

## REGLER OCH RUTINER VID RENOVERING I BRF FENIX

Du har som lägenhetsinnehavare ett underhållsansvar för att hålla bostaden i gott skick. Du har också rätt att göra diverse mindre förbättringar inne i lägenheten. Det kan vara både trevligt och ibland även nödvändigt att bygga om den egna lägenheten, öppna en vägg eller dela av ett av de större rummen för att kanske få ett litet arbetsutrymme.

Kom ihåg att du inte äger bostaden, utan endast rätten att disponera den. En bostadsrätt innebär inte samma frihet till förändringar som ett eget hus.

Vid större förändringar ska styrelsen ge sitt tillstånd. Enligt lag krävs tillstånd och ibland bygglov för ombyggnader som innebär förändringar av eller ingrepp i befintliga avlopps, vatten-, värme- eller gasledningar, bärande väggar och bjälklag. Större ombyggnader som gör att lägenheten ändrar karaktärsdrag eller kulturhistoriskt värde kräver också tillstånd. Även ingrepp i ventilationen kräver styrelsens tillstånd.

Det är inte alltid lätt för den enskilde bostadsrättsinnehavaren att avgöra till exempel var bärande konstruktioner finns i lägenheten. Därför vill vi att du **alltid ska kontakta styrelsen inför en renovering**.

Observera att om du ska renovera en lägenhet i den gamla delen av fastigheten och renoveringen innebär någon åverkan på väggar måste en konstruktör alltid anlitas för att göra en hållfasthetsberäkning. I äldre fastigheter förändras förhållande mellan bärande och icke-bärande väggar över tid.

Skulle det uppstå en skada som drabbar andra lägenheter i huset eller fastigheten så kan den som orsakat skadan bli ersättningsskyldig. Försäkringsbolagen kräver allt oftare den som orsakat skadan på full ersättning. Det är i innehavarens privatekonomiska intresse att kontrollera att anlita hantverkare är korrekt försäkrad. En vattenskada kan kosta miljoner.

Den som begärt att få göra en ombyggnad som kräver tillstånd men får avslag från styrelsen trots att alla krav är uppfyllda kan vända sig till hyresnämnden. De kan inte fatta några beslut, men kan däremot medla mellan parterna. Det brukar ibland göra att parterna slutligen kan komma överens.

Styrelsen för Brf Fenix har satt ihop regler och rutiner för att klargöra vad som gäller vid renoveringar.

## **Regler /rutiner för ombyggnadsarbeten i Brf Fenix gällande:**

- Ingrepp i befintliga avlopps, vatten eller värmeledningar
- Ingrepp i bärande väggar och bjälklag
- Ingrepp i ventilation (tex förlänga rör, ändra dragning, sätta igen ventiler)
- Elinstallationer, ändringar och nyinstallationer
- Renovering av kök
- Renovering av våtutrymmen (wc, dusch, bad)

### Speciella regler

- Rörarbeten skall utföras av auktoriserad firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter.
- Vid våtrumsrenovering skall tätskiktet (fuktspärren) utföras av firma som är certifierad enligt PER eller Byggkeramikrådet. Detta är även ett försäkringskrav.
- Elarbeten skall utföras av auktoriserad firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter.
- Byggarbeten skall utföras av behörig firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter. Vid ingrepp i bärande väggar eller bjälklag skall konstruktionsberäkningar utföras av konstruktör.

### Att söka tillstånd

Ansökan skall skickas till styrelsen före arbetets start för godkännande av planerade ombyggnads/renoveringsarbeten. Ingrepp i bärande konstruktioner kräver utöver styrelsens tillstånd dessutom bygglov.

I ansökan skall redogöras för:

- Vad som skall byggas om
- Tillvägagångssätt
- Utvalda entreprenörer för arbetet
- Ritningar samt eventuella beräkningar
- Information om vem som kommer att utföra slutbesiktning (gäller vid renovering av våtrum)

Arbetena får under inga omständigheter påbörjas utan styrelsens skriftliga tillstånd.

### Under renovering

Tänk på att informera grannar om stundande renovering samt att störande arbeten endast får utföras vardagar mellan kl. 8.00-18.00 och helger mellan 10.00-18.00.

Rivning av våtrum, kök, väggar mm är arbeten som i regel är väldigt dammiga. Det är oerhört viktigt att man tänker på att tätar igen frånluftskanaler för att undvika ett haveri på ventilationsaggregatet. Ett nytt aggregat kostar flera hundra tusentals kronor. Ett tips är att hyra en luftrenare. Finns att hyra på Cramo, Hyrpoolen m.fl.

Vattenavstängning måste stämmas av med vår fastighetsskötare, se kontaktuppgifter på hemsidan. Avisera i god tid genom lappar i uppgång och hiss. Tänk på att vi har hyresgäster som inte klarar sin drift om vattnet stängs utan planering. Det kan vara förödande om apotek och vårdcentral plötsligt blir utan vatten. Att frysa vattenledningar är absolut förbjudet.

Trapphus och hissar skall kontinuerligt städas av innehavaren som håller på renovering. Om detta inte efterlevs kommer styrelsen att ombesörja detta utan dröjsmål på innehavarens bekostnad. Byggsopor får inte ställas i trapphus eller på gården. Byggmaterial får inte förvaras i trapphus eller på gården.

Bostadsrättsinnehavaren står själv ansvarig för de kostnader och eventuella investeringar som föreningen enligt lagar och förordningar kan åläggas, om de direkt har samband med bostadsrättsinnehavarens ombyggnadsarbeten. Föreningen står inte för några direkt kostnader i samband med en medlems renovering.

#### Efter renovering

Om du har renoverat i ett våtutrymme (WC, dusch, bad) behöver du göra en slutbesiktning och skicka ett protokoll till styrelsen.

Vid renovering där lägenhetens utformning har ändrats vill vi ha kopior på relationshandlingar.

Om ventilationen har ändrats krävs även en godkänd OVK-besiktning efter slutförd renovering.

Observera att styrelsen kan komma att genomföra en besiktning av oberoende besiktningsman om behov anses finnas.

Styrelsen Brf Fenix