

BRF TATTBY 4:1 - RIKTLINJER FÖR RENOVERING

Allmänt

Som bostadsrättsinnehavare bestämmer du själv om de flesta renoveringsarbeten i din lägenhet. Grundregeln är att du får fixa allt som är ditt, men inte ändra något i själva huset du bor i, eftersom du inte äger eller ansvarar för det själv.

Däremot äger du genom ditt medlemskap i föreningen en andel i huset vi alla bor i. Styrelsen förvaltar föreningen på alla medlemmars uppdrag och är bl.a. skyldig att se till att vårt hus sköts på rätt sätt.

Det finns tillfällen när du måste samarbeta med din bostadsrättsförening. Var gränsen går mellan din lägenhet (bostadsrätt) och fastigheten (föreningen) regleras i Bostadsrättslagen.

Så här säger bostadsrättslagen om renoveringar och ändringar:

Bostadsrättslagen 7:7

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tilltratts, utföra ändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren får emellertid inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Förtydligande

Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar inredning och slutar med ytskiktet, dvs tapeter, kakel och golvbeläggningar inklusive tätskikt samt färgen, eller beklädnad i taket. Inredning innefattar köks- och badrumsinredning, garderober etc. Vidare är t.ex. vattenledningar/rör efter avstängningspunkter och elkablar efter ellcentralen bostadsrättsinnehavarens ansvar. Däremot i regel ingenting av avloppsrören, eftersom de ligger i husets betongbjälklag.

Styrelsen tolkar sitt uppdrag som att vi ska försäkra oss om att arbete som utförs i fastigheten (bakom/under tätskikt) går rätt till. Detta för att fastigheten skall kunna fortsätta fungera, även efter att ingen av oss bor kvar, eller om du väljer att flytta. Det innebär i praktiken att styrelsen måste

- begära intyg på hantverkares nödvändiga behörigheter för t.ex. el- eller betongarbeten.
- begära in ritningar och underlag innan arbetet sätter igång
- försäkrara sig om att fastighetens konstruktion garanteras innan planerade arbeten får påbörjas.

Vid renoveringar uppstår det ofta tillfälliga störningar för omgivande lägenheter och lokaler. Allt arbete måste utföras skyndsamt och i olika regler nedan ser du vad som krävs för att dina grannar ska ha en rimlig chans att undvika störningar som kan uppstå. Du har naturligtvis rätt att renovera, men måste samtidigt visa hänsyn. Vi bor ju i fastigheten här på Torggatan tillsammans!

Några exempel

Det allra vanligaste exemplet är **badrumsrenoveringar**. Där måste exemplevis golvbrunnen ofta bytas vid en totalrenovering. Detta innebär att arbetet måste utföras nere i den del av fastighetskonstruktionen som föreningens styrelse ansvarar för. Bostadsrättsinnehavaren får därför inte förändra rördragningar av vare sig vatten- eller avloppsledning bakom tätskiktet i badrummet.

Ett annat exempel är **förändring av planlösningen** i din lägenhet som kan innebära påverkan på fastighetens bärande konstruktion. De kan även påverka dragningar av stammar för el, vatten eller ventilation. Sådana arbeten får därför enbart företas efter samråd med bostadsrättsföreningen.

Som väsentlig förändring räknas t.ex. alltid förändring som kräver anmälan eller bygglov hos kommunen. Bostadsrättshavaren måste själv göra dessa anmälningar i förekommande fall.

LATHUND

<p>När behövs styrelsens godkännande</p> <p><i>Vid osäkerhet kontakta alltid styrelsen</i></p>	<p><u>Renovering utan styrelsens godkännande:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ytskikt: tapeten, kaklet, golvet och färgen i taket • inredning: inkluderar köks- och badrumsinredning <p><u>Renovering som kräver styrelsen godkännande:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • påverkan av bärande konstruktion • ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation • annan väsentlig förändring av lägenheten
<p>Riktlinjer för renoveringen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vid arbeten får fastighetens bärande konstruktion inte försvagas. • Trycksatta vattenledningar får inte byggas in. • Endast elektrisk handdukstork /golvvärme är tillåten. • Om du vill montera ned en elradiator, ska den lätt kunna återmonteras. Dvs elmatning fram till anslutningspunkt måste bevaras (med eldosa) och får inte byggas in/döljas. • Alla arbeten ska utföras fackmannamässigt. • Föreningens (dessa) riktlinjer ska lämnas till entreprenören för renoveringen.
<p>Ansökan om renovering som kräver styrelsens godkännande (se blankett)</p>	<p><u>Ansökan</u> ska lämnas till styrelsen och innehålla</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beskrivning hur arbetet ska genomföras med bifogad ritning. <p><u>Beslut:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Arbeta får inte påbörjas före styrelsens godkännande. • Styrelsen behandlar anmälda ärenden vid första möjliga tillfälle (som regel vid nästa ordinarie styrelsemöte). • Bostadsrättsinnehavaren kan komma att kallas till mötet för att förtydliga sina planer. • Styrelsen kan begära kompletterande dokumentation till renoveringsansökningar. Som regel begärs alltid behörighetsintyg och ritningar för arbeten som utförs på det som faller under föreningens ansvar (t.ex. betongarbeten i huskonstruktion, arbeten på stammar av el och vatten, arbete i elnätet för radiatorer etc.) • Styrelsen fattar beslut först efter begärda handlingar inkommit.
<p>Avstängning av huvudvattenkran</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ska göras av föreningens utsedda VVS-tekniker. Se telefonlista. • ovan kontakt ska tas minst 2 veckor i förväg. • får ske vardagar mellan 09.00 och 16.30. • kostnad för avstängning betalas av bostadsrättshavaren.
<p>Störande arbeten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • meddelas till som styrelsen svarar för aviseringen. • måste aviseras minst 2 veckor innan planerat genomförande. <i>Hit hör t.ex. borrhning och sågning i betong, eller högljudda rivningsarbeten.</i>
<p>Besiktning av arbetet</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Om arbetet påverkar de delar som föreningen (styrelsen) är ansvarig för, kan styrelsen kräva att besiktning ska göras. Det kan röra sig om delmoment eller en avslutande besiktning, beroende på arbetets art. • Bostadsrättsinnehavaren står som regel för besiktningskostnaden.
<p>Kostnad för renovering</p>	<p>Om renoveringen sker utanför ordinarie underhåll av stammar och vatten, el- och avloppsledning eller uteplatser betalar bostadsrättshavaren hela renoveringen.</p>
<p>Byggavfall</p>	<p>Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att byggavfallet fraktas bort. Byggavfall får inte slängas i föreningens grovsoprum, eller placeras vid utrymningsvägar.</p>

