

Tillstandsprocess avseende större renoveringar och ombyggnad av lägenheter i Brf Näktergalen 6

Vad som gäller vid renovering och ombyggnad av lägenheter kan uppfattas som oklart och arbetet kan upplevas som störande för grannar. För att klarställa vad som gäller och minimera risken för eventuella konflikter i föreningen har styrelsen i Brf Näktergalen 6 tagit fram denna sammanfattning avseende tillstandsprocessen avseende större renoveringar och ombyggnader av lägenheter i vår bostadsrättsförening och som inkluderar: (i) gällande lag samt föreningens inställning, (ii) krav gällande ansökan om tillstånd, samt (iii) Bilaga: *Ansökan om Tillstånd för Renovering och Ombyggnad*.

(i) Gällande lag och föreningens inställning avseende ombyggnad av lägenheter

Bostadsrättslagens 7 kap 7§ reglerar lägenhetsinnehavarens skyldigheter och rättigheter vad gäller ombyggnad av sin lägenhet och lyder som följer (ny lagtext från 1.1.2023):

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

- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,*
- 2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,*
- 3. installation eller ändring av anordning för ventilation,*
- 4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller*
- 5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.*

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättsinnehavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Lag (2022:1026).

Utöver ovan beskrivna åtgärder krävs det enligt praxis och allmänna rättsprinciper alltid tillstånd från föreningens styrelse om bostadsrättsinnehavaren ska utföra åtgärder utanför lägenheten och/eller på delar av fastigheten som föreningen enligt sina stadgar har underhållsansvar för. Fastighetens fasad, yttertak, källare och bjälklag mellan lägenheter anses till exempel inte tillhöra lägenheten. Detsamma gäller för rökgångar och ventilationsrör som föreningen har underhållsansvar för. Beträffande dessa åtgärder kan styrelsen således alltid säga nej oavsett skälen härför.

De nya reglerna ger också bostadsrättsföreningen rätt att säga upp den bostadsrättshavare som utfört tillståndspliktiga åtgärder i lägenheten utan tillstånd.

Det åligger vidare bostadsrättsinnehavaren att svara för såväl kontroll, genomförbarhet som kostnader för allting som rör renoveringen eller ombyggnaden, samt att tillse att vid var tid gällande lagar, normer, myndighetskrav, bygglov mm är uppfyllda efter genomförd ombyggnad av bostadsrättslägenheten.

Föreningen vill bevara husets karaktär och har därför en restriktiv inställning vad gäller godkännande av åtgärder som skulle leda till förändringar av husets historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden.

(ii) Anmälan av planerade renoveringar och ombyggnader av lägenheter

Alla större renoveringar och ombyggnader av lägenheter skall anmälas till styrelsen. Med större renoveringar menas t ex renovering av badrum och kök och arbeten som kan uppfattas som störande för

grannar. Anmälan skall göras på bifogat formulär *Ansökan om Tillstånd för Renovering och Ombyggnad*. Genom att underteckna denna ansökan bekräftar medlemmen även att denne tagit del av det som anges i detta dokument samt förbinder sig att följa Brf Näktergalen 6:s separata instruktion *Regler och Instruktioner för Renovering och Ombyggnad* gällande för arbeten i fastigheten.

Det åligger således bostadsrättsinnehavaren att inför styrelsens prövning av ansökan, lägga fram tillräcklig teknisk dokumentation, ritningar och utredning för styrelsen (inkluderande exempelvis lösningar avseende vatten och avlopp, ventilation och bullerdämpning), så att ett fullgott underlag finns för att kunna göra en noggrann tillståndsprövning.

Innan start av en större renovering eller ombyggnad av en lägenhet krävs att styrelsen gett sitt skriftliga godkännande av ansökan.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att informera berörda hantverkare om innehållet i detta dokument, inklusive föreningens *Regler och Instruktioner för Renovering och Ombyggnad*, samt eventuella villkor förknippade med styrelsens godkännande av anmälan. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar vidare för att anlitad entreprenör har nödvändig kompetens och certifiering för att kunna utföra arbetena enligt gällande normer och krav, samt att grannar inte störs och att drift och underhåll av fastigheten inte försvåras eller fördyras. Bostadsrättsinnehavaren svarar också för såväl kontroll, genomförbarhet och kostnader för allting som därmed är erforderligt, samt att vid var tid gällande lagar, normer, myndighetskrav, bygglov mm efterlevs.

(iii) Bilaga: Formulär för *Ansökan om Tillstånd för Renovering och Ombyggnad*

Ansökan om tillstånd för Renovering och Ombyggnad

Jag/vi ansöker härmed om styrelsens tillstånd för följande arbeten och åtgärder:

Lägenhetsinnehavarens namn	Lägenhetsnummer
Ansökan avser följande arbeten och åtgärder (krävs mer utrymme, använd separat bilaga)	
Arbetet planera utföras under följande tider	Följande entreprenörer planeras bli engagerade

Arbetets art och omfattning, inklusive tekniska lösningar för vatten & avlopp, ventilation och bullerdämpning, framgår mer detaljerat genom följande handlingar:

☐ Ritningar:	Dokumentnamn	Bilaga nr
☐ Teknisk beskrivning:	Dokumentnamn	Bilaga nr
☐ Fotografier:	Dokumentnamn	Bilaga nr
☐ Beräkningar:	Dokumentnamn	Bilaga nr
☐ Bygglov/bygganmälan:	Dokumentnamn	Bilaga nr
☐ Övrigt:	Dokumentnamn	Bilaga nr

Jag/vi bekräftar härmed att jag/vi tagit del av det som anges i separat dokument *Regler och Instruktioner för Renovering och Ombyggnad* avseende lägenheter i Brf Näktergalen 6 samt förbinder mig/oss att följa de regler och instruktioner som anges däri.

Lägenhetsinnehavarens underskrift

Ort

Datum

Föreningens medgivande eller avslag av ansökan

☐ Styrelsen medger ovanstående ansökan	☐ Styrelsen medger ovanstående ansökan med nedan villkor	☐ Styrelsen avslår ovan ansökan med nedan motivering
Villkor för tillstånd eller skäl för avslag		

Styrelsen Brf Näktergalen 6 underskrift

Ort

Datum