



BRF BLÄCKHORNET

Nu har Bolagsverket godkänt våra nya stadgar, som vi medlemmar beslutat om under hösten 2018.

Samtliga lägenheter skall besiktigas (kök och våtrum) i samband med försäljning.

Besiktning utförs av auktoriserat besiktningsföretag, utsett av styrelsen.

När föreningen via styrelsen godkänt den nya medlemmen bokas besiktning av våtrum och kök.

Besiktningen beställs av styrelsen och ska ske innan överlåtelsen. Syftet med besiktningen är att kontrollera lägenhetens skick i kök och våtrum och skydda den nya medlemmen från att drabbas att återställa fel/brister som ska utföras av den (säljare) som utfört arbetet. Föreningen är uppdragsgivare och bekostar dessa besiktningar och utlåtandet kommer till styrelsen. Ev. vidaredistribution av utlåtande till andra parter sker via styrelsen.

Vid ev. åtgärder kontaktar vi säljare samt köpare.

Regler vid renovering av våtrum och kök som omfattar el/vatten/ventilation

Vid renovering av våtrum och kök hänvisar styrelsen till Säkervatten, PERs- och GVK-branschregler. Dessa regler finner du på www.bkr.se och www.gvk.se och www.sakervatten.se

Läs även andra berikande fakta på dessa sidor, såsom vem är behörig och checklista vid våtrumsrenovering, VVS arbeten. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt och av fackman.

Ansvar

Bostadsrättsinnehavaren har ett ansvar att underrätta styrelsen om stundande renovering samt ansöka om tillstånd via **Blankett V1** vilket krävs vid renovering av våtrum och kök. I ansökan ska det framgå vem som ska utföra arbetet (entreprenörerna ska vara auktoriserade och följa gällande branschregler och ha gällande försäkringar).

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller ventilation,
3. eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Vid renovering är du som bostadsrättsinnehavare ansvarig för vad som görs i din lägenhet – juridiskt sett är du byggherre. Mellan föreningen och bostadsrättsinnehavaren finns en förbindelse som styrs av föreningens stadgar, ordningsregler samt andra regler. Det är bostadsrättsinnehavaren som ansvarar gentemot entreprenaden (vilket regleras genom avtal mellan Er tex via Hantverkarformuläret -14).



BRF BLÄCKHORNET

Det finns således ingen juridisk koppling mellan bostadsrättsföreningen och byggutförare. Om renoveringen medför skada för Brf eller annan lägenhet, (t.ex. vattenledningar, ventilation etc., skadas) har man som bostadsrättsinnehavare ansvar att detta åtgärdas/återställs.

Mot bakgrund till ovanstående är det således viktigt att anlita auktoriserade företag och att de har ROT försäkring samt F-skattsedel samt att de kan utfärda Kvalitetsdokument, och att auktoriserat VVS-företag utför vatteninstallationen enligt branschregler: Säker Vatteninstallation.

Att observera det är av vikt att kontrollera att berört företag är försäkrat, om det skulle ske något som påverkar arbetet och att det drar ut på tiden och det ger dig extra kostnader så är det ett anspråk som du ska ställa till företaget. Se även över din egen hemförsäkring att den gäller.

Kvalitetsdokument, egenkontroll

Vid renovering av våtrum skall tätskikt och andra viktiga/känsliga delar genomföras enligt gängse branschregler för våtrum. Utfört arbete skall verifieras med intyg, egenkontroller. Utan egenkontroller, intyg riskerar både föreningen och innehavare, tillika tidigare innehavare om lägenheten sålts efter renovering, få stå för samtliga kostnader i samband med läckage. Föreningen skall utan dröjsmål ta del av Kvalitetsdokument och egenkontroller och utfärdade intyg.

Styrelsen skall ges tillträde för besiktning både före och efter renoveringen.

Dessutom är det krav att till styrelsen inkomma med Kvalitetsdokument och egenkontroller om att allt är korrekt utfört. Detta är ett värdepappersdokument som ska finnas tillgängligt om det uppstår skada som kan härledas till konstruktionsfel eller dylikt.

Vid försäljning sker alltid en besiktning av våtutrymmena och kök - just för att skydda den nya medlemmen från att drabbas att återställa fel/brister som ska utföras av den (säljare) som utfört arbetet.

Styrelsen ställer dessa krav helt enkelt för att föreningen äger lägenheten och har ansvaret för fastigheten – som bostadsrättsinnehavare äger du andel i brf och nyttjanderätten.

**Våra stadgar finns i sin helhet på vår hemsida www.brfblackhornet.se
Blanketter och information om renoveringar kommer att uppdateras på hemsidan under januari.**

Uppsala 2019-01-17

Styrelsen