

TRIVSEL- OCH ORDNINGSGREGLER

för Bostadsrättsföreningen Terrassen i Upplands Väsby

Ordningsreglerna reviderades av styrelsen den 2025-03-05. Revidering av ordningsreglerna sker regelbundet. Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar som du hittar på föreningens hemsida brfterrassen.com.

1. Om allmän aktsamhet
2. Lägenhetsunderhåll
3. Förändringar i lägenheten
4. Om säkerhet
5. Om brandsäkerhet
6. Om vattensäkerhet
7. Förvaring av brandfarliga varor
8. Om gemensamma kostnader
9. Mattpiskning
10. Matning av fåglar
11. Tvättstugor
12. Terrasser/uteplatser
13. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer
14. Föreningslokalen
15. Avfallshantering, elavfall, kemiska produkter
16. Förråd/förrådsgångar
17. Parabolantenn
18. Husdjur
19. Störningar
20. Andrahanduthyrning
21. När du flyttar
22. Övernattningsrum
23. Garageplatser

- **Vad gäller vid renovering eller ändring av lägenhet?**

Allra sist hittar du vad du ska tänka på ifall du går i renoveringstankar.

Dokumentet för **Begäran om tillstånd förändring i lägenhet** hittar du på hemsidan.
Den lämnas till styrelsen eller förvaltaren,

Ansvar för ordningen

Styrelsen tar hand om den löpande förvaltningen av föreningen vilket även inkluderar ordningsfrågor samt verkställer de beslut som föreningsstämman fattar.

Styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. **Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.** Att bo i bostadsrätt innebär **ett gemensamt ansvar.** Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare utan även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster samt föreningens egna hyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om bostadsrättshavaren ska få bo kvar. Först får bostadsrättsinnehavaren en uppmaning att följa ordningsreglerna. Därefter, och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Styrelsen är anträffbar under Öppen expedition kl. 18.30 – 19.30. Se anslag på anslagstavlan vilka datum som är aktuella. Du kan också kontakta styrelsen via hemsidan: **brfterrassen.com** eller via epost: **info@brfterrassen.com**.

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer av denna betalas av alla gemensamt.
- b) Om skada inträffar i huset/lägenheten/området: ALL felanmälan görs till **RENEW** via deras hemsida, renew.se, eller deras app. Tel: 08-34 38 00 (även jourtelefon 17-07 vid allvarliga fel)

2. Lägenhetsunderhåll

Du som bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar på vår hemsida brfterrassen.com. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, tät- och ytskikt i badrum, glas i fönster och dörrar samt inner- och ytterdörrar.

Om något går sönder måste du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Föreningen tillhandahåller droppvarnare som ska vara monterad under diskbänken med sensorslinga runt vatten- och avloppsrör och med förgrening till ev. diskmaskin. Du ansvarar för regelbunden funktionskontroll och byte av förbrukat batteri.

En särskild bostadsrättsförsäkring är ett bra skydd som täcker skada på annans egendom om olyckan är framme. Föreningen tecknar kollektivt sådan försäkring för de boende. Sådant tillägg ska således inte göras av den enskilde i den egna hemförsäkringen.

3. Förändringar i lägenheten

Förändringar kräver styrelsens tillstånd. Kontakta **ALLTID** styrelsen innan Du sätter igång genom att fylla i blanketten om tillstånd för förändring i lägenheten.

Läs vidare i föreningens stadgar på hemsidan, brfterrassen.com. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Arbete ska i första hand utföras

vardagar och under dagtid kl. 08-17, helger kl. 10-16. Glöm inte att informera dina grannar i god tid om att störningar kan förekomma.

4. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.
- c) Lämna inte dörrar till gemensamma utrymmen olåsta.
- d) Meddela gärna grannar om du är bortrest under en längre tid.

5. Om brandsäkerhet

- a) Var försiktig med eld.
- b) Din lägenhet är utrustad med brandvarnare. Kontrollera funktionen regelbundet. Närmare information lämnas av styrelsen.
- c) I gemensamma utrymmen såsom trapphus, källarplan och tvättstugor får inget brännbart material förvaras. (barnvagnar, pulkor, snowracer, emballage etc.).
Trapphusen är utrymningsvägar och inga lösa föremål får förvaras där. Föremålsfria trapphus minskar risken för anlagda bränder.
- d) Branddörrar ska hållas stängda och låsta.
- e) Rökning är förbjuden i alla gemensamma utrymmen.
- f) Observera att det inte är tillåtet att ha en extra kyl/frys inkopplad i lägenhetsförrådet. Skålet är både brandrisk och den extra strömförbrukning som drabbar föreningen. g) Inte tillåtet att ladda elsparkcyklar/elcyklar i förrådsutrymmet.

6. Om vattensäkerhet

Under diskbänk och diskmaskin måste ett droppstopp (fuktighetsavkännare) installeras. Detta för att undvika kostsamma fuktskador för boende och förening. Har man inget droppstopp kan detta hämtas hos fastighetsskötaren, Hasselbacken 25.

Under diskmaskinen måste också ett läckageskydd/golvskydd finnas. Med detta skydd kommer vatten att rinna ut framför diskmaskinen vid ett ev. läckage.

Vid utbyte/nyinstallation av kyl/frys skall även ett läckageskydd sättas in under kyl/frys. Samma anledning som för diskmaskin.

7. Förvaring av brandfarliga varor i flerbostadshus

<https://www.storstockholm.brand.se/i-hemmet/brandfarliga-varor-i-hemmet/>

Inne i bostaden i flerbostadshus med mer än ett plan får du ha ha gasol eller annan brandfarlig gas i behållare som innehåller maximalt fem liter. Du får ha två behållare totalt, en som används och en i reserv. Märk gärna ut att det finns gasflaskor i bostaden genom att sätta upp en skylt på exempelvis ytterdörren.

På en öppen terrass kan du förvara gasol i behållare som innehåller maximalt 30 liter. Totalt får du förvara 60 liter gasol. Ställ gärna behållarna i ett ventilerat plåtskåp för att skydda dem mot väder och vind. På terrassen kan du också förvara som högst 25 liter brandfarlig vätska. På inglasade terrasser gäller samma regler som inomhus. Det vill säga två stycken gasolbehållare på max fem liter och max tio liter brandfarlig vätska per behållare.

Det är förbjudet att förvara gasol i källarförråd, hobbylokaler och garage. Samma regler gäller för brandfarliga vätskor och sprayburkar. Fordon med drivmedel och reservdunk är undantaget. Du får inte förvara brandfarliga varor i garage som ligger i bottenplanet på flerbostadshus.

8. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Det är ditt ansvar att byta kranpackning när en kran står och droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

9. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm finns piskställningar inom området utanför hus 1, 5, 8 och port 15.

10. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom området (inklusive terrasser/uteplatser) på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

11. Tvättstugor

Föreningen har totalt fyra tvättstugor, belägna i hus 1, 2, 6 och 7. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna. Du kan boka tvättstugan via terminalen utanför tvättstugan eller via hemsidan. Husdjur är INTE tillåtna att vistas i tvättstugan.

Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt. Inte heller golvmoppar och yrkeskläder typ overaller.

12. Terrasser/Uteplatser

Terrass/uteplats får inte användas för skakning av mattor, sängkläder mm, så att man stör sin granne. Se punkt 9 Mattpiskning.

Prydnadsföremål typ större stenar och figuriner får inte placeras i terrasslådorna på grund av terrasslådornas totala vikt. Blomlådor och andra föremål får inte monteras på terrasslådornas utsida. Fågelbad är inte tillåtet. Se till att växter inte blir för stora, max 100 cm ovanför planetningslådans överkant, resp. hänger ner och stör andra boende genom att skräpa ner grannens terrass och markis. Begränsningen har sin grund i risken för att alltför utvecklade rotsystem och risk för att träden blir för stora vindfång och blåser omkull vid ogynnsamma vindar. För stora växter innebär också att rotsystemet är stort och kan skada terrasslådan, dvs. orsaka sprickor. Du ansvarar själv för att skador i terrasslådorna inte uppkommer. Rensa ut för stora växter regelbundet. Se info på föreningens hemsida.

Inglasning av terrass medges inte av styrelsen.

Grillning är tillåten om följande regler iakttas:

- Tändning sker enbart med elektrisk tändare. Tändvätska får därför inte användas.
- Det är inte tillåtet att anlägga s.k. "murgrill". Dels kan sådan falla inom kriterierna för bygglov, dels är det direkt olämpligt att belasta golvet med så stor vikt (400 kg eller mer). På marknaden tillgängliga "mobila" grillar räcker mer än väl.
- Med hänsyn till grannarna bör grillning ske med måtta och omdöme. Tänk på att många lider av astma och/eller allergier.
- Av samma skäl bör även rökning undvikas på terrassen. Alla ska kunna utnyttja sin terrass. - Se till att grillkolen du använt är släckt ordentligt innan den slängs.

Luftvärmepump - Är du intresserad av att skaffa en luftvärmepump ber vi dig kontakta styrelsen för status i ärendet.

Vattning i terrasslådorna ska ske med försiktighet. Vid tvätt av terrassgolvet får man **aldrig spola vatten inåt mot lägenhetsväggen**, och hänsyn måste tas till att dräneringen/avrinningen är dimensionerad endast för **normal nederbörd**, motsvarar ungefär **1,5 liter vatten per min för en normalstor terrass**. En 10-liters hink vatten måste därför fördelas på 6-7 min. Större vattenmängder leder till olägenheter för nedanför boende, och riskerar skada huskroppen när dräneringskanalerna blir överbelastade. Av det skälet är det inte tillåtet att anlägga badpool eller dusch ute på terrassen, eftersom sådan anläggning kräver kraftigare avrinning. **Högtryckstvätt är inte tillåten.**

Skräp och jordrester ska sopas/dammsugas upp innan golvet tvättas. **Silarna i dräneringsrännans avlopp får absolut inte tas bort!** Skräp hotar annars att sätta igen dräneringskanalerna, med stora underhållskostnader som följd.

Terrassgolvet utgör en del av byggnadens tätskikt. **Av hänsyn till tätskiktet får endast angiven färgkvalitet användas vid ommålning. Se hemsidan! Det är inte tillåtet att lägga klinker på terrassgolvet.**

13. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder mm ska förvaras i cykelrummen eller i cykelställen och vara märkta med ägarens namn, annars riskerar de att bli borttransporterade vid storstädning. Fastlåsning vid cykelställ i cykelrum får inte ske, eftersom det omöjliggör/försvårar städning. I cykelrummet förvaras endast cyklar, ej växter.

Barnvagnar och rullatorer ska förvaras i barnvagnsrum.

14. Föreningslokalen

Föreningslokalen på Hasselbacken 36 är avsedd för boende i Brf Terrassen, att uthyras för olika typer av sammankomster: jubileumsfester, barnkalas, mottagningar. Kostnadsfri användning för icke vinstdrivande verksamhet som: sopplunch, pubafton, eftermiddagskafé.

Bokning gäller för nyttjande i 24 timmar, t.ex. kl. 12-12. Bokningsförfrågan skickas till info@brfterrassen.com i god tid. I ämnesfältet skriver du **Bokningsförfrågan**.

Betalning **SEK 1250** görs till **bg 5518-9211** alt. till **Swish nr 123 258 1031**. 500 kr återbetalas (om möjligt via Swish) när lokalen städats och taggen har återlämnats till kontaktpersonen.

15. Avfallshantering, elavfall, kemiska produkter

Sopnedkassen får endast användas för sedvanligt hushållsavfall, inga kartonger, förpackningsmaterial eller växtavfall från terrassen.

- Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soptrumman och i soprummet.
- Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. - Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.

Föreningen har ingen plats för **grovsopor** utan dessa ska lämnas på närmaste miljöstation.

Tidningar lämnas i särskilda containrar som finns på olika håll inom området, hus 2 och 6.

16. Förråd/förradsgångar

Förradsgångarna ska hållas helt fria och får inte belamras med boendes tillhörigheter. Undvik att förvara stöldbärlig egendom i förråden.

Observera att det inte är tillåtet att förvara inkopplad kyl/frys i lägenhetsförråd. Skälet är främst brandrisken (troligen äldre utrustning som dessutom står helt utan övervakning), men även att det är osolidariskt mot övriga boende att de ska vara med och betala elkonsumention.

17. Parabolantenn

Tillstånd krävs från styrelsen. Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller terrassräcke. Antenn måste monteras inne på terrassen så att den inte kan falla ned på underliggande terrass (säkerhetskrav!) och inte stör utseendemässigt. Om antenn fästs i träpanelen är det viktigt att skruvarna sätts i en av de vertikala reglarna som panelen är spikad i.

18. Husdjur

Det är viktigt att som bostadsrättshavare veta vilket ansvar man har gentemot grannar och mot bostadsrättsföreningen. Ansvaret för hund- och kattägare regleras bl.a. i lagen (2007:1150) om tillsyn över hundar och katter. Dessa ska hållas under sådan tillsyn och skötas på ett sådant sätt som behövs för att förebygga att de orsakar skador eller olägenheter. Det gäller även för den som under en kortare period passar eller rastar husdjuret.

Som bostadsrättshavare ansvarar du för att inte störa dina grannar. Det hör till hundars natur att skälla ibland men om din hund står och skäller, ylar eller gnyr långa perioder eller sent på nätterna så kan det utgöra en störning vilket är en förverkandegrund.

Djur t.ex. katter och hundar får ej rastas inom området eller på barnens lekytor. **Upplockningsplikt gäller** precis som i samhället i övrigt. Att rasta sina hundar på föreningens mark utan att plocka upp efter hunden är helt förbjudet. En skada som orsakas av en hund ska ersättas av ägaren eller innehavaren även om de inte orsakat eller vållat skadan. Som ägare eller innehavare av en hund har man därmed s.k. strikt ansvar. **Koppeltvång gäller i hela området** och i gemensamma utrymmen oavsett årstid.

Djur får ej vistas i våra allmänna utrymmen. Som exempel får djur ej medföras i tvättstugor, gymmet eller till expeditionen m.m. Katter ska sedan 2023 vara id-märkta. **Inga kattstegar tillåts.**

19. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte stör omkringboende. Alla boende är skyldiga att **visa hänsyn**. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t.ex. trapphus, hiss, tvättstuga, bastu, gymnastik- och friskvårdslokal.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har Du fest så informera grannarna i god tid i förväg om du tror att festen kan verka störande.

Tänk på att musik och högljudda samtal på terrassen sprids uppåt och hörs oftast i stor del av området.

20. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara: - skriftlig, innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. - Ingen andrahandsuthyrning av garageplatser tillåts.

21. När Du flyttar

Vid överlåtelse via mäklare registrerar mäklaren överlåtelsen i HSB:s system Portalen, därefter godkänns den nye ägaren som HSB-medlem av styrelsen. När detta är klart skickar styrelsen ett brev till säljaren med instruktioner inför avflytt samt ett välkomstbrev till den nye bostadsrättsinnehavaren.

Överlåter man lägenheten utan mäklare skall överlåtelseavtalet skickas till HSB Stockholm för registrering i Portalen. Därefter samma rutin som ovan.

Har du ett inglasningsavtal eller annat avtal, t.ex. för luftvärmepump, skall ett nytt avtal skrivas med den nya bostadsrättshavaren i samband med överlåtelsen. Observera att det är säljarens ansvar att se till att så sker.

Tillsyn av alla lägenheter som överlåts utförs av föreningens förvaltare. Säljaren ska säkerställa att tillsynsprotokollets eventuella anmärkningar är åtgärdade före försäljning/utflyttning.

22. Övernattningsrum

Ett övernattningsrum för fyra personer är beläget med ingång på gaveln av hus 7, Hasselbacken 35, Gästrummet är avsett för korttidsboende för föreningsmedlemmars gäster. Se mer info på hemsidan. Rökning är inte tillåten och husdjur får inte medföras. Det är ingen festlokal. Städa undan efter eventuell användning av pentryt. Rummet ska lämnas väl städat, och vara möblerat precis som vid ankomst. Tänk på att nästa gäst kan komma direkt efteråt. Det görs ingen kontroll/städning däremellan.

Parkering inom området är tillåten endast max 10 min för i- och urlastning. I övrigt hänvisas till gästparkeringarna. Boende kan genom styrelsen köpa parkeringstillstånd till reducerat pris.

23. Garageplatser

- För att få hyra en garageplats måste du vara skriven i din lägenhet.
- Ingen andrahandsuthyrning av garageplatser är tillåten. - Du får endast förvara ditt fordon på din garageplats.



VAD GÄLLER VID RENOVERING ELLER ÄNDRING AV LÄGENHET?

När du köper en bostadsrättslägenhet följer det också med en underhållsskyldighet. Det är viktigt att du förstår vad du får och inte får göra i din lägenhet, vilka åtgärder som kräver styrelsens godkännande och att du har kännedom om ditt ansvar och vilka branschregler som du måste följa.

RENOVERING

Vad du får renovera utan styrelsens tillstånd styrs av föreningens stadgar. Se § 31–37.

ANSÖKAN

Ansökan om renovering görs till styrelsen i god tid, dvs. minst fyra veckor före start.

För att göra en ansökan om renovering används blanketten **”Regler för ändring i lägenhet”** som du skickar tillbaka till föreningens förvaltare eller styrelse tillsammans med bilagor som styrker att ombyggnationen kommer ske efter gällande regler. Du som boende har ansvar för att visa intygen nedan på att arbetet kommer utföras korrekt. Utan det kan styrelsen inte godkänna din renoveringsansökan.

Reglerna kring renovering kan verka lite krångliga men de finns till för att både skydda dig som bostadsrättshavare och förebygga skador i fastigheten, något som riskerar att bli kostsamt för alla i slutändan.

De vanligast nödvändiga bilagorna är:

- Beskrivning samt skiss eller ritning över ändring och ombyggnad.
- Bygg-, el- och våtrumsföretagens aktuella behörighetsintyg.
- Bygg-, el- och våtrumsföretagens giltiga försäkringsbevis.
- Vid bygge av köksö med spis eller annan större påverkan på ventilationen behöver du bifoga en ritning och luftflödesberäkning från ventilationsfirma.
- Ska du ta ner en vägg eller göra hål i bärande konstruktion behöver en konstruktör utfärda ett intyg om att det kan göras utan påverkan på fastigheten i övrigt.

Blanketten "Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet" med tillhörande bilagor skickas till föreningens förvaltare på service.stockholm@hsb.se eller postas till:

Brf Terrassen
HSB Stockholm
112 84 Stockholm

På följande sidor finns mer viktig information som du bör ta del av inför din renovering och ansökan.

VIKTIGT ATT VETA VID RENOVERING

- Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ska du göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse. All nyinstallation av el ska kontrolleras och dokumenteras enligt elsäkerhetsverkets rekommendationer.
- Du får inte flytta, ändra eller ta bort radiatorer. Ska radiatorer tillfälligt tas bort vid renovering rekommenderar vi att du anlitar styrelsens utsedda entreprenör **Hansson & Hansson Rör AB** för att demontera och återmontera radiatorer. Bostadsrättshavaren bekostar detta.
- Icke bärande innerväggar är ditt ansvar som lägenhetsinnehavare. Dessa får du ändra, så länge det inte påverkar fastigheten. Finns det bredbandsuttag eller likande på den aktuella väggen ansvarar du för att de placeras på annan plats i lägenheten.
- Du behöver inte söka tillstånd för målning eller tapetsering i din lägenhet. Ska du byta golv i andra utrymmen än våtutrymmen behövs heller inget tillstånd.
- Behöver du stänga av vattnet i din lägenhet, kontakta Renew's felanmälan i god tid för tidsbokning. Du måste avisera om vattenavstängning i trapphuset minst 1 vecka innan själva avstängningen.
- Du får inte sätta igen befintlig ventilation eller ändra till annan typ av ventilation.
- Du får inte borra i terrassens/altanens väggar, tak och golv. Det räknas som väsentlig förändring och vid uppsättning av markis krävs styrelsens godkännande och ibland också bygglov.
- Tänk på att inte störa dina grannar i samband med ombyggnad. Anslå i portuppgången i god tid innan arbetet sätter igång. Informationen ska innehålla hur länge arbetet kommer pågå, vilken typ av renovering du ska göra och till vem frågor om arbetet kan ställas. Ombyggnadsarbetet får inte utföras på kvällar eller nätter.

- Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort inom en vecka. Det får inte läggas i föreningens grovsoprum eller container och inte heller belamra gemensamma utrymmen som trapphus, källargångar, vind och gård.
- Klä in hissen så att den inte skadas när byggmaterial transporteras i den.
- Tröskeln till porten kan lätt ta skada vid materialtransport till bostaden.
- Var noga med att inte lämna porten uppställd.
- Kontrollera alltid att den eller de entreprenörer som du anlitar har F-Skattsedel, är momsregistrerade och har gällande försäkringar.
- Dokumentera de olika arbetsmomenten under arbetets gång med fotografering av till exempel vid montering av golvbrunn, kabel- och vattengenomföring med mera.

KONTAKTA FÖRVALTAREN

Om du är osäker på vad du får göra eller inte göra i din lägenhet, kontakta förvaltaren för rådgivning. Se Vem är vem? På anslagstavlan i din port eller på föreningens hemsida brfterrassen.com.

BRA LÄNKAR

www.sakervatten.se

www.bkr.se www.gvk.se

www.elsakerhetsverket.se

[Bygglov – Upplands Väsby kommun](#)

[folksam.se](#) [Föreningens](#)

[stadgar](#)

RENOVERING BADRUM

Vid renovering av badrum ska arbetet alltid utföras fackmässigt och följa gällande branschregler:

- SäkerVatten 2021:1
- Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV)
- Råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK).

Entreprenörer som anlitas ska ha giltigt behörighetsbevis och efter arbetet är utfört ska intyg och kvalitetsdokument lämnas över till dig. Det är viktigt att du som lägenhetsinnehavare får garantier på alla arbeten. Om det till exempel skulle bli en vattenskada i det renoverade badrummet så kommer ditt försäkringsbolag kräva ett intyg på att renoveringen utförts fackmässigt för att du ska kunna få ersättning från försäkringen. Det viktigaste beviset på detta är kvalitetsintyget/egenkontrollerna som du får av entreprenören efter avslutad renovering.

Om du funderar på att ändra placeringen av avlopp för t.ex. golvbrunn, handfat, dusch måste du komma in med en ändringsanmälan som beskriver detta till styrelsen innan du påbörjar arbetet. **Du får inte starta arbetet innan styrelsen gett sitt medgivande.**

Handdukstork:

Vattenburen handdukstork får inte återmonteras eller nyinstalleras på varmvattencirkulationen. Finns det sedan tidigare ska handdukstorken ersättas med en elansluten.

När handdukstorken tas bort får rören inte proppas, utan en by-pass och injusteringsventil ska monteras. En by-pass görs för att förhindra bildandet av legionellbakterier i vattenledningarna som kan leda till allvarliga sjukdomar.

Golvbrunn:

Golvbrunnar tillverkade före 1990 måste bytas ut i alla sina delar i samband med renoveringen.

Anmäl till förvaltaren som anlitar styrelsens utsedda entreprenör **Hansson & Hansson Rör AB** för byte av golvbrunn i samband med badrumsrenovering. Har badrummet gamla avstängningsventiler utan vred byts också dessa ut på föreningens bekostnad.

Avstängningsventiler:

Avstängningsventiler, ballofixer eller motsvarande, ska alltid monteras på dina rör i lägenheten. I samband med arbete med rör i slits är det obligatoriskt att montera en tät slitsbotten och skvallerrör enligt Säker Vattens regelverk.

Inspektionslucka:

Vid badrumsrenovering är det obligatoriskt att det skall finnas en lättåtkomlig inspektionslucka till rörslitsen och den ska vara installerad enligt Säker Vattens anvisningar. Luckan ska vara så stor att man kan arbeta med rören via luckan, vi rekommenderar minst 30*30 cm.

Ventilation:

Om ventilationsdonet demonteras eller byts ut är det viktigt att det injusteras rätt igen när renoveringen är klar. Detta ska utföras av ventilationstekniker och protokoll överlämnas till förvaltaren.

Om lägenheten har tilluftsventiler och dessa demonteras/flyttas så kan även dessa behöva injusteras enligt projekterade värden. Detta görs lämpligen av en ventilationstekniker. Inga radiatorer får monteras bort.

RENOVERING AV KÖK

Om du ska byta luckor eller måla om i köket behöver du inte söka tillstånd. Ska du göra en mer omfattande köksrenovering där vatten eller ventilation berörs (t.ex. om du byter fläkt, spiskåpa eller ventilationsdon) behöver du begära tillstånd från styrelsen. Är du osäker på om tillstånd krävs, ta kontakt med förvaltaren.

Ventilation vid mekanisk frånluftsventilation:

Det är viktigt att ventilationen inte försämras när du renoverar köket. Fastigheten har ett mekaniskt frånluftssystem och i köken sitter en spiskåpa kopplad på ventilationen.

Vår rekommendation är att samma lösning behålls vid renoveringen då det ger den bästa inomhusmiljön för er.

Om ni byter spiskåpa eller demonterar den under arbetet behöver luftflödet i den justeras in igen i renoveringens slutskede. Detta görs lämpligtvis av en ventilationstekniker och protokoll från detta ska överlämnas till förvaltaren. Du får inte sätta in en kolfilterfläkt i stället för spiskåpa.

Vatten och avlopp:

När du renoverar ditt kök ska arbetet alltid utföras fackmässigt och följa gällande branschregler.

Övriga åtgärder

- Tillfällig borttagning av radiatorer – kontakta **Hansson & Hansson Rör AB**
- Var uppmärksam på var termostaten sitter så att den inte monteras bort.