## BRF AKALLAHÖJDEN

Mars 2023

## Renovering av bostadsrättslägenhet

***Renovering kan kräva tillstånd***I en bostadsrättsförening är ansvaret för underhåll och renovering delat mellan den boende och föreningen. Detta regleras i föreningens stadgar.

Från 1 januari 2023, gäller tydligare lagregler i Bostadsrättslagen om vad som gäller vid väsentliga förändringar i lägenheter. *Tillstånd från bostadsrättsföreningen* krävs vid ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, vatten, värme, el, ingrepp i ventilationskanaler samt åtgärder som påverkar brandskyddet. Ingrepp får inte heller medföra en risk för fastigheten eller en negativ påverkan för övriga boende.

Bostadsrätten kan förverkas om bostadsrättshavaren utför olovliga åtgärder som inte kan ses som ringa och

* inte vidtar rättelse efter uppmaning
* inte får tillstånd av hyresnämnden

Exempel på mindre renoveringar/ändringar i lägenheten som kan utföras utan föreningens tillstånd är målning, tapetsering, lägga nytt eller slipa golv som inte innefattar bad/toa, byta diskmaskin, kyl, frys, kranar om vattnet kan stängas av i lägenheten, byta köksskåp.

|  |
| --- |
| ***För att kvalitetssäkra renoveringsarbeten som sker inom föreningen gäller följande:***   * Inför godkännande av arbetet ska ritning bifogas till föreningen där ändringar är tydligt markerade. När ni har markerat dem ska ritning presenteras för föreningen. * Inget arbete får påbörjas förrän föreningen har godkänt förändringarna. * Om vattenavstängning behövs måste ni kontakta vår fastighetsförvaltning med minst 5 arbetsdagars framförhållning, eftersom vi måste kontrollera ventiler i lägenhet och till stam. Fastighetsförvaltaren hanterar samtliga avstängningar av stamventiler. * Allt arbete ska utföras fackmannamässigt. Gällande branschregler ska följas. När arbetet när så kräver ska det utföras av behörig installatör. Hantverkares organisations­nummer ska presenteras tillsammans med ritningen. Alla arbeten ska utföras enligt Boverkets byggregler.   *Checklista inför renovering*   * + Är samtliga förändringar tydligt markerade på en ritning innan ni presenterar den för föreningen?   + Har ni tydligt markerat ut platser på ritning vid eventuell bilning/håltagning i golvmaterial?   + Har ni kontrollerat hantverkarnas organisationsnummer och eventuella behörigheter?   + Kom ihåg att informera grannar om det pågående arbetet och hur lång tid det kommer att pågå samt hur de kan kontakta er vid frågor. |

***Badrum***  
Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du t ex för yt- och tätskikt i badrummet samt ledningar ovanför stamledning och föreningen ansvarar för stammarna. Dåligt genomförd renovering är en vanlig orsak till vattenskada, på kort och lång sikt. Därför behöver du tillstånd från föreningen vid badrumsrenovering.

Att tänka på:   
Om golvbrunnen inte bytts ut sedan 1990 *måste den bytas ut* vid renovering.   
Handdukstorkar måste installeras på ett fackmannamässigt sätt.  
Hantverkarnas behörighet ska omfatta Våtrumscertifikat och Säker vatteninstallation.

***Kök***

Spiskåpan i köket är den viktigaste frånluftsventilen. Du får därför på inga villkor installera en motordriven *köksfläkt*, eftersom det kommer att förstöra ventilationen i din och dina grannars lägenheter. Du får av samma orsak inte heller täcka över öppningen eller ta bort kåpan helt. Det är inte tillåtet att installera gasollåga i kök pga vårt fläktsystems utformning och på grund av synpunkter från försäkringsbolag. Vid större renoveringar i köket måste du ha tillstånd från föreningen.