RENOVERING AV LÄGENHETER

Bostadsrättsinnehavare för inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder som innefattar ändring av befintliga ledningar för avlopp, vatten, värme eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

När det gäller badrumsrenovering och till viss del även kök, är styrelsens policy att vi samtidigt utvärderar ett huvudstambyte. Våra stammar är från 40-talet, av gjutjärn och i dåligt skick. Vi har funnit det mest praktiskt och hanterbart att utföra successiva stambyten, dvs passa på när någon ändå vill renovera.

I vissa förekommande fall begränsar vi oss till enbart partiellt successivt huvudstambyte, vilket betyder att endast huvudstammen och rördragningarna (kall/varmvatten och VVC) i den berörda lägenheten kommer at bytas. En arbets- och inspektionslucka för framtida fortsatta åtgärder måste då installeras. Men styrelsens tidigare beslut och grundinställning är att hela den genomgående huvudstammen i största möjliga mån, bör bytas.

Detta är en omfattande, dyr och resurskrävande insats som kräver god planering då alla lägenheter som betjänas av denna stam kommer att beröras. Detta gäller även bottenvåningen med restaurang, kontor och affärslokal samt källaren.

Enligt våra stadgar är föreningen ekonomiskt ansvarig för den huvudstammen och vattenledningar. Alla övriga rördragningar (generellt horisontella) tätskikt, ytskikt och byggnationer samt sanitet, bekostas helt av bostadsrättsinnehavaren.

Skriftlig ansökan ska göras till styrelsen i god tid, vid ett byte av genomgående huvudstam, (dvs alla våningar) behövs minst 2-3 månaders framförhållning för att klara av denna åtgärd. Vid renoveringar som inte innefattar bad eller kök kan tidsmarginalen vara något kortare. Styrelsen fattar beslut vid styrelsemöten som hålls ungefär var 6 – 8:e vecka.

Följande underlag och handlingar ska bifogas till denna ansökan:

1. Befintlig och plannerad ritningar, hur ser lägenheten / rummet ut idag och vilka förändringar planeras.
2. Information om certifierad och behörig hantverkare, samt kontaktuppgifter.
3. Bygglovshandlingar, bostadsinnehavaren kontrollerar själv om detta behövs.

Detta ska uppfyllas av bostadsrättsinnehavaren:

- Föreningens konsult ska göra besiktning och godkänna att allt är korrekt genomfört och bekostas av bostadsrättsinnehavaren. Detta gäller specifikt vid en mer omfattande åtgärd som t.ex. badrumrenovering. Då kan flera besiktningar behöva utföras.

- Fotodokumentation ska utföras under arbetets gång och är i bostadsrättsinnehavarens huvudansvar. Utförlig fotografi innan gjutningen av golv för att uppvisa korrekta rördragningar rördragningar är korrekta är av speciell vikt och ska levereras till styrelsen tillsammans med övrig dokumentation.

Regler för hantverkare

Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att inhyrda hantverkare följer föreningens följande regler:

- Allt arbete ska utföras vardagar mellan kl 8:00-17:00.
- Berörda grannar ska informeras av bostadsrättsinnevaren i god tid innan störande arbete utförs.
- Arbetsmaterial, -avfall eller utrustning får inte förvaras i husets gemensamma utrymmen, d.v.s. entré, källare, trapphus eller innegård.
- Endast vid transport mellan lägenhet och transportfordon får arbetsmaterial, -avfall eller utrustning under kort tid ställas i husets gemensamma utrymmen. Inget får ställas mot väggar i entré eller trapphus då de kan lätt skadas.

- Om arbetsmaterial, -avfall eller utrustning förvaras (enligt godkänd förehavande) i gemensamma utrymmen skall väggar och golv skyddas mot skador och nedsmutsning med papper eller plast.
- Ytterdörren är ömtålig och ska behandlas varsamt. Ytterdörrens automatiserade dörrhalva skall icke ställas upp då dörrmotorn kan gå sönder.
- Dispens att förvara vissa typer av arbetsmaterial, -avfall eller utrustning under en begränsad tid i källare eller på innegård kan ges av styrelsen i vissa situationer. För detta krävs en skriftlig ansökan som skall sändas till styrelsen i god tid.

Styrelsens intention är at vi ska ha ett uppdaterat lägenhetsregister där alla förändringar är tydligt dokumenterade inför framtiden. Vi har haft en mängd "svartbyggen" genom åren som orsakat bl.a. vattenskador och det har inneburit stora kostnader att komma till rätta med problemen.

Genom att tillämpa ett striktare regelverk och bättre rutiner, är vår förhoppning att arkiveringen och husets skötsel ska kunna fungera lättare, för oss alla, i framtiden. För at bygganmälan ska behandlas, godkännas och korrekt arkiveras, ber vi dig att underteckna detta dokument som en bekräftelse på att du tagit del av informationen och accepterat förfaringssättet. Ansökan returneras sedan till styrelsen med övriga begärda handlingar.

_____

Bostadsrättsinnehavaren

namnteckning, lägenhetsnummer och datum

Ombyggnation enligt bifogande handlingar, godkänd av styrelsen, datum:

_____

Bostadsrättsföreningens Styrelseordförande

namnteckning och datum