

Viktigt inför renovering/ombyggnad av lägenhet Vingraen 32

Den 1 januari 2023 trädde en lagändring i kraft som innebär betydligt mer skärpta regler för bostadsrättshavare som vill utföra renoveringar eller nybyggnation av sin lägenhet.

Lagen innebär att:

- renovering **inte får starta innan ansökan har godkänts** av föreningen – det vill säga beslut som är protokollfört av Styrelsen*
- ansökan ska innehålla **utförlig och kompletta beskrivningar/konstruktionsritningar som underlag** av vad som ska göras
- handlingarna **granskas innan godkännande kan ges och de blir bilagor i ett Ombyggnadsavtal som upprättas. Godkännandet förutsätter ett undertecknat Ombyggnadsavtal.**

*OBS! Om medlem utför en otillåten åtgärd ska styrelsen inom två månader från att den fått kännedom om ändringen uppmana medlemmen att omgående återställa det som gjorts. Om detta inte sker riskerar medlemmen att förlora upplåtelseätten. Det gäller dock inte om medlemmen rättar till åtgärden eller ansöker om tillstånd och får det beviljat av hyresnämnden. Lagen innehåller fler saker som till exempel att om förändringen medför risker för fastigheten kan föreningen välja att rätta till den på medlemmens bekostnad.

Det som lagen omfattar är ändringar som till exempel:

- bärande konstruktioner, nya vattenledningar (all ny påkoppling på stammar), ventilationssystem, rökkanaler, eldstad och eventuella ändringar av brandskydd
- och kan omfatta något annat om det sker arbete i någon egendom som föreningen ansvarar för enligt Bostadsrättslagen (exempel radiatorer)

Det är av yttersta vikt att nedan upprättade rutiner följs för att det ska gå att få till stånd ett godkännande – vilket alltså krävs för att kunna starta:

1. Hör alltid av dig till styrelsen så snart du börjar planera en renovering. Det går inte att påskynda det som måste göras, så undvik att bli överraskad att det tar viss tid att få alla handlingar på plats för att ärendet ska kunna hanteras för ett godkännande. Styrelsen har bokade ordinarie möten 1 g per månad. När nästa möte är står vanligtvis på hemsidan. Det går inte att få ett protokollfört godkännande på annat sätt än i ordinarie möte. Dessutom ska tid bokas för underskrift av Ombyggnadsavtal. Så det kräver kalendertid för att ta fram handlingar, att invänta nästa styrelsemöte samt underskrift. Det går inte att pressa på dessa steg, så ta med detta i planeringen av projektet.
2. Du får ett avtal av styrelsen att underteckna gällande kostnader som uppstår hos Johan Hansen gällande din renovering. Se punkt 3. Styrelsen meddelar Johan Hansen att detta är gjort.
3. Kontakta Johan Hansen **efter att du undertecknat avtalet och fått det i retur av Styrelsen.** Johan Hansen är föreningens besiktningsman och han granskar alla dokument åt föreningen innan de läggs som bilagor i ett Ombyggnadsavtal. Kontaktuppgifter: Johan Hansen, CJ Hansen BDK, (joan@cjh.se, 0735151516).

Han hjälper dig med allt som krävs för att underlagen ska bli kompletta. Han har svaren på detta, då det är mot dessa underlag han sedan ska göra slutbesiktningen.

OBS! att ju bättre förberedd du är och noggrann med att säkerställa rätt underlag desto mindre kostnad för dig som medlem uppstår i denna process. Lyssna noga på vad som krävs att det tas fram och säkerställ detta. Turer fram och tillbaka med Johan Hansen ökar din kostnad då timtaxametern slår igång.

*Se informationsruta nedan.

4. **Styrelsen har inga kontaktpunkter under medlemmens arbete med att ta fram alla underlag** – varken med medlem eller tänkta underleverantörer – utan Styrelsen kopplas in när vi får klartecken från Johan Hansen att alla handlingar är framtagna och håller för att göra slutbesiktning mot. Då tas Ombyggnadsavtalet fram och beslut kan fattas i ett kommande Styrelsemöte.
5. Tid bokas med medlem för att skriva under Ombyggnadsavtalet samt avtalet om vidarefakturerad kostnad från Johan Hansen.
6. När avtalen är undertecknade kan projektet starta.
7. När projektet är klart görs besiktning av besiktningsmannen Johan Hansen – denna besiktning bekostas av medlemmen. Vid godkänd besiktning är ärendet klart. Om det inte är godkänt måste åtgärder göras enligt utlåtande från besiktningsmannen.

Ombyggnadsavtalet innefattar bl.a.:

- Avtalets ingående handlingar
- Definitioner
- Bakgrund
- Tydliggörande av kostnadsfördelning
- Ombyggnationens utförande
- Myndighetskrav, bygglov
- Arbetstider och bortförslande av material
- Vatten- och elavstängning, Buller
- Dokumentering av ombyggnation
- Vissa särskilda ombyggnationer

Särskilt vad avser den specifika ombyggnationen:

- Förbesiktning
- Besiktning
- Kostnad för besiktning
- Ansvarsfördelning
- Medlemmens ansvar
- Föreningens ansvar
- Försäkring

Vilka handlingar kan det röra sig om – helt beroende av vad det är som ska göras

1. Projektbeskrivning: En detaljerad beskrivning av ombyggnaden, inklusive syftet med arbetet, omfattningen av ändringarna, och hur det kommer att påverka bostaden.
2. Ritningar och Planer: Ritningar och planer som visar de befintliga förhållandena och de föreslagna ändringarna i skala, inklusive placeringen av bärande konstruktioner, nya ledningar, ventilationssystem, rökkanaler, eldstaden och eventuella ändringar av brandskydd och/eller brandskyddsåtgärder samt hur ovanstående arbeten påverkar befintlig konstruktion/installation.
 1. Konstruktionsändring:
 1. Utlåtande från sakkunnig erfaren konstruktör om ändringen och hur befintlig konstruktion påverkas. Även ska de åtgärder och underlag som krävs enligt EKS tillses av konstruktören
 2. Nya ledningar (t.ex. tapp-, spill-, dagvatten o.d.):
 1. Utlåtande från VVS-ingenjör om ändringen och hur befintlig installation påverkas.
 3. Ändringar i ventilationssystem och/eller rökkanaler:
 1. Utlåtande från OVK-certifierad om ändringen och hur befintlig installation påverkas.
 4. Eldstadsändringar:
 1. Utlåtande från sotaren som föreningen anlitar och hur befintlig installation påverkas.
 5. Brandskyddsåtgärder eller ändringar i brandskydd:
 1. Utlåtande från SAK-certifierad om ändringen och hur befintligt brandskydd påverkas.
3. Tillstånd och Licenser: Kopior av alla nödvändiga tillstånd och licenser som krävs enligt byggregler och lokala föreskrifter. Detta inkluderar tillstånd för eventuell ändring av ledningar, gasledningar och eldstad, samt eventuell bygglovsansökan och/eller byggnadsplan.
4. Entreprenörernas Försäkring: Bevis på att de entreprenörer som ska utföra arbetet har gällande allriskförsäkring och ansvarsförsäkring som inkluderar föreningen som medförsäkrad.
5. Tidsplan: En tidsplan som visar när arbetet kommer att påbörjas och avslutas, inklusive eventuella milstolpar eller etapper i projektet där besiktning ska ske för arbeten innan de byggs igen, se pkt 7.
6. Kontaktinformation: Kontaktuppgifter för medlemmen och de entreprenörer som är ansvariga för att utföra arbetet.
7. Besiktningsplan: Planer för besiktning innan ombyggnaden påbörjas och efter att arbetet är klart för att säkerställa att det har utförts enligt godkända ritningar och att säkerhetsstandarder har uppfyllts.
8. Eventuella Ytterligare Dokument: Eventuella andra dokument som krävs enligt lokala regler eller som föreningen kan behöva för att bedöma ombyggnaden.
9. Föreningens kontrollant: Föreningens kontrollant och besiktningsman är Byggnadsingenjör Johan Hansen, CJ Hansen BDK, (johan@cjh.se, 0735151516) som medlemmen själv ger uppdraget och ersätter för de utlägg som uppkommer i ärendet, om medlemmen inte betalar så kan föreningen ersätta kostnaden och sedan kräva ersättning för utlägg och övriga kostnader i samband med detta förfarande.