Information om renoveringar av lägenheter inom BRF Tibble

Det är många medlemmar som undrar vad som gäller kring renoveringar av den egna lägenheten i föreningen.

Styrelsen vill därför informera om vad som gäller i BRF Tibble.

Som ägare till en bostadsrätt är det viktigt att du förstår ditt ansvar gällande underhåll i din lägenhet samt ansvaret som ligger på bostadsrättsföreningen. Generellt kan man säga att allt som är invändigt är ditt ansvar förutom det som påverkar hela fastigheten såsom avlopp (stammar), ventilation, el och ledningar fram till proppskåp samt värmeledningar och radiatorer vilket föreningen ansvarar över (undantaget målning av värmeledningar och radiator vilket den boende ansvarar för). Det är också viktigt att du är införstådd i vilka förändringar du får genomföra i din lägenhet och inte.

För vissa ändringar i din bostadsrätt krävs styrelsens tillstånd. Det gäller vid följande ändringar:

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

Exempel på ändringar som kräver styrelsens tillstånd är: balkonginglasning och ingrepp i bärande vägg. Byggande av uteplats. Ändringar utanför lägenheten.

Arbetet får inte påbörjas utan skriftligt godkännande
Föreningen kan komma att begära återställning av lägenheten till ursprungligt skick om renovering utförs utan godkännande.

Fackmässigt utfört
Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska utföras **fackmannamässigt**. Detta innebär att arbetet ska utföras i enlighet med de krav på kompetens och kvalitet som gäller inom den aktuella branschen. Aktuella branschregler och liknande ska följas. Läs mer om detta på www.sakervatten.se/hem , www.gvk.se/ och www.bkr.se/

Vad kan hända om tätskiktet i badrummet inte blir fackmannamässigt utfört?
Föreningen BRF Tibble har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för alla medlemmar inom BRF Tibble via Trygg-Hansa. Försäkringen täcker skador på ytskikt för bostadsrättsinnehavaren vid exempelvis vattenskador. Som alla försäkringar har även denna försäkring vissa villkor.

Försäkringen gäller till exempel inte om man kan konstatera att skadan uppstått p.g.a. ett bristande tätskikt i badrummet. Enligt bostadsrättslagen och specificerat under föreningens stadgar §31 delar du som bostadsrättsinnehavare och föreningen på ansvaret vid en vanlig vattenskada.

Föreningen står för utredning, rivning, torkning och återställande av stomme fram till ytskikt, den boende övertar sedan ansvaret för återställningen av ytskiktet inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet, och det är här som bostadsrättstilläggsförsäkringen träder in om skadan är ersättningsbar enligt försäkringsvillkoren.

Man riskerar alltså som boende att stå helt utan försäkring för dom delar som bostadsrättsinnehavaren ansvarar för vid den här typen av skada. Om bostadsrättshavaren brister i dessa delar i samband med badrumsrenovering kan föreningen också komma att rikta ersättningsanspråk mot denne. Därför är det också att rekommendera att man som boende tar in en oberoende besiktningsman som kontrollerar att renoveringen är utförd enligt gällande branschregler.

Golvvärme
Det är tillåtet att i samband med sin badrumsrenovering installera golvvärme via el. Detta räknas dock också som en väsentlig förändring och kräver därför ett tillstånd av föreningen. Det är inte tillåtet att i samband med installationen av golvvärmen plocka bort befintlig radiator, radiatorn skall vara kvar, inkopplad och fungerande. Föreningen ställer också krav på att elektrikern som utför arbetet skall vara behörig och registrerad hos elsäkerhetsverket.

Handukstork
Det är tillåtet att installera en el driven handukstork/ slinga i sitt badrum. Det är inte tillåtet att koppla in handukstorken på befintlig fjärrvärme eller på varmvatten. Handukstorken får ej ersätta befintlig radiator då handukstorken ej kan ersätta det värmebehov som finns för utrymmet.

Stamrenovering
Avloppsstammarna i BRF Tibble är relinade för c.a. 8 år sedan. Stammarna är dock inte utbytta. Någon gång i framtiden kommer ett stambyte att ske i föreningen, kontrollera därför alltid med förvaltningen kring hur planeringen ser ut för detta när ni planerar för er badrumsrenovering. I och med att stammarna är relinade så finns det också **en anvisning från proline som skall följas av entreprenören som utför badrumsrenoveringen**. Denna anvisning får ni i samband godkännandet av renoveringen från föreningen.

Hur ansökan görs
Inför renoveringen i lägenheten ska du som bostadsrätthavare skicka in din ansökan skriftligen till förvaltare (HSB) i god tid (fyra till sex veckor) före renoveringen är tänkt att påbörjas.

Ansökan ska innehålla namn och telefonnummer (direktnummer) till ansvarig byggledare/entreprenör. Om någon entreprenör ännu inte har anlitats går det bra att komplettera ansökan med dessa uppgifter i efterhand. Dock skall entreprenören uppfylla dom fackmannamässiga krav som gäller inom den aktuella branschen som specificeras under rubriken "Fackmannamässigt utfört". Ansökan lämnar du till vår förvaltare HSB Stockholm.

Till ansökningsblanketten ska följande intyg bifogas
Intyg på att anlitat företag är certifierat för Säker Vatten
Att anlitat företag har behörighet för el
Att entreprenören har giltig försäkring
Att entreprenören följer BKR (Bygg Keramik Rådets Branschregler) om åtgärder i våtrum ska utföras.

Dessa blanketter och mer information kring renoveringar finns på föreningens hemsida: www.boitibble.se

Ordningsregler gällande renoveringsarbete

Störningar
All renovering som medför avstängning av vatten, omfattande buller eller annan olägenhet för grannarna måste aviseras i porten tre dagar i förväg. Ombyggnadsarbete får endast utföras: vardagar mellan kl 8 och 18 och lör- sön- och helgdagar mellan kl 10 och 15. OBS! Bilning får bara ske vardagar mellan kl 8 och kl 16.

Byggavfall
Lägenhetsinnehavare ansvarar för att byggavfall forslas bort. Det får inte läggas vid föreningens sop moloker och inte heller belamra gemensamma utrymmen, som trapphus, parkeringsplats och gård.

Avstängning av vatten
Behöver man hjälp med att stänga av kall och varmvatten i samband med sin renovering så skall man i god tid kontakta HSB Fastighetsservice för detta. Felanmälan: 010-442 11 00. Det är bara HSB Fastighetsservice som får utföra dessa avstängningar då det påverkar hela porten och måste aviseras innan. Därför är det också viktigt att felanmälan sker minst 1 vecka innan avstängningen behöver utföras.

Uppställning av fordon
Fordon får uppställas utanför byggnaderna i högst 15 minuter för lastning och lossning. Särskilda tillstånd kan ges på grund av renoveringsarbete under begränsad tid.

Mvh:

Styrelsen för BRF Tibble