**Till alla Bostadsrättshavare i Talarstolen 2**

**VAD FÅR JAG GÖRA I MIN LÄGENHET OCH NÄR SKALL JAG HA STYRELSENS GODKÄNNANDE?**

Styrelsen har beslutat att skicka ut denna information och anvisning till samtliga bostadsrättshavare i Talarstolen 2. Detta för att undvika att föreningen råkar ut för felaktigt utförda reparationer som kan orsaka inte bara stora och dyra kostnader för den enskilde bostadsrättshavaren utan också stor olägenhet för omgivande grannar. Det är därför viktigt att alla bostadsrättshavare i Talarstolen 2 läser igenom denna information. Styrelsen kommer att hänvisa till denna information inklusive bifogade stadgar om eventuell skada uppstår p.g.a. felaktigt utförande, och/eller att Styrelsen ej godkänt renoveringen eller att arbetet utförts utan att Styrelsen meddelats.

**Vid renovering av lägenheten där vatten och elektriska installationer är berörda gäller följande:**

Styrelsen skall **alltid godkänna** dessa typer av renoveringar innan arbetet får påbörjas, vilket innebär att Styrelsen skall få information om följande:

* skriftlig redogörelse över vilka arbeten som kommer att utföras
* arbetets planerade start- och slutdatum
* vilka företag som skall utföra dessa arbeten
* kopia på gällande certifikat för utförande av aktuella arbeten
* kopia av försäkring för den auktoriserade entreprenören

**Att tänka på och beakta är också följande:**

- Arbete som medför hög ljudnivå såsom bilning etc. får endast utföras dagtid.

- Hisskyddet skall alltid vara monterat vid skrymmande transporter i hissen.

- Som borättsinnehavare ansvarar ni alltid för lägenhetens avloppsledningar och vattenledningar fram till stamledningen.

- Vid våtrumsrenovering måste alltid ny våtskiktsisolering genomföras efter det att det tidigare vägg- och golvskikt demonterats och innan nytt ytskikt monterats.

- Vid omfattande badrumsrenovering eller toalettrenovering, skall samtliga gamla

värme-, vatten- och avloppsledningar bytas ut. Ledningar som byts skall alltid bytas fram till stamledningen.

- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för det utförda arbetet vilket innefattar men inte begränsas till eventuella vattenskador som kan uppstå på grund av dåligt/felaktigt utfört arbete.

- Avstängning av vatten skall av borättsinnehavaren anslås i god tid i bägge entréerna med klockslag för avstängning samt när vattnet beräknas vara igång igen.

- Om elektrisk golvvärme installeras skall detta utföras av auktoriserad fackman.

 Vattenburen golvvärme får inte installeras.

- Vad gäller ventilation, är det inte tillåtet att installera våtrumsfläktar, ansluta köksfläktar till husets ventilationssystem eller att befintliga ventilationskanaler permanent stängs eller muras igen.

Bilagt på sidan två och tre finns utdrag ur föreningens Stadgar samt Ordningsregler gällande denna

typ av renoveringar.

**Stockholm i januari 2015**

**Styrelsen för Talarstolen 2**

Utdrag ur **STADGAR för bostadsrättsföreningen Talarstolen 2 i Stockholm**

11§ Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

 Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

* Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
* Inredning och utrustning – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägen-heten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och värmeledningsrör svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om ledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp).
* Golvbrunnar, eldstäder, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenlednings-skada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som har inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort ha iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen igång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer, m m.

12§ Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

 En förändring får aldrig innebära bestående olägenheter för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på fackmannamässigt sätt.

 Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme eller rivning, helt eller delvis, av vägg.

 Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

**Del av ordningsreglerna för föreningen**

Godkända på årsmöte 2003-04-29

**17. Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är Du skyldig att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den/de som drabbas.

En särskild bostadsrättsförsäkring som komplement till hemförsäkringen är en absolut rekommendation.

**18. Förändringar i lägenheten**

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång.

Alla arbeten med vatten-, värme- och avloppsledningar liksom alla arbeten med elinstallationer skall utföras av auktoriserade hantverkare. Samma regel gäller även arbeten i våtrum då rummets fuktisolerande skikt berörs. Vad som skall göras skall skriftligen anmälas till Styrelsen för godkännande innan arbetet påbörjas.

***Hör av dig till någon i Styrelsen om Du saknar och vill ha Stadgar eller Ordningsregler i sin helhet.***