

Nya skärpta lagar gällande ombyggnation i bostadsrätt har trätt i kraft den 1 januari 2023.

Om man gör större renoveringar, till exempel renoverar badrummet eller köket, en utförlig beskrivning på vad som skall göras måste lämnas in till styrelsen och inget projekt får påbörjas med mindre än att det finns ett protokollfört godkännande av styrelsen.

Hör alltid av dig till styrelsen innan påbörjat projekt och lämna in en komplett ansökan med ordentliga underlag för granskning och godkännande av styrelsen. Boende som önskar göra förändring/ombyggnad/ i lägenhet, renovera badrum, renovera köket, ändra plats för diskhon MÅSTE SÖKA TILLSTÅND av styrelsen. Ärendet tas upp på nästkommande styrelsemöte. Blankett för ansökan kan hittas på föreningens webbsida **fyrhorningen.se**

Regler för renovering och ombyggnad

Styrelsen vill verka för att alla medlemmar ska bo tryggt och säkert utan förutsägbara risker för brand, fuktskador m.m. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter gällande renovering och ombyggnad regleras i stadgarna.

Lägenheterna är upplåtna med nyttjanderätt, men inte med äganderätt. Det innebär att lägenhetsinnehavaren har stora, men inte obegränsade, rättigheter att påverka lägenhetens utseende. Det är tillåtet att måla, tapetsera m.m. efter egen bedömning, men lägenheten får inte förändras så att den förlorar kraftigt i värde.

Vad är väsentliga ändringar?

Väsentliga ändringar är sådana som berör husets bärande konstruktioner och/eller ingrepp som innebär ändringar, byte eller borttagande av element och/eller fläkt samt till- och frångörelse av vatten och avlopp, eller renoveringen av kök och våtrum.

Ansökan

Ansökan om renovering/ombyggnad ska skickas till styrelsen innan arbetet påbörjas. e-mail **fyrhorningen@gmail.com** . Fysiska dokument kan man lämna i styrelsen postlåda i hus 12, eller i ordförandens postlåda.

Till ansökan ska bifogas ritningar, teknisk beskrivning, tidsplan och annan relevant dokumentation, samt uppgifter om hur och av vem projektet ska genomföras. OBS att styrelsen godkänner åtgärden innebär inte att styrelsen eller föreningen tar över ansvaret för utförandet.

Det är inte tillåtet att påbörja renoverings- eller ombyggnadsarbeten innan styrelsen behandlat ansökan.

Om en medlem utför en otillåten åtgärd, kan styrelsen inom två månader från att den fått kännedom om ändringen, uppmana medlemmen att omgående återställa det som åtgärdats. Om detta inte sker kan resultatet bli att bostadsrätten förverkas, dvs. man kan bli av med nyttjanderätten till bostadsrättslägenheten. Det gäller dock inte om medlemmen rättar till åtgärden eller ansöker om tillstånd och får det beviljat av hyresnämnden.

Föreningen kan även i vissa fall, då ändringar kan medföra allvarliga risker, välja att rätta till ombyggnationen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Våtutrymmen

Vid reparation och ombyggnad av våtutrymmen ska anlitade hantverkare vara certifierade för våtrumsarbeten. Arbetena ska utföras enligt gällande myndighetskrav och Byggkeramikrådets branschregler (bkr.se), detta gäller såväl underlag för tätskikt, som tätskikt. VVS-installationer ska uppfylla regler enligt Säker Vatteninstallation (sakervatten.se).

Om större ombyggnader eller ledningsförändringar utförs ska nya relationshandlingar (*d.v.s. ritning eller beskrivning som visar en byggnads eller ett installationssystem's aktuella utseende och utformning*) upprättas och intyg från sakkunnig, gällande tätskikt, delges styrelsen.

Vid alla åtgärder som genomförs ska luftkvalitet, ljud och värmeisolering, brandskydd och utrymning särskilt beaktas.

Om bostadsrättshavare inte kan uppvisa att renoveringen utförts enligt branschorganisationernas regler kan skadeersättning från försäkringsbolag utebli. Detta gäller både föreningens och bostadsrättshavarens egna försäkringar. Skador på husen kan i de flesta fall återställas, men medför ofta mycket höga kostnader. Med denna kunskap, ovan, kan skadeståndskrav undvikas.

Enligt nya branschregler är det inte tillåtet att koppla vattenburen handdukstork till VVC-systemet på grund av legionellarisk, endast elektrisk handdukstork får installeras.

Det är inte tillåtet att installera en bidedusch, utan lov från styrelsen

Besiktningar vid badrumsrenoveringar i föreningen

Regler har tagits fram efter senaste lagändringen och efter att styrelsen har gått igenom utbildning om renoveringar i bostadsrättsföreningen

Första besiktningen (på föreningens kostnad)

Efter rivning en besiktning. Den är för att inspektera stammar och vattenledningar för möjliga byggfel. Om föreningen hittar någonting, som föreningen måste åtgärda, ska medlemmen ge föreningen möjlighet att göra det innan man fortsätter med renoveringen. Efter ett visst antal år är det bra att byta ut golvbrunnen i badrummet. Det tillhör föreningen och vid besiktningen kan föreningen bedöma det behövs byta ut och i så fall göra det på föreningens kostnad. Föreningen ger ersättning för byte av golvbrunn 5.000 kr till boende.

Andra besiktningen (Boendes kostnad)

Efter att tätskikten är på plats besiktas badrummet för att säkerställa att den är rätt utförd. Det är medlem som renoverar, inte föreningen, därför är det medlemskostnad att besikta tätskikten. Om badrum är färdigt går det inte längre att bedöma om åtgärden är rätt utförd

Sista besiktningen (Boendes kostnad)

Slutbesiktning.

Medlem ska själv anlita valfri certifierad besiktningsman för besiktning nr2 och slutbesiktningen och lämna protokoll till styrelsen efter besiktningen. Föreningen kan rekommendera en besiktningsman vid behov.

Kök

Det är inte tillåtet att koppla en köksfläkt med motor till ventilationssystemet. Om ni vill installera kolfilterfläkt måste ni kontakta styrelsen för instruktioner. Efter köksrenoveringen, när nya skåpen står på plats, ska avloppsspölning vid behov kunna göras utan hinder.

Rum

Om du bygger ett extra rum, tänk på att ventilationen ska fungera i det nya rummet. Beskriv i ansökan hur du tänker göra det nya rummet.

Byggavfall och störningar

Det är du som lägenhetsinnehavare, som ansvarar för att allt byggavfall forslas bort. Föreningen har inget kärl där man får kasta byggavfall, även skyddspapper är byggavfall. Det får inte belamra utrymmen som trapphus, hissar, källargångar eller gård och du måste städa efter dig i alla gemensamma utrymmen. Eventuell Big Bag/container ska vara märkt med lägenhetsnummer. Säcken ska placeras så att den inte hindrar trafiken eller tillgång till porten, säcken får maximalt stå kvar en vecka. Vid utnyttjande av hiss i samband med badrumsrenoveringsarbeten måste hissens inre väggar täckas/skyddas till cirka en meters höjd för att undvika skador.

Tänk också på att inte störa dina grannar i samband med renovering/ombyggnad. Anslå i portuppgången innan du sätter igång och ange hur länge arbetet beräknas pågå. Det är viktigt att alltid ange ett telefonnummer på informationen så att ansvarig kan nås.

Högljutt arbete får utföras (till exempel borring och hamrande)

måndag – fredag mellan 08.00 – 20.00

lördagar mellan 10.00 – 17.00

Inga störande arbeten får utföras på söndagar och helgdagar. Detsamma gäller för trettondagsafton, påskafton, pingstafton, midsommarafton, julafton och nyårsafton.

Dokumentation

Styrelsen uppmanar bostadsrättshavare att vid väsentliga ingrepp i VVS och EL, spara kvalitetsdokument, ritningar, certifikat, som gäller enligt branschorganisationen för uppgiften, godkända utförare, tillstånd från kommunen, m.m.

Lägenhetsöverlåtelse

Vid överlåtelse av bostadsrätten ska bostadsrättshavaren informera köparen om utförda reparationer/ombyggnader samt överlämna relevant dokumentation. Föreningen har rätt att göra besiktning i samband med lägenhetsförsäljningen innan inträde.

Mvh

BRF Fyrhörningen Styrelsen

fyrhorningen@gmail.com