

POLICY VID RENOVERING FÖR BRF VATTUORMEN 34

Som bostadsrättshavare har man en ganska stor möjlighet att vidta olika renoveringsåtgärder i sin lägenhet. Dock finns det vissa regler som man måste förhålla sig till, exempelvis de som framgår i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Beroende på vilken åtgärd man önskar göra i lägenheten kan tillstånd behövas från styrelsen. I vissa fall kan bostadsrätthavaren även behöva bygglov eller göra en anmälan hos kommunen och invänta startbesked. En ombyggnation eller renovering måste alltid ske omsorgsfullt och fackmannamässigt för att minska risken för skador i fastigheten. För att du och dina grannar i bostadsrättsföreningen skall vara trygga med att inget sker som kan vara till skada för föreningens fastighet, kan styrelsen komma att behöva anlita teknisk expertis för att bedöma risker och förutsättningar för de åtgärder du avser och i sådana fall är det du som bostadsrättshavare som står för de kostnader detta medför. Normalt krävs även syn i lägenheten såväl före som efter åtgärden.

Vilka renoveringsåtgärder kräver styrelsens tillstånd?

En bostadsrättshavare får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar följande:

1. ingrepp i en bärande konstruktion, exempelvis borttagande av en bärande vägg eller försvagande av en sådan vägg genom upptagning av ett valv.
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, exempelvis vid förflyttning eller installation av kök, våtutrymmen, toaletter.
3. installation eller ändring av anordning för ventilation.
4. installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet, exempelvis insättning av en kassett eller motsvarande i en tidigare öppen eldstad.
5. eller någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

Vilka renoveringsåtgärder kräver inte styrelsens tillstånd?

Exempelvis alla åtgärder som rör ytskikt som att måla om, tapetsera, ta bort innerdörrar eller byta köksskåp.

Hur går man till väga om man vill renovera sin lägenhet?

Om de åtgärder som man vill utföra i lägenheten kräver styrelsens tillstånd måste en ansökan skickas till styrelsen, på sätt som styrelsen bestämmer, innan arbetena påbörjas. Ansökan ska innehålla en utförlig beskrivning av samtliga åtgärder inklusive ritningar samt kontaktuppgifter till ansvarig hantverkare. Vid dragning av nya avloppsrör och vattenrör till befintlig stam ska dessa framgå av ritning och i beskrivning. Av ansökan ska även eventuell påverkan på bärande konstruktion framgå. Vid ingrepp i en bärande konstruktion ska utredning och intyg från byggnadsingenjör eller annan av styrelsen godkänd fackman lämnas in till styrelsen som visar på att ingreppet inte kommer påverka

huset negativt. Då fastigheten har självdragsventilation får inga tryckande fläktar anslutas till befintlig skorstenskanal - vilket även gäller vid flytt av kök. Endast kolfilterfläkt får installeras, men således ej anslutas till don och/eller skorstenskanal. Vid flytt av kök och/eller badrum måste placering av sovrum (tyst zon) hos granne beaktas. I ansökan ska det framgå att arbetena kommer att utföras i enlighet med föreningens stadgar och dokument "policy vid renovering" för Brf Vattuormen 34.

Det är bostadsrättshavaren som är skyldig att ta fram och bekosta en teknisk utredning som utgör ett tillräckligt gott underlag för en noggrann tillståndsprovning av styrelsen.

Styrelsen får förena ett tillstånd med villkor.

Är det något särskilt som man som bostadsrättshavare bör tänka på?

- Renoveringsarbetena får inte påbörjas förrän styrelsen har meddelat tillstånd.
- Samtliga arbeten ska utföras fackmannamässigt.
- Vid dragning av nya avloppsrör och vattenrör till befintlig stam ska dessa dokumenteras i bild innan slutförande och visas upp för styrelsen.
- Våtrumsintyg ska erhållas från ansvarig entreprenör och visas upp för styrelsen.
- Tänk på att vissa åtgärder kan kräva anmälan, startbesked eller bygglov hos kommunen.
- Det är bostadsrättshavaren som i sin helhet ansvarar för återställande av eventuell nedsmutsning eller åverkan i entré, trapphus och hiss, inkluderat skyddsåtgärder på exempelvis hisskorg invändigt. Liksom för att byggavfall och dylikt omgående bortforslas från fastigheten/gatan utanför efter avslutad renovering och löpande under pågående renovering.
- Att i god tid innan tydligt informera genom anslag i trapphus och hiss om tider för renovering och vad som ska utföras.
- Att i god tid innan tydligt informera om planerade el- eller vattenavstängningar genom anslag i trapphus och hiss, samt även informera styrelsen i god tid innan avstängning ska ske.
- Att inte använda trapphuset som uppställningsplats för byggmaterial m.m under renoveringen.

Om din lägenhet har en öppen eldstad som har ålagts eldningsförbud av skorstensfejare, får du inte ta den i bruk på nytt utan styrelsens medgivande.

Vad händer om man utför en tillståndspliktig åtgärd i sin lägenhet utan att ha fått styrelsens tillstånd?

Om man som bostadsrättshavare utför en tillståndspliktig åtgärd i sin lägenhet utan att ha fått styrelsens tillstånd kan ens nyttjanderätt till lägenheten förverkas. Vid ett förverkande har föreningen möjlighet att säga upp bostadsrättshavaren och kräva avflyttning.

Fastställda av styrelsen för Brf Vattuormen 34 Den 9 december 2024