

Regler beträffande reparationer och ombyggnader i lägenheterna.

Allmänt

Bostadsrättsinnehavares (BRI) rättigheter och skyldigheter regleras i bostadsrättsföreningens (BRF) stadgar § 11. Förändringar i lägenheterna regleras i § 13.

BRF:s styrelse skall för godkännande tillställas beslutsunderlag i form av ifylld enkät för reoveringar i lägenheter (finns på föreningen hemsida), ritningar, teknisk beskrivning, tidplan och annan relevant dokumentation samt uppgifter om hur och av vem projektet skall genomföras.

Inga arbeten får påbörjas innan BRF:s styrelse gett sitt godkännande.

Om BRI önskar genomföra förändringar som medför ingrepp i bärande konstruktioner eller dimensions- och kapacitetsförändringar av gemensamma system bekostas dessa och eventuella följande konsekvenser av BRI. Det åligger BRI att söka erforderliga tillstånd från relevant myndighet för genomförande av planerade förändringar i enlighet med gällande Plan och Bygglag.

Reparations- och ombyggnadsarbeten skall utföras av behörig reparatör/hantverkare. Svenska byggbestämmelser och gällande anvisningar i Bygg AMA (anvisningar för material och arbetsbeskrivning) skall följas. Vid alla åtgärder som genomförs skall luftkvalitet, ljud- och värmeisolering, brandskydd samt utrymning särskilt beaktas.

Av BRF godkänd besiktningsförrättare skall gå igenom aktuellt arbete med BRI och av denne utsedd entreprenör på plats i aktuell lägenhet innan arbetet påbörjas samt efter att de avslutats.

BRI skall i samband med detta överlämna relationshandlingar, myndighetsdokument och andra relevanta handlingar till BRF. Exempel på dokument är bygglovshandlingar, ritningar, beskrivningar, protokoll avseende samråd, egenkontroll, kvalitetssäkring, OVK-besiktning, kvalitetsdokument tätskikt etc.

BRF kan efter egen bedömning anlita sakkunniga för att kontrollera exempelvis utföranden som kommer att bli dolda genom inbyggnad. Kontrollerna skall initieras av BRI. BRF övertar inte ansvaret i samband med kontrollerna. BRF skall av BRI ersättas för de kostnader i form av administration, teknisk kontroll, besiktningar mm som blir en följd av BRF:s insatser vid aktuell förändring.

Information om renoveringens omfattning inklusive tidsplan skall lämnas skriftligt till berörda grannar och anslås på anslagstavlor i entréer samt hisskorgar i god tid före start av renoveringen. Av hänsyn till grannar får inga störande arbeten utföras före 08.00 eller efter 18.00 måndag – fredag. Lördag gäller tiden mellan kl. 12.00 – 16.00. Inget arbete som kan uppfattas vara störande för dina grannar får utföras på söndagar och övriga helgdagar.

Våtutrymmen, rörinstallationer

Vid reparationer och ombyggnad skall hantverkare som anlitas vara certifierade för arbete i våtutrymmen. Arbeten skall utföras enligt gällande myndighetskrav samt Byggkeramik-rådets branschregler gällande underlag och tätskikt.

<http://www.bkr.se>

VVS installationer ska uppfylla krav på säkervatten.

<http://www.sakervatten.se/hem>

Om större ombyggnader eller ledningsförändringar utförs skall nya relationshandlingar upprättas och intyg från sakkunnig gällande tätskikt tillställas BRF. Då ombyggnad innebär förändrat läge av badrum eller kök skall eventuella olägenheter utredas. Luftkvalitet och ljudisolering mot angränsande våningar skall säkerställas.

Elinstallationer

Arbeten skall utföras av behörig elinstallatör. Elinstallationer får inte bilas in i väggar, tak eller golv.

Ventilationsinstallationer

Lägenhetens funktion för ventilation får inte ändras. Endast kolfilterfläkt i köken är tillåtna och fläkten får inte anslutas till frånluftsventilationen. Separat fläkt ansluten till frånluft i badrum är inte tillåtna.

Tilluftsschaktet är en brandcell som inte får brytas. Säkerställ var schaktet finns i er lägenheten. Om ingrepp på schaktet är nödvändigt ska det återställas till brandklass EI60.

Övrigt

Inga ingrepp på värme & ventilationsinstallationer är tillåtna utan samråd med BRF:s styrelse.

Transporter

Hissen får användas för transporter. Hisskorgen ska täckas in för att förhindra skador samt täckpapp på golvet. Hisskorgen ska besiktigas och fotodokumenteras innan den används för transporter. Entréer och trapphus ska även skyddstäckas vid transporter.

Byggavfall

Allt byggavfall skall bortforslas direkt till återvinningscentral utan mellanlagring på trottoarer eller andra gemensamma utrymmen.

Vid överlåtelse av bostadsrätt skall BRI informera ny BRI om utförda reparationer och ombyggnader enligt regler ovan samt överlämna relevant dokumentation. Om reglerna ovan inte följs kan BRF vidta erforderliga åtgärder för regeluppfyllnad på BRI:s bekostnad.

Om tveksamhet uppstår beträffande tolkning av dessa regler – kontakta BRF:s styrelse

Juni 2023

Styrelsen BRF Taffeln 1

