

Information om renoveringsarbete i lägenhet tillhörande fastigheten Liljan 26

Syftet med denna information är att upplysa kring de regler som finns vad gäller renovering av lägenheter i BrF Liljan 26. Styrelsen har noterat att det blivit allt vanligare att stora renoveringsarbeten genomförs innan dess en ny lägenhetsinnehavare flyttat in i lägenheten. Detta har fått som följd att det är svårt att få tag på lägenhetsinnehavaren om det blir problem med den pågående renoveringen samt att renovering ibland tyvärr utförs utan hänsyn till varken huset eller grannarna. Det är ibland även problem med att få tag på sedan länge bosatta medlemmar varför styrelsen beslutat ta förtydliga regler för renoveringsarbeten. Viktigt således du/ni som lägenhetsinnehavare följer de regler som finns och samverkar med styrelsen så att den planerade renoveringen kan bli bra för alla.

Informera styrelsen

Styrelsen ska informeras vid större arbeten i lägenheten. Med större arbeten innebär sådant som påverkar eller gör ingrepp på det som föreningen äger gemensamt:

- Ventilationssystem
- Rökkanaler
- Gas
- Vatten
- El (fram till huvudsäkring i lägenheten)
- Avloppssystem stammar (fram till rör tillhörande lägenheten)
- Värmesystem i lägenheten
- Ingrepp i byggnadens stommar såsom golv, tak och bärande väggar, ändring av planlösning

Notera att du/ni således inte kan påbörja renovering som påverkar något av ovan utan att först få godkänt för renoveringen av styrelsen. Styrelsen har rätt att stoppa planerade och även påbörjade renoveringsarbeten om de ej är godkända i förväg. Vissa ingrepp kan dessutom kräva godkännande av Stadsbyggnadskontoret (www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov).

Allt renoveringsarbete behöver dock inte godkännas av styrelsen i förväg. Mindre arbeten som att exempelvis måla eller tapetsa om väggar behöver man ej söka styrelsen godkännande för, men det är bra om grannar informeras om ev. störande moment under renoveringen. Se vidare under rubriken 'Ordningsregler för renoveringsarbeten'.

Är du/ni osäker om renoveringen måste godkännas av styrelsen så ring eller skriv gärna till styrelsen och fråga.

Val av hantverkare

För att försäkringar ska gälla och risk för skador undvikas ska man vara noggrann med sitt val av hantverkare. Rörmokare ska inneha 'säkert vatten'-certifikat. Elarbeten ska utföras av behörig elinstallatör. Övriga arbeten i lägenheten bör utföras av SÄK-certifierade hantverkare. Mer information om hantverkare och vad SÄK-certifiering innebär finns på: www.skroll.se

Ordningsregler för renoveringsarbeten

Tänk på att arbetet i lägenheten inte ska ske på bekostnad av dina grannars trivsel. Börja med att underrätta alla i huset att du skall renovera, till exempel med en lapp i brevlådan hos alla, oavsett våning, eftersom alla ljud fortplantas genom byggnadsstommen. Förvarna grannarna senast en vecka innan du börjar så att de kan anpassa sina liv. Det är till exempel inte alla som jobbar på dagen och sover på natten.

Alla arbeten som på något sätt är ljudframkallande får bara göras måndag- fredag 08.00-17.00 och lördagar, söndagar och helgdagar 11.00-17.00.

Allmänna ytor såsom trapphus, gårdar, hiss, vind och källare får inte användas av hantverkaren som förvarningsutrymme för skrot, verktyg, målarburkar etc. Detta är av brand- och säkerhetsskäl. Vår lilla hiss får ej användas som bygghiss för transporter, skulle så ske och skador uppstår kommer kostnaden faktureras lägenhetsinnehavaren som anlitat hantverkaren. Lägenhetsinnehavaren ansvarar även för all ev. skada/nedsmutsning som sker på de ytor som föreningen äger gemensamt och lägenhetsinnehavaren kommer följaktligen faktureras för ev. kostnader att återställa ytan (städning, ommålning etc.). Det åligger lägenhetsinnehavaren att informera hantverkaren om föreningens ordningsregler.

Lägenhetens ytterdörr

Byte av lägenhetens ytterdörr är något som den enskilda lägenhetsinnehavaren ansvarar för på egen bekostnad. Vid byten måste enhetligheten i trapphuset behållas. Färg och struktur, trälaminat eller imitation, måste så långt det är möjligt bibehållas enligt existerande utseende. Dörrkarmar ska också ha form och färg enligt ursprungligt arrangemang, det vill säga grå. Dörrar ska vara utrustade med brevinkast. Externa brevlådor tillåts inte. Dörrar ska uppfylla svensk standards krav på brandskydd.

Vattenavstängning

Vid akut behov att stänga av vatten måste antingen vår maskinist eller jourmontör kontaktas. Om den akuta avstängningen beror på din renovering kommer kostnaden att belasta dig.

All annan avstängning måste planeras och i god tid före ska du informera alla berörda grannar via en lapp i entrén. Informationen måste innehålla datum och klockslag då vattnet kommer att vara avstängt och om det berör både kall och/eller varmvatten.

Vattnet bör vara avstängt så korta stunder som möjligt.

Fråga gärna styrelsen!

Vänd dig gärna till styrelsen om du har frågor kring ditt/ert renoveringsarbete. Vi vill gärna samverka så att renoveringen blir bra för alla – grannar, hus, förening och inte minst för dig/er som vill göra fint och få ett bättre boende! Avsikten med denna information är att tydliggöra vilka regler som gäller för renovering i syfte att förbättra för alla inblandande.

Väl mött!

Styrelsen