

Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 4
orgnr. 716409-9082

OMBYGGNADSAVTAL

I föreningens stadgar (§43) regleras vad som gäller vid ombyggnad av en lägenhet och när ett godkännande krävs av styrelsen. Läs noga igenom denna paragraf. Utöver dessa generella bestämmelser ska följande särskilt beaktas.

- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att söka bygglov/byggnämnan för arbeten som fordrar detta (se Stadsbyggnadskontorets hemsida). Kopia på godkänt bygglov/byggnämnan lämnas till styrelsen **innan** arbetet påbörjas.
- Rivning av väggar kräver styrelsens godkännande samt intyg från konstruktör (gäller även icke-bärande innerväggar). Viktigt också att göra ett besök hos berörda grannar för dokumentation av eventuella befintliga skador - exempelvis sprickor i väggar och tak - i deras lägenheter **innan** du påbörjar arbetet samt **efter** du avslutat din ombyggnad.
- Allt ombyggnadsarbete ska utföras fackmannamässigt. Arbeten som kräver behörighet, t.ex. elarbeten, ska utföras av auktoriserad fackman. Våtrumsarbete ska utföras av fackman som innehar våtrumslicens.
- Bostadsrättsinnehavaren ska vara tillgänglig på telefon under byggtiden.
- Vid större ombyggnader krävs en slutbesiktning av oberoende och behörig besiktningsman som bekostas av bostadsrättsinnehavaren.
- Dokumentera (även med foto) allt arbete löpande under ombyggnaden. Det gäller särskilt rördragningar, inbyggnad av avlopps- och tappvattenledningar: Om förgreningar/skarvar installeras måste detta kompletteras med en inspektionslucka, vattentät botten och skvallerrör (t.ex. i kopplingskåp)
- Efter en renovering som medfört ingrepp eller förändringar i ventilationen ska, på bostadsrättsinnehavarens bekostnad, ventilationen kontrolleras av en behörig besiktningsman för att säkerställa att lägenheten kommer godkännas vid OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll). Underlaget skickas till styrelsen för godkännande.
- När ombyggnaden avslutats ska en handling som visar vilka ingrepp som gjorts i lägenheten lämnas till styrelsen för arkivering.
- Skador och/eller nedsmutsning i trapphus, trädgård eller omkringliggande lägenheter, som orsakats på grund av ombyggnaden, ska snarast åtgärdas/kompenseras av bostadsrättsinnehavaren.
- Om ombyggnaden medför extra mycket damm eller smuts i trappuppgången ansvarar bostadsrättsinnehavaren för städningen.
- Vid kraftigt störande/bullrande ljud (t.ex. bilning) på helger och vid all avstängning av el och vatten utanför den egna lägenheten ska detta aviseras till berörda grannar i hiss samt på anslagstavla minst fem (5) dagar i förväg.

Arbetstider för hantverkare:

Vardagar kl. 07.00 – 17.00

Lördagar kl. 10.00 - 16.00

Inget arbete får ske under söndagar och helgdagar.

Överenskommelse om andra tider kan i undantagsfall beviljas av styrelsen.

Tider för vattenavstängning:

Vardagar kl. 09:00 – 17:00 (dock helst 09:00 – 11:00)

Överenskommelse om andra tider kan i undantagsfall beviljas av styrelsen.

Tider för störande/bullrande ljud (t.ex. bilning):

Vardagar kl. 10:00 – 15:00

Helger kl. 10:00 – 15:00

Överenskommelse om andra tider kan i undantagsfall beviljas av styrelsen.

Kök

- Vid installation/byte av diskmaskin, kyl och frys måste ett vattentätt underlägg installeras.
- Vid köksrenovering ska även vattentätt underlägg installeras under/i diskbänksskåpet.
- Det är **inte** tillåtet att installera annan fläkt i köket än kolfilterfläkt. Styrelsen kan godkänna undantag om bostadsrättsinnehavaren själv bekostar tätning av aktuell kanal.
- Vid arbete med gasledning måste av Stockholm Gas godkänd servicetekniker anlitas (lista finns på Stockholm Gas hemsida).

Badrum

- Det är **inte** tillåtet att installera fläkt i badrum/våtutrymmen, så kallad Paxfläkt.
- Vid installation av golvvärme eller handdukstork måste dessa vara eldrivna och får **inte** kopplas mot den vattenburna uppvärmningen. Byte av befintligt vattenburet element till vattenburen handdukstork måste godkännas av styrelsen.
- Vid tätskiktsarbeten ska branschregler gälla, enligt GVK eller BBV.

Byggskräp

- Byggavfall får **inte** finnas i trapphuset, på vädringsbalkonger eller gård.
- Byggskräp (Big Bags eller motsv.) måste helt tas bort senast under fredagen, varje vecka.
- Placeringen av byggskräp vid renoveringar på F12 ska stå på vår sida av staketet mot gatan (den stenlagda delen till vänster om grinden).
- Om reglerna inte efterlevs utgår vite motsvarande faktisk kostnad för bortförsl av byggskräp plus 1000 kr för styrelsens administration.

Försäkringar och intyg, som ska bifogas detta avtal

- Aktuellt intyg, där nivån på självriskerna framgår, på samtliga entreprenörers försäkringar med följande omfattning: allriskförsäkring, ansvarsförsäkring.
- Om arbete utförs genom eget arbete krävs kopia på hem- och bostadsrättsförsäkring.
- Branschcertifieringar (t.ex. Säker Vatten) för valda entreprenörer/underentreprenörer såsom VVS-tekniker, elektriker, plattsättare, etc.
- Efter ombyggnad ska i förekommande fall följande dokument visas upp:
 - Provtryckningsprotokoll för vatten- och värmerör
 - Egenkontroll tätskikt (från hantverkaren)
 - Jordprovningssintyg el
 - Fotodokumentation över dolda installationer
 - Egenkontroll/intyg över brandtätningar

Avtalet gäller mellan parterna: Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 4 och bostadsrättsinnehavare av lägenhet nr _____.

Avtalet träder i kraft den _____ och gäller fram till dess bostadsrättsinnehavaren meddelar styrelsen i bostadsrättsföreningen att ombyggnaden är klar.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att informera berörda hantverkare om innehållet i detta avtal.

För Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 4

Stockholm den

Styrelsen

Bostadsinnehavaren och ansvariga för ombyggnaden

Mobiltelefon: _____

Hantverkare som har erhållit ovan information*Huvudentreprenör*

Stockholm den

Jag har tagit del av ovan avtal:

Namnförtydligande:

Mobiltelefon: _____

Elektriker

Stockholm den

Jag har tagit del av ovan avtal:

Namnförtydligande:

Mobiltelefon: _____

VVS-tekniker

Stockholm den

Jag har tagit del av ovan avtal:

Namnförtydligande:

Mobiltelefon: _____

Plattsättare

Stockholm den

Jag har tagit del av ovan avtal:

Namnförtydligande:

Mobiltelefon: _____

Övrig entreprenör/hantverkare

Stockholm den

Jag har tagit del av ovan avtal:

Namnförtydligande:

Mobiltelefon: _____

Övrig entreprenör/hantverkare

Stockholm den

Jag har tagit del av ovan avtal:

Namnförtydligande:

Mobiltelefon: _____