tillåtet att kasta byggavfall i grovsoprummet. Vid behov av uppställningsplats för byggavfallssäckar (t.ex. big-bag m.m.) eller container måste styrelsen kontaktas för tillstånd och anvisning av tillåten plats. Tillståndet är tidsbestämt. Trots tillstånd från styrelsen har medlem fortfarande ansvar för byggavfallssäcken och dess innehåll när den står på föreningens mark. Byggavfall som förvaras på gården utan styrelsens godkännande kommer att bortforslas och debiteras bostadsrättsinnehavaren.
8. Trapphus och entréparti ska dagligen städas och rengöras av dem som utnyttjar entréerna för transport av byggmaterial och byggavfall. Medlem som renoverar har alltid ansvar att sådan daglig rengöring sker.
9. Medlem är ansvarig att informera anlitad entreprenör att parkeringsförbud gäller på samtliga gårdar och på föreningens mark. Endast på- och avlastning samt på- och avstigning är tillåtet eller om annat anges vid tillståndsgivning.

**Efter renoveringen**

1. Efter avslutade arbeten ska medlem kunna överlämna erforderliga ritningar, kvalitetsdokument BBV (i samband med badrumsrenovering). Detta ska ske vid efterfrågan från styrelsen.
2. Vid större renoveringsarbeten kan föreningen komma att kräva att en okulär syn utförs vid färdigställandet. Den utförs av styrelsen eller av styrelsen utsedd representant.
3. Eventuella. skador i entré och trapphus till följd av renoveringsarbetena ska ersättas av medlem.

ANSÖKAN OM RENOVERING AV LÄGENHET

|  |  |
| --- | --- |
| Namn | Adress |
| Lägenhetsnummer | Telefonnummer |
| E-postadress | |

|  |
| --- |
| Beskrivning av arbeten som ska utföras |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

**Förteckning över eventuellt bifogade ritningar/handlingar**

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

|  |
| --- |
| Eventuell skiss som illustrerar tänkt ändring: |

**Entreprenörer**

|  |
| --- |
| Huvudentreprenör |
| Entreprenör som utför tätskiktsinstallationer |
| Rörmokare |
| Elektriker |
| Ventilation |

Med denna ansökan skall intyg om behörighet i förekommande fall bifogas avseende:

* Tätskiktsinstallationer (BBV, GVK etc.)
* Rörarbeten (Säkervatten)
* Intyg om elbehörighet

**Tider**

|  |  |
| --- | --- |
| Beräknat startdatum | Beräknat slutdatum |

**Jag är införstådd med föreningens villkor enligt ovan och ansöker härmed om renovering/ombyggnation enligt ansökan ovan.**

…………………………………………………….. Ort, datum

…………………………………………………….. Namnteckning

Styrelsen för brf. Klädstrecket 24 bifaller härmed ansökan ovan med eventuella särskilda villkor enligt nedan.

…………………………………………………….. Ort, datum

…………………………………………………….. Namnteckning

|  |
| --- |
| Eventuella särskilda villkor för godkännande av ansökan |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |