

Regler och instruktioner avseende större renoveringar och ombyggnad av lägenheter i Brf Näktergalen 6

Arbeten vid renovering och ombyggnad av lägenheter kan upplevas som störande för grannar. För att klarställa vad som gäller vid sådana arbeten och för att minimera risken för försämrade grannsämja har styrelsen i Brf Näktergalen 6 tagit fram nedan *Regler och Instruktioner för Renovering och Ombyggnad*.

Alla större renoveringar och ombyggnader av lägenheter skall först anmälas till styrelsen. Med större renoveringar menas t ex renovering av badrum och kök och arbeten som kan uppfattas som störande för grannar. Anmälan skall göras på formulär "*Ansökan om Tillstånd för Renovering och Ombyggnad*" (se bilaga i instruktion för *Tillstånd för Renovering och Ombyggnad*). Innan start av en större renovering eller ombyggnad av en lägenhet krävs att styrelsen gett sitt skriftliga godkännande till en sådan ansökan.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att informera berörda hantverkare om innehållet i detta dokument samt eventuella villkor förknippade med styrelsens godkännande av anmälan. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar vidare för att anlitad entreprenör har nödvändig kompetens och certifiering för att kunna utföra arbetena enligt gällande normer och krav, samt att grannar inte störs och att drift och underhåll av fastigheten inte försvåras eller fördröjas. Bostadsrättsinnehavaren svarar också för såväl kontroll, genomförbarhet och kostnader för allting som därmed är erforderligt, samt att vid var tid gällande lagar, normer, myndighetskrav, bygglov mm efterlevs.

(i) Regler och Instruktioner för Renovering och Ombyggnad

Följande regler och instruktioner gäller vid större renoveringar och ombyggnader:

- Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att söka bygglov/bygganmälan för arbeten som fordrar detta. På Stadsbyggnadskontorets hemsida beskrivs detta närmare. Kopia på godkänt bygglov/bygganmälan ska lämnas till styrelsen innan arbetet påbörjas.
- Bostadsrättsinnehavaren ska kontakta styrelsen före byggstart.
- Information om kommande /pågående ombyggnad skall delges berörda grannar, t ex genom att dela ut informationsblad i brevlådorna och/eller anslag på hissdörren.
- Allt ombyggnadsarbete ska utföras fackmannamässigt. Arbeten som kräver behörighet, t ex elarbeten, ska utföras av auktoriserad fackman. Våtrumsarbete ska utföras av fackman som innehar våtrumslicens. På styrelsens begäran skall kopia av sådana erforderliga intyg lämnas.
- Bostadsrättsinnehavaren ska vara tillgänglig via telefon under byggtiden.
- Vid större eller komplicerade ombyggnader kan styrelsen påkalla en slutbesiktning av oberoende och behörig besiktningsman som i så fall bekostas av bostadsrättsföreningen.
- Rördragningar och inbyggnad av avlopps- och tappvattenledningar ska löpande dokumenteras (även med foto) under ombyggnaden. Om förgreningar/skarvar installeras måste detta kompletteras med en inspektionsslucka, vattentät botten och skvallerrör (t ex i kopplingsskåp).
- Efter en renovering som medfört ingrepp eller förändringar i ventilationen ska, på bostadsrättsinnehavarens bekostnad, fastighetens ventilation kontrolleras av en av styrelsen utsedd behörig besiktningsman för att säkerställa att lägenheten kommer godkännas vid OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll). Kontroll skall ske senast två månader efter avslutat arbete. Underlaget ska skickas till styrelsen för godkännande.

- När ombyggnaden avslutats ska skriftlig dokumentation som visar ombyggnader som gjorts i lägenheten rörande gemensamma funktioner (t ex stammar, ventilation, bärande konstruktioner) lämnas till styrelsen för arkivering.
- Hissen får efter godkännande av styrelsen användas för material och soptransporter. Vid behov skall skyddsinklädnader utföras.
- Skador och/eller nedsmutsning i trapphus, på gård eller i omkringliggande lägenheter, som orsakats på grund av ombyggnaden, ska snarast åtgärdas/kompenseras av bostadsrättsinnehavaren.
- Vid kraftigt störande/bullrande ljud (t.ex. bilning och borrar i bärande väggar) och vid all avstängning av el och vatten utanför den egna lägenheten ska detta aviseras genom anslag på hissdörren minst två dagar i förväg.
- Följande tider gäller för arbeten och andra åtgärder:
 - Arbetstider för hantverkare: Vardagar kl. 08.00 – 17.00. Inget arbete får ske under helg.
 - Godkända tider för el- och vattenavstängning: Vardagar kl. 09:00 – 16:00.
 - Godkända tider för störande/bullrande ljud (t.ex. bilning och borrar i bärande väggar): Vardagar kl. 09:00 – 16:00.
 - Överenskommelse om andra tider kan i undantagsfall beviljas av styrelsen.
- Särskilda bestämmelser avseende kök:
 - Vid installation/byte av diskmaskin, kyl och frys måste ett vattentätt underlägg installeras om möjligt.
 - Vid köksrenovering ska även vattentätt underlägg installeras under/i diskbänkskåpet.
- Särskilda bestämmelser avseende badrum:
 - Det är inte tillåtet att installera fläkt i badrum/våtutrymmen, så kallad Paxfläkt.
 - Vid installation av golvvärme eller handdukstork måste dessa vara eldrivna och får inte kopplas mot den vattenburna uppvärmningen. Byte av befintligt vattenburet element till vattenburen handdukstork måste godkännas av styrelsen.
 - Vid tätskiktsarbeten ska branschregler gälla, enligt GVK eller BBV.
- Särskilda bestämmelser avseende byggskräp:
 - Byggavfall får inte finnas i trapphuset, på vädringsbalkonger eller gård.
 - Byggskräp (Big Bags eller motsv.) måste helt tas bort senast under fredagen, varje vecka.
- Efter ombyggnad skall i förekommande fall, och på styrelsens begäran, kopior av följande dokument lämnas till styrelsen:
 - Provtryckningsprotokoll för vatten- och värmerör
 - Egenkontroll tätskikt (från hantverkaren)
 - Jordprovningssintyg el
 - Fotodokumentation över dolda installationer
 - Egenkontroll/intyg över brandtätningar
 - Ljudmätning för att verifiera ljudisolering
 - Besiktningsprotokoll ventilation / uppdaterad OVK
 - Besiktningsprotokoll från slutbesiktning inklusive bekräftade åtgärdande av eventuella besiktningsanmärkningar
- Brf Näktergalen 6 arbetar med successiva stambyten fastigheten. Sådant byte görs lämpligen i samband med en lägenhetsinnehavares ombyggnad av kök, badrum eller toalett och utförs av den VVS-entreprenör lägenhetsinnehavaren anlitar. Den direkta kostnaden för själva stambytet bekostas av föreningen.