

Riktlinjer för renovering och ombyggnad av bostad

Dessa riktlinjer har antagits av styrelsen 2020-06-25

1. Ytskiktsrenoveringar och förändringar av "kosmetisk" karaktär, t.ex. målning, tapetsering och byte av ytskikt på golv, utför bostadsrättsinnehavare efter eget gottfinnande, utan speciellt tillstånd.
Även byte av garderober, tvättmaskin, köksmaskiner och köksskåp kan utföras utan speciellt tillstånd, så länge som dessa arbeten inte innefattas i punkterna nedan. Fackmannamässigt utförande förutsätts, särskilt när vatten, avlopp, ventilation och el berörs.
2. Vid större arbeten som innebär ingrepp i golv, tak eller bärande väggar skall innan arbeten startas, tillstånd inhämtas från styrelsen.
Om den sand som ligger ovanpå bjälklaget avlägsnas vid golvbyte måste den ersättas av en annan likvärdig ljudisolering, t ex akustikmatta
3. Vid ingrepp i bärande väggar och/eller andra delar av byggnadens grundkonstruktion, liksom även förändringar i fastighetens fasad, skall därutöver tillstånd (bygglov) inhämtas från Stadsbyggnadskontoret. Arbeten får då inte startas innan Stadsbyggnadskontoret utfärdat starttillstånd och detta därefter bekräftats av styrelsen. En konstruktör måste också anlitas och rapport från denne tillställas styrelsen inför beslut.
4. Arbeten som innebär förändringar i vatten- och/eller avloppsstammar kräver alltid styrelsens tillstånd. Fastigheten genomgick 2020 en sk relining av avloppsstammarna. Detta innebär att den som gör ingrepp på avloppsstammarna i huset måste se till att övergången mellan det åtgärdade partiet och befintliga stammar görs av fackman med godkännande att göra en sådant arbete. Detta måste också dokumenteras.
5. Vid arbeten som innebär ingrepp i våtrummens tätskikt skall endast företag med våtrumsbehörighet, s.k. GVK-certifiering anlitas.
6. För alla arbeten skall endast företag med goda referenser och som kan uppvisa F-skatt sedel och ansvarsförsäkring omfattande minimum 10 miljoner kronor anlitas.
7. Samtliga ovanstående handlingar skall tillställas styrelsen i samband med ansökan om tillstånd för ovan nämnda åtgärder.
8. Styrelsen kan genom sin ordförande självständigt fatta beslut om "mindre" ärenden.
Större ärenden behandlas på nästkommande styrelsemöte, vilka hålles cirka 1 gång per månad. Tänk på att vara ute i god tid så att styrelseledamöter kan "läsa in sig" på ärendet inför styrelsemötet.
9. Efter utfört arbete (förutom enligt punkt 1) skall dokumentation i form av ritningar, helst även digitalt, överlämnas till styrelsen.
10. Alla kostnader för ritningar, tillstånd m.m. betalas av den aktuella bostadsrättsinnehavaren.

11. Under pågående arbete och efter avslutat arbete skall trapphus och hiss hållas väl avstädade. Om detta inte utförs kommer föreningens merkostnad för städning att debiteras bostadsrättsinnehavaren på nästkommande avgiftsfaktura.
Det är strikt förbjudet att använda trapphuset som upplagsplats för gammalt och/eller nytt byggmaterial. Inte ens tillfälligt får något lagras i trapphuset. Trottoar bör endast användas för tillfällig lagring.
12. Innan arbete inleds skall bostadsrättsinnehavare informera förvaltaren Johan Hansson på Hansson & Hööglund om planerade åtgärder. Johan ger tillstånd för eventuella vattenavstängningar och utför dessa endera själv/egen personal, eller genom att ge utföraren lämpliga anvisningar. Även i övrigt kan Johan vara behjälplig med råd och anvisningar. Johans telefon är 070-5104136 och mailadressen är Johan.Hansson@hhfastighet.se
Om vattenavstängningar krävs skall information om dessa annonseras i hiss och trapphus entréplan senast 24 timmar före respektive tillfälle och innehållande så exakt tidsangivelse som möjligt.
Eventuella vattenavstängningar skall vara så korta som möjligt och helt undvikas före kl 09.00 och efter kl 17.00 vardagar samt helt och hållet under lördagar och sön- och helgdagar. Därtill skall avstängningen stämmas av så att det inte påverkar våra lokalhyresgästers möjlighet att bedriva sin verksamhet.
13. Vid arbete som kan orsaka mer än kortvariga och lindriga störningar för övriga i huset skall information anslås på föreningens anslagstavla innan arbetet inleds. Denna information skall minst innehålla uppgifter om vilken lägenhet som avses, kontaktuppgifter för ansvarig hos utföraren och en översiktlig information om vad som utförs och planerad tid för arbetet.
14. Av hänsyn till våra lokalhyresgäster, särskilt läkarmottagningen, får arbeten som framkallar störande ljud, såsom, bilning, kapning, slipning etc., och mera omfattande borrar endast ske efter godkännande av Johan Hansson som även utfärdar föreskrifter om tider mm och för annonsering i hiss och i övrigt.
15. Det är inte tillåtet att slänga byggavfall och liknande i föreningens grovsoprum.

Vid alla arbeten, stora som små, förväntas den som låter utföra arbetet visa största möjliga hänsyn till övriga boende samt våra lokalhyresgäster. Detta gäller såväl bullerstörning som renhållning i hiss och trapphus.

Stockholm 2020-06-25

För styrelsen

Johan Berfenstam
Ordförande