

Nya regler från 1 augusti 2023 vid ombyggnad, renovering eller ändring av lägenheter i Brf Solna Majoren.

I en aldrig avstannande ambition att vara proaktiva i förhållande till vattenskador, ej fackmannamässiga renoveringar etc. har styrelsen beslutat att med stöd av den nya Bostadsrättslagen, som kom i kraft 1 januari 2023 att en renoveringsansökan skall skickas till styrelsen, för styrelsens godkännande innan renoveringen sker. Även ett besiktningskrav av fullgjord renovering /ändring införes.

Nedan enligt bostadsrättslagen 1991:614 (Se även föreningens stadgar 24 §.)

7 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. *Lag (2022:1026).*

Generella riktlinjer Brf SolnaMajoren.

- Inkommande vattenledningar till lägenheten får ej ändras utan tillstånd från styrelsen.
- Dock finns en rekommendation om att vid renovering av tvårummarnas badrum inkommande vattenledningar dras in från treornas gästtoalett högre upp i väggen. Därmed eliminerar vi en potential vattenskaderisk, genom att den nuvarande lägre genomgången i väggen där duschen vanligtvis installeras kommer bort.
- Ballofixventiler skall monteras på de inkommande vattenledningarna innan vattenrören ansluts till duschblandare eller kranar.
- El får ändras till 3 fas av behörig elektriker. Eventuell framdragning av 3 fas till elmätare bekostas av lägenhetsinnehavare.

-När du ska anlita en hantverkare för arbete i kök och badrum, är det viktigt att du kontrollerar att han eller hon har ett våtrumscertifikat och intyg för säkert vatten. Det påvisar seriositet och pålitlighet. Det är inte lag på det, men du bör alltid anlita en hantverkare med rätt certifikat *om* han eller hon ska utföra arbeten. Det betyder att hantverkaren har rätt utbildning, följer branschreglerna och arbetar med rätt typ av material och konstruktioner. Dessutom täcker sällan försäkringar eventuella skador *om* hantverkaren som utförde installationen inte hade rätt certifikat. De flesta försäkringsbolag kräver nämligen att arbetet ska vara fackmässigt utfört.

För att kontrollera om hantverkaren har våtrumscertifikat kan du antingen hos BBV (Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum) eller GVK (Golvbranschens våtrumskontroll) göra det. Inne på deras hemsidor finns det en sökruta där du kan fylla i företagets organisationsnummer eller företagsnamn. Om de är behöriga och innehar våtrumscertifikat framgår det tydligt.

-Kom gärna in med en byggplan till styrelsen för styrelsens kännedom.

När renoveringen anses färdig kräver styrelsen att ett besiktningsprotokoll och kontrollplan från utföraren redovisas för styrelsen, för att säkerställa att renoveringen är fackmannamässigt utförd.

Med vänlig hälsning

Styrelsen

Solna 2023-06-20

