



Policy om ansvar för lägenheter och ombyggnad

Allmänt om bostadshavarens ansvar

Bostadshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet. Bostadshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadshavarens ansvar för lägenheten omfattar bl a:

- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten.
- Ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak.
- Ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten.
- Säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten.
- Radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadshavaren endast för målning).
- Brandvarnare.
- Eldstäder.
- Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar.
- Lister, foder, socklar och stuckaturer.
- Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier.
- Till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätninglistor.

Bostadshavaren svarar vidare för målning av insidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.

Bostadshavaren svarar därtill för all egendom som bostadshavaren eller tidigare bostadshavare tillfört lägenheten.

Balkong

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadshavaren för golvets ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak.



Våtutrymmen och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl a:

- Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn.
- Inredning och belysningsarmaturer.
- Elektrisk handdukstork.
- Vitvaror och sanitetsporslin.
- Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås.
- Tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen.
- Kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler.
- Vitvaror.
- Köksfläkt och ventilationsdon.

Föreningens ansvar

Bostadsföreningen svarar för underhåll och reparationer av nedan inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:

- Ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet.
- Ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten.
- Vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadshavaren svarar dock för målning).
- Golvbrunn.
- Ytter- balkong och altandörrar med tillhörande karmar.
- Fönsterbågar och fönsterkarmar.
- Målning av utsidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.
- Rökkanaler.

Reparationer p.g.a brand- eller vattenledningsskada

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. Egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. Vårdslöshet eller försummelse av
 - a. Någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b. Någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c. Någon som utför arbete i lägenheten för bostadshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadshavaren själv är dock bostadshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.



Ändring av lägenhet

Bostadshavaren får 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 bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Medlemmen måste skicka ett så komplett underlag som möjligt till styrelsen för att få ett tillstånd: skiss, planritning, beskrivning av vad som ska göras etc tillsammans med byggfirmans kontaktuppgifter.

Föreningen bidrar med 5000 kr när man byter stickledningar

Ansökan till styrelsen om att få genomföra en ombyggnad av lägenhet

Innan styrelsen kan ta ställning till ett förslag om ombyggnad ska följande moment genomföras

- Medlemmen ska inkomma med en ansökan till styrelsen. Till ansökan ska bifogas en utförlig och fackmannamässigt utförd ritning på lägenheten före respektive efter föreslagen förändring.
- Medlemmen ska ansöka om bygglov hos Stockholm kommuns stadsbyggnadskontor. Bakgrunden är att plan- och bygglagen kräver en anmälan om ingrepp sker i byggnadens bärande konstruktion eller ändrad planlösning, installation eller väsentlig ändring av eldstad/braskamin, rökanal, ventilation, vatten eller avlopp. Detta gäller särskilt eftersom vår fastighet Mullvaden Första 26 är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering. De krav som ställs på en sådan anmälan framgår av stadsbyggnadskontorets webbsida. Anmälan leder fram till ett beslut av stadsbyggnadskontoret. Medlemmen ska skicka beslutet till styrelsen.
- Medlemmen ska anlita en byggnadsingenjör som genomföra en noggrann undersökning av om ombyggnaden kan ske enligt inskickad ritning, utan att det leder till bestående olägenheter för föreningen eller annan medlem. Byggnadsingenjören ska i utlåtande redovisa sitt namn och kompetensbakgrund. Byggnadsingenjören ska också vara oberoende från eventuella företag som kommer att genomföra kommande byggnadsarbeten med anledning av ansökan. Medlemmen ska skicka utlåtandet till styrelsen.



Krav på arbetets genomförande, om styrelsen gett sitt godkännande

- Medlemmen ska ombesörja att en inspektion i förväg erbjuds lägenheten ovanför, bredvid och under aktuell lägenhet, där dokumentation görs av befintligt skick med syfte att i efterhand kunna härleda om skador uppkommit till följd ombyggnaden.
- Arbetet ska utföras fackmannamässigt och uppfylla branschkrav. När det gäller t.ex. VVS-installationer ska arbetet uppfylla branschreglerna om Säker Vatteninstallation. Styrelsen ska få information om vilket eller vilka företag som genomför olika moment i arbetet.
- Om redskap eller byggnadsmaterial är så stora eller otympliga att de inte utan risk kan transporteras i trapphuset ska en skylift användas. Denna bestämmelse gäller för alla lägenheter som inte är belägna på bottenvåningen.
- Efter varje arbetsdag ska medlemmen se till att en städning sker i trapphuset. Städningen ska vara av sådan kvalitet att det städföretag som på föreningens uppdrag städar trapphusen ska kunna fullgöra sitt arbete utan extra insatser. Bygg- och rivningsmaterial får inte förvaras i trapphus eller i allmänna källar- eller vindsutrymmen.
- Det är inte tillåtet att avvika från godkänd ombyggnad, utan att få ett nytt godkännande av styrelsen.