

## **Reparations- renoverings- och ombyggnadsregler för lägenhets och lokalombyggnader i fastigheten Bävern 5 och bostadsrättsföreningen Brf GrevTure 1, Östermalmsgatan 65.**

*Denna instruktion skall genomgåas och kvitteras av respektive  
bostadsrättshavare (Medlem) och tänkt byggentreprenör, samt  
undertecknas av bostadsrättsföreningens styrelse.*

### 1.

Medlemmen skall före påbörjande av reparation, renovering eller ombyggnation som innebär förändringar som påverkar fastighetens konstruktion och eller funktion, inlämna av föreningen begärd dokumentation, i ett eller två exemplar för godkännande av Föreningens styrelse i god tid, senast två månader före planerad ombyggnad. Det kan gälla nedtagning, eller uppförande av väggar, ombyggnation eller renovering av våtutrymmen, kök, värmeförsörjning, el, ventilationssystem, öppen spis, kakelugn, etc.

Med dokumentation menas ritningar, bygglov, samtliga myndighetskontakter och därmed tillhörande handlingar. För arbeten som kräver bygganmälan skall Föreningen ha rätt att närvara vid besiktningarna.

Likaså skall arbetets tidplan inklusive slutdatum redovisas. Medlemmen skall också presentera anlitad entreprenör/hantverkare och få denne godkänd av Föreningen. Byggåtgärder får inte vidtas förrän ovanstående är utfört och Föreningen skriftligen godkänt byggstart. Föreningen kan komma att uppställa särskilda villkor för godkännande av en sökt ombyggnation.

Medlemmen ska bereda Föreningen eller av denne utsedd besiktningsman, vanligen föreningens tekniska förvaltare, tillträde till lägenheten för besiktning och kontroll vid arbetets start, under arbetenas utförande och efter avslutat arbete.

### 2.

Ombyggnationen skall ske med erforderlig varsamhet och Medlemmen svarar för att omkringboende inte störs samt är medveten om att det vid arbetenas utförande är av största vikt att störningarna i huset minimeras. Störande arbeten får endast utföras vardagar mellan kl. 09:00 – 16:00. Observera att bjälklagen är relativt tunna varför byte av golvbrunn måste ske med stor försiktighet.

### 3.

För transporter av byggmaterial och annan större utrustning skall högsta möjliga försiktighet iakttagas, t ex skall hissen kläs in med skyddande material. För sådan inklädning skall föreningens inhandlade skyddsfiltar användas och anbringas på avsett sätt. Vidare får ej ytter- eller innerdörrar i huset ställas upp i permanent läge, då det dels påverkar dörrarnas styrmekanismer samt också kan leda till att fastigheten får ovälkommet besök. Tid för inklädning av hiss och andra utrymmen skall minimeras och kräver en koordinerad byggledning. Detta för att minimera olägenheter för övriga boende. Tidsplan för detta skall godkännas av föreningens förvaltare innan arbetet påbörjas.

## 4.

Medlemmen svarar för att företag och hantverkare som anlitas under arbetets gång följer föreningens regler. Det är Medlemmens skyldighet att tillse att anlitade hantverkare försäkrat sig om var huvudavstängningskranarna för el och vatten finns i fastigheten.

Skriftligt avtal skall finnas med entreprenör, F-skattsedel och entreprenörförsäkring skall kunna uppvisas. Arbetet skall utföras på ett fackmannamässigt sätt av respektive yrkesgrupp, auktoriserad och certifierad entreprenör. Våtrumsarbeten ska utföras av entreprenör med behörighet enligt GVK eller BKR, intyg på detta skall uppvisas. Kopia på våtrumsintyg efter slutfört arbete ska lämnas föreningen i samband med slutgodkännande. Rörarbeten skall utföras av auktoriserad rörentreprenör, certifierad enligt Säker Vatten. Ritningar/skiss på arbetet bifogas och signeras. All dokumentation enligt punkt 4, skall förevisas och godkännas av föreningens tekniske förvaltare innan arbete kan påbörjas.

## 5.

Vid ombyggnationer (ref. pkt 1) har medlemmen att minst en månad före byggstart skriftligen informera samtliga medlemmar om ombyggnationen. Meddelandet skall anslås på föreningens anslagstavla i entrén. För mindre ombyggnationer gäller information senast två veckor före byggstart. Vid vattenavstängning, el avstängning eller ingrepp i fjärrvärmesystemet skall styrelsen och berörda grannar underrättas senast två veckor i förväg.

Information om längre tider av arbete som kan orsaka störande ljud såsom bilning, håltagning i väggar etc. skall senast två veckor i förväg anslås på föreningens anslagstavla i entrén. Omfattande bilning och liknande stomljud får endast utföras vardagar mellan klockan 09:00 – 16:00.

Föreningens två hyresgäster i gatuplanet måste meddelas minst två veckor i förväg och säkerställas att deras verksamhet kan planeras avseende buller och eventuell vattenavstängning.

## 6.

Det åligger Medlemmen att tillse att de av hantverkarna utnyttjade dörrarna till fastigheten är låsta. Nyckelbricka för att öppna dörrar i allmänna utrymmen skall kvitteras av hantverkare för tillfälligt bruk under aktuell tid av styrelsens fastighetsansvarige.

## 7.

Allt byggavfall skall senast påföljande dag transporteras bort till återvinningsanläggning. Inget material får lämnas i föreningens gemensamma utrymmen, trapphus, eller i grovsoprummet på grund av bl.a. brandfara. Det gäller även material som används under byggtiden, som inte heller får lämnas i husets gemensamma utrymmen. Tillfällig uppställning av byggavfall under ett till tre dygn kan ske i gången mot Grev Turegatan. Säckar och annat avfall får ej ställas längre från vägg än 80 cm.

Medlemmen skall tillse att fastighetens gemensamma utrymmen inte skräpas eller smutsas ned och ansvarar för att städning sker.

För att minska nedsmutsning hos närboende skall luftventiler tejpas för och annan nödvändig försiktighet iakttas.

För det fall nedskräpning eller nedsmutsning sker och Medlemmen inte efter tillsägelse utför erforderlig städning, äger Föreningen rätt att anlita städfirma på Medlemmens bekostnad.

## 8.

Medlemmen svarar strikt för uppkommen skada på Föreningens fastighet eller annan skada som drabbar Föreningen i anledning av byggnationen. Medlemmen svarar också för skada som drabbar tredje man i anledning av arbetenas utförande. Häri ingår även skadeståndsanspråk som kan riktas mot Föreningen med stöd av miljöbalken. Skada som drabbar tredje man skall regleras direkt med den berörde.

Medlemmen är skyldig att teckna särskild försäkring om styrelsen så finner nödvändigt med anledning

av ombyggnationens omfattning.

För det fall Föreningen emottar krav på nedsättning av årsavgift från omkringboende eller hyra från lokalhyresgäst, med anledning av störningar härrörande ombyggnationen, och sådan ersättning bedöms skall utbetalas av Föreningen, äger Föreningen rätt till ersättning från Medlemmen med motsvarande belopp jämte eventuellt tillkommande ombudskostnader.

9.

Vid arbetets start, under arbetenas utförande och efter avslutat arbete skall kontaktperson i föreningens

styrelse och eller av styrelsen utsedd sakkunnig (teknisk förvaltare) göra en besiktning av tänkta arbeten och en kontroll av att de generella försiktighetsanvisningarna avseende gemensamma utrymmen har följts. Detta kvitteras av styrelse eller styrelsens representant och medlem, som fått var sitt exemplar. Kostnaden för kontroller och den tekniska besiktningen som föreningen behöver göra och annan nödvändig kontakt med föreningens tekniske förvaltare, enligt denna instruktion, svarar Medlemmen för. *Se Bilaga 1, Debiteringar för Brf's tjänster i lägenheter.*

10.

Vid överlåtelse av bostadsrätten innan arbetena är slutförda och godkända vid slutbesiktning förbinder sig Medlemmen att tillse att förvärvaren biträder dessa reparations- och ombyggnadsregler. Försummas detta, svarar Medlemmen gentemot Föreningen för all den skada Föreningen kan drabbas av med anledning av detta.

11.

Om Medlemmen bryter mot ovanstående överenskommelser äger Föreningen genom styrelsen rätt att omedelbart begära rättelse innan arbetet får fortsätta.

Följs inte ovanstående regler kommer föreningen att åtgärda brister eller skador som uppkommit eller kan uppkomma på föreningens gemensamma egendom, på Medlemmens bekostnad. I de fall brister uppdagas i lägenheten, som kan komma att innebära risk för skada på föreningens gemensamma egendom eller omkringliggande lägenheter, t.ex. slarvigt utförda våtrumsrenoveringar, kan Medlemmen åläggas att åtgärda bristen och vid en eventuell skada bli betalningsskyldig för hela skadan.

Föreningen förbehåller sig rätten att rikta skadeanspråk enligt vad som föreskrivs i skadeståndslagen.

Tagit del av ovanstående regler

Stockholm.....

.....  
Medlem

.....  
Brf GrevTure 1

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

.....  
Entreprenör

.....  
Namnförtydligande

## Bilaga 1

### Debiteringar för Brf's tjänster i lägenheter

Vid olika arbeten som utförs i föreningens lägenheter måste föreningen utföra vissa typer av konsultativa arbeten i form av fuktmätningar, rådgivning och besiktningar etc. Dessa utförs till stor del av föreningens tekniska förvaltare. Dessa kostnader har föreningen rätt att debitera medlemmen. Vid renoveringar i lägenheter finns regler upprättade och angivna i föreningens ombyggnadsregler där det också framgår också att avgifter kommer att tas ut. Vilka avgifter som tas ut är beroende på renoveringens omfattning och behov av nedlagd tid. Vid varje renovering som omfattar större tekniska ingrepp så kommer ett tekniskt utlåtande behöva tas fram i samband med renoveringsansökan. I detta utlåtande specificeras vilka kontroller som kommer behöva göras för renoveringen.

### Köksrenovering

Vid ombyggnad av kök sker en genomgång av gällande regler samt föreningens ombyggnadsregler före byggstart tillsammans med medlemmens tilltänkta entreprenör. Eventuella vattenavstängningar planeras även in vid detta tillfälle om sådana krävs för utförandet av renoveringen med tillhörande aviseringsplan. Efter att ombyggnad av kök skett sker en besiktning av utfört arbete och protokoll upprättas.

Vid vattenavstängning så debiteras medlemmen för närvaro och koordination med föreningens fastighetsskötare.

Övriga moment utförs på timdebitering av föreningens tekniska förvaltare.

### Badrum

Vid ombyggnad av badrum sker en genomgång av gällande regler samt föreningens ombyggnadsregler före byggstart tillsammans med medlemmens tilltänkta entreprenör. Eventuella vattenavstängningar planeras även in vid detta tillfälle om sådana krävs för utförandet av renoveringen med tillhörande aviseringsplan.

Efter uppbyggnad av gammal golvbrunn och nya avloppsledningar och ny brunn monterats sker en mellanbesiktning av detta arbete.

Efter att tätskikt applicerats sker en besiktning innan kakel och klinkerarbeten startas.

Efter att ombyggnad av badrum skett sker en besiktning av utfört arbete och protokoll upprättas.

Vid vattenavstängning så debiteras medlemmen för närvaro och koordination med föreningens fastighetsskötare.

Övriga moment utförs på timdebitering av föreningens tekniska förvaltare.

### Ombyggnad av lägenhet

Vid större ombyggnader av lägenheter krävs vanligtvis flera konsultativa insatser av föreningens tekniska förvaltare vilka utförs på timdebitering.

### Vattenskador

Vid vattenskada vållad av lägenhetsinnehavare debiteras timtid av föreningens tekniska förvaltare och ev underkonsults kostnad. Vanligtvis gäller det fuktmätning som försäkringsbolag kräver och utförs av fuktmätningföretag, samt tid för kontakter med lägenhetsinnehavare och försäkringsbolag.