



Bostadsrättsföreningen

BÖSSAN nr 11

Bellmansgatan 6

118 20 Stockholm

2023-12-01

Regler vid reparations- och ombyggnadsarbeten

Detta dokument skall signeras av bostadsrättshavare samt byggledare och lämnas in till Styrelsen för godkännande innan reparations- och ombyggnadsarbeten får påbörjas.

1. Alla reparations- och/eller ombyggnadsarbeten, undantaget renovering av ytskikt, såsom målning eller golvslipning skall anmälas skriftligt till styrelsen innan arbetet påbörjas. Anmälan ska innehålla en detaljerad beskrivning och tidsplan. Arbetena får inte påbörjas innan styrelsens skriftliga tillstånd inhämtats. Innan godkännande erhålles skriftligen av styrelsen, ska en deposition motsvarande ett (1) prisbasbelopp sättas in på föreningens konto. Föreningen har rätt att använda dessa medel för reparationer och städning i allmänna utrymmen som bedöms uppstått i samband med de aktuella arbeten. Deposition återbetalas då renoveringen är slutförd och efter att styrelsen har fått den dokumentation som begärts.
2. Det åligger bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren för att arbetet sker enligt plan- och bygglagen inklusive kvalitetssäkringssystem. Minimi funktionskrav enligt bland annat gällande BBR och annan tillämplig lagstiftning. Vidare ska som minimi funktionskrav gälla föreskrifter i de senaste utgåvorna av Hus AMA, VVS AMA i tillämpliga delar. Bostadsrättshavaren svarar för fastighetsägarens åtagande gentemot byggnadsnämnden enligt plan- och bygglagen. Bostadsrättshavaren utser kvalitetsansvarig och svarar för kostnaderna.

3. Bostadsrättshavaren 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. Bostadsrättshavaren eller av denne anlitad entreprenör tillser att fullgott försäkringsskydd föreligger enligt gällande entreprenadavtalsregler.
5. Om de sammanlagda renoveringskostnader antas överstiga 4 basbelopp eller om bygglov måste sökas (oberoende av renoveringskostnaden) krävs en av föreningen utsedd besiktningsman, som bekostas av medlemmen. Närliggande lägenheter, trapphuset samt hisskorgen besiktigas före under och efter ombyggnaden. Tätskiktet i våtutrymmet, nya el dragningar samt rördragningar (innan de byggs in) ska besiktigas. Under vissa tillfällen ska besiktningsmannen finnas på plats och dokumentera med bild – exempelvis vid nedtagande av bärande väggar. En skriftlig dokumentation över ombyggnader och nya installationer i lägenheten överlämnas till föreningen vid avslutad renovering.
6. 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.
7. Ett renoveringsarbete ska genomföras utan uppehåll annat än för helger och hålla sig inom den av styrelsen godkända tidsramen. Om medlemmen vill förlänga tidsramen måste ny tidsplan presenteras och godkännas av styrelsen. Inget renoveringsarbete får fortgå utan styrelsens godkännande.
8. Föreningen garanterar inte att ombyggnaden går att utföra eller för eventuella bristande förutsättningar.
9. Bostadsrättshavaren ska slutföra ombyggnaden. En överlåtelse av bostadsrätten innan arbetena är klara och godkänd slutbesiktning skett kan ej ske om inte förvärvaren övertar samtliga skyldigheter.

10. Bostadsrättshavaren svarar för samtliga kostnader förbundna med genomförandet av ombyggnaden, inklusive kostnader som kan uppkomma då föreningens fastighetsförvaltare behöver vara på plats som t.ex. vatten- och el avstängningar.
11. Om renoverings- och ombyggnadsarbetena p.g.a skada eller andra skäl direkt eller indirekt leder till att kostnader uppkommer för föreningen ska bostadsrättshavaren ersätta dessa. Om andra lägenheter drabbas av skador skall bostadsrättshavaren reglera dessa omgående och direkt med berörd medlem. Övriga skador regleras med styrelsen.
12. Ansvarig byggledare samt bostadsrättshavaren ska skriva på Regler för reparation- och ombyggnadsarbeten och överlämna dokument till styrelsen. Det är bostadsrättshavaren ansvar att byggledare och alla som arbetar i huset har blivit informerade och till fullo förstått de regler som gäller. Om det krävs en översättning av ordningsreglerna är det bostadsrättshavarens ansvar att ta fram det. På arbetsplatsen ska det alltid finnas svensk- eller engelskspråkig byggansvarig.
13. Grannar ska underrättas löpande om renoveringen genom anslag i trapphusen med namn på byggledare samt kontaktinformation. Vid större störningar t.ex. vattenavstängning ska medlemmar meddelas även via e-post minst 3 dagar före avstängningen.
Bostadsrättshavaren kontaktar i god tid föreningens fastighetsförvaltare som genomför utskicket till medlemmar.
14. Städning ska ske i trapphuset utanför lägenheten under renoveringen dagligen och en gång i veckan ska hela trapphuset fram till entré rengöras och våttorkas. Lägenhetsdörr ska hållas stängd och luftventiler tejpas för och annan nödvändig försiktighet iakttas. Om det ändå visar sig komma in damm i angränsade lägenheter ansvarar bostadsrättshavaren för att de städas. 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 bostadsrättshavaren för reglering.
15. Alla arbeten ska göras med hänsyn till att det finns gasledningar i bruk i fastigheten.

16. Avfall/byggmaterial får endast lagras i renoveringslägenheten eller i s.k. "Big Bags" som endast får placeras utanför gårdsgrinden och för hämtning inom 24 timmar. Styrelsen ska informeras innan av-fall/byggmaterial placeras utanför gårdsgrinden. Namn på medlem ska även stå på säcken/byggmaterialet. Soprummet får inte utnyttjas som förvaring av grovsopor.
17. Hiss får aldrig användas för att transportera av byggmaterial, byggavfall, färg, murbruk etc. Efter ombyggnad och i samband med slutstädning ska hisskorgens utsida rengöras från byggdamm på bostadsrättshavarens bekostnad.
18. Om utvändig bygghiss används så ska föreningen godkänna var den monteras. Klätterskydd och larm ska monteras och bekostas av den som bygger om.
19. Fordon får inte köra in på gården eftersom den inte är dimensionerad för tunga belastningar.
20. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att tillse att de av hantverkarna utnyttjade dörrarna till fastigheten alltid hålls stängda och låsta. Husets ytterdörrar får aldrig ställas upp utan oavbruten uppsikt.
21. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att dennes hantverkare försäkrat sig om var huvudavstängningskranarna för gas, el och vatten finns i fastigheten.
22. Byggarbetarna får inte använda terrassen eller andra gemensamhetsutrymmen som fika eller matplats eller som arbetsplats, ex. vis såga, svetsa mm. Inte heller slänga fimpar på gården eller i trädgården.
23. Om bostadsrättshavaren bryter mot ovanstående överenskommelser äger föreningen genom styrelsen rätt att omedelbart begära rättelse innan arbetet får fortsätta. Vid upprepade eller grovt regelbrott kommer styrelsen vidta rättsliga åtgärder.

Undertecknad förbinder sig att gentemot Brf Bössan 11 följa ovanstående regler vid reparations- och ombyggnadsarbeten.

Ort & Datum

Namn Bostadsrättshavare

Namn Byggledare

Telefon

Telefon

Lägenhetsnummer

Företag