

## TILLSTÅND FÖR OMBYGGNATION

*Bostadsföreningen Upplandsgatan 36 i Stockholm med beteckningen Karlavagnen 3.*



Styrelsen Brf Upplandsgatan 36, 113 28 Stockholm Kv. Karlavagnen 3, För mer information kontakta [styrelsen@brfupplandsgatan36.se](mailto:styrelsen@brfupplandsgatan36.se)

**TILLSTÅND FÖR OMBYGGNATION**

*Bostadsföreningen Upplandsgatan 36 i Stockholm med beteckningen Karlavagnen 3.*

Bostadsrättsinnehavare 1

Förnamn Efternamn

Personnummer

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Underskrift

\_\_\_\_\_

Bostadsrättsinnehavare 2

Förnamn Efternamn

Personnummer

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Underskrift

\_\_\_\_\_

Bostadsrättsinnehavare 3

Förnamn Efternamn

Personnummer

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Underskrift

\_\_\_\_\_

(Nedan kallade "Bostadsrättsinnehavare")

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_

Bostadsrättsinnehavare kontaktar härmed föreningens styrelse med förfrågan om tillstånd för viss ombyggnation och renovering av ifrågavarande lägenhet.



## Regler för renovering

- Alla ingrepp i medlemmars lägenheter måste godkännas av styrelsen (§9 i stadgar).
- Förening godkänner endast elektrisk golvvärme / elektrisk handuskork.
- Tillstånd utfärdas av styrelse innan byggnation/renovering kan påbörjas.
- Ritning av byggnation/förändring, relationsritning och presentation av renovering måste finnas. Redovisad dokumentation får inte innehålla fel och brister.
- Medlem är skyldig att presentera sakkunnig fackman inom alla berörda delar bygg, VVS, EL etc.
- Medlem är fullt juridisk ansvarig för byggnation/renovering. Eventuellt skadeansvar vilar på Medlem. **Ej förening.**
- Det är absolut förbjudet att använda trapphuset eller gård som arbetsplats i anslutning till byggnation/renovering.
- Hissen får användas vid in och utflytt. **Dock absolut förbjudet att transportera byggsopor och byggmaterial. Byggavfall skall städas bort dagligen.**
- Berörda grannar skall informeras.
- Vid renovering är medlem skyldig att ta ansvar för att hålla uppsikt över städning av trapphus. Medlem är skyldig att täcka golvet i trapphuset, hissgolvet och hiss nät.
- Medlem är ansvarig för att byggnadsarbetare håller porten stängd vid in och utlastning. Dörren får ej vara öppen.
- Där tillkommer sedvanlig renovering i form av slipning av golv, målning av ytskikt och snickerier.
- Tillstånd lämnas således förutsatt att ifrågavarande ombyggnation sker genom ovan nämnda åtgärder på fackmannamässigt vis.
- Under arbetets gång uppmanar föreningen att det utförs fortlöpande besiktningar **på egen bekostnad:**
  - o Föreningen uppmanar till en förbesiktning av avloppsrör innan igengjutning (om aktuellt). (Fotodokumentation)
  - o Föreningen uppmanar till en förbesiktning av tätskikt innan plattsättning.
  - o Föreningen uppmanar bostadsrättsinnehavare att beställa slutbesiktning av samtliga utförda arbeten som kan påverka fastighetens goda bestånd.
  - o Föreningen uppmanar att det görs en slutbesiktning av SBR-ansluten besiktningsman.
- Därtill ska bostadsrättsinnehavare till fullo ansvara för samtliga ev. anspråk med anledning härav och/eller behövliga efterföljningsarbeten, d.v.s. att Bostadsrättsinnehavare ombesörjer genomförandet av och bekostar allt arbete som behövs för ett återställande till oförändrat eller förbättrat skick så väl på föreningens gemensamhetsutrymmen som i den enskilde Bostadsrättsinnehavarens lägenhet, samt därtill ombesörjer och bekostar nödvändigt åtgärdande föranlett ev. anspråk riktat mot hen själv eller/och föreningens avseende aktuell ombyggnation.

**Bostadsrättsinnehavare har tagit del och förstår reglerna för denna förening gällande renovering.**

**&**

**Bostadsrättsinnehavare har tagit del av ovanstående tillstånd och accepterar detsamma.**

Stockholm den \_\_\_\_\_

Bostadsrättsinnehavare 1

\_\_\_\_\_  
Underskrift

Bostadsrättsinnehavare 2

\_\_\_\_\_  
Underskrift

Bostadsrättsinnehavare 3

\_\_\_\_\_  
Underskrift

### **För Brf Upplandsgatan 36**

Styrelsen har på styrelsemötet den \_\_\_\_\_ fattat ett beslut gällande ansökan.

☐ Ovanstående bostadsrättsinnehavare beviljas tillstånd att på fackmässigt vis genomföra ombyggnation av aktuell lägenhet.

☐ Icke godkänd ansökan baserat på \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Förnamn Efternamn

\_\_\_\_\_  
Förnamn Efternamn

För Brf Upplandsgatan 36

\_\_\_\_\_  
Förnamn Efternamn

\_\_\_\_\_  
Förnamn Efternamn

### RAMAVTALSFÖRSLAG FÖR BRF

Genom ett ramavtal med Granbergs Byggkonsult & Besiktning får bostadsrättsföreningen bra kontroll på fastighetens skick och hur lägenheter renoveras av boende.

Det finns en stor fördel i att ha samma besiktningsmän för renoveringar som för statusbesiktningar. Besiktningsmännen vet vilka krav föreningen önskar ställa på arbeten som utförs, både kvalitets- och säkerhetsmässigt samt kan påverka entreprenörerna så att kraven uppfylls. Besiktningsmännen vet även vilken dokumentation som boende och dess entreprenör måste redovisa vid färdigställd renovering.

En annan fördel med besiktningar är att både den boende och entreprenören, efter uppdragets slutförande, erhåller ett utlåtande över besiktningen. Utlåtandet, som är ett juridiskt dokument, omfattar en sammanställning av besiktningsmannens bedömning av entreprenadens utförande och en förteckning över noterade fel samt om entreprenaden är godkänd eller ej.

#### **Bostadsrättsföreningens åtagande**

Bostadsrättsföreningen skall redan vid renoveringsansökan ställa krav på att man skall besiktiga utförda arbeten i enlighet med "Omfattning" nedan.

Föreningen förordar att boende beställer slutbesiktning av renoveringar och att detta lämpligen beställs av Granbergs Byggkonsult & Besiktning då boende erhåller ett rabatterat pris samt att de får besiktningen utförd med högsta kvalitet.

#### **Omfattning:**

Granskning av handlingar av de planerade ombyggnaderna. Tex av Ritningar, beskrivningar etc. Samt i förekommande fall, om nödvändigt, ett uppstartsmöte på plats för att få en så korrekt bild av byggåtgärden som möjligt. Vid granskning av handlingar och vid uppstartsmöte upprättas protokoll med rekommendation om beviljad byggstart eller begäran om kompletterande handlingar.

Förbesiktningar av standardombyggnad avseende:

- Nya avloppsledningar i våtrum
- Tätskiktsarbeten i våtrum

Förbesiktningar av komplexa ombyggnader:

- Brandskyddet i lägenhetsväggar, golv och tak vid större lägenhetsombyggnader med ändrad planlösning, nya golv, väggar och tak etc.

Slutbesiktning av samtliga utförda arbeten som kan påverka fastighetens goda bestånd:

Standardombyggnad avseende tex:

- Våtrum
- Kök

Komplexa ombyggnader tex:

- Renovering av ytskikt. Det är speciellt viktigt vid målning/tapetsering av hela rum att borttagna eluttag och brytare återmonteras korrekt för att undvika risk för stötar eller kortslutning (brandrisk).
- Nya elledningar / elcentraler i lägenheter
- Större lägenhetsombyggnader med ändrad planlösning, nya golv, väggar och tak etc.
- Montering av en ny balkong

## Byggkonsult & Besiktning

### Fasta priser

Vid standardombyggnader enligt omfattning ovan:

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Granskning av handlingar:      | 1875Kr |
| Granskning inkl uppstartsmöte: | 3750kr |
| Förbesiktning                  | 2750kr |
| Slutbesiktning                 | 3750Kr |

Vid komplexa ombyggnader enligt omfattning ovan:

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Granskning inkl uppstartsmöte: | 3750kr |
| Förbesiktning                  | 3250Kr |
| Slutbesiktning                 | 5250Kr |

Debitering enligt ovan gäller per fackområde/besiktningsman.

Prislista enligt ovan gäller under kalenderåret 2023

### Övriga besiktningar & tjänster som tillhandhålls genom oss:

**Entreprenadsbesiktningar** med samordningsansvar för besiktningsgrupp av ny- om- och tillbyggnader, stambyten eller besiktningsmän för yttertak, fönster, balkonger, fasader, tvättstugor, elanläggningar, uppvärmnings- / ventilationssystem etc.

**Statusbesiktningar** av våtrum, yttertak, fönster, balkonger, fasader, trapphus, källare, tvättstugor, elanläggningar, uppvärmnings- / ventilationssystem mm.

Statusbesiktningar ger er en vägledning för underhållsbehovet, omfattningen och när i tid det behöver utföras.

**Projektering & upphandlingsstöd** av entreprenader för renovering av fastigheten. Stödet omfattar framtagning av förfrågningsunderlag, bedömning av inkomna anbud samt genomgång med styrelsen.

**Projektleddning** under pågående byggprojekt såsom föreningens ombud på t ex byggmöten och besiktningar och i kontakt med boende och entreprenör.

Övriga besiktningar och tjänster debiteras med löpande räkning om 1250kr per timme.

Arbetstid på löpande räkning räknas från kontor till kontor med utgångspunkt från huvudkontoret i Rosersberg med minsta debitering om 4 timmar.

### **För samtliga uppdrag gäller:**

Betaltid på fakturor är normalt 15 dagar från utskriftsdatum.

Dröjsmålsränta 23%. Påminnelseavgift 60kr. Alla uppdrag uppfyller ABK 09.

**Lagstadgad moms tillkommer på ovan nämnda priser. För närvarande 25%.**

Ombokningar av bokade uppdrag faktureras enligt löpande räkning avseende nedlagd administrationstid för ombokning. Avbokningar av besiktningar/uppdrag som sker senare än 5 arbetsdagar innan bokad datum debiteras bokad tid i dess helhet.

Konsultansvarsförsäkring finns genom SBR's försäkringservice.

### **VD, Ägare**

Jonas Granberg / SBR-ingenjör

*Av RISE certifierad besiktningsman SBR*

*medlem i SBR:s entreprenadbesiktningsgrupp*

*Av BKR utsedd besiktningsingenjör för våtrum*