

Brf Tången 9

Riktlinjer vid renovering och ombyggnad

Renovering allmänt

I föreningens stadgar 10§ anges vad som är föreningens ansvar och vad som är respektive lägenhetsinnehavares ansvar. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för reparation av stamledningar fram till lägenhetens gräns. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick. (Specificering finns i den Gränsdragningslista som finns i Tången 9-pärmen).

Vissa ingrepp i lägenheterna ska godkännas av styrelsen. Det gäller framför allt renoveringar som innebär förändringar av avlopp, el, gas, radiatorer samt rivning av vägg. Renovering av kök och badrum, som innebär att du flyttar rör eller kopplar till nya rör ska således alltid godkännas av styrelsen.

Badrum är ett våtutrymme som kräver att den som lägger fuktspärren har behörighet att utföra detta. Bevis på sådan behörighet är antingen ett ISO certifikat eller ett BBV (Byggkeramikrådet branschregler för våtrum). Anlita certifierade hantverkare för att undvika framtida kostnader.

Vid renovering av ytskikt såsom väggar, tak, tapetsering och läggning av golv behöver du inte kontakta styrelsen. Att tänka på vid ommålning: Fastigheten har dekorationsmålningar från 1930-talet i hallar samt målade medaljonger mellan fönster. Var aktsam om dessa vid renovering av ytskikt. De ska prepareras så att de senare kan tas fram. Kontakta styrelsen för råd och anvisningar.

Observera att spegeldörrarna i lägenheten är föreningens egendom. Om du tar bort en dörr får den inte kastas. Kontakta styrelsen om du inte skulle ha möjlighet att förvara den i ditt vindsförråd.

Ombyggnad

Bestämmelser om ombyggnad i lägenheten finns i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar.

Enligt Bostadsrättslagen 7 kap.§7 får bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. Ingrepp i en bärande konstruktion
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får dock inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd, om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Föreningens stadgar återger i allt väsentligt det som anges i Bostadsrättslagen. Enligt stadgarna 11§ får bostadsrättshavaren företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas bl.a. förändring som kräver bygglov/bygganmälan eller innebär ändring av ledning för värme, vatten, avlopp eller el.

Vid renovering eller förändringar som inte följer stadgarna kan du tvingas att, på egen bekostnad, återställa lägenheten till det skick den var före renoveringen. Renoveringsarbete som inte följer reglerna kan med omedelbar verkan stoppas av styrelsen.

Kontakta därför alltid styrelsen om du planerar att företa en ombyggnad/renovering som kan kräva godkännande av styrelsen. Vissa förändringar kräver dessutom att det görs en bygganmälan till Stadsbyggnadskontoret, t.ex. att byggnadens bärande delar berörs eller om den innebär större ändring av vatten eller avlopp.

Vid all renovering och ombyggnad gäller att gällande byggregler och byggnormer ska följas.

Inför vissa förändringar krävs en teknisk besiktning innan ombyggnaden godkänns. T.ex. vid förändring av bärande vägg ska av styrelsen anvisad byggnadsingenjör anlitas.

Bostadsrättshavaren svarar för kostnaden.

Även ingrepp i el-, gas- eller värmesystem kräver sakkunnig bedömning. Arbetena ska utföras av certifierade hantverkare.

Borttagande av radiatorer ska anmälas till styrelsen, för eventuell reglering av vattnet i systemet.

Alla väsentliga förändringar i lägenheten ska meddelas styrelsen för dokumentation av lägenheternas utseende.

Du ansvarar själv för att trapphuset hålls rent och snyggt under renoveringsarbetet och att inget byggavfall lämnas i soprummet eller i andra gemensamma utrymmen.

Välkommen att kontakta styrelsen om du har frågor.