

Regler vid reparations- och ombyggnadsarbeten i Brf Majtalaren 7

Undertecknad(e) bostadsrättshavare för lägenhet nr förbinder sig att gentemot föreningen och övriga medlemmar följa nedanstående regler och anvisningar vid reparations- och ombyggnadsarbeten.

Reparations- och ombyggnadsarbeten

1. Alla reparations- eller ombyggnadsarbeten skall anmälas skriftligt till fastighetsförvaltaren och styrelsen innan arbetet påbörjas. Vid ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring (tex flytt av kök, bad, sep toa till annan plats av lägenheten eller utökad yta för dessa funktioner samt ändring av ventilations- och rökkanaler) får arbetena inte påbörjas innan styrelsens skriftliga tillstånd lämnats.
2. Det åligger bostadsrättshavaren att pröva om bygglov krävs för viss åtgärd och att i så fall ansöka om bygglov. Beviljat bygglov ska presenteras för föreningen innan arbetet påbörjas. Vid bygglov svarar bostadsrättshavaren för att arbetet sker enligt plan- och bygglagen inklusive kvalitetssäkringssystem. Minimifunktionskrav enligt bland annat gällande BBR och annan tillämplig lagstiftning. Vidare ska som minimifunktionskrav gälla föreskrifter i de senaste utgåvorna av Hus AMA, VVS AMA i tillämpliga delar. Bostadsrättshavaren svarar för fastighetsägarens åtagande gentemot byggnadsnämnden enligt plan- och bygglagen. Bostadsrättshavaren utser kvalitetsansvarig och svarar för kostnaderna.
3. Bostadsrättshavaren övertar det ansvar enligt arbetsmiljölagen som åvilar föreningen för samordning av åtgärder till skydd för liv och ohälsa på det gemensamma arbetsstället för byggnadsverksamheten.
4. Bostadsrättshavaren ansvarar för att byggavfall som placerats i portgång eller utanför fastigheten bortforslas omgående.
Om så icke sker bortforslas material och avfall via förvaltarens omsorg och kostnaden detta medför debiteras bostadsrättshavaren.
5. Bostadsrättshavaren eller av denne anlitad entreprenör tillser att försäkringsskydd föreligger i den omfattning som föreskrivs i AB 04 samt även försäkringsskydd enligt arbetsmiljölagen 3 kap 7 §. Det vill säga Bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren ska få motsvarande rättigheter och skyldigheter som anges i AB 04 för beställare respektive entreprenör.
6. Under en ombyggnad som kräver styrelsens tillstånd har föreningen rätt att utföra besiktningar. En slutbesiktning genomförs när bostadsrättshavaren anmält att arbetena är avslutade. En skriftlig dokumentation över ombyggnader och nya installationer i lägenheten överlämnas till föreningen. Eventuella kostnader i samband med besiktningarna svarar bostadsrättshavaren för.
7. Föreningen garanterar inte att ombyggnaden går att utföra eller för eventuella bristande förutsättningar.

8. Bostadsrättshavaren ska slutföra ombyggnaden. En överlåtelse av bostadsrätten innan arbetena är klara och godkänd slutbesiktning skett kan ej ske om inte förvärvaren övertar samtliga skyldigheter.
9. Bostadsrättshavaren svarar för samtliga kostnader förbundna med genomförandet av ombyggnaden.
10. Om renoverings- och ombyggnadsarbetena p g a skada eller andra skäl direkt eller indirekt leder till att kostnader uppkommer för föreningen ska bostadsrättshavaren ersätta dessa. Om andra lägenheter drabbas av skador skall bostadsrättshavaren reglera dessa omgående och direkt med berörd medlem. Övriga skador regleras med styrelsen.
11. Bostadsrättshavaren svarar för att företag och hantverkare som anlitas under arbetets gång följer föreningens ordningsregler. De företag och hantverkare som anlitas av bostadsrättshavaren ska vara auktoriserade o/e certifierad (om sådant krav finns inom branschen ifråga) och inneha F-skattsedel.
12. Störande arbete får endast utföras vardagar mellan kl 8 och 17. Grannar bör underrättas om att störande arbete kan förekomma. Ansvarig för informationen är bostadsrättshavaren.
13. För att minska nedsmutsning hos närboende skall luftventiler tejpas för och annan nödvändig försiktighet iakttas.
14. Vid vattenavstängning, elavstängning eller ingrepp i fjärrvärmesystemet skall styrelsen och berörda grannar underrättas i god tid.
15. På grund av den extra nedsmutsning som oundvikligen uppstår i entréer, trapphus etc skall aktuella trappor och golv våttorkas efter avslutad arbetsvecka. Ansvarig för detta är bostadsrättshavaren. Vid behov kan även gatan utanför fastigheten och eventuell gård behöva sopas. Om nedsmutsning av fastighet, gård eller gata inte åtgärdas kommer styrelsen att ombesörja detta och överlämna faktura till bostadsrättshavaren för reglering.
16. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att tillse att de av hantverkarna utnyttjade dörrarna till fastigheten är låsta.
17. Container får placeras på hyrd gatumark efter styrelsens anvisningar.
18. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att tillse att hans hantverkare försäkrat sig om var huvudavstängningskranarna för gas, el och vatten finns i fastigheten
19. Om bostadsrättshavaren bryter mot ovanstående överenskommelser äger föreningen genom styrelsen rätt att omedelbart begära rättelse innan arbetet får fortsätta.

Stockholm

Bostadsrättshavare

Styrelsen för Brf Majtalaren 7

.....

.....