

Regler för renovering och ombyggnad (R&O) i Bostadsrättsföreningen Valfisken 15

Renovera och reparera gärna – men följ våra regler!

Vi har all förståelse för att medlemmar/bostadsrättshavare vill renovera och förädla sina lägenheter. Men, den som reparerar måste också ta hänsyn till sina grannar och undvika att framtida problem uppstår i fastigheten. Vi vill även säkerställa att fastighetens grundfunktioner inte påverkas såsom ventilation, avlopp, vatten osv. Alla ändringar ska göras varsamt, så att byggnaden behåller sin karaktär. Bostadsrättshavaren ska också ta hänsyn till byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Innan tillstånd för ett R&O projekt ges ska styrelsen och medlemmen gått igenom nedanstående checklista (Appendix 1) och kommit överens om regler och föreskrifter för projektets genomförande.

Beslut angående renoveringar och ombyggnader i bostadsrättslägenheter i Brf Valfisken 15

Som huvudregel gäller att alla förändringar utöver "smärre ingrepp" kräver styrelsens godkännande innan arbetet påbörjas. Detta innebär att ingrepp/förändring som kräver bygglov/byggnämnan eller ändring av ledning för värme, avlopp, eldstad, ventilation eller el kräver godkänt tillstånd från styrelsen innan arbetet får genomföras om inte annat framgår av detta dokument.

1. Styrelsen lämnar inte tillstånd till ingrepp i bärande väggar om det inte är fråga om "smärre ingrepp" enligt ovan som inte påverkar hållbarheten i väggen/fastigheten (exempel på smärre ingrepp som kan godtas är upptagande av mindre hål för el, vatten, avlopps- eller ventilationsrör).

2. Befintliga kakelugnar får inte plockas ned eller flyttas. Som utgångspunkt ska alla originalelement vara kvar och inga åtgärder får göras som kan komma att påverka uppvärmningen i huset och/eller lägenheten negativt. Exempelvis får inte element eller väggar tas bort/flyttas utan att styrelsen har gett godkännande på förhand. För det fall styrelsen finner att en otillåten åtgärd har skett i en lägenhet kan den besluta att den enskilde bostadsrättshavaren får bekosta en ny injustering av fastighetens värmeanläggning och eventuellt tillkommande kostnader på grund därav.

3. Det är inte tillåtet att flytta eller bygga nytt kök/badrum/dusch/wc utan ett på förhand erhållit skriftligt tillstånd från styrelsen. Detta för att det kan ge upphov till ljudstörning för grannar och det kan även påverka ventilationen samt öka risken för vattenskador.

Styrelsen **kan** efter ansökan besluta att ge tillstånd, i enlighet med detta dokument, till att flytta eller bygga nytt kök/badrum/dusch/wc, dock normalt endast under förutsättning att (i) det redan finns befintligt V/A i utrymmet eller (ii) det föreslås byggas eller flyttas till motsvarande rum som i, över eller under aktuell lägenhet eller om det flyttas tillbaka till den ursprungliga placeringen i lägenheten och V/A går att lösa på ett acceptabelt sätt.

Det är inte tillåtet att ansluta fläkt i kök eller badrum/wc till husets ventilationskanaler och inte heller att omplacera diskbänk/handfat på ett sätt som försvårar möjligheten till underhåll som stamspolning. Alla avlopp och golvbrunnar ska vara lätta att komma åt.

4. Ombyggnationer som kräver ingrepp i vatten/el/avlopp/gas ska utföras fackmannamässigt och alla dragningar/anslutningar/installationer etc. ska ske av auktoriserad/certifierad leverantör med behörighet och erforderlig dokumentation ska erhållas och lämnas till styrelsen inom en månad från arbetets slutförande.

5. Vid byte av eventuella golv rekommenderar och vill vi helst se att isolering av golv sker med ljudisolerande material.

El/vatten/avlopp/ventilation/eldning

Alla renoveringar enligt ovan ska löpande besiktas av utsedd besiktningsman från föreningen och även slutbesiktning ska ske, för godkännande av renoveringen. Besiktningarna sker på bostadsrättshavarens bekostnad. För ändringar som kräver tillstånd av sotare ska detta erhållas på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

Vid alla typer av ändring av befintlig eldstad, t.ex. installationer av insatser till öppen spis, ska denna utföras av fackmän samt provtryckas och besiktigas av sotare efter färdigställande. Bygganmälan ska skickas för godkännande till SBK och inget arbete får påbörjas innan sådant godkännande erhållits. Kopia på godkänd bygganmälan och sotarbesiktning ska därefter skickas till styrelsen. All installationskostnad tas av bostadsrättshavaren.

Övrigt

Vid eventuella meningsskiljaktigheter kring detta dokument och kring vad/hur arbetet ska vara utfört är det vad utsedd besiktningsman från föreningen anser och/eller styrelsens beslut som gäller. Alla direkta kostnader för R&O inklusive besiktningar m.m. debiteras direkt till bostadsrättshavaren.

Appendix 1 - Checklista samtliga R&O projekt

- 1) Störande ljud/arbeten får endast utföras på vardagar mellan klockan 08–17. Inget störande arbete/ljud på lördagar, söndagar och helgdagar.
- 2) Information om störande arbeten ska anslås i samtliga entréer i god tid före det planerade arbetet.
- 3) Fönster/dörrar och balkongdörrar ska hållas stängda i den lägenhet som renoveras när störande/dammiga arbeten pågår.
- 4) I de fall vattenavstängning/el/avlopp/gas eller värme behövs ska styrelsen kontaktas i god tid innan det planerade arbetet. Den bostadsrättshavare som renoverar sätter därefter upp anslag i de uppgångar som berörs. Om styrelsen behöver anlita teknisk förvaltare för att avstängningen ska kunna genomföras debiteras kostnaden för det direkt till bostadsrättshavaren.
- 5) Entré, hiss och våningsplan ska kläs in med skyddande täckpapp/masonit. Dessa ytor och – i förekommande fall – gården/trottoaren ska städas varje dag efter arbetets avslutande. Täckningen får inte vara halvpermanent utan täckning och avtäckning ska ske löpande vid behov och tas bort när den inte behövs. Detta innebär bl.a. att allt ska vara avtäckt och städad under helgerna, vilket även det är bostadsrättshavarens skyldighet. Eventuella skador/brister i entré, trapphus och hiss ska åtgärdas på bostadsrättshavarens bekostnad.
- 6) Nedsmutsning i hiss, trapphus och entré: Om bostadsrättshavarens bygge ger upphov till damm och nedsmutsning är det bostadsrättshavarens ansvar att det efter varje byggdag städas i drabbade allmänna utrymmen. När byggarbetena är avslutade åligger det bostadsrättshavaren att se till att allt byggdamm på hela våningsplanet, i hela trapphuset och entréer städas bort, inklusive avtorkning av golvlister, lägenhetsdörrar, dörrkarmar, fönster m.m.
- 7) Emballage och annat byggavfall ska omhändertas och bortfraktas dagligen.
- 8) Material får inte förvaras i gemensamma utrymmen eller utanför vår fastighet utan särskilt tillstånd från styrelsen och då bara en dag. Byggmaterial får inte heller lutas och vila mot vår fastighets ytterfasad samt mot väggarna i entrén.
- 9) Byggmaterial och verktyg/maskiner får inte lagras/förvaras på annan plats än i lägenheten.
- 10) Eventuella skador i gemensamma utrymmen ansvarar bostadsrättshavaren för och kostnader för att återställa debiteras bostadsrättshavaren. Vi rekommenderar därför att besiktning genomförs av bostadsrättshavaren på dennes bekostnad tillsammans med entreprenör innan och efter arbetet.