# RENOVERINGSREGLER BF KARLSVIK U.P.A.

Reglerna bygger på och utgår från föreningens stadgar och gällande lagar och regler vid renovering. I förkortad form återfinns dessa i vårt ”Infoblad” och på vår hemsida. Vi påminner om att medlemskap i föreningen innebär att man har eget ansvar för allas trivsel och dessutom skyldighet att känna till och respektera föreningens stadgar samt gällande regler och lagstiftning.

Styrelsens godkännande krävs för följande åtgärder:

1. Ingrepp i en bärande konstruktion eller betongkonstruktion, t.ex. en bärande vägg. Detta gäller även om man fått bygglov för ändringen.
2. Ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten. Med detta avses bl.a. installation eller förflyttning av våtutrymme, kök eller toalett. Ändringar av elledningar omfattas dock inte av någon generell tillståndsplikt.
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten. Detta kan t.ex. gälla om en lägenhets karaktärsdrag förändras (t.ex. genom en ändrad planlösning) eller att dess kulturhistoriska värde inte tas till vara. Även ändringar av elledningar kan kräva tillstånd enligt denna punkt om det är fråga om sådana ledningar som föreningen ansvarar för (dvs. ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet).

## INNAN RENOVERINGEN

Ni ska i god tid innan renoverings- och ändringsarbeten påbörjas ansöka till styrelsen om godkännande. Skicka projektplan inklusive bilagor via mail till styrelsen@bfkarlsvik.se.

Projektplanen ska innehålla följande:

* Strat och slutdatum på renoveringen.
* En utförlig beskrivning av de ändringar ni önskar utföra.
* En beskrivning över hur eventuella byggnadstekniska risker ska hanteras. Observera att det är absolut förbjudet att vidta åtgärder som kan påverka ventilation, rörstammar och byggnadsstrukturen negativt.
* Ritningar på hur renoveringen ska gå till.
* Vilka företag som ska anlitas (för exempelvis för el och VVS).
* Kontaktuppgifter på samtliga entreprenörer/underentreprenörer med tillhörande kavlitetsdokument.
* Kopia av entreprenörers gällande försäkringar ska bifogas projektplanen. Lägenhetsinnehavaren skall säkerställa att entreprenörens försäkringar är heltäckande, om inte skall lägenhetsinnehavaren teckna en kompletterande försäkring. Kopia på detta ska bifogas projektplanen.
* Förbesiktningsprotokoll med bilder (inklusive grannen bredvid, ovan och under).
* ”En representant från styrelsen eller annan av den godkänd person (neutral part) ska närvara vid förbesiktningen och ska tillsammans med parterna underteckna besiktningsprotokollen.”
* Bygglov om det krävs.
* Information om besiktningskonsult och sakkunnigutlåtande.

Ni står för de kostnader som det kan innebära med att anlita sakkunnigutlåtanden och besiktningskonsulter.

Ni ska förse styrelsen med ovan handlingar innan styrelsen kan fatta ett beslut. Saknas något av ovanstående kommer styrelsen inte att behandla ärendet tills alla begärd information är inskickad.

Styrelsen har rätt att på lägenhetsinnehavarens bekostnad anlita besiktningsman och/eller byggkonsult för bedömning och uppföljning.

Styrelsen behandlar din ansökan på nästkommande styrelsemöte **(se kalender i vänstermenyn).** Observera att renoveringsbeslut kommer endast att fattas under styrelsemöten.

Arbete får ej påbörjas utan styrelsens godkännande.

Medlem som planerar att renovera eller bygga om sin lägenhet skall informera sig om föreningens stadgar, renoveringsregler samt de lagar och normer som gäller:

* Av byggbranschens allmänna bestämmelser (AB/ABT) och av konsumenttjänstlag 1985:716 framgår att näringsidkare skall utföra arbetet fackmässigt.
* Fackmässighet innebär bland annat att entreprenören ansvarar för att tjänsten utförs på ett sätt som man kan kräva av en normalt kunnig och skicklig fackman.
* Försäkringsbolagen har fört in krav i sina försäkringsvillkor på utförande av auktoriserade företag och utförande enligt branschregler(våtrumsbehörighet & Säker Vatten bl.a.).
* Anlita alltid ett auktoriserat företag, då är du säker på att arbetet utförs enligt Boverkets Byggregler (BBR) och gällande branschregler.
* Elinstallationer skall utföras av en behörig elinstallatör.
* Kräv ett intyg/dokument av entreprenören över utfört arbete.
* Det är förbjudet i lag att själv göra elinstallationer och gasinstallationer.

Information om kvalitetskrav samt behörighets- och kompetenskrav finns att hämta från följande organisationer:

* Elsäkerhetsverket 0550-85 100
* GVK Svensk Våtrumskontroll 08-702 30 90
* BBV Byggkeramikrådet 08-641 21 25
* Säker Vatten AB 08-762 75 40

Styrelsen godkännande krävs inte för enklare arbeten såsom ommålning, tapetsering.

## NÄR NI RENOVERAR

Våra fastigheter innehåller många lägenheter och vi därför är många som vid olika tillfällen under veckan kan tänkas vilja utföra arbeten i våra lägenheter. Därför är det nödvändigt att det finns tidpunkter då det är tyst i husen.

* Arbetstider vardagar kl. 07:00-17:00. Tysta arbeten mellan kl. 07:00-08:00. Arbetstider helger/helgdagar kl. 10:00-16:00 och då är endast tysta arbeten tillåtna.
* Innan arbeten i närheten av rum med VVS och gas får påbörjas skall avstängningsventiler för vatten och gas lokaliseras. Vid arbeten i närhet av VVS eller gas installationer skall ansvarig entreprenör vara närvarande på arbetsplatsen eftersom hen skall alltid veta hur och var man stänger av vattnet och gas till lägenheten samt ha nycklar för att komma åt avstängningsventilerna. Detta då det har skett ett antal vattenskador i föreningen när man borrat i rör som varit dolda i väggen. Planerad vattenavstängning skall aviseras minst ett dygn i förväg och vara så kort tid som möjligt mellan kl 09-15.
* Byggavfall, målarburkar, penslar etc. får inte kastas i soporna utan skall forslas bort genom egen försorg. Färg, spackel, sand etc. får inte spolas ned i avloppen.
* Vidta försiktighet med trapphus & hiss. Entrémattor måste täckas med golvpapp vid transporter till och från lägenheten (se exempelbild på hemsida). Byggmaterial inte får förvaras i trapphus.
* Byggstädning måste utföras dagligen i trapphus, hiss och allmänna utrymmen både i och utanför fastigheten.
* Ytterdörrar får inte ställas upp oövervakade
* Vänligen respektera att byggavfall och pallar som parkeras utanför fastigheten ska plockas bort skyndsamt (max en vecka). Om detta inte respekteras kommer bortforsling att ske på medlemmens bekostnad.
* Grannar ska underrättas i god tid när rivning av väggar sker, eller andra störande aktiviteter (golvslipning, lackning etc).
* Vattenavstängning sker lokalt i varje lägenhet och det är absolut förbjudet att på egen hand utan samråd med styrelse eller fastighetsskötare att stänga av vattnet för hela fastigheten.
* Det är den reparerande partens ansvar att tillse, att luftkanaler är stängda och övertäckta mot angränsande lägenheter för att förhindra dammspridning i samband med rivning. Vid kraftig dammspridning i angränsande lägenheter bör städning ske på den reparerande partens bekostnad.
* Angränsande lägenheter skall besiktigas för att dokumentera ev. taksprickor före/efter rivning av väggar - gäller även icke-bärande väggar. Vid besiktningen skall bägge parterna personligen närvara samt en medlem ur styrelsen medverka och verifiera förbesiktningsprotokollet. Vid renoveringens avslut skall samma parter göra en slutbesiktning av lägenheterna.
* I övrigt hänvisas till föreningens ordningsregler.

### Ventilation

Endast köksfläkt med kolfilter är tillåtet. Vid ombyggnation är det viktigt att EJ enbart ta bort kökskåpan eller donet i badrummet och låta anslutningen stå helt öppen. Samtliga luftkanler ska vara stängda och övertäckta mot angränsande lägenheter för att förhindra dammspridning i samband med rivning.

### Färgval för markistextilier och balkongskydd

Följande färgkod är godkänd:

* Grön färg – Beteckning Forêt 6687

## EFTER RENOVERINGEN

Efter renoveringen ska ni meddela styrelsen att arbetet är avslutat. Skicka in slutbesiktningsprotokoll till styrelsen via mail styrlesen@bfkarlsvik.se.

Ovanstående renoveringsregler är beslutade vid styrelsemöte den 9/11 2017

# SAMMANFATTNING

## Inför renoveringen

Skicka följande till styrelsen:

* Ett Projektplan innehållande:
	+ Start och slutdatum
	+ En utförlig beskrivning av de ändringar ni önskar utföra samt hur eventuella byggnadstekniska risker ska hanteras
	+ Ritningar på hur renoveringen ska gå till
	+ Vilka företag som ska anlitas inklusive deras försäkringar och kvalitetsdokument
	+ Förbesiktningsprotokoll (inklusive grannen bredvid, ovan och under)
	+ Bygglov om det krävs
	+ Information från besiktningskonsult och sakkunniga

Beslut fattas på nästkommande styrelsemöte.

## Under renoveringen

* Följ föreningens renoveringsregler ”När ni renoverar”

## Efter renovering

* Meddela styrelsen att arbetet är avslutat
* Skicka in slutbesiktningsprotokoll till styrelsen

Har tagit del av renoveringsreglerna:

Lägenhets nr Datum Signatur:

Signatur:

Namnförtydligande: