

# BRF RÖRSTRAND 29-37

## **Viktiga regler för reparationer och ombyggnad av lägenheter i Brf Rörstrand 29-37**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

- Ingrepp i en bärande konstruktion (även om bygglov har beviljats),
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ingrepp i ventilationskanaler, eller
- Annan väsentlig förändring av lägenheten (t.ex. förändringar som innebär att lägenhetens karaktärsdrag inte beaktas eller dess kulturhistoriska värde inte tas tillvara.

Bostadsrättshavaren är skyldig att lägga fram teknisk utredning som utgör ett tillräckligt gott underlag för en noggrann tillståndsprovning av styrelsen.

Om det planerade ingreppet innebär att ändringar görs även i någon annans bostadslägenhet kan det, utöver styrelsens godkännande, krävas beslut från föreningsstämma samt samtycke från berörda bostadsrättshavare.

En oberoende besiktningspersons utlåtande kan krävas före och efter reparation/ombyggnad, samt efter varje utfört moment innan övertäckning eller annan åtgärd sker som innebär att besiktning/inspektion försvåras (t.ex. golvläggning). Detta beslutas efter inkommen ansökan. Besiktningspersonen utses av styrelsen och bekostas av bostadsrättshavaren.

Bostadsrättshavaren ansvarar för alla av bostadsrättshavaren utförda arbeten och för åtgärdande av eventuella framtida skador orsakade av bostadsrättshavarens ombyggnads- eller reparationsarbeten. Med utfört av bostadsrättshavaren likställs även arbeten som utförts av annan på bostadsrättshavarens beställning. Skador som uppkommer på fastigheten i samband med ombyggnad/reparation bekostas av bostadsrättshavaren. Arbetet avseende åtgärdande av uppkomna skador på fastigheten utförs dock av föreningen.

Alla elinstallationer som t.ex. elspis, tvätt/diskmaskiner samt kyl/frys måste utföras av auktoriserad elektriker! När det gäller installation av elspis ska 3-fas modeller användas. Övergången från gas till el ska utföras av certifierat företag. Stockholm Gas hjälper till med information om lämpliga företag.

Algeba Byggkonsulter AB, Peter Kristensson, tel: 08-217170, ska kontaktas när det gäller väggar. Han utfärdar ett skriftligt intyg om rivning är möjlig. Det bifogas ritningen. Hans arvode betalas av bostadsrättshavaren.

Teknisk undersökning ska alltid genomföras så fort väggar, avlopp, vatten, gas, elstigare, rökkanaler och värme påverkas. Det genomförs av personer som har förordnande från föreningen. Kontakt förmedlas genom föreningens samordnare Marianne Vult von Steijern. **Obs! Avloppsrör får inte byggas in utan att inspektionsluckor monteras vid alla rör/ventilkopplingar. Luckorna ska vara 30 x 30 cm.**

Reparationer av rökgångar (öppen spis, kök) ska utföras av Skorstensbolaget AB, tel: 070-522 22 20.

Inga åtgärder får påbörjas innan skriftligt godkännande har erhållits från styrelsen. Skador som uppkommer under byggtiden och påverkar fastigheten ska omedelbart anmälas till föreningens samordnare.

Obs! Bostadsrättshavaren ansvarar för att anlitade företag innehar F-skattsedel och har ansvarsförsäkring. Alla som arbetar i huset ska vara försedda med ID-06 kort som visar bild, namn, person nr och att dom arbetar för företaget som utför arbetet. Företaget ansvarar för personalliggare och ska anmäla till Skatteverket om renoveringskostnaden överstiger 190.000 kr. Certifiering krävs för arbete med badrum och gas. En del av kostnaden för stambyte vid köks- och badrumsrenovering står föreningen för om det inte har gjorts renovering tidigare. Den delen utförs av Älvsjö Bygg & Rör, tel: 070-280 76 78, tala med Vladimir. De ska också inspektera hur resten av rördragningen ska göras om rörmokare utifrån används.

Grannar ska underrättas senast tre dagar innan byggstart genom att skriftlig information sätts upp i trapphuset och hiss. Det gäller också om vatten och gas måste stängas av mer än en timme. Kan genomföras från kl. 9.00. Ta kontakt med Älvsjö Bygg & Rör när det gäller vattenavstängning.

Grovarbete så som rivning av väggar, bilning och annat arbete vilket skapar kraftigt oljud får endast utföras vardagar kl. 8.00 – 17.00. Trapphus och gårdar får inte belamras med byggavfall utan måste transporteras bort regelbundet. Bostadsrättshavaren ska se till att andra lägenheter inte får in damm och smuts. Obs! Mycket viktigt är att plasta för alla ventiler i alla rum, kök, öppen spis och badrum.

Grovstädning av trapphuset ska ske varje dag efter avslutat arbetet. När projektet avslutas ska trapphuset städas grundligt.

Portar, svängdörrar, marmorgolv och väggar i uppgångar måste skyddas noga när lägenheten byggs om. Marmorgolven täcks helt och väggarna skyddas med exempelvis plyfaskivor. Försiktighet måste iaktas när det gäller alla taklampor, dörrar och trälistor i trappuppgångar. Allt för att boendemiljön inte ska skadas.

Obs! Målarburkar, kemikalier, byggmaterial och emballage inte får lämnas i föreningens grovsoprum! Ni ska själva ombesörja bortforsling av detta. Lämna inte ut nyckel till soprummet. BIG BAGS och liknande ska placeras på gatan och tillstånd krävs från Gatukontoret! Det är förbjudet att placera dem på trottoaren! Bortforsling ska ske var tredje dag! Föreningen ska ha vetskap om vem som har beställt säcken!

Det ankommer på bostadsrättshavaren att ansvara för att ovanstående regler efterföljs.

Marianne Vult von Stejern är samordnare i föreningen och ansvarig för information om underhåll och reparationer. **Ta alltid kontakt med henne för information samt bekräfta att du/ni har tagit del av innehållet i det här regelverket. Hon nås på brfrorstrand@gmail.com och 0735 - 03 13 67.**

Med vänliga hälsningar

Styrelsen för Brf Rörstrand 29-37

2021-04-15 (uppdaterad 2022-07-01)