

Dessa renoveringsregler gäller vid renoverings- och ombyggnadsarbeten i lägenheter och lokaler inom Brf Rådjuret 7. Reglerna syftar till att skydda fastigheten, föreningen och boendemiljön för övriga medlemmar.

1. Anmälan och information

Renovering ska anmälas till föreningens styrelse minst en (1) månad innan arbetet påbörjas. Anmälan ska innehålla den information och dokumentation som krävs enligt dessa regler.

Styrelsen ska ta ställning till anmälan genom beslut om godkännande, krav på komplettering, avslag eller begäran om ytterligare tid. Beslut ska fattas vid nästkommande styrelsemöte eller senast innan månadens slut.

Skriftligt godkännande från styrelsen krävs alltid innan arbeten påbörjas.

Exempel på anmälningspliktiga åtgärder (inklusive men inte begränsat till):

- Ingrepp i bärande konstruktion.
- Ändring av planlösning.
- Ändring av ventilation.
- Flytt av kök eller badrum.
- Ändring av vatten, avlopp eller eldragning utanför befintliga anslutningspunkter.
- Våtrumsrenovering.

Exempel på ej anmälningspliktiga åtgärder

- Installation eller utbyte av diskmaskin.
- Installation eller utbyte av tvättmaskin.
- Byte av vitvaror.
- Målning, tapetsering.
- Byte av köksluckor.
- Byte av golv utan påverkan på underliggande konstruktion.

2. Beskrivning av åtgärd

I anmälan ska en skriftlig beskrivning av åtgärden bifogas tillsammans med detaljerade ritningar och handlingar. Förändringar i avlopp, vatten, el, ventilation, golv- vägg- eller takstruktur, eller andra strukturella förändringar ska tydligt redovisas.

3. El- och VVS-arbeten

Om el- eller VVS-installationer ingår i åtgärden ska dessa utföras av behöriga och certifierade entreprenörer enligt gällande regelverk för Säker El och Säker Vatten.

4. Entreprenör och försäkring

Utförande entreprenör ska ha giltig företagsförsäkring som även täcker skador mot tredje man. Försäkringsbevis ska delges styrelsen. Uppgifter om entreprenör ska bifogas anmälan när entreprenör är upphandlad.

5. Besiktning

Om åtgärden omfattar el- och/eller VVS-installationer ska arbetet besiktigas av oberoende och godkänd besiktningsman. Vid ingrepp i ventilation ska OVK-besiktning göras.

6. Dokumentation efter avslutat arbete

Efter avslutad entreprenad ska följande dokumentation överlämnas till styrelsen:

- Besiktningsutlåtande
- Relationshandlingar som tydligt redovisar samtliga strukturella och funktionella ändringar i lägenheten
- Entreprenörens egenkontroller
- Kopior på certifikat och behörigheter (våtrum, Säker El, Säker Vatten)
- Intyg om att åtgärden inte påverkat fastighetens ventilationssystem

Enbart planritning är inte tillräcklig dokumentation. Renoverande medlem ansvarar för att tillhandahålla sådan dokumentation att eventuella framtida problem som kan kopplas till renoveringen kan utredas och hanteras.

7. Ansvar för skador och skyddsåtgärder

Renoverande medlem ansvarar för skador som uppstår i fastigheten till följd av renoveringsamt att en försyn ska göras innan arbetet påbörjas där befintliga skador dokumenteras. Skydd av hissar och gemensamma utrymmen är obligatoriskt.

8. Nycklar och säkerhet

Renoverande medlem ansvarar för att nycklar, portkoder och tillfälliga koder hanteras ansvarsfullt och återställs efter avslutad entreprenad. Entrédörren ska hållas stängd efter bästa förmåga och inte lämnas öppen obehövligt.

9. Obligatorisk besiktningsman vid omfattande arbeten

Vid omfattande renoveringar eller renoveringar som kräver särskild kompetens kräver föreningen att oberoende besiktningsman anlitas. Besiktning kan bli aktuell när som helst under projektets gång beroende på händelseförloppet. Besiktningsman anlitas av föreningen och bekostas av Renoverande medlem.

Om åtgärden kräver kontrollansvarig anlitar Brf Rådjuret 7 i första hand föreningens upphandlade tekniska förvaltare. Kostnaden för kontrollansvarig debiteras Renoverande medlem.

10. Informationsskyldighet till föreningen

Renoverande medlem ska informera föreningen minst en (1) månad innan arbetena påbörjas genom anslag i entré samt hiss i de hus som berörs. Informationen ska innehålla:

- Startdatum och beräknad sluttid
- Våningsplan, lägenhetsnummer samt vilken del av lägenheten som berörs
- Typ av arbeten samt förväntade störningar (buller, damm, vibrationer mm)
- Kontaktuppgifter (telefon och e-post) till entreprenör samt medlem

11. Information till intilliggande grannar

Direkt intilliggande grannar (ovan, under samt vägg-i-vägg) ska informeras separat i god tid innan arbetet påbörjas. Möjlighet att ställa frågor ska ges.

12. Hissar och gemensamma utrymmen

Hissar ska användas restriktivt och boende har alltid företräde. Reparationskostnader för hissar och gemensamma utrymmen som uppstår i samband med renoveringen bekostas av Renoverande medlem, såvida inte Renoverande medlem kan påvisa att reparationsbehovet inte har samband med renoveringsarbetena.

13. Avfall och transporter

Byggavfall ska lagras i avfallssäckar och transporteras bort löpande. Avfall får inte förvaras i gemensamma utrymmen, ställas på gatan eller blockera parkeringar. Styrelsen ska informeras om/när big bags förvaras på trottoaren utanför. Detta för att säkerställa att dessa slängs.

14. Ordningsregler

Samtliga renoveringsarbeten omfattas av föreningens ordningsregler och stadgar.

15. Tider för tillträde

Tillträde till arbetsplatsen för annan än Renoverande medlem får endast ske:

- Måndag–Torsdag: 07:00–19:00
- Fredag: 07:00–17:00 Arbeta får aldrig ske på helgdagar.
- Arbeten som medför exceptionellt kraftiga, ihållande eller på annat sätt synnerligen störande ljud- och vibrationsnivåer – **inklusive, men inte begränsat till**, omfattande bilning i betong, rivning av bärande konstruktioner eller maskinell slipning av betonggolv – kräver styrelsens skriftliga godkännande och avstämning kring tidpunkt för arbetet.

16. Hänsyn, störningar och oförutsedda kostnader

Renoverande medlem ansvarar för att störningar minimeras och att grannar ska kunna leva sina liv så normalt som möjligt under renoveringen. Renoverande medlem är skyldig att ta reda på och anpassa arbetet efter rimliga förutsättningar hos närboende

Renoverande medlem ansvarar för skador som orsakas genom renoveringen. Eventuella ersättningsanspråk hanteras enligt gällande lagstiftning, föreningens stadgar och tillämpliga avtal.

17. Sanktioner

Vid upprepade eller allvarliga överträdelser av dessa regler kan styrelsen besluta om att arbetena omedelbart ska avbrytas tills brister har åtgärdats och ett uppdaterat godkännande utfärdats

18. Övriga kostnader

Eventuella kostnader som föreningen ådrar sig med anledning av renoveringsarbeten, eller på grund av att dessa regler inte har följts, ska fullt ut bekostas av Renoverande medlem.

Dessa regler gäller från och med beslutsdatum och ersätter tidigare versioner av renoveringsregler i Brf Rådjuret 7.