

Anvisningar för renoveringsarbeten i Brf Lyran 15 bostadsrätter antagna vid styrelsemöte i brf Lyran 15 20221024

1. Förutsättningar

Enligt brf Lyran 15 stadgar § 15 får inte bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd utföra ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. I övrigt ska anvisningarna Lyran 15 digitala handbok beaktas.

2. Gemensamma bestämmelser

2.1 Före planerad ombyggnad/renovering

*** Innan styrelsen behandlar begäran om en ombyggnad/renovering som kräver föreningens styrelses godkännande skall en deposition om 10tkr sättas in på föreningens bankgiro nr 644–6272, detta för att säkerställa att erforderliga handlingar och dokumentation före och efter arbetena överlämnas till föreningen. Sker denna överlämning återbetalas depositionen.**

Dokumentationen ska minst bestå av följande:

- * Skriftlig plan för renoverings och ombyggnadsarbeten**
- * Ritningar över planerade arbeten i processen**
- * Bygglov om detta erfordrats**
- * Namn på anlitate entreprenörer och behörighetsbevis för dessa**
- * Namn på företag där byggförsäkring tecknats**
- * Dokumentation, gärna med foton, över genomförda åtgärder i processen**

*** Tillstånd skall skriftligen alltid inhämtas från styrelsen när det avser större ombyggnader vilken innefattar ändrad användning av utrymmen, ändrad disposition eller påverkan av fastighetens gemensamma flöden såsom värme, vatten, avlopp, ventilation och el.**

*** Ritningar och dokumentation över lägenheten före och efter ombyggnad/renovering skall lämnas till styrelsen i god tid innan byggstart samt innehålla entreprenörers namn, behörighetsbevis och bolagsnamn där byggförsäkring tecknats.**

*** Styrelsen behandlar ärendet i plenum eller per capsulam. Beslut**

meddelas skriftligen om tillstånd att genomföra projektet eller inte, inklusive eventuella föreskrifter eller förbehåll. Inga ombyggnads/renoveringsåtgärder får vidtas innan beslutet meddelats.

* När beslutet meddelats och entreprenör är kontrakterad hålls ett ombyggnadsmöte där de aktuella bostadsrätthavarna, kontrakterad entreprenör, styrelserepresentant och föreningens kvalitets- och kontrollansvariga deltar. Vid mötet genomgås projektet och dess förutsättningar och tidplan. Detta möte utgör starten på projektet. Den/de aktuella bostadsrättshavarna bekostar föreningens kostnad för interna och externa kvalitets och kontrollansvariga.

* Avisering av arbetena i trapphus görs i god tid av ansvarig byggherre, hur länge arbetena beräknas pågå och namn o telefonnummer till ansvariga kontaktpersoner.

2.2 Under ombyggnad/renovering

* Byggherren/aktuell bostadsrättshavare ansvarar för lämpligt skydd av ömtåliga ytor i trapphus och hissar med bl.a. skyddspapper. Anmälan om skada ska omgående anmälas till föreningens styrelse

* Vattenavstängningar och el avstängning som kan behövas i ombyggnaden/renoveringen ska begäras hos föreningens samarbetspartner för fastighetsskötsel och aviseras minst två arbetsdagar före planerad vatten/el avstängning och hur lång tid denna avses pågå.

* Inga bärande väggar får rivas. Sker detta kan det vara grund för att nyttjanderätten till bostadsrätten kan förverkas. Icke bärande väggar får endast rivas/ändras efter beslut från styrelsen.

* Radiatorer och radiatorventiler är föreningens egendom och får inte avlägnas. Alla ingrepp i värmesystemet får endast utföras av föreningens utsedda entreprenör och på lägenhetsägarens bekostnad.

* Befintliga till- och frånluftsdon i lägenheterna ingår i fastighetens ventilationssystem och är föreningens egendom. Dessa don får ej tas

bort eller ersättas med annat utförande då donen är kalibrerade i OVK. Endast ej frånluftsaktiv motordriven kolfilterfläkt får användas.

* Vad angår arbeten med vatten och spillvattenledningar och s.k. partiellt stambyte får dessa utföras endast av föreningen utsedd entreprenör och på bostadsrättshavarens bekostnad. För partiellt stambyte lämnar föreningen ett bidrag till kostnad med belopp som bestäms av styrelsen inför varje kalenderår.

Arbeten i våtrum ska ske med beaktande av föreningens särskilda anvisningar vad avser material och metod för dessa arbeten i övrigt ska branschregler för "Säker Vatten" tillämpas

* Om ändringar sker i förhållande till inlämnade och godkända ritningar ska föreningens styrelse lämna godkännande innan ändringar genomförs.

* Materialtransporter ska ske skyndsamt och lagring får ej ske på gården, entré eller trapphus främst av ordnings och brandsäkerhetsskäl.

* Tider för arbetenas utförande är vardagar mellan klockan 08.00 - 17.00. Bilning och slipning i betong får dock inte starta före klockan 09.00.

* Byggsopor i säckar får placeras på trottoaren utanför fastigheten endast några dagar och inte under veckoslut innan de bortforslas.

2.3 Efter ombyggnad/renovering

* Föreningens kvalitets- och kontrollansvariga ska beredas tillträde för eventuell inspektion av arbetena efter slutförande.

Bostadsrättshavaren ska till föreningen överlämna skriftlig dokumentation och gärna fotodokumentation av de genomförda åtgärderna

Styrelsen för brf Lyran 15