

FÖRDELNING AV ANSVAR FÖR UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN MELLAN FÖRENING OCH MEDLEM

DELS REGLER FÖR RENOVERING/OMBYGGNAD

för Bostadsrättsföreningen Tavastgatan 31

Lägenhetsunderhåll

Allmänt:

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar och dels lite mer specificerat och beskrivet i tabell på sidan 2.

Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök/kokvrå och wc/badrum, glas och bågar i fönster samt inner och ytterdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras och stå för denna kostnad.

Utdrag från stadgarna:

§ 35

”Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.”

Läs stadgarna, vari vad där anges samt vad som antagits nedan att gälla.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckage-skador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för dem som drabbas.

OBS! Reparation av en brand-, vattenledningsskada som inträffar i lägenheten svarar alltid föreningen för. Skadan regleras mellan föreningens försäkringsbolag och ditt försäkringsbolag.

Vi förutsätter att du har en bostadsrättsförsäkring annars kommer skadeståndsanspråk att ställas på dig till den del du är ansvarig/orsak till skadan.

FÖRENINGENS

MEDLEMMENS

LÄGENHETEN	ANSVAR	ANSVAR
Lägenheten	- omslutande och bärande väggar - golv- och takstomme	- icke bärande väggar (även schakt och inspekt.luckor) - ytskikt/beklädnad av väggar, fönsterbänkar - inredning (garderober, skåp, beslag, hatthylla, etc.) - ytskikt/beklädnad av golv och tak (ev.innertak)
Entrédörr	- Utsida foder - trä, ej stål dels målning utsida	- karm, tröskel, dörrblad, invändig målning, Beslag som (handtag, lås, brevinkast, tätlist, ringkl. etc.)
Wc, Bad-/våtrum		- våtrumstätskikt - ytskikt /beklädnad av golv, väggar och tak (ev. innertak) - utrustning (wc, tvättställ, dusch, badkar, blandare) - vattenlås till tvättställ, betäckning för golvbrunn - inredning (skåp, beslag, belysning)
Kök		- ytskikt/beklädnad av golv, väggar och tak - utrustning (spis, kyl/frys-skåp, diskbänk, blandare) - vattenlås under diskbänk - inredning (skåp, bänkar, beslag, belysning)
Fönster/Fönsterdörrar	- plåtinklädnad utsida karm - karm - fönsterbleck - målning utsida fönsterbåge	- fönsterglas och fönsterbågar, fönsterputs utsida - målning invändigt av karm, fönsterbåge och mellan fönster - beslag, tätningslister, fönstervertil
Dörrar och snickerier		- innerdörrblad inkl karm, tröskel, beslag - socklar, foder, lister
TEKNISKA INSTALLATIONER		
Ventilation	- kanaler	- ventilationsdon/galler, målning, rengöring - reglagesnöre/kedja för ventilen
Värme	- vattenradiator med regler- och luftningsventil - rörledningar, även de som passerar lägenheten	- målning av radiator och värmerör - luftning av radiator
Vatten	- vattenledningsrör fram till avstängningsventil, även de som passerar lägenheten	- frilagda ledningar/rör, även ev. egna inbyggda ledningar/rör efter avstängningsventil - avstängningsventil vid inkommande ledning
Avlopp	- stamavloppsrör samt gren- ledning (oftast belägna i inbyggt schakt och under golv) - golvbrunn	- rensning av vattenlås och golvbrunn - vattenlås och golvbrunn - avloppsrör, från anslutning/rörskarv vid golv/vägg
EI	- elledning fram till grupp- central/säkringsskåp i Lägenhet	- säkringsskåp - elledningar i lägenheten, lampputtag, strömbrytare, etc elvärmeledningar i golv - ev. el-radiator
Tele, Tv, Fiber	- ledningar fram till lägenhetens första anslutningspunkt/dosa/ fibermottagare	- tele-, tv-ledningar samt uttag i lägenhet - fiberledning samt ev skåp / uttag - ringklocka, svagströmsledning dels tryckknapp på utsida dörrfoder - porttelefonapparat / får rivas. Ej i bruk.
Gas	- gasledning/rör fram till avstängningsventil, även de som passerar lägenheten	- gasledning i lägenhet - målning av gasledning - avstängningsventil vid inkommande ledning

Regler för renovering/ombyggnad

Allmänt:

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan tillstånd. Du får lägga nytt golv, sätta upp nya skåp, tapetsera och måla, byta ut vitvaror i köket och sanitetsporlin i wc/badrum. Även byta entrédörr om utsida utförs lika befintlig till utformning och färgsättning.

Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd. T.ex. om du vill ta ner en bärande vägg, dra nya avloppsrör i golv i kök och badrum, utföra ny vägg- och golvbeklädnad i våtrum (bad/wc), etc.

Sådana ingrepp eller åtgärder som påverkar husets normala funktion får inte göras/påbörjas utan skriftligt godkännande av styrelse eller dess utsedda ledamot för fastighetsfrågor.

En skriftlig ansökan med handlingar som redovisar ombyggnadsåtgärden lämnas till styrelsen för beslut.

Ang El-installation;

El ledningar/tomrör får byggas in i föreningens husstomme/ väggar.

Ang Vent-installation;

Det är inte tillåtet att ansluta en fläkt till den ventilation som finns i fastigheten. En kolfilterfläkt för återcirkulation får monteras i köket/kokvrån, men den får inte anslutas till ventilationen. Till- och frånluftsventiler får inte täppas igen eller byggas för, då detta försämrar luftflödet i lägenheten/fastigheten.

Ang Rör-installation för vatten;

Vattenledningar får ej byggas in i väggstomme hörande till föreningens ansvar. Särskilt avtal om detta skall då tecknas om framtida ansvarsfråga.

Vid ev byte från radiator till vattenburen handukstork i våtrum kopplad till värmeledning skall avtal tecknas med föreningen om dess framtida ansvar.

Vid beviljat tillstånd

Efter du fått tillstånd skall begäran om Syn göras till styrelsen i god tid före arbetet startar. Genomgång sker samtidigt av ombyggnadsåtgärden där ansvarig för arbetet skall närvara. Eventuella intyg/bevis enligt nedan skall inlämnas vid detta tillfälle beroende på vad du beviljats tillstånd för.

Vid Bygg-arbete:

Arbetena skall ske med minsta möjliga olägenhet för andra boende. Avisering vid bullrande arbeten ska göras minst tre dagar före, genom anslag i entrén och hiss.

Bilning/borring i betong eller likvärdigt material får endast ske vardagar kl 8.00 -16.00. Mindre borring får även ske lördagar kl 10.00 – 16.00.

Byggmaterial och -avfall får inte ställas i trapphuset eller andra gemensamma utrymmen. Du är ytterst ansvarig för att allt byggavfall omhändertas och bortforslas vilket normalt sker av entreprenören.

Vid Våtrumsarbete:

Allt ombyggnadsarbete i våtrum ska utföras av en entreprenör med våtrumsbehörighet BKR alt GVK. Kopia på att behörighetsbevis finns ska lämnas till styrelsen innan arbetet får påbörjas. Arbetet skall utföras enligt BBV - (Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum) eller likv.

Vid El-arbete:

All fast installation ska utföras av behörig elektriker. Kopia på att A-behörighet finns hos entreprenören ska lämnas till styrelsen innan arbetet får påbörjas.

Vid VVS-arbete (rör - värme):

För arbete med vatten/värme får endast entreprenör med certifikat ”säker vatten-installation” anlitas. Kopia på branschlegitimation samt ”säker vatten-installation” ska lämnas till styrelsen innan arbetet påbörjas.

Avisering om avstängning av vatten alt värme ska göras minst tre dagar före, genom att anslag sätts upp i entrén och hiss. Föreningen tar ut avgift för detta.

Information lämnas av styrelsen, till vem entreprenören skall vända sig för att komma åt kranar för att göra avstängning.

Färdigställd ombyggnad/reovering

När ombyggnaden/reoveringen är klar skall styrelsen kallas till en Syn, senast två veckor efter arbetet är klart.

Har ändringar skett till annat läge av avloppsledning än vad som ansökan visade, skall nytt läge på ledning/ar visas på relationshandling/ar som överlämnas till föreningen, med anledning av att föreningen ansvarar för dessa ledningar.

Har ny golv- och väggbeklädnad utförts i våtrum, skall kopia på entreprenörens utfärdade våtrumsintyg lämnas. Föreningen ser gärna att arbetet skall vara besiktat av en besiktningsman och att föreningen erhåller kopia av detta dokument för din egen skull och föreningens.