

Regler för ombyggnad och renovering i BRF Kopparn 5.

Antagna av styrelsen 2012

Kära grannar,

Här är de regler som gäller för renoveringar i vårt gemensamma hus. Dessa måste vi alla följa, det påverkar inte bara trivseln för oss alla som bor här utan även försäkringar och allmän funktion. Reglerna följer de lagar som finns på området.

Har du några frågor – kontakta nån i styrelsen. Vi har kunskap och erfarenhet om vilka arbeten som tidigare genomförts i huset och kan informera om allt praktiskt som kan göra din renovering smidigare och enklare. Vi hjälper gärna till med tips och råd!

FÖRBEREDELSE:

En renovering kan ske in nån av de **tre kategorier** som listas nedan. **Alla arbeten som faller under kategori 2 och 3 måste ha styrelsens skriftliga godkännande innan de får påbörjas.** Du är skyldig att återställa lägenheten på egen bekostnad om du inte får tillstånd.

Är du osäker? Kontakta nån i styrelsen.

1. Renovering av ytskikt.

- Renovering eller ombyggnad som endast berör ytskikten i lägenheten t.ex. målning, tapetsering byte av köksbänkar, skåpsluckor och golvläggning. Se även stadgarna § 39.

2. Större renovering ombyggnad

- Renovering /ombyggnad som berör fler en lägenhet eller gör ingrep i byggnaden under ytskikt. Se även stadgarna § 39.
- Projekt som påverkar el, värme, vatten, avlopp och ventilation, dvs. renovering eller ingrepp i badrum eller kök under ytskikt.

3. Byggnadsstrukturell renovering:

- Projekt som innefattar ingrepp på bärande väggar eller förändring av planlösning. Se även stadgarna § 39.
- Sammanslagning av lägenheter eller delning av större lägenheter till flera mindre.

När du kontaktar styrelsen för godkännande, bifoga följande handlingar:

- Skriftlig beskrivning av de arbeten som skall utföras och vilka material som skall användas. (Bilaga 1 kan användas som grundmall)

- I förekommande fall ritningar.
- Uppgifter om **samtliga** entreprenörer/under entreprenörer som skall utföra arbetena. Namn, adress, organisationsnummer samt telefon till projektansvarig skall framgå.
- Kopia av skriftligt avtal med entreprenör. Av avtalet skall framgå att entreprenören är godkänd för F-skatt, har ansvarsförsäkring, att samtliga elektriker, plattsättare, VVS-installatörer är behöriga på respektive område. Bifoga kopia av försäkringsbrev.
- Tidsplan för projektet, av denna skall förutom arbetenas längd även framgå under vilka dagar/veckor som övriga boende kan komma att beröras av arbetena i form av oljud, avstängt vatten eller avstängd el.
- Förening kräver även att arbeten som kräver godkännande skall slutbesiktigas av besiktningsman.

Efter att arbetet är slutfört skall föreningen i förekommande fall få

- Kopia på slutbevis från Stadsbyggnadskontoret efter projektets avslut.
- Kopia av eventuella garantibevis från relevanta entreprenörer efter projektets avslut.

En ansökan om godkännande skall ges in till styrelsen i god tid innan planerad byggstart. Eventuell bygganmälan eller bygglovsansökan görs av medlemmen.

Till ansökan skall även bifogas ifylld bilaga 1, som dokumentation inför framtiden.

AVTAL, TID OCH FÖRSÄKRINGAR:

När du planerar att renovera är det viktigt att du funderar över vad du vill göra och till vilket pris. Vårt råd är att du, oavsett om du avtalar om fastpris eller arbete på löpande räkning, alltid upprättar ett skriftligt avtal. Vid arbeten enligt punkten 2 och 3 kräver föreningen ett skriftligt avtal.

Undvik att betala hela priset i förskott, det kan vara bra att ha ett påtryckningsmedel för att få arbetet klart.

Är du osäker om entreprenören är seriös? Kontakta skatteverket 0771-567 567 eller kronofogden 0771 73 73 00 För kontroll av F-skatt eller skulder.

Begär alltid skriftliga offerter med priser inklusive moms.

Begär alltid att få en tidsplan för arbeten.

Begär alltid att få se en kopia av entreprenörens försäkringsbrev.

ALLMÄNNA INSTRUKTIONER:

- Meddela dina närmsta grannar i god tid
- Sätt upp en tidplan i trapphuset med kontaktuppgifter till dig som medlem samt till entreprenörer som arbetar i huset.
- Om el/vatten skall stängas av så får detta ske endast vardagar mellan 09.00-16.00.
- Meddelande om vatten/elavstängning skall meddelas minst 7 dagar innan avstängningen.
- Störande arbeten får utföras vardagar mellan 08.00-17.00
- Renoverande medlem ansvarar för egen sophantering. Det är ej tillåtet att slänga byggsopor i soprummet.
- Vid transport av material som kan skada trapphus och hiss skall skyddande papp eller plast sättas upp i dessa utrymmen.
- Eftersom renoveringar oftast medför kraftig nedsmutsning av trapphus etc. önskar vi att renoverande medlem ser till att dessa städas minst en gång per vecka eller oftare vid behov.
- Trapphuset, innergården eller övriga allmänna utrymmen får ej användas som arbetsplats av entreprenörer. Vid behov av utrymme kontakta styrelsen.
- Byggavfall får ej ställas upp i anslutning till fastighetens entréer.

För mer information om ombyggnader och renoveringar kontakta styrelsen, se även stockholmstads hemsida samt boverket och konsumentverket.

Lycka till med renoveringen!

Styrelsen Kopparn 5