

Brf Rosenlundsterrassen Riktlinjer vid renovering/förändring

Skapat av: Anders Wiman	Distribueras till: Styrelsen
Avser: Riktlinjer för underhåll, reparationer och förändringar i och utanför lägenheter i Brf Rosenlundsterrassen.	Datum: 2023-10-31 (version 4)

Inledning

Detta dokument är framtaget av styrelsen i Brf Rosenlundsterrassen, i syfte att skapa praktiska och tydliga riktlinjer vid underhåll, reparationer och förändringar i föreningens lägenheter samt åtgärder i anslutning till lägenheterna.

Föreningens tekniske förvaltare FT-Drift AB, svarar på frågor, ger råd och utför vid behov kontroller i frågor som rör underhåll, reparationer och förändringar i din lägenhet, liksom åtgärder som berör din lägenhets utsida, balkong, terrass och altan.

Kontakta alltid förvaltaren i god tid innan arbetet påbörjas för att få råd och anvisningar samt söka tillstånd för att vidta sådana åtgärder som anges nedan. Bostadsrättshavaren ansvarar för att ta fram erforderliga ritningar och underlag beträffande den planerade åtgärden.

Efter att arbetet har utförts följer förvaltaren upp att medgivna åtgärder uppfyller ställda krav och att bostadsrättshavaren har den dokumentation som krävs för åtgärden. Det är viktigt att dokumentationen följer med lägenheten vid överlåtelse.

Bostadsrättshavaren betalar själv för det arbete förvaltaren behöver lägga på ärendet. I ärenden som kräver styrelsebeslut tar FT-Drift AB ärendet vidare till styrelsen för beslut.

Du kontaktar FT-Drift AB på telefon 08-66 90 200 eller mail: kundservice@ftdrift.se

Allmänt

Vår bostadsrättsförening äger fastigheten Gamen 15 med tillhörande bostadsbyggnad. Föreningens samtliga 115 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Du äger bostadsrätten till din lägenhet vilket innebär att du, utan begränsning i tid, har nyttjanderätt till lägenheten.

Som bostadsrättshavare ansvarar du själv för underhållet av den lägenhet du innehar med bostadsrätt. Du har möjlighet att förändra din lägenhets skick och standard, dock med beaktande av påverkan för föreningen och dina grannar. Åtgärder i din lägenhet får således inte påverka byggnadens konstruktion eller dina grannar.

Gränsdragningen mellan lägenheten, som du själv ansvarar för, och övriga delar av byggnaden som föreningen ansvarar för framgår närmare i § 36 i föreningens stadgar.

I bostadsrättslagen 7 kap 7 § framgår:

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller

Brf Rosenlundsterrassen Riktlinjer vid renovering/förändring

3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Vidare framgår:

Styrelsen får inte vägra bostadsrättsinnehavaren tillstånd till en åtgärd som beskrivs ovan om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Rent praktiskt innebär detta att du som planerar att renovera eller bygga om din lägenhet, innan arbetet påbörjas, alltid ska kontakta tekniske förvaltaren och informera om dina planer. Teknisk förvaltaren kan då, beroende på åtgärdernas art, komma att begära in ritningar och andra handlingar som styrker att det som planeras inte på ett negativt sätt påverkar föreningen eller grannar. Du betalar själv dessa handlingar.

Även vid enklare åtgärder är det bra att kontakta tekniske förvaltaren, detta då exempelvis förändring av tätskikt i ett badrum eller ombyggnation av kök kan komma att påverka byggnaden i händelse av en skada eller olycka.

Vid renovering/förändringar bör följande steg följas;

- 1) Ta fram en enkel beskrivning/ritning för arbetet som skall göras
- 2) Upprätta en tidsplan där det tydligt framgår när arbetet beräknas påbörjas och avslutas
- 3) Kontakta tekniske förvaltaren och informera om dina planer, bifoga beskrivningen/ritningen
- 4) Om arbetet så kräver, komplettera med konstruktionsritning, relationsritning etc.
- 5) Invänta besked från tekniske förvaltaren innan arbetet påbörjas
- 6) När du anlitar en entreprenör, tänk på att denne ska ha giltiga certifikat/behörighet för de arbeten som ska genomföras. Ta gärna en kopia på dessa handlingar.
- 7) Utför du arbetena på egen hand, tänk på att följa branschpraxis och dokumentera åtgärderna

Särskilt viktiga områden

Nedan följer råd, regler och riktlinjer kring några särskilt viktiga områden när du planerar och genomför din renovering och/eller förändring.

Hänsyn till grannar

Genomför dina arbeten med största möjliga hänsyn till dina grannar. Följ föreningens ordningsregler vad gäller tider för störande arbeten. Avisera planerade arbeten för berörda grannar senast en vecka innan arbetet påbörjas. Ange namn och telefonnummer så att de kan kontakta dig vid eventuella störningar.

Om byggmaterial eller byggavfall transporteras i hissarna skall dessa skyddas mot repor, skräp och damm. Byggavfall får inte slängas i föreningens soprum eller läggas i så kallade Big Bag säckar på trottoaren, utan måste omgående forslas bort till lämplig återvinningsstation.

Ventilation

Vår fastighet har ett ventilationssystem med gemensamma frånluftsfläktar på taket. Detta innebär att om ventilationen och luftflöden förändras i din lägenhet kommer det att påverka dina grannars ventilation och luftflöden. Vid en ombyggnad och förändring som påverkar ventilationen och

Brf Rosenlundsterrassen Riktlinjer vid renovering/förändring

inställda luftflöden måste en behörig ventilationstekniker justera in luftflödet enligt Boverkets byggregler. Injusteringen ska dokumenteras i ett OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) protokoll som ska tillställas tekniske förvaltaren.

Detta är extra viktigt att tänka på när:

- Du planerar att sätta upp eller ta bort en innervägg. Detta även om den inte utgör en del av den bärande konstruktionen i lägenheten. Detta då en förändring av väggarna väsentligt kan påverka luftflödet i lägenheten.
- Du planerar att bygga om köket. Varje kök har en spiskåpa, vilken är kopplad till den gemensamma frånluftsanläggningen på taket. Därför får inte en traditionell köksfläkt installeras, utan endast byte till annan spiskåpa med motsvarande funktion är tillåten.
- Du planerar att förändra lägenhetens badrum eller toalettutrymme så att frånluften från utrymmet påverkas. Felaktig ventilation i våtutrymmen kan generera fuktskador.
- Du påverkar inkommande luftflöde via element och tillhörande filter.

Luftkonditionering

Luftkonditioneringsanläggningar med utvändigt monterade kylaggregat är inte tillåtna i vår fastighet. Fristående luftkonditioneringsanläggningar för placering inomhus är tillåtna. Håltagning i yttervägg, för anläggningens frånluft, är tillåtet efter skriftligt godkännande av den tekniske förvaltaren. Eventuell håltagning skall alltid genomföras av fackman i samråd med den tekniske förvaltaren, med fokus på att minimera risken att fukt och vattenskador i fasaden.

Vid användning av anläggningen ska aggregatets kondensvattnet tas om hand på ett sätt som skyddar lägenheten från fuktskador.

Elinstallationer

Vår fastighet har ett modernt elsystem med separat elförbrukningsmätare och jordfelsbrytare för respektive lägenhet. Alla el-installationer i lägenheten måste alltid utföras av behörig elektriker.

Detta är extra viktigt att tänka på när:

- Du renoverar eller bygger om ditt kök och utökar med nya köksmaskiner/vitvaror.
- Du förändrar innerväggar som innebär förändring av elinstallationen.
- Du väljer att installera belysning på din balkong eller uteplats. Utrustningen du väljer måste ha rätt skyddsklass (IP-klass), vara godkänd för utomhusinstallation. Om installationen innebär ingrepp i fasaden måste ingreppet tätas på ett fackmannamässigt sätt. Tänk även på att din belysning inte stör eller påverkar dina grannar på ett negativt sätt.

Våtutrymmen

Tillförlitliga tätskikt i lägenhetens våtutrymmen är avgörande för ett säkert och bra boende. Vattensskador är vanligast förekommande i kök och badrum och oftast väldigt kostsamma att åtgärda. Alla ingrepp i lägenhetens våtutrymmen måste därför alltid genomföras av för uppgiften certifierad fackman. Gjorda ingrepp ska kunna verifieras med intyg från installatören.

Brf Rosenlundsterrassen Riktlinjer vid renovering/förändring

Detta är extra viktigt att tänka på när:

- Du planerar att renovera ditt badrum, anlita alltid en certifierad hantverkare. Be att få se certifikat innan arbetet påbörjas.
- Du planerar att bygga om ditt badrum och funktioner som toalett, tvättställ och dusch flyttas ur sitt ursprungliga läge, behöver du alltid upprätta en ritning och få tekniske förvaltarens/styrelsens medgivande innan arbetet påbörjas. Tekniske förvaltaren kommer att kontrollera arbetet när det är genomfört.
- Du genomför arbeten som kräver avstängning av vattenledningarna till våtutrymmet behöver du begära detta hos föreningens tekniska förvaltare. Detta bekostas av dig som medlem.

Balkonger och terrasser

Vår fastighet har många fina balkonger och terrasser. Dessa är en del i fastighetens yttre arkitektur och bidrar till helhetsupplevelsen av vår byggnad. När du utrustar och utsmyckar dem påverkar du utseendet och upplevelsen av vår fastighet och kan även komma att påverka dina grannar.

Montering av markiser, staket, pergolata eller andra installationer i fastighetens fasad eller övriga fasta konstruktioner, kräver alltid styrelsens medgivande innan installationen påbörjas. Arbetet måste alltid utföras av en fackman och fastighetens täthet och livsbeständighet får inte påverkas.

Detta är extra viktigt att tänka på när du planerar för montering av markiser:

- Ta fram underlag som beskriver planerad installation och valda profiler och vävar.
- Ta reda på om din markisleverantör erbjuder de markisvävar och profiler som föreningen föreskriver.
- Skicka underlaget till tekniske förvaltaren för godkännande innan beställning görs och arbetet påbörjas.

Följande markistyper, färger och installationer föreskrivs av föreningen

- Vikarmsmarkiser får endast monteras över balkonger och terrasser med fri himmel ovanför.
- Vikarmsmarkiser på terrasser ska monteras i anvisade fästen eller i takstol utan ingrepp i fasaden.
- Vikarmsmarkis ovanför balkong på plan 7 ska monteras i betongfundament utan ingrepp i fasaden.
- Fallarmsmarkis får monteras i fönstersmyg ovanför fönster.
- För vikarmsmarkiser och fallarmsmarkiser föreskrivs profiler av naturanodiserat aluminium, alternativt färgen RAL 7035 och att väven ha färgen NCS 1502 - Y50R (Sandatex 15/14)
- Föreningen rekommenderar att markiserna förses med sensorer som gör att markisen dras in vid hård vind.
- För räckesskydd föreskrivs att väven har färgen NCS 1502 - Y50R (Sandatex 15/14)
- Vertikalmarkiser (screenmarkiser) med sidostyrning och eldrift får monteras i fönsterkarmen på alla fönster.
- Vid val av vertikalmarkiser föreskrivs profiler av naturanodiserat aluminium, alternativt samma kulör som fönsterbågen där markisen monteras och att väven är av typen Sandatex Serge 600 007 007.
- Korgmarkiser får inte monteras.

Brf Rosenlundsterrassen Riktlinjer vid renovering/förändring

Byte av lägenhetens ytterdörr.

Lägenheterna är utrustade med säkerhetsdörrar av klass 2. Styrelsen medger byte av ytterdörr till en dörr med högre säkerhetsklass och som utseendemässigt inte avviker från originaldörren såsom Daloc S44 med pålimmad träfasad.

Dörrbyte kräver alltid ett medgivande från styrelsen. Kontakta tekniske förvaltaren som handlägger ärendet.

Byte av lås i lägenhetens ytterdörr

Föreningen har enligt lag och stadgar rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra. För att underlätta detta är originallåsen försedda med serviceläge vilket ger möjlighet att ta sig in med huvudnyckel.

Byte av lås kräver alltid ett medgivande från styrelsen.

Styrelsen medger byte till elektroniskt lås av typen Assa Abloy Yale Doorman.