

REGLER FÖR RENOVERING OCH UNDERHÅLL

Bilaga till föreningens dokument *Regler för trivsel och ordning*.

Innan du påbörjar en renovering eller ombyggnad av din lägenhet **ska du alltid ta kontakt med styrelsen**. Alla arbeten i fastigheten måste utföras på ett fackmannamässigt sätt. Om arbetena kräver särskild yrkeskompetens, t ex elektriska installationer eller asbestsanering måste du se till att den anlitate entreprenören har sådan kompetens. Du ska även ta del av föreningens stadgar, råd och regler.

Överblivet material i samband med renovering eller ombyggnation får inte tömmas i föreningens grovsoprum. Storsäckar, byggsäckar, Big Bags etc. får inte placeras hindrande på gångbanan, utan avsedd plats ska vara körbanan (p-plats). Det krävs ett tillstånd för att ställa säcken på offentlig plats (gatumark) för eget bruk. Tillståndet söker man hos Polisen.

Allt överblivet material är att betrakta som en renoveringskostnad och ska bekostas av dig som bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att alla överblivet material borttransporteras och att ytan ser ren och prydlig ut efter hämtningen.

Av brand och säkerhetsskäl får varken verktyg eller material förvaras i trapphuset.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd, garageplats och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för det gemensamma, som till exempel rörstammar, trapphus och källare, liksom fasad, yttertak och trädgård. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas av dig, respektive av föreningen, framgår av föreningens stadgar (§35).

Det är särskilt viktigt att ha uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Skador på grund av vattenläckage kostar mycket pengar och leder i allmänhet till stort obehag för de som drabbas.

Tiden mellan kl. 23 och 07 ska det vara tyst i huset och på gården. Vid högljudda arbeten, t ex borring i vägg, ska detta företrädesvis ske på vardagar mellan kl. 07-17. Under helger förutsätts inga störande arbeten utföras före kl. 09 eller efter kl. 17. Informera grannar på förhand om ljud som kan upplevas som störande under lite längre tid.

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum, m.m. Vissa åtgärder kräver bygganmälan till Stadsbyggnadskontoret. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång!

Renovering	2
Ventilation	2
Badrum	2
Asbestsanering.....	2
Speciell brunn.....	3
Ytterligare installationer	3
Hantverkare	3
Vattenskada.....	3
Bostadsanpassning	4
Fackmannamässigt utförande	4
Bygglov och anmälan	4
Felanmälan	4
Försäkring vid ombyggnad med ingrepp i bärande konstruktioner	4
Bostadsrättstillägg	5

Renovering

Bostadsrättsinnehavaren får genomföra renoveringar i lägenheten. Följande åtgärder kräver dock tillstånd (stadgarna §43):

- ingrepp i bärande konstruktion,
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten,
- annan väsentlig förändring av lägenheten, t ex ändring av ventilationsanläggningen eller badrumsrenovering.

Vid renovering som innebär ingrepp i bärande konstruktioner, m.m. krävs även kompletterande försäkringsskydd. Innan arbeten påbörjas ska bostadsrättsinnehavaren uppvisa försäkringsbevis (se nedan). Ombyggnadsritningar, beskrivningar och beräkningar av arbetena som visar att ombyggnaden kan ske utan risker ska presenteras för styrelsen.

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att bedöma om den tänkta renoveringen/ändringen i lägenheten är av den omfattningen att ett godkännande av styrelsen erfordras. Ansökan till styrelsen ska skickas in i så god tid att ärendet hinner handläggas innan renoveringen startar (ca 4-6 veckor). Styrelsen utfärdar skriftligt tillstånd att renoveringen får genomföras, men kan vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Om du som bostadsrättsinnehavare genomför ändringsarbeten i lägenheten utan styrelsens godkännande, där ett sådant erfordras, kan du bli skyldig att återställa lägenheten.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och med personal som har erforderlig kompetens. För alla ingrepp som görs i föreningens egendom skall det dokumenteras att arbetet är fackmannamässigt utfört.

Ventilation

Fastigheten är utrustad med forcerad ventilation. Draget ska vara intrimmat så att alla ska ha ett jämnt utsug. Det innebär att man inte får installera en fläkt som blåser ut i ventilationssystemet eller att själv försöka påverka systemet. Kontakta alltid styrelsen för att säkerställa att installation av kolfilterfläkt och ventilationsdon görs på rätt sätt. Fel kan orsaka störningar i ventilationssystemet i fastigheten, och kommer att påtalas i samband med den återkommande obligatoriska ventilationskontrollen.

Målning av balkong

Kulörerna för sidor och tak: NCS S 1002-Y, fronter NCS S 2502-Y. Den impregnerade träpanelen får ej målas över, ursprungliga impregneringen färgen var grön. Hus fasaden ansvarar föreningen för ej lägenhetsinnehavaren.

Badrum

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att det egna badrummet har ett fungerande tätskikt, och är därmed ansvarig för eventuella vatten- och fuktskador som kan uppstå i den egna lägenheten. Om vatten- och fuktskador uppkommer i andra lägenheter eller på byggnaden i övrigt kan bostadsrättsinnehavaren bli ansvarig (stadgarna § 35).

Asbestsanering

Om badrummet är i originalskick från 1968 måste du vara medveten om att det finns asbest i väggarna. Den som avser att renovera sitt badrum måste därför företa en särskild asbestsanering. Ambitionen är att vår fastighet ska saneras från all förekomst av asbest.

Denna del av renoveringen, liksom bortforsling av farligt avfall, betalas därför av föreningen upp till 17.000 kr. Anlitad entreprenör ska lämna särskild offert avseende asbestsaneringen, vilken ska godkännas av styrelsen. För att ersättning ska utgå måste entreprenören uppvisa intyg om att



asbestsanering har gjorts. Badrum som tidigare renoverats är sannolikt asbestsanerade, men en mätning av eventuell asbestförekomst måste göras innan renovering kan påbörjas.

Speciell brunn

Avloppsroren är plastinodrade av Proline AB efter en stamrenovering 2007. Det innebär att speciell avloppsbrunn i badrummet ska användas. Informationsblad från Proline anger vilka brunnar som kan användas. Skulle eventuell bilning av misstag leda till att ett rör går sönder – meddela styrelsen för diskussion av åtgärd.

Då renovering eller annan åtgärd som påverkar vattenflödet i huset ska företas måste styrelsen informeras innan arbetena påbörjas.

Ytterligare installationer

Bostadsrättsinnehavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättsinnehavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten (stadgarna §36).

Radiatorer i lägenheterna ingår i föreningens ansvar, och får inte nedmonteras.

Radiatoren i badrum kan ersättas med en vattenburen handdukstork som kan kombineras med elpatron med en värmekapacitet som motsvarar radiatorns.

Hantverkare

Bostadsrättsinnehavare kan medge att de hantverkare som anlitas får parkera sin tjänstebil på gården då arbete utförs. Lägg alltid en lapp i bilen med information om hos vem arbete utförs och telefonnummer där denne kan nås. Utryckningsfordon, snöröjning, trädgårdsmaskiner, m.fl. fordon av servicekaraktär har företräde och ska ges möjlighet att komma fram!

Vattenskada

Om du har råkat ut för en vattenskada, dvs. skada till följd av en oförutsedd utströmning av vatten från en ledning eller våtutrymme ska du omedelbart anmäla skadan till ditt försäkringsbolag! Styrelsen måste också informeras, som i sin tur anmäler skadan till föreningens försäkringsbolag.

Föreningen anlitar fukttekniker för besiktning av skadan. Besiktningen utvisar hur kostnaderna ska fördelas. Om utredningen visar att det finns fukt i bostaden måste det skadade området rivas. Föreningen bokar utrustning för avfuktning och står för denna kostnad. Föreningen reparerar det som man enligt stadgarna är skyldig till, som t.ex. trasiga avloppsror, skadad brunn.

Avser skadan ett badrum, med eller utan tätskikt, måste hela badrummet rivas ut. Ett skadat tätskikt måste i princip göras om i sin helhet. Föreningen färdigställer således utrymmet fram till tätskikt.

Därefter är det du som bostadsrättsinnehavare som tar vid. Stadgarna anger att ansvaret för ytskikt och inredning ligger på medlemmen. I vissa fall kan det även föreligga oaktsamhet eller försumlighet, s k vållande. Som exempel kan nämnas: Någon fortsätter duscha mot ett skadat ytskikt eller föreningen underlåter att byta avloppsstammar fast det är känt att de är uttjänta. Om någon på detta sätt har varit ovarsam kan den som drabbas av skada begära skadestånd. Den som vållat skadan får då betala den andres skadekostnader. Föreningen kan också begära ersättning av medlemmen för sin självrisk på fastighetsförsäkringen.

Föreningen tecknar avtal med entreprenör endast för att åtgärda de skador som föreningen ansvarar för. Bostadsrättsinnehavaren tecknar ett eget avtal med entreprenör om återställande av ytskikt, montering av inredning, etc. Det finns inget hinder att det är samma entreprenör, men det är viktigt att skilja avtalen åt så inte tvist uppstår om kostnadernas fördelning.

Bostadsanpassning

Den som har någon form av funktionshinder kan söka bidrag hos kommunen för anpassning av sin permanentbostad. Anpassningsbidraget ska användas till sådant som är nödvändigt för att klara vardagen och ett självständigt liv i hemmet. Boende i småhus, bostadsrätt och hyresrätt kan få bidraget. För anpassning av bostadsrätt eller hyresrätt kan krävas att fastighetsägaren godkänner anpassningen. Bidraget går till fasta funktioner i hemmet som till exempel ändring i badrum, borttagning av trösklar, lyftanordningar, ramper, o dyl. Bidraget går till den sökande och installerade hjälpmedel är den sökandes egendom. Sker anpassningen i medlems lägenhet är det självklart denne, eller den som i framtiden kommer köpa dennes lägenhet som får ta ansvar för ändringen.

När det gäller anpassningar i "föreningens del" av huset, till exempel gemensamma trappor eller dörrar krävs medgivande från föreningen, men installationen, t ex rampen, förblir medlemmens egendom. Om medlem som monterat anpassningar i "föreningens del" av huset flyttar ifrån föreningen och föreningen inte vill ha kvar monteringen så ansvarar medlemmen för att dessa monteras ned samt att huset återställs till ursprungligt skick.

Orsaken till denna något annorlunda ordning är att kommunen endast kan betala ut bidragen till den som ansöker och har behovet - och det är då den enskilde. Bostadsrättsföreningen får frågan från kommunen om bostadsrättsföreningen accepterar förändringen. Normalt kan styrelsen fatta beslut som ett rent förvaltningsärende, men är ändringen mer omfattande kan det krävas ett stämmobeslut.

Fackmannamässigt utförande

Allt arbete ska utföras på ett fackmannamässigt sätt med beaktande av gällande föreskrifter och normer. Det är upp till bostadsrättsinnehavaren att se till att hantverkare och entreprenörer som anlitas har rätt kompetens, visar omdöme och aktsamhet med föreningens egendom. Här ingår även renhållning vid nedsmutsning av trapphus samt hantering av byggavfall.

Den 1 juli 2017 träder en ny elsäkerhetslag i kraft. Syftet med de nya reglerna är bland annat att ge boende (lägenhetsinnehavare) utökat skydd och säkerhet vid elinstallationsarbeten. I praktiken innebär det att du som beställare har en skyldighet att kontrollera att firman du anlitar för elinstallation är godkänd enligt lagen. <https://e-tjanster.elsakerhetsverket.se/foretag/kolla-elforetaget>

För mer information se; <http://www.elsakerhetsverket.se/privatpersoner/kopa-elinstallationstjanster>

Bygglov och anmälan

Om ändringar kräver bygglov eller anmälan till Stadsbyggnadskontoret ska bygglovshandlingar, kopia av anmälan till Stadsbyggnadskontoret, protokoll från eventuellt tekniskt samrådsmöte, bygglov, startbesked och övriga beslut från myndigheter delges styrelsen. Styrelsen ska ha möjlighet att på förhand granska handlingar som utgör underlag till beslut och närvara vid slutbesiktning och slutsamrådsmöte. Bostadsrättsinnehavaren ska alltid ha slutbesked från Stadsbyggnadskontoret efter avslutat arbete.

Felanmälan

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att anmäla fel och brister till föreningen i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar (§39).

Försäkring vid ombyggnad med ingrepp i bärande konstruktioner

Bostadsrättsinnehavarens entreprenör ska teckna och under entreprenadtiden och minst två år efter garantitidens början vidmakthålla:

- dels egendomsförsäkring med allriskomfattning för sina arbeten,
 - dels ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet,
- allt enligt AB 04 (Allmänna bestämmelser) kap 5 §22 / ABT 06 (Allmänna bestämmelser för totalentreprenader) kap 5 §23 med en omfattning som minst motsvarar Försäkringsbranschens



beskrivning av basomfattning för allriskförsäkring och ansvarsförsäkring för entreprenad-verksamhet enligt bilaga 1 till AMA (Administrativa föreskrifter) AF 07. Grundsälvriskerna i respektive försäkring får inte överstiga ett prisbasbelopp.

Bostadsrättsinnehavarens entreprenör ska även teckna och för samma tid som ovan angivits vidmakthålla egendomsförsäkring med allriskomfattning för föreningens, dess hyresgästers och bostadsrättsinnehavarens befintliga egendom (ROT-försäkring) med föreningen, hyresgästerna och bostadsrättsinnehavarna som medförsäkrade. Försäkringsbeloppet skall vara tio miljoner kronor och självriskerna högst ett prisbasbelopp.

Innan arbeten påbörjas ska bostadsrättsinnehavaren för föreningens styrelse uppvisa försäkringsbevis där det framgår att föreskrifterna i de två styckena ovan iakttagits. Även under garantitiden, minst två år från garantitidens början, ska bostadsrättsinnehavaren visa att försäkringsskyddet vidmakthålls.

Ombyggnadsritningar, beskrivningar och beräkningar av arbetena som visar att ombyggnaden kan ske utan risker ska presenteras för styrelsen.

Bostadsrättsinnehavaren är även skyldig tillse att entreprenörer som anlitas för arbetena iakttar Brandskyddsföreningens säkerhetsregler för heta arbeten antingen dessa regler utgör säkerhetsföreskrifter i entreprenörernas försäkringar eller ej. Försummas detta och medför försummelsen skada för föreningen ska bostadsrättsinnehavaren ansvara för den skada och de merkostnader detta kan medföra för föreningen.

Bostadsrättstillägg

Föreningen har hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring tecknat en bostadsrättsförsäkring. I denna försäkring ingår gemensamt bostadsrättstillägg. De separata bostadsrättstilläggen i respektive hemförsäkring kan sägas upp om man så önskar.

Brf Isbrytaren 51 – 2018-02-21
Styrelsen