

OMBYGGNADSAVTAL

för ombyggnad/renovering av lägenheter i Brf Bäckens fastigheter.

Generella villkor för ombyggnad i Brf Bäckens fastigheter

1. Ombyggnad av lägenheter får utföras i linje med föreningens stadgar. För de flesta ombyggnader krävs styrelsens godkännande i förväg. Utöver föreningens stadgar, gällande lagar och regler samt gällande byggnormer, skall dessa regler följas vid varje ombyggnad eller renovering i Brf Bäckens.
2. Byggherren (medlem) är alltid ansvarig för all renovering och ombyggnad som utförs i fastigheten av medlem, oavsett omfattning och även i de fall särskilt tillstånd erhållits av styrelse eller förvaltare.

Tid för arbetets utförande

3. Anslag skall i god tid sättas upp av byggherren om vad som skall göras och när det blir klart. Tidsplanen skall i förväg godkännas av styrelsen. På anslag skall byggherrens namn och kontaktuppgifter anges.
4. Om ansökan om bygghiss har beviljats av styrelsen skall särskild tidsplan för bygghissen anges före byggstart. Om bygghiss används och sätts fast mot fastigheten skall eventuella märken/skador lagas efter avslutat arbete.
5. Arbete får endast utföras vardagar 08.00 – 17.00.

Renovering/ombyggnad av vatten, avlopp, ventilation och bärande konstruktioner

6. Bärande vägg: Byggnämnan/bygglov för de aktuella arbetena söks och bekostas av byggherren. Beräkning av ombyggnad av bärande vägg skall redovisas. Styrelsen kan på byggherrens bekostnad ta in extern hjälp för att bedöma ändring i bärande konstruktion. Byggherren är ansvarig för allt arbete och kostnader, samt avlastningens hållfasthet.
7. Bostadsrättsinnehavaren eller kommande medlem svarar själv för all framtid för rensning av avlopp i nya våtutrymmen.
8. Tvättmaskin får endast installeras i våtutrymme med golvbrunn.
9. Bubbelpadkar skall ljudisoleras särskilt.
10. Vid ett kommande stambyte svarar bostadsrättshavaren eller kommande sådan för alla kostnader i eventuella nya våtutrymmen.
11. Imkanaler får ej byggas om utan tillstånd och måste vara rensbara och godkännas av en skorstensfejare om dragning ändras.
12. Avstängningar för vatten skall monteras så att vatten kan stängas av inne i bostaden.
13. Tvättmaskin och torktumlare måste monteras och balanseras så att vibrationer inte uppstår. Man bör även välja produkter som är tystgående och anpassade för tvillingmontage och användning i bostadsutrymme.
14. Radiatorer får ej ändras utan tillstånd. Normalt godkännes ej förändringar. Vid arbete på radiatorer skall byggherren bekosta luftning av alla element på respektive stigare.
15. Rörgravar, kopplingar, s k grodor, och dragning skall inspekteras och godkännas av föreningens förvaltare innan golv gjuts. Rördragningen skall dokumenteras med ritning och bilder. Standard/material skall var lika den som är installerad, gjutjärn.
16. Vattenledningar, kopplingar och rörskarvar får ej byggas in.

17. Tätskikt i våtutrymmen utförs av certifierad fackman och alla VVS arbeten utförs med garanti av utföraren, lägst 2 år. Bostadsrättsägaren, eller kommande köpare övertar ansvaret för ev. täthetsproblem i VVS i framtiden i de avsnitt som byggts om. Se www.bkr.se samt www.sakervatten.se Kvalitetsintyg och dokument skall inlämnas efter utfört arbete enligt branschregler
18. Klinker eller motsvarande golvmaterial får ej läggas i utrymmen vilka inte har den golvytan enligt ursprungsplan. Undantag från detta kan medges av styrelsen.
19. Vid ändring av bärande konstruktion eller ändring av rördragningar skall medlem anlita behörig kvalitetsansvarig.
20. Relationshandlingar skall skickas till styrelsen efter avslutat arbete.

Byggsopor, avfall m.m.

21. Om byggsopor eller material transporteras i föreningens hissar skall s.k. hisskydd monteras. Föreningens fastigheter och mark får inte skadas av arbetet. Hisskydd tillhandahålls av styrelsen eller förvaltaren.
22. Alla byggsopor skall omhändertas av byggherren och borttransporteras löpande.
23. Om s.k. Big Bag eller liknande används skall dessa placeras utanför aktuell port, utan att blockera porten eller gångvägen. Säckar får ej ställas på föreningens gräsmattor. Säckar, oavsett hur fyllda de är, får maximalt stå två nätter utanför porten.
24. Inget material får förvaras i trappuppgång, källare, vindar eller liknande.

Övrigt

25. Kostnader för åtgärder enligt ovan bekostas av byggherren.
26. Samordning skall ske löpande med föreningens förvaltare, som också skall upprätta protokoll efter avslutat arbete. Arbetet skall godkännas av styrelsen.
27. Överenskommelse skrivs mellan medlem/byggherre och styrelsen för brf Bäckén i varje enskilt fall med specifikation av åtgärder, tidsplan, etc. Överenskommelsen måste vara undertecknad av både medlem/byggherre och styrelsen innan arbete får påbörjas.
28. Representanter från styrelsen och föreningens förvaltare äger rätt att inspektera arbetet löpande i lägenheten.
29. Bostadsrättshavaren åtar sig att ersätta eventuella kostnader vilka kan uppstå för föreningen eller annan i anledning av åtgärden.
30. Bostadsrättshavaren åtar sig tillse att myndighetskrav uppfylls.
31. Bostadsrättsföreningen Bäckén skall äga rätt att besiktiga arbetet och åtgärda fel och brister på bostadsrättshavarens bekostnad.

Detta avtal är tecknat i 2 ex varav parterna har tagit var sitt ex

Datum.....

Lägenhet nummer:.....

För styrelsen, Brf Bäckén i Stockholm

Medlemmens namn:.....

Namn:.....

Underskrift:.....

Underskrift:.....