

REGLER FÖR OMBYGGNAD I BRF BALLADEN 5

(2 bilagor)

(Förutom dessa regler hänvisas även till föreningens stadgar och ordningsregler.)

Bakgrund

Styrelsen för Brf Balladen 5 har fattat beslut om att anta regler gällande för ombyggnad av fastighetens lägenheter.

Reglerna finns för att minimera risken för att skador uppstår i fastigheten och för att säkerställa att alla installationer utförs korrekt och säkert. Felaktigt utförda arbeten kan leda till allvarliga problem, såsom vattenläckage eller brister i ventilationen, vilket i sin tur kan innebära stora kostnader och påverka både boende och föreningen. Genom tydliga riktlinjer säkerställer vi att arbeten utförs fackmannamässigt och att fastigheten skyddas på lång sikt.

Allmänna krav

Det är viktigt med god framförhållning vid ombyggnationer för att undvika onödiga förseningar. Kontakta därför alltid styrelsen i ett tidigt skede av planeringen, så att ditt ärende kan hanteras smidigt och att önskat godkännande kan ges utan dröjsmål.

Tekniska krav

Styrelsen ska få en tydlig och komplett beskrivning av den planerade ombyggnaden, tillsammans med intyg som visar att samtliga entreprenörer är behöriga och certifierade för de arbeten som ska utföras – exempelvis inom VVS, ventilation, el och tätskikt.

För att styrelsen ska kunna fatta beslut om åtgärden krävs följande intyg:

Vid ingrepp på vatteninstallationer:

- Entreprenören ska vara auktoriserad enligt Säker Vatten. En kopia av certifikatet ska skickas till styrelsen innan arbetet kan godkännas.
- Efter avslutat arbete ska ett Säker Vatten-intyg lämnas in som bekräftar att installationen utförts enligt gällande regelverk.

Om tätskikt berörs gäller följande:

- Montören ska vara auktoriserad av GVK och/eller certifierad enligt BBV. Kopia på certifikat ska skickas till styrelsen innan arbetet påbörjas.
- Efter slutfört arbete ska ett kvalitetsdokument för våtrum enligt Bygggeramikrådets rekommendationer (alternativt Byggbranschens Våtrumskontroll) lämnas in till styrelsen.

Elektriker

- Elektrikern/företaget ska vara registrerat hos Elsäkerhetsverket. Intyg eller bekräftelse ska bifogas ansökan.

Försäkringar

- Alla entreprenörer ska ha gällande ansvarsförsäkringar. Kopior på försäkringsbreven ska skickas till styrelsen innan renoveringen kan godkännas.

Inga installationer får utföras som kan påverka fastighetens gemensamma system för el, vatten, avlopp eller ventilation utan styrelsens godkännande. Om sådana ingrepp behöver göras måste du alltid kontakta styrelsen innan arbetet planeras eller inköp påbörjas. Styrelsen kan vid behov hänvisa till lämpliga installatörer för att säkerställa att inga skador uppstår och att fastighetens tekniska system inte påverkas negativt.

Föreningens stadgar är alltid gällande och vägledande i frågor som rör ändringar och installationer.

Bygglov eller bygganmälan

Om du planerar en ombyggnation som går utöver enklare underhållsåtgärder såsom målning, tapetsering, golvslipning eller byte av vitvaror, ska du alltid kontakta Stadsbyggnadskontoret innan arbetet planeras. De informerar om huruvida åtgärden kräver bygglov eller om en bygganmälan behöver göras, beroende på ombyggnationens omfattning.

Exempel på åtgärder som kan kräva bygglov eller bygganmälan är:

- Flytt av vatten- eller avloppsledningar
- Flytt av våtrum eller kök
- Helt eller delvis rivning av väggar
- Andra ingrepp som kan beröra bärande konstruktioner, ventilation eller fastighetens stamledningar för vatten och avlopp

När bygglov eller annan nödvändig handling har erhållits ska dokumentationen lämnas till styrelsen.

Större och/eller bullriga arbeten

Innan arbetet påbörjas ska medlemmen sätta upp tydlig information i porten, så att övriga boende vet vad som kommer att ske, hur länge arbetet pågår och vem de kan kontakta vid frågor.

Störande arbeten får endast utföras på nedanstående tider:

Vardagar: kl. 08.00–17.00

Helger: kl. 09.30–16.00

Tysta arbeten, som målning och tapetsering, får utföras utanför dessa tider.

Vid större arbeten ska medlemmen vara omedelbart tillgänglig för både entreprenörer och styrelsen, ifall akuta frågor eller åtgärder skulle uppstå.

Avstängning

Avstängning av vatten, värme, avlopp eller el kräver samråd med styrelsen och ska meddelas med minst en veckas framförhållning.

Den medlem som utför ombyggnationen ansvarar för att skriftlig avisering sätts upp i hissar och trapphus samt delas ut till berörda lokalhyresgäster. Om avstängningen endast påverkar delar av fastigheten ska aviseringen tydligt ange vilka lägenheter och lokaler som berörs.

Aviseringen ska vara korrekt och sättas upp minst tre arbetsdagar innan avstängningen.

Särskild hänsyn ska tas till hunddagisets behov av vatten, och avstängningar bör planeras därefter.

Om avstängningen riskerar att bli längre än vad som aviserats ska arbetet i första hand pausas, systemen kopplas in igen och arbetet återupptas först efter ny avisering.

Om detta är helt omöjligt måste medlemmen omedelbart meddela både styrelsen och samtliga berörda lägenheter och lokaler om när återinkoppling kommer att ske.

Avloppsledningar/stammar som betjänar mer än en lägenhet

När ett badrum, duschrum, gästtoalett eller kök byggs om och äldre tätskikt eller ytskikt tas bort ska avloppsstammarna alltid kontrolleras och vid behov bytas. Detta görs för att undvika att ett nyligen renoverat utrymme behöver rivas upp i framtiden om ett stambyte skulle bli nödvändigt.

En behörig rörmokare ska besiktiga stammarna och lämna en offert på eventuellt byte till styrelsen. En representant från styrelsen bör även få möjlighet att se de frilagda stammarna innan beslut fattas. Utifrån besiktning och offert beslutar styrelsen om föreningen ska bekosta hela eller delar av bytet, i enlighet med stadgarna för de delar av systemet som betjänar mer än en lägenhet. Om föreningen står för någon kostnad sker betalning enligt offerten och faktureras direkt till föreningen.

Bytet ska dokumenteras med bilder, materialbeskrivningar och övrig relevant information. Dokumentationen ska skickas till styrelsen, som sparar underlaget för framtida behov och för att hålla en tydlig historik över åtgärder som utförts i fastigheten.

Hantering av byggavfall och byggmaterial

Observera att föreningens soprum och grovsoprum **inte** får användas för byggavfall. Bostadsrättshavaren ansvarar själv för att transportera byggsopor till en återvinningscentral.

Efter överenskommelse med styrelsen kan byggavfall tillfälligt förvaras i så kallade big bags eller byggavfallssäckar, som därefter hämtas av en avfallsentreprenör.

Byggavfallssäckar/big bags får dock inte placeras på trottoaren, då detta strider mot kommunens regler och kan leda till förelägganden eller böter.

I trapphuset får inget material över huvud taget förvaras. Den medlem som utför ombyggnation ansvarar för att allt spill och smuts i gemensamma utrymmen, som trappor, hissar och entréer, löpande städas bort.

Skydd och städning

Skyddsmattor och golvtäckning ska alltid användas i hissen vid transporter av material, byggavfall och liknande. Golven i trapphusen på de våningsplan som berörs ska också täckas och skyddas under hela arbetets gång.

Om trapphusen blir så smutsiga att extra städning krävs ansvarar den medlem som bygger om för kostnaden. Föreningen beställer då den extra städningen och fakturerar medlemmen.

Medlemmens åtagande

Under hela ombyggnads- eller renoveringsperioden ska en ansvarig person vara utsedd, och kontaktuppgifter till denna ska lämnas till styrelsen innan arbetet påbörjas.

Om regelverket inte följs kan föreningen komma att kräva ekonomisk ersättning för merkostnader eller skador som drabbar fastigheten. I övrigt gäller föreningens stadgar och ordningsregler.

Medlemmen ansvarar även för att anlidade entreprenörer följer dessa regler. Om en entreprenör bryter mot reglerna och detta leder till kostnader eller skador för föreningen är medlemmen ersättningsskyldig gentemot föreningen.

På bifogad blankett intygar den medlem som önskar bygga om sin lägenhet att man har tagit del av dessa ombyggnadsregler, att man förbinder sig att följa dem samt att nödvändiga handlingar kommer att lämnas till styrelsen. Det undertecknade intyget ska lämnas in till styrelsen före byggstart.

Frågor

Om du har frågor är du alltid välkommen att kontakta styrelsen, lämpligast via e-post på **brfballaden5@gmail.com**.

Med förhoppning om att allt skall fungera bra i framtida ombyggnader i fastighetens lägenheter.

INTYGANDE OM ATT MEDLEM TAGIT DEL AV BRF BALLADEN 5 OMBYGGNADSREGLER

Härmed intygas att jag/vi har tagit del av Brf Balladen 5:s gällande regler för ombyggnad och renovering i föreningens lägenheter, föreningens ordningsregler samt information om hantering av byggsäckar och avfall.

Jag/vi förbinder oss att följa dessa regler och att vid behov kontakta styrelsen för klargöranden eller ytterligare riktlinjer.

Jag/vi förbinder oss även att lämna in alla relevanta handlingar till styrelsen, såsom medgivanden från Stadsbyggnadskontoret, ritningar, intyg, offerter, bilder och materialbeskrivningar.

Om jag/vi, eller de entreprenörer jag/vi anlitar, inte följer dessa regler kan jag/vi bli ersättningsskyldiga för skador eller olägenheter som uppstår i fastigheten.

..... den.....

Lägenhetsnummer.....

.....
Underskrift

.....
Underskrift

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Ansvarig kontaktperson gentemot föreningen är

.....
Namn

.....
Mobiltelefonnummer

.....
Epost

INFORMATION FRÅN POLISEN (2017)

Storsäckar, byggsäckar, Big Bags – kärt barn har många namn!

Nästan alla platser utomhus, där allmänheten kan röra sig, är offentlig plats; trottoar, gata, torg och park. En trottoar är till för att gå på och det är inte tillåtet att ta trottoaren i anspråk för till exempel reklamskyltar, marschaller, containers, byggsäckar eller som sovplats. Alla ska ha samma möjlighet att röra sig utan att riskera att snubbla på skyltar, mattor eller dylikt som placerats felaktigt på gator och torg.

Storsäckar i gatumiljön gör det svårt att ta sig fram, inte minst för personer med rörelse- eller synnedsättning. Även renhållnings- och snöröjningsmaskiner får problem. Ofta slängs även hushållssopor i byggsäckar vilket drar till sig råttor och andra skadedjur. Säckarna kan också bidra till nedskräpning från folk som går förbi. Som fastighetsägare har du ansvar att se till att det hålls rent och snyggt i anslutning till fastigheten.

Den som köper en byggsäck ansvarar för att beställa hämtning av säcken/säckarna och att området lämnas rent och prydligt efter att hämtningen genomförts. Namn på ansvarig person eller entreprenör samt telefonnummer ska tydligt framgå på säckarna.

Säckarna får inte placeras så att de hindrar gångtrafik på trottoaren. **Placering ska i stället ske på en yta som i förväg har godkänts av styrelsen, och detta avgörs från fall till fall.**

Av de här anledningarna krävs ett tillstånd för att ställa säcken på offentlig plats (gatumark) för eget bruk. Tillståndet söker man hos Polisen.

Den som tar trottoaren i anspråk utan giltigt tillstånd kan rapporteras enligt ordningslagen § 3:1.

Mer information hittar du på www.byggsäck.se och polisen.se