

Brf Sjökatten 14

Stockholm, 03 maj 2023

ALLMÄN INFORMATION OM RENOVERING/OMBYGGNAD

Ta för vana att om Ni vill renovera/bygga om Er lägenhet, ta alltid kontakt med styrelsen och fråga vad som gäller, för att undvika missförstånd.

Renovering av sin lägenhet.

Vad gäller renovering av sin lägenhet. Ändringar har från och med 1 januari skett i Bostadsrättslagen. Den innebär bl.a. att ägaren av en bostadsrätt har i dag relativt långtgående möjligheter att göra förändringar och renovera sin lägenhet. Något som förändras från 1 januari 2023, när tydligare regler införs om vad som gäller vid renovering av bostadsrätter.

Fler åtgärder kräver nu uttryckligen tillstånd från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Utöver ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, vatten, värme eller gas, kommer nu även ingrepp i ventilations- och rökkanaler samt eldstad samt åtgärder som påverkar brandskyddet utgöra en väsentlig förändring av en lägenhet.

Från 1 januari 2023 kommer hyresnämnden kunna ge tillstånd till renoveringar i bostadsrätt på ansökan, om medlem som inte har fått sådant tillstånd av styrelsen.

Ny förverkandegrund införs

En ny förverkandegrund införs även, vilket innebär en möjlighet att förverka bostadsrätten om bostadsrättshavaren utför olovliga åtgärder som inte kan ses som ringa och

- inte vidtar rättelse efter uppmaning.
- inte får tillstånd av hyresnämnden.

En förutsättning för förverkande är att föreningen anmanar bostadsrättshavaren att vidta rättelse senast två månader efter vetskap om den olovliga åtgärden. Reglerna gäller också endast de åtgärder som utförts efter 1 januari 2023.

Vad innebär detta i praktiken?

Vid renovering som omfattar förändringar i Vatten, Avlopp, Ventilation samt brandskydd krävs tillstånd från föreningen, annars gör man sig skyldig till överträdelse av bostadsrättslagen.

Vad får man göra eller inte göra?

Renovering

- | | |
|--|---|
| • Målning eller tapetsering av lägenhet | Kräver ej tillstånd |
| • Byte av golv (Brandskydd) | Kräver tillstånd, om bytet skiljer sig väsentligt |
| • Borttagning av golv (dvs ta fram underliggande golv) | <u>Kräver</u> tillstånd, påverkan av brandskydd |
| • Förändring av innertak (höja, sänka, ta bort) | <u>Kräver</u> tillstånd, påverkan på brandskydd |
| • Ommålning av innertak | Kräver ej tillstånd. |
| • Rivning av väggar, förändring av planlösning | <u>Kräver</u> tillstånd. |
| • Byta kök eller renovering av kök ventilation ändras | Kräver tillstånd om vatten, avlopp eller |
| • Byta blandare i kök eller badrum | Kräver ej tillstånd. |
| • Renovering badrum | Kräver tillstånd |
| • Omfattande renoveringar på Elinstallationen | Kräver tillstånd. |

Renovering som kräver tillstånd.

All renovering som kräver tillstånd får ej påbörjas innan föreningen gett tillstånd.

- För de renoveringar som kräver tillstånd krävs följande:
- Ritningar på det som ska förändras, riktiga byggritningar, skisser accepteras ej.
- Certifikat på företaget/företagen som ska utföra arbete, dvs Våtrumsintyg samt VVS certifikat för de som ska göra badrum, El behörighet på de som ska göra elektriska arbeten, ventilations certifikat på de som ska göra arbeten på ventilationen.
- Vid tillstånd ska ett Ombyggnadsavtal skrivas med lägenhetsinnehavare och föreningen som reglerar vad som ska göras, samt vad som gäller under byggtiden.
- Innan påbörjat arbete ska en besiktning göras av bostadsrättsföreningens anlitade besiktningsman, samt när renoveringen är slutförd. Bekostas av lägenhetsinnehavaren

Notera: När föreningen får dessa handlingar och beslutar att lägenhetsinnehavaren har uppfyllt kraven, utfärdar föreningen ett "Tillstånd att påbörja renoveringen", vid slutbesiktning och om alla villkor är uppfyllda, träder "Tillståndet för renovering" i kraft.

Det vill säga att om inte renoveringen följer de uppgifter som har angetts i ansökan, faller tillståndet.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen