

BRF BECKASINEN 14.

Valhallavägen 16. 114 22 Stockholm. Version 2019-04-09.

Regler avseende renovering av bostadslägenheten.

I syfte att hålla vår gemensamma fastighet i bästa tänkbara skick, har vi som många andra BRF en del regler, rutiner och policy avseende just den här typen av bostadsrenoveringar. Vi kan även här nämna för dig att vi dessvärre har erfarenheter av s.k. oseriösa renoveringar med besvärliga och dyrbara problem som följd. Vidare har det funnits lgh-innehavare som underlåtit sig att respektera gällande regler. Något som de facto drabbar alla boende i huset negativt. Därför ber vi dig att noga läsa igenom reglerna och med stöd av dessa kunna genomföra en bra och seriös bostadsrenovering. Tänk också på att mer omfattande arbetsmoment stör dina grannar påtagligt. Gör således allt i din makt för att respektera reglerna, **visa hänsyn till dina grannar** och håll tät och väldigt noga koll på att dina hantverkare städar allmänna utrymmen helt korrekt efter sig! Kontakta oss gärna om du undrar över något.

- All form av lgh.-renovering som innefattar lite större ingrepp avseende el, vatten, ventilation, ändring/borttagande av innerväggar mm, kräver att lgh.-innehavaren **ansöker om att få utföra tilltänkt renovering**. Detta skall ske skriftligen på vår ansökningsblankett. Ansökan skall ställas till BRF Beckasinen 14 Styrelse. Renoveringsarbetet får EJ påbörjas innan du erhållit ditt godkännande. Se därför till att vara ute i god tid med din ansökan.
- All form av ovan angivna renoveringsarbeten skall ovillkorligen utföras av auktoriserade hantverkare som är seriösa och efterlever gällande byggnormer. De skall självfallet ha sedvanlig ansvarsförsäkring för sitt specifika arbetsområde. VVS-företag skall även vara certifierade för s.k. *säkert vatten*. I din ansökan skall samtliga tilltänkta hantverkare/företag noteras med namn, kontaktuppgifter samt Bolagsinfo som org. nr.
- Vi tillämpar obligatorisk slutbesiktning. Det innebär att BRF anlitar en behörig fackman och kostnaden för besiktningen betalas av lgh-innehavaren. Det här utgör en värdefull trygghet för både BRF och den enskilde lgh-innehavaren.
- Om renoveringen innefattar våtrumsarbete, är du som lgh-innehavare skyldig att lämna in ett formellt korrekt s.k. kvalitetsbevis/våtrumscertifikat till BRF/Styrelsen. Din behöriga våtrumscertifierade hantverkare skall fylla i detta komplett. Vi gör sedan en kopia för arkivering och returnerar ditt original.

- I din ansökan skall du även beskriva vad ni ämnar göra och hur. I den mån det kan bifogas ritningar samt andra relaterade underlag så är det förstås en fördel.
- Styrelsen tar ställning till din ansökan och meddelar sitt svar snarast möjligt. I den mån din ansökan är komplett och gällande byggnormer etc, är beaktade, sker normalt bifall (JA) på din ansökan. Ditt underlag sparas sedan i vårt arkiv.
- Var restriktiv och betänk säkerheten i huset då du ev. lämnar ut nycklar och portkod etc. Du får aldrig i något som helst sammanhang låna ut garageplats, fjärröppnare eller på annat sätt upplåta garage eller vindsutrymmen i dessa sammanhang.
- Man får EJ ansluta köksfläkt, badrumsfläkt etc. till utsugskanalerna i fastigheten. Vi har för alla lgh. utom de s.k. Townhouse-lgh. som ligger på entreplan & Vån. 1, ett maskinellt ventilationssystem som icke får rubbas av enskilda fläktanslutningar. Köksfläktar måste således vara av s.k. kolfiltertyp. För TH-lgh gäller andra köksfläktregler.
- Våra avloppstammar har Reline-behandlats 2009. Därför måste man **noga följa de skötsel / renoveringsregler som noterats av företaget Proline**. Vi får därför heller EJ ansluta s.k. köks/avfallskvarn till avloppssystemet. Tag del av Proline-bilagan. Se till att din VVS-installatör läser samt noga efterlever detta Proline-dokument.
- Vi får EJ installera vattenburen golvvärme i lägenheterna/lokalerna. Icke ens i badrum. Det innefattar även handdukstorkar etc. Detta p.g.a. att värmesystemet är anpassat till nuvarande cirkulation och värmekapacitet med sedvanliga väggmonterade vattenburna radiatorer. Önskar man golvvärme / handdukstork mm, får man således endast installera el-drivna system.
- I övrigt gäller normala regler avseende allmän hänsyn till övriga boende i vår fastighet under din renoveringsperiod. Det innebär att **störande arbetsmoment endast får ske under vardagstid kl. 08´00 – 18´00 och absolut EJ på kvällar, nätter, helger etc.** Likaså att all form av sopor, byggrester, damm mm. noga omhändertages omgående. Det är du som ansvarar för att dina anlitate Hantverkare ej lämnar "spår" efter sig. Detta gäller för våra gemensamma allmänna utrymmen som trapphus entré, hiss, garage mm. Självklart får endast hushållssopor slängas i sopedkastet. Grovsopor och annat relaterat avfall skall destrueras på lämplig Återvinningscentral.
- Om ni behöver slå av huvudsäkringen/strömbrytaren för elmatningen till er specifika lgh, kontaktar du i första hand Styrelsen.

- Om "vanliga" inkommande **vattnet skall stängas av** måste detta tydligt noteras på vår framtagna A4-blankett. **Upplysningen skall ske senast 3 veckodagar innan avstängning sker.** Avstängningen skall endast ske **max 1 tim.** och **tiderna får aldrig överskridas!** Huvudkranen avseende vattnet sitter på nedre garageplan i hörnet vi snedtaket. A4-arket avseende vattenavstängning skall sättas upp i hissen, vid de inre dörrarna i entrén, samt även vid namntavlan vid den yttre entréporten. På så sätt bör alla kunna se denna viktiga info oavsett var man bor i huset.
- Om ni behöver stänga av det vattenburna radiator-systemet (värme-elementen) måste detta hanteras av vår Fastighetsskötare. Se info. till Fastighetsägarna i entrehallen och ev. kostnader för detta betalas av lgh.-innehavaren. Likaså här gäller regeln om kort stopp och tydlig allmän info till de boende i huset med samma framförhållning som vid vanlig vattenavstängning. Det är olämpligt att stänga av radiatorvattnet under den kalla årstiden!
- Då huset byggdes, lades dessvärre en del avloppsrör väldigt djupt i betong-gjutningen i t.ex. badrummen. Detta innebär att vid ev. bortbilning av betong för att nå den gamla avloppstammen, måste man bila sig djupt ned och **vid flera tillfällen har man därför råkat slå hål på grannens underliggande tak.** Ibland går detta dessvärre icke att förhindra, men om alla berörda inkl. din egen underliggande granne känner till problemet kan man vidtaga lämpligt täckskydd mm. Framför allt är det viktigt att **din VVS-montör känner till dylikt och tar ansvar fullt ut för ev. skador hos grannar mm.**
- Så snart ni erhållit godkänt (JA) på er renoveringsansökan, ber vi er att tydligt informera samtliga boende i huset (A4-ark på vanliga ställena) med god framförhållning om vad och när skall ske och att tydligt uppge ert namn, våningsplan samt telefon & mailuppgifter.

Tänk på att **kontakta Styrelsen om du har frågor** under arbetets gång och att **kommunicera med oss om du får problem.** Ovan angivet kan måhända upplevas som mycket att ta hänsyn till. Det är det också, men rätt utfört så blir allt bra för er och hela BRF. Lycka till med förestående renoveringsplaner!

2019-04-09

Med vänlig hälsning

Styrelsen för BRF Beckasinen 14.