

Bostadsrättsföreningen Marketenteriet 2

Ordningsföreskrifter i samband med renovering eller ombyggnad

Varje medlem i Föreningen har rätt att göra ombyggnad och renovering inom sin lägenhet. Byggnadsregler i samband med arbeten i fastigheter och då speciellt våtutrymme ändras hela tiden, fastighetens försäkring ställer till exempel höga krav för att full ersättning skall utgå i samband med olika skadetyper.

Dessa regler är gjorda för att säkerställa att fastighetens byggnad inte skadas under arbetet, eller att framtida skador uppkommer på grund av ombyggnad och renovering. De är också gjorda med avsikt att minimera slitage och störningar i boendet samt för att bibehålla sundhet ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Reglerna gäller för samtliga medlemmar i BRF Marketenteriet 2 i samband med arbeten inom bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

Allmänna regler.

Vid samtliga typer av renoverings- eller ombyggnadsarbeten inom lägenheten, dvs även enklare renovering som tex ommålning och golvslipning gäller följande regler.

1. Om renoveringen eller ombyggnaden innebär förändring av planlösningen i lägenheten skall skiss eller ritning samt beskrivning över ombyggnaden inlämnas till styrelsen i god tid före start av arbetet. Vidare skall intyg från sakkunnig inges som intygar att väggar som skall rivas inte är bärande. Allt i akt och mening att styrelsen skall kunna avgöra om det är en tillståndsfråga eller ej, Renoveringsarbetet får inte påbörjas innan ovanstående dokumentation har inkommit till styrelsen och byggstart medgivits av styrelsen.
2. Samtliga företag som arbetar åt Bostadsrättsinnehavaren skall inneha giltig ansvarsförsäkring med byggherreansvar. Kopia på försäkringsbrev eller certifikat utfärdat av försäkringsgivaren skall lämnas till styrelsen innan arbetet börjar. Vidare skall Bostadsrättsinnehavaren försäkra sig om att samtliga företag har F-skattsedel, vilken skall kunna visa upp på begäran från styrelsen. Slutligen skall samtliga arbeten utföras mot sedvanlig fakturering.

Bostadsrättsföreningen Marketenteriet 2

3. Alla övriga boende i fastigheten skall informeras om att arbetet sker och under vilken period arbetet förväntas pågå. Ev. avstängning av vatten respektive el skall aviseras minst två dagar i förväg. Avisering skall ske genom anslag i porten samt meddelande i samtliga berörda boendes brevlådor. Lokalhyresgästen skall meddelas samtidigt.
4. Arbeten som innebär borrar, bilning, sågning med el-verktyg eller spikning samt annan störande verksamhet **får enbart ske vardagar mellan 08.00 och kl. 17.00.**
5. Fastighetens gemensamma utrymmen såsom trapphus mm får inte användas som arbetsplats. Allt arbete skall ske inne i respektive lägenhet.
6. Golv och mattor i entréer och trapphus skall täckas. Vid risk för skador på väggar skall dessa skyddas med masonitskivor eller liknande. Styrelsen skall kontaktas i förväg.
7. Om hissen används för materialtransport skall dess väggar och golv skyddas med masonitskivor eller liknande. Styrelsen skall kontaktas i förväg.
8. Byggavfall får inte förvaras i gemensamma utrymmen såsom trapphus mm eller utanför ytterportarna. Om s.k. "bigbags" eller liknande används skall dessa tas bort inom 24 timmar. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för och bekostar själv bortforsling av allt byggavfall.
9. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att renhållning sker av gemensamma utrymmen som berörs, t. ex. trapphus, hiss etc. och att detta sker dagligen utan dröjsmål under hela ombyggnadstiden.
10. Eventuella skador på fastighetens gemensamma utrymmen skall, så fort ombyggnaden är avslutad, repareras på bostadsrättsinnehavarens bekostnad enligt styrelsens direktiv.

Bostadsrättsföreningen Marketenteriet 2

Särskilda regler

Vid renoverings- och ombyggnadsarbeten som innebär ändringar av bärande konstruktioner, alla typer av arbeten som innebär rörarbeten med vatten och avlopp, arbeten som påverkar elinstallationer eller gasledning samt ventilation gäller dessutom följande särskilda regler:

Skiss eller ritning samt beskrivning över ombyggnaden skall inlämnas till styrelsen i god tid före start av arbetet. Beskrivningen skall specificera material som kommer att användas vid ändring av väggar, i våtutrymmen, vattenledningsdragningar etc. Vidare skall samtliga behörighetscertifikat som framgår nedan bifogas. Allt för att säkerställa att boverkets byggregler efterföljs.

Om styrelsen så begär skall bygglov och eller bygganmälan inhämtas. Renoveringsarbetet får inte påbörjas innan ovanstående dokumentation har inkommit till styrelsen och byggstart medgivits av styrelsen. Vidare skall Allt för att säkerställa att boverkets byggregler efterföljs.

1. Styrelsen eller ombud för styrelsen skall när så önskas ha tillgång till lägenheten för inspektion under arbetsperioden.
2. All besiktning och provning som krävs av myndigheter eller gällande byggregler, initieras och bekostas av bostadsrättsinnehavaren. Styrelsen skall informeras genom kännedomskopia.
3. För våtutrymmen gäller att allt arbete skall utföras enligt branschens regler Säker Vatteninstallation och enligt BKR (Byggkeramikrådet) eller enligt GVK (Golvbranschens Våtrums Kontroll). Hantverkare som utför våtrumsarbeten skall inneha giltig behörighet att arbeta med denna typ av arbeten. Bevis på BKR eller GVK behörighet skall lämnas till styrelsen.
4. Vid förändringar av gasledningar eller plomberingar gäller att arbeten enbart får utföras av auktoriserad gasinstallatör med stockholmsbehörighet.

Bostadsrättsföreningen Marketenteriet 2

5. Elinstallatörer skall vara auktoriserade av Elsäkerhetsverket.
6. Vid tex. flytt eller ändring av dispositionen av kök är det viktigt att den befintliga ventilationen förlängs till den nya positionen. Det är alltså inte tillåten att koppla på köksventilationen på ett annat ventilations-stamläge.

Det är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att se till att ventilationen blir projekterad och utförd så tillräckligt luftflöde uppnås och in-justerat så att framtida OVK besiktningar kommer att godkännas.

BRF Marketenteriet 2
Styrelsen