

ANMÄLAN OM UNDERHÅLLS-/ÄNDRINGSARBETEN TILL BOSTADSAKTIEBOLAGET

	Ändringsarbeten i lägenheten
	Underhållsarbeten i lägenheten (renovering)

I enlighet med lagen om bostadsaktiebolag är delägaren skyldig att anmäla om alla underhålls- eller ändringsarbeten i lägenheten. Bostadsaktiebolaget är enligt lagen förpliktad att övervaka och dokumentera underhålls- och ändringsarbeten som utförts i lägenheten.

En anmälan om ändringsarbete ska lämnas till disponenten i tillräckligt god tid, minst en (1) månad

innan arbetet inleds. Aktieägaren ansvarar för kostnaderna för renoveringen. Kom separat överens med en representant för bostadsaktiebolaget

om eventuella kostnader/

kommande kostnader som åsamkas bostadsaktiebolaget.

	Jag har läst om underhålls- och ändringsarbeten i kapitel 4 och 5 i del II i Lagen om bostadsaktiebolag.
--	--

LÄGENHET

Husbolagets namn	
Lägenhet	

DELÄGARE

Delägarens namn			
Hemadress			
Postnummer		Tjänstgöringsort	
Tfn hem		Tfn jobb	
E-postadress			

Obs! Det är förbjudet att inleda renoveringen före godkännande av bostadsaktiebolagets styrelse!

PLANERAT ARBETE

Arbetsobjekt		Hall	
		Toalett	
		Sovrum	
		Badrum	
		Vardagsrum	
		Bastu	
		Kök	
		Garderob	

Allmän beskrivning av arbetet	
-------------------------------	--

(innehåll och mål)	
Tidsplan	Arbetet inleds: ____ . ____ / ____ Arbetet avslutas: ____ . ____ / ____

ARBETET UTFÖRS AV

Byggnadstekniska arbeten

Entreprenör		FO-nummer	
Kontaktperson		Tfn	
Övervakare		FO-nummer	
Kontaktperson		Tfn	
Planerare		FO-nummer	
Kontaktperson		Tfn	

VVS-tekniska arbeten

VVS-arbeten måste utföras genom att följa bestämmelserna inom ifrågavarande bransch. Installatören ska ha alla tillstånd och behörighet som krävs för arbetet.

Entreprenör		FO-nummer	
Kontaktperson		Tfn	
Övervakare		FO-nummer	
Kontaktperson		Tfn	
Planerare		FO-nummer	
Kontaktperson		Tfn	

Elarbeten

Elarbeten måste utföras genom att följa bestämmelserna inom ifrågavarande bransch. Installatören ska ha alla tillstånd och behörighet som krävs för arbetet. För elinstallationer måste man upprätta ett protokoll för ibruktagningskontroll som ska lämnas till bostadsaktiebolaget.

Entreprenör		FO-nummer	
Kontaktperson		Tfn	
Övervakare		FO-nummer	
Kontaktperson		Tfn	
Planerare		FO-nummer	
Kontaktperson		Tfn	

Vattenisoleringsarbeten

Vattenisoleraren ska ha ett giltigt våtrumscertifikat av Teknologiska forskningscentralen eller ett intyg av materialleverantören om att hen fått instruktioner i användningen av produkten.

Isoleringsarbetet utförs av		FO-nummer	
Certifikatnummer		Tfn	

Övervakare

Byggherren (delägaren) svarar för projektets uppgifter som berör arbetsledningen samt i egenskap av byggherre för arbetssäkerheten, enligt vad som bestäms i säkerhetsbestämmelserna för elbranschen (Statsrådets beslut 629/94). Om byggherren inte har tillräcklig yrkesfärdighet eller kunskap för att sköta ärendena i fråga ska byggherren separat utse en ansvarsperson till arbetsledare.

Övervakare/arbetsledning som tillsatts av delägaren		FO-nummer	
E-postadress		Tfn	

Bostadsaktiebolaget har rätt att utse en egen övervakare för projektet om hen anser det vara nödvändigt. Byggherren ansvarar för kostnaderna för övervakaren. Att använda/eller låta bli att använda en övervakare frångår inte ansvaret av den som utför arbetet.

Vid renoveringar måste man iaktta god byggnadssed, produkttillverkarnas anvisningar, gällande lagar och bestämmelser, statsrådets och ministeriernas beslut samt offentligrättsliga bestämmelser som kan likställas med dem. Vid byggandet ska man också följa bestämmelserna i Finlands byggbestämmelsesamling samt Allmänna kvalitetskrav för byggarbeten (RYL). Byggherren ska se till att arbetsplatsen skyddas tillräckligt (t.ex. trappuppgång). Damm och smuts som sprids utanför arbetsplatsen ska städas utan dröjsmål. Fastighetens områden som inte hör till arbetsplatsen ska städas dagligen.

Bilagor (arbetsbeskrivning, ritningar o.d.)		Arbetsbeskrivning

UNDERSKRIFT

Jag intygar att uppgifterna ovan är riktiga samt förbinder mig att följa ovan nämnda villkor.

Ort och datum	
Underskrift	
Namnförtydligande	

Returnera den färdigt ifyllda blanketten: Isännöinti-Pauna Oy, Stormvägen 21, 21600 PARGAS eller per e-post till disponenten: heli@isannointi-pauna.fi

BEHANDLING AV ANMÄLAN

Anmälan tagits emot	
Anmälan togs emot av	
Underskrift	
Behandling av anmälan	☐ Behandlas av styrelsen
	☐ En inspektion av en teknisk expert krävs
	☐ En tilläggsutredning av delägaren krävs
	☐ Åtgärderna kan inte godkännas
	☐ Godkännande till åtgärderna har getts
	med följande villkor:
Delägaren har meddelats	____.____/____
	☐ Per e-post
	☐ Per telefon
	☐

**Lag om bostadsaktiebolag
(1599/2009)**

**II AVDELNINGEN UNDERHÅLL OCH
ÄNDRINGSARBETEN**

4 kap. Underhåll

Allmänna bestämmelser

**1 § Fördelning av underhållsansvaret och
underhållsrätt**

Ansvaret för underhållet av bolagets byggnader och övriga lokaler och utrymmen

fördelas

mellan aktieägarna och bolaget enligt 2 och 3 §

om inte

något annat föreskrivs i bolagsordningen.

Bolagsstämman kan dock besluta

att på bolagets bekostnad

låta utföra sådant underhållsarbete

som ankommer på en aktieägare

om arbetet har samband med bolagets underhålls- eller renoveringsarbeten eller

i övrigt är ekonomiskt ändamålsenligt för bolaget och beslutet inte kränker

aktieägarnas likställighet. I 4 och 5 § föreskrivs

dessutom om ett bolags rätt

att låta utföra underhållsarbete som aktieägaren ansvarar för

och om en aktieägars rätt

att låta utföra underhållsarbete

som är på bolagets ansvar.

Ett bolag eller en aktieägare som utför underhållsarbete ska se till att

arbetet utförs med iakttagande av god byggnadssed.

Bestämmelser om skadeståndsansvar finns i 24

kap.

2 § Bolagets underhållsansvar

Bolaget svarar för den del av underhållet som inte ankommer på aktieägarna.

Bolaget ska underhålla

aktielägenheternas konstruktioner och isolering. Bolaget

är dessutom skyldigt att underhålla

värme-, el-, dataöverförings-, gas-, vatten-,

avlopps- och ventilationssystem och andra liknande

grundläggande system. Bolaget svarar dock inte för

tvättställ, kar, bassänger eller motsvarande som finns i

aktielägenheterna. Bolaget

ska reparera de delar av aktielägenheter invändigt

som har skadats på grund av ett fel i konstruktionen

eller i en sådan annan del av byggnaden

som bolaget har underhållsansvaret för eller på grund av

reparation av ett sådant fel.

Det ansvar som avses i 2 mom.

omfattar sådana konstruktioner, isoleringar och

grundläggande system som bolaget har genomfört

eller påtagit sig ansvaret för och reparation

av lägenheterna invändigt till basnivån

i bolaget vid tidpunkten för reparationen. Bolaget svarar

också för

sådana installationer som en aktieägare gjort eller

låtit göra och som motsvarar en åtgärd

som bolaget vidtagit eller påtagit sig ansvaret för

och vars genomförande

bolaget har kunnat övervaka på det sätt

som föreskrivs i denna lag.

Bolaget ska underhålla

utsidan av byggnaden även i fråga om sådana balkonger

som aktieägarna besitter i enlighet med

1 kap. 3 §.

**3 § Aktieägars
underhållsansvar**

Varje aktieägare ska underhålla

sin aktielägenhet invändigt.

Aktieägaren ska sköta

sin aktielägenhet omsorgsfullt och

utföra sitt underhållsarbete så att

delar av fastigheten, byggnaden eller

lägenheten som bolaget ansvarar för

inte skadas. Aktieägaren är dock inte ansvarig för

sedvanligt slitage som

som orsakas av att lokalerna och utrymmena används

för det ändamål som de är avsedda för.

Utförande av underhållsarbete

**4 § Utförande av underhållsarbete i
aktielägenheter**

Bolaget får låta utföra underhållsarbete

på en aktieägars bekostnad, om

aktieägaren försummar sin underhållsskyldighet

enligt lag eller

bolagsordningen och

detta kan medföra olägenhet för bolaget eller

andra aktieägare.

En aktieägare får på bolagets bekostnad låta utföra

brådska underhållsarbete i sin aktielägenhet

som bolaget ansvarar för och

som är nödvändigt

för att undvika ytterligare skador. Aktieägaren

får dessutom låta utföra

ett underhållsarbete, om underlåtenhet att utföra arbetet

orsakar aktieägaren olägenhet

som är större än ringa och om bolaget i fråga om arbetet

inte utan dröjsmål har vidtagit tillräckliga åtgärder

efter att ha fått en skriftlig anmälan om saken.

När det bedöms om åtgärderna varit tillräckliga

ska arbetets art, den olägenhet som aktieägaren orsakas och

andra omständigheter

beaktas.

Det bolag eller den aktieägare som svarar för underhållsarbetet ska ersätta de nödvändiga och skäligena kostnaderna för att låta utföra arbetet.

5 § Utförande av underhållsarbete i lokaler som bolaget besitter

En aktieägare får på bolagets bekostnad i lokaler och utrymmen som bolaget besitter låta utföra underhållsarbete som bolaget ansvarar för, om:

- 1) försummelse av underhållsskyldigheten avsevärt begränsar användningen av aktieägarens aktielägenhet, och
 - 2) bolaget inte utan dröjsmål har vidtagit tillräckliga åtgärder efter att ha fått en skriftlig anmälan om saken.
- När det bedöms om de åtgärder som avses i 1 mom. 2 punkten varit tillräckliga ska arbetets art, den olägenhet som aktieägaren orsakas och andra omständigheter beaktas. Bolaget ska ersätta aktieägaren för de nödvändiga och skäligena kostnaderna för att låta utföra arbetet. Anmälan om och tillsyn över underhåll

6 § Bolagets anmälningsskyldighet

Bolaget ska i tillräckligt god tid lämna aktieägaren och den som innehar nyttjanderätten till aktielägenheten en anmälan om sådana underhållsarbeten som inverkar på användningen av lägenheten. Anmälan lämnas till den adress som aktieägaren har uppgett för bolaget och till lägenheten. Bolaget har dock rätt att omedelbart utföra sådant underhålls- eller reparationsarbete som inte kan skjutas upp utan att det orsakar skada eller olägenhet. Bestämmelserna i 1 mom. om anmälan ska också tillämpas när ett bolag med stöd av 4 § låter utföra underhållsarbete på en aktieägares bekostnad. I 8 kap. 1 § föreskrivs om rätt för bolagets företrädare att få tillträde till en lägenhet.

7 Aktieägares anmälningsskyldighet i fråga om egna underhållsarbeten

En aktieägare ska på förhand lämna styrelsen eller disponenten en skriftlig anmälan om ett underhållsarbete som kan inverka på en del av en fastighet, byggnad eller lägenhet som bolaget eller en annan aktieägares ansvarar för eller på användningen av bolagets

eller en annan aktieägares aktielägenhet.

Styrelsen eller disponenten ska utan dröjsmål underrätta andra aktieägare om anmälan, om underhållsarbetet kan inverka på deras aktielägenheter eller användningen av dem.

För att anmälningsskyldigheten ska bli uppfylld räcker det om anmälan lämnas till den adress som aktieägaren har uppgett för bolaget. Den aktieägare som utför underhållsarbetet svarar inför bolaget och andra aktieägare för de nödvändiga och skäligena kostnader som behandlingen av anmälan medför.

Anmälan ska innehålla sådana uppgifter utifrån vilka bolaget eller andra aktieägare kan bedöma om god byggnadssed iakttas i underhållsarbetet och om arbetet eventuellt orsakar skada eller någon annan olägenhet. Bolaget eller en annan aktieägare kan ställa villkor för utförandet av arbetet, om detta är nödvändigt för att skador eller olägenheter ska kunna undvikas eller ersättas.

Bestämmelserna i 1, 2 och 4 mom. om anmälan ska också tillämpas när en aktieägare med stöd av 4 eller 5 § låter utföra underhållsarbete på bolagets bekostnad.

8 § Aktieägares anmälningsskyldighet i fråga om underhåll som ankommer på bolaget

Aktieägaren ska till bolaget anmäla sådana fel eller brister i aktielägenheten som bolaget är skyldigt att avhjälpa. Anmälan ska göras utan dröjsmål.

9 § Tillsyn över underhållsarbete

Bolaget har rätt att övervaka att aktieägarens underhållsarbete utförs utan att byggnaden eller fastigheten skadas och med iakttagande av god byggnadssed och de villkor som bolaget eller en annan aktieägare har ställt. När bolaget övervakar underhållsarbetet ska det se till att tillsynen är tillräcklig från bolagets och andra aktieägares synpunkt. Den aktieägare som utför underhållsarbetet svarar för de nödvändiga och skäligena kostnader som tillsynen orsakar bolaget.

10 § Tillstånd av en myndighet och underhållsarbete genom domstolsbeslut

Om det för en aktieägares underhållsarbete krävs tillstånd av en myndighet,

ska styrelsen ansöka om det eller ge aktieägaren fullmakt att själv ansöka om tillstånd. Aktieägaren svarar för de kostnader som ansökan om tillstånd medför. Domstolen kan även ge en aktieägare rätt att söka det myndighetstillstånd som behövs samt ändra de villkor som bolaget eller en annan aktieägare uppställt, om det vore oskäligt att utföra underhållsarbetet på de uppställda villkoren med hänsyn till storleken av den olägenhet som orsakas och den nytta som aktieägaren får. Detsamma gäller ansökan om myndighetstillstånd och ändring av underhållsarbetets villkor, när en aktieägare låter utföra sådant underhållsarbete som avses i 4 eller 5 § och som bolaget ansvarar för.

5 kap. Ändringsarbeten

Ändringsarbeten som aktieägare utför

1 § Rätt att utföra ändringsarbete i en aktielägenhet

En aktieägare har rätt att på egen bekostnad göra ändringar i en aktielägenhet. En sådan ändring ska stämma överens med det ändamål som aktielägenheten är avsedd för enligt bolagsordningen. Aktieägaren ska se till att ändringsarbetet utförs i enlighet med god byggnadssed. Bestämmelserna om ändringsarbete i denna paragraf och i 2—8 § ska också tillämpas på tillbyggnadsarbete som en aktieägare utför. Bestämmelserna i detta kapitel om ändringsarbeten som aktieägaren utför ska inte tillämpas på sådana ändringsarbeten som har utförts innan den byggnadsfas som avses i lagen om bostadsköp (843/1994) har avslutats. I 7 kap. 27 § föreskrivs det om lämnande av uppgifter om ändringsarbete i disponentintyget och i 7 kap. 28 § om bolagets skyldighet att förvara uppgifter som gäller ändringar. Bestämmelser om skadeståndsansvar finns i 24 kap.

2 § Anmälan om ändringsarbete

En aktieägare ska på förhand lämna styrelsen eller disponenten en skriftlig anmälan om ett ändringsarbete som kan inverka på en del av en fastighet, byggnad eller lägenhet som bolaget eller en annan aktieägares ansvarar för eller på användningen av bolagets eller en annan aktieägares

aktielägenhet.

På delgivning av anmälan med andra aktieägare, på ersättning av kostnaderna för anmälan och på anmälan innehåll ska tillämpas vad som i 4 kap. 7 § 2—4 mom. föreskrivs om anmälan om underhållsarbete och om ersättning av kostnaderna för den.

3 § Samtycke till ändringsarbete

Bolaget eller andra aktieägare kan ställa villkor för ett ändringsarbete, om arbetet kan skada byggnaden eller orsaka andra olägenheter för bolaget eller andra aktieägare. Villkoren ska vara behövliga för att skador på byggnaden eller andra olägenheter ska kunna undvikas eller ersättas.

Bolaget eller andra aktieägare kan förbjuda om det vore oskäligt att utföra arbetet med hänsyn till storleken av den olägenhet som orsakas och den nytta som aktieägaren får. Om det efter det att samtycke har getts eller medan ändringsarbetet pågår framkommer omständigheter som väsentligt skulle ha påverkat bolagets eller andra aktieägares beslut i frågan, kan ytterligare villkor ställas för ändringsarbetet eller arbetet förbjudas.

4 § Inledande av ändringsarbete och behandling av anmälan

Om bolaget eller andra aktieägare har rätt att förbjuda ett ändringsarbete eller att ställa villkor för det får arbetet inte inledas förrän bolaget eller andra aktieägare har haft en skälig tid att behandla anmälan om ändringsarbete. Bolaget eller andra aktieägare kan godkänna att arbetet inleds tidigare.

En anmälan om ändringsarbete ska behandlas utan dröjsmål. Bolaget eller andra aktieägare ska efter att ha fått anmälan om ändringsarbete utan dröjsmål underrätta den aktieägare som gjort anmälan om att arbetet tillåts och om villkor för arbetet eller om att arbetet förbjuds eller om den skäliga tid inom vilken svar på anmälan kommer att ges. Bolaget eller andra aktieägare ska meddela sin ståndpunkt skriftligen om aktieägaren begär det. Ett negativt beslut ska motiveras.

5 § Ändring av bolagsordningen och tillstånd av en myndighet

På sådana ändringar av bolagsordningen som har samband med ändringsarbeten tillämpas bestämmelserna i 6 kap. om bolagsstämans beslut. Om en ändring kräver tillstånd av en myndighet,

ska styrelsen ansöka om det eller ge aktieägaren fullmakt att själv ansöka om tillstånd.
Aktieägaren svarar för de kostnader som en ändring av bolagsordningen och ansökan om tillstånd medför.

6 § Ändringsarbete genom domstolsbeslut

Om bolaget eller andra aktieägare förbjuder en ändring, kan en domstol ge aktieägaren rätt att utföra ändringen. Domstolen kan även ändra villkoren i bolagets eller andra aktieägares samtycke och ge aktieägaren rätt att ansöka om det myndighetstillstånd som krävs. Domstolen kan ge en aktieägare rätt att utföra en ändring, om det vore oskäligt att förbjuda den eller utföra den på bolagets eller andra aktieägares villkor med hänsyn till storleken av den olägenhet som orsakas och den nytta som aktieägaren får. Om domstolen ger sitt samtycke till ändringen, ska den samtidigt ålägga aktieägaren att till fullt belopp ersätta den olägenhet som orsakas samt ställa andra behövliga villkor.

7 § Tillsyn över ändringsarbete

Bolaget har rätt att övervaka att ett ändringsarbete utan att byggnaden eller fastigheten skadas och med iakttagande av god byggnadssed och av de villkor som avses i 3, 5, 6 och 8 § i 3, 5, 6 och 8 §. Bolaget ska se till att tillsynen över ändringsarbetet är tillräcklig från bolagets och andra aktieägares synpunkt. Den aktieägare som utför ändringsarbetet svarar för de nödvändiga och skäliga kostnader som tillsynen orsakar bolaget.

8 § Ändringsarbete i bolagets lokaler

En aktieägare får med bolagets samtycke och på egen bekostnad även utföra ändringar i lokaler och utrymmen som bolaget besitter. En ansökan om att få utföra ändringsarbetet ska på förhand göras skriftligen till styrelsen. Samtycket kan förenas med villkor. Ändringsarbetet får inte inledas utan bolagets samtycke. På sådant ändringsarbete och på förvaringen av uppgifter om arbetet ska 1 § 2—5 mom. tillämpas, på innehållet i ansökan, på delgivning med andra aktieägare och på kostnaderna för behandlingen av ansökan i 2 § om anmälan om ändringsarbete, på förbud mot ändringsarbete och på ytterligare villkor efter det att samtycke har getts 3 § 3 mom., på ändring av bolagsordningen och och på ansökan om behövliga tillstånd 5 § och på tillsynen över arbetet 7 §. Bestämmelserna i denna paragraf ska också tillämpas på tillbyggnadsarbete som en aktieägare utför i lokaler och utrymmen som bolaget besitter. Ändringsarbeten som bolaget utför

9 § Renovering och annat ändringsarbete i bolaget

Bolaget ska i tillräckligt god tid lämna en aktieägare och den som har rätt att använda en lägenhet en anmälan om sådana renoveringar eller andra ändringsarbeten i bolagets byggnad eller fastighet som inverkar på användningen av lägenheten. Anmälan lämnas till den adress som aktieägaren har uppgett för bolaget och till lägenheten. I 6 kap. 31—33 § föreskrivs om bolagets beslut om renoveringar. Bolaget ska se till att en renovering eller något annat ändringsarbete utförs i enlighet med god byggnadssed.