

Regler för reparations- och ombyggnadsarbeten

1. Alla reparations- och/eller ombyggnadsarbeten ska anmälas skriftligen till styrelsen innan arbetet påbörjas. Till anmälan ska även en sammanfattande beskrivning och beräknad tidsåtgång redovisas. Arbetena får inte påbörjas innan styrelsens skriftliga tillstånd inhämtats. Undantag är renovering av ytskikt, såsom målning eller golvslipning. Innan godkännande erhålles skriftligen av styrelsen, ska 5.000 (femtusen) kronor deponeras på föreningens konto. Föreningen har full rätt att använda dessa medel för reparationer av skador i allmänna utrymmen samt städning då skador eller nedsmutsning uppstått av det aktuella arbetet. Deposition återbetalas då renoveringen är slutförd, och efter att styrelsen har fått den dokumentation som begärts i samband med renoveringen (exempelvis egenkontroller, våtrumsintyg, OVK och konstruktionsritningar). Skulle föreningens kostnader enligt ovan överstiga 5.000 kronor, kommer berörd bostadsrättsinnehavare debiteras även denna kostnad (se även punkt 12).
2. Det åligger bostadsrättsinnehavaren att pröva om bygglov krävs för viss åtgärd och att i så fall ansöka om bygglov. Beviljat bygglov ska presenteras för styrelsen innan arbetet påbörjas. Vid bygglov svarar bostadsrättsinnehavaren för att arbetet sker enligt plan- och bygglagen inklusive kvalitetssäkringssystem. Minimifunktionskrav enligt bland annat gällande BBR och annan tillämplig lagstiftning. Vidare ska som minimifunktionskrav gälla föreskrifter i de senaste utgåvorna av Hus AMA, VVS AMA i tillämpliga delar. Bostadsrättsinnehavaren svarar för fastighetsägarens åtagande gentemot byggnadsnämnden enligt plan- och bygglagen. Bostadsrättsinnehavaren utser kvalitetsansvarig och svarar för kostnaderna.
3. Bostadsrättsinnehavaren övertar det ansvar enligt arbetsmiljölagen som åvilar föreningen för samordning av åtgärder till skydd för liv och ohälsa på det gemensamma arbetsstället för byggnadsverksamheten.
4. Bostadsrättsinnehavaren eller av denne anlitad entreprenör tillser att försäkringsskydd föreligger i den omfattning som föreskrivs i AB 04 samt även försäkringsskydd enligt arbetsmiljölagen 3 kap 7 §. Det vill säga Bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren ska få motsvarande rättigheter och skyldigheter som anges i AB 04 för beställare respektive entreprenör.
5. Under en ombyggnad som kräver styrelsens tillstånd har föreningen rätt att utföra besiktningsarbeten. En slutbesiktning genomförs när bostadsrättsinnehavaren anmält att arbetena är avslutade. En skriftlig dokumentation över ombyggnader och nya installationer i lägenheten överlämnas till föreningen. Eventuella kostnader i samband med besiktningsarbetena svarar bostadsrättsinnehavaren för. Besiktningen kan även omfatta intilliggande lägenheter.

6. Besiktning ska ske av alla nya rördragningar (innan de byggs in) och alla nya eldragningar. Besiktning ska även ske när tätskikt i våtutrymmen utförs. Besiktningar ska utföras av en auktoriserad besiktningsman och ska bekostas av medlemmen som bygger om.
7. Arbeten får endast ske mellan 07:30-17:30 på vardagar, dock ej på röda dagar. Mellan den 18 december och 7 januari får inga renoveringar pågå. Särskilt störande arbeten bör begränsas till särskilda tider och i möjligaste mån i förväg stämmas av med de grannar som är mest berörda.
8. Ett renoveringsarbete ska genomföras utan uppehåll annat än för helger. Den angivna tidsperioden ska så långt möjligt följas och inte överskridas. Om fördröjning skulle uppstå ska styrelse informeras och ny tidsplan presenteras.
9. Föreningen garanterar inte att ombyggnaden går att utföra eller för eventuellt bristande förutsättningar.
10. Bostadsrättsinnehavaren ska slutföra ombyggnaden. En överlåtelse av bostadsrätten innan arbetena är klara och godkänd slutbesiktning skett kan ej ske om inte förvärvaren övertar samtliga skyldigheter.
11. Bostadsrättsinnehavaren svarar för samtliga kostnader förbundna med genomförandet av ombyggnaden.
12. Om renoverings- och ombyggnadsarbetena p.g.a. skada eller andra skäl direkt eller indirekt leder till att kostnader uppkommer för föreningen ska bostadsrättsinnehavaren ersätta dessa. Om andra lägenheter drabbas av skador ska bostadsrättsinnehavaren reglera dessa omgående och direkt med berörd medlem. Övriga skador regleras med styrelsen.
13. Bostadsrättsinnehavaren svarar för att företag och hantverkare som anlitas under arbetets gång följer föreningens ordningsregler. De företag och hantverkare som anlitas av bostadsrättsinnehavaren ska inneha F-Skattsedel.
14. Grannar ska underrättas löpande om renoveringen genom anslag på anslagstavlor i trapphusen med kontaktinformation. Ansvarig för informationen är bostadsrättsinnehavaren.
15. Vid vattenavstängning, elavstängning eller ingrepp i fjärrvärmesystemet ska styrelsen och berörda grannar underrättas minst tre dagar innan.
16. Tvättmaskin får installeras i kök endast i kombination med läckageskydd samt vattenfelsbrytare, detta då kök saknar den fuktspärr som finns i badrum. Se även över din bostadsrättsförsäkring så att den innefattar tvättmaskin i kök.
17. Alla arbeten ska göras med hänsyn till att det finns gasledningar i bruk i fastigheten.
18. För att minska nedsmutsning och störning hos närboende ska lägenhetsdörr hållas stängd och luftventiler tejpas för och annan nödvändig försiktighet iakttas. Om det ändå visar sig komma in damm i angränsade lägenheter ansvarar bostadsrättsinnehavaren för att de städas minst efter varje avslutat arbetsvecka.

19. Avfall får endast lagras i renoveringslägenheten eller i s.k. "Big Bags" som endast får placeras utanför gårdsgrinden för hämtning samma vecka. Inget avfall eller byggmaterial får vid något tillfälle ställas på föreningens gräsmattor.
20. Ombyggnadsarbeten leder oundvikligen till att nedsmutsning uppstår i trapphus. Därför ska väggar och räcken i aktuellt trapphus täckas in och golv våttorkas efter varje arbetsdag. Ansvarig för detta är bostadsrättsinnehavaren. Vid behov kan även gården eller gatan utanför fastigheten behöva sopas. Om nedsmutsning av fastighet, gård eller gata inte åtgärdas kommer styrelsen att ombesörja detta och överlämna faktura till bostadsrättsinnehavaren för reglering.
21. Hiss får inte användas för att transportera byggmaterial.
22. Om utvändigt bygghiss används så ska föreningen godkänna var den monteras. Klätterskydd och larm ska monteras och bekostas av den medlem som bygger om.
23. Det är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att tillse att de av hantverkarna utnyttjade dörrarna till fastigheten är låsta.
24. Det är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att tillse att dennes hantverkare försäkrat sig om var huvudavstängningskranarna för gas, el och vatten finns i fastigheten. För åtkomst till dessa kvitteras låsenyckel ut hos styrelsen, mot en deposition på 200 (tvåhundra) kronor.
25. Föreningens parkeringsregler omfattar även hantverkare. Detta betyder exempelvis att uppfarten framför skräddarens lokal ska vara fri under dagtid.
26. Om bostadsrättsinnehavaren bryter mot ovanstående överenskommelser äger föreningen genom styrelsen rätt att omedelbart begära rättelse innan arbetet får fortsätta.