



RENOVERING AV LÄGENHETER

I hela Gamla stan råder förbud för åtgärder "som minskar bebyggelsens eller markens kulturhistoriska värden".

Vi arkiverar alla byggnationer för att undvika framtida problematik och ber dig därför att följa våra rutiner.

Alla renoveringar, både stort som smått, skall anmälas till styrelsen. 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 badrums- och till viss del även köksrenovering, är styrelsens policy att vi samtidigt utvärderar ett huvudstambyte. Många av våra stammar är från början av 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 att 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 3 månaders framförhållning för att klara av denna åtgärd.

Vid renoveringar som inte innefattar bad eller kök kan tidsmarginaler vara något kortare. Styrelsen fattar beslut vid styrelsemöten som hålls ungefär var 6:e vecka.

Följande underlag och handlingar ska bifogas till denna ansökan:

1. Befintliga och planerade 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. badrumsrenovering. Då kan flera besiktningar behöva utföras. Styrelsen kan kräva att visst arbetet utförs av hantverkare med tidigare erfarenhet från arbetet i fastigheten.
- Fotodokumentation ska utföras under arbetets gång och är i bostadsrättsinnehavarens huvudansvar. Utförlig fotografi innan gjutningen av golv för att uppvisa korrekta rördragningar är korrekta är av speciell vikt och ska levereras till styrelsen tillsammans med övrig dokumentation och intyg.

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 bostadsrättsinnehavaren 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 innergård.
 - Endast vid transport mellan lägenhet och transportfordon får arbetsmaterial, -avfall eller utrustning under kort tid ställas i husets gemensamma utrymmen. Golvet ska täckas med skyddspapper.
 - 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. Använd strömbrytare.
- Dispens att förvara vissa typer av arbetsmaterial, -avfall eller utrustning under en begränsad tid i källare eller på innergård kan ges av styrelsen i vissa situationer. För detta krävs en skriftlig ansökan som skall sändas till styrelsen i god tid.

Styrelsens intention är att 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 att 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 bifogade handlingar, godkänd av styrelsen, datum:

Bostadsrättsföreningens Styrelseordförande

namnteckning och datum