

Ombyggnad renovering

Enligt stadgarna är du som medlem ansvarig för inre reparationer och underhåll av din egen bostad. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för det "yttre" underhållet av exempelvis fasader, yttertak och trapphus. Företrädare för föreningen ska ges tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. För att du lättare ska kunna tolka vilket underhåll som du respektive föreningen ansvarar, se Bostadsrättslagen (7 kapitlet 12§) och föreningens stadgar § 9 -§ 10.

Medlem får utan styrelsens tillåtelse renovera de delar som ligger inom bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet som:

- Ytskikt (tapetsering, målning, ytskikt golv m.m.).
- Köksinventarier (byte av köksskåp, vitvaror m.m.).
- Den egna lägenhetens elsystem (dvs. alla elinstallationer från lägenhetens el-central ut i lägenheten). Ingrepp på elsystemet skall alltid utföras av behörig elektriker.
- VVS – Lägenhetsinnehavaren får byta badrumsporslin och kranar.

Bostadsrättsinnehavare får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

- Ingrepp i bärande konstruktion.
- Förändring av lägenhetens planlösning. D.v.s. flytt eller nedtagning av icke bärande väggar.
- Ingrepp i värme-/radiator-system.
- Ingrepp och/eller ändring av befintliga ledningar för avlopp och vatten.
- Ingrepp eller ändring av ventilationskanaler, ventilationsdon eller fläkt (t.ex byte av köksfläkt).
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Se föreningens stadgar § 11.

Alla ovan nämnda åtgärder skall ansökas skriftligen till styrelsen och skall godkännas av styrelsen, innan arbetet får påbörjas och utföras. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan utgör alltid väsentlig förändring. Intyg i form av startbesked från SBK ska då alltid överlämnas innan arbetet får påbörjas och utföras.

Vid renovering som erfordrar bygglov eller bygganmälan så ska styrelsen erbjudas möjlighet att närvara vid genomgångar med av byggherren anlita kontrollansvarig, KA.

Innan renovering

Medlem ska i god tid innan igångsättning av arbeten meddela styrelsen vilken entreprenör som ska anlitas och därefter invänta klartecken efter att föreningen kontrollerat aktuell entreprenör.

Medlemmen ska i god tid informera berörda grannar, genom avisering i brevlåda och i trappuppgången.

Medlemmen aviserar i trapphus i god tid avseende planerade byggnadsarbeten, vilket datum arbetet startar och hur många veckor arbetet beräknas att pågå.

För vattenavstängningar gäller att avisering i huset utförs av medlemmen senast tre dygn innan vattenavstängning ska ske.

Medlemmen ska på egen bekostnad och i god tid förvissa sig om var vattenavstängningarna finns och dess funktion i samråd med föreningens fastighetsansvarig.

Hemförsäkring - bostadsrättstillägg

Kontrollera att din hemförsäkring inkluderar bostadsrättstillägg - skydd vid skador på lägenheten vid till exempel brand- eller vattenskada. Bostadsrättstillägget ersätter det du enligt lag och bostadsrättsföreningens stadgar är skyldig att betala.

Dokumentation

Vid ingrepp i bärande vägg men även vid rivning av icke bärande vägg ska lägenheter ovanför respektive under inspekteras och dokumenteras. Dokumentation i form av bilder ska även inkludera trapphus och hiss. Denna dokumentation ska delges styrelsen innan arbetet påbörjas.

Policy för ombyggnation

Föreningen har vissa generella regler för renovering och ombyggnation av lägenhet. Genom att ta hänsyn till dessa i ansökan till styrelsen underlättas handläggningen.

- Föreningen kräver alltid att ingrepp på tätskikt görs av person som är certifierad med behörighet för våtrum (intyg krävs).
- Föreningen tillåter inte flytt av avloppsstammar.
- Köksfläkten skall vara med kolfilter och inte anslutas till Stockholmsventilationen eftersom systemet bygger på självdrag.
- De ventilationskanaler / ventilationsdon som finns i lägenheten får inte stängas av eller flyttas.

Vid ingrepp på ventilationskanaler, ventilationsdon och fläkt skall alla planer godkännas av styrelsen och justeras in av föreningen utsedd ventilationsexpert efter utfört arbete.

Kostnaden för injusteringen debiteras den boende.

Formkrav på ansökan

Ansökan för renovering och ombyggnation skall lämnas till styrelsen skriftligt, samt innehålla relevanta handlingar däribland:

- Ritning med förändringar av planlösning
- Ritningar med förändringar avseende vatten, avlopp och ventilation
- Namn och organisationsnummer på entreprenör/person som skall utföra arbetet.
- Intyg som styrker entreprenörs certifierad med behörighet för våtrum.

Städning

Medlemmen ansvarar under entreprenadtiden för att fortlöpande städning av allmänna utrymmen utförs så att "rent bygge" uppnås. Verktyg och byggmaterial skall hållas undan från allmänna utrymmen. Trottoar utanför städas från nedsmutsning förorsakad av entreprenaden. Rivningsmaterial och sopor får inte mellanlagras på trottoaren.

Skydd av föreningens egendom

För att undvika skador på föreningens egendom såsom ex golv i trapphus, väggar och snickerier får bygg- och rivningsmaterial inte mellanlagras i trapphus. Byggmaterial får inte heller lutas mot fastighetens inner- eller ytterväggar.

Rivningsmaterial ska lastas i säckar av typ Big Bag eller i container och skyndsamt transporteras bort. Inga säckar får förvaras på trottoaren över helgen (överenskommelse med våra grannfastigheter).

Om hissen ska användas för transport av byggmaterial så måste dessförinnan hissväggar och golv täckas. Uppmärksamma hissens maxbelastning på 250 kg.

Anlitad byggare informeras om hur föreningens ytterdörr korrekt hålles öppen med hjälp av den övre brytaren på höger sida sett inifrån.

Se även information på vår hemsida Boendeinformation/Ombyggnationer:

<https://naktergalen27.se/boendeinformation-2/ombyggnad/>

För frågor och funderingar angående detta ni vill ställa till styrelsen går det utmärkt att skicka e-post på info@naktergalen.se