

# Brf Staren 1 – Handbok vid ombyggnation och renovering 2.6

**Bilaga 1 - Gränsdragningslista Brf Staren 1**  
**Bilaga 2 - Felanmälan**

## Brf Staren 1 – Handbok vid ombyggnation och renovering

### Renovering badrum

*Renovering/ombyggnation ska anmälas på föreningens blankett (finns på föreningens hemsida) och skickas in till Storholmen för godkännande.*

Branschorganisationerna Byggkeramikrådet (BKR) och Säker vatten tar fram standarder för tätskikt/ytskikt och vatten/avloppsinstallationer.

Vid badrumsrenovering ska entreprenören ha licens från Byggkeramikrådet (BKR) och Säker vatten vilket innebär att man ska kunna uppvisa giltig fotolegitimation från BKR och Säker vatten samt överlämna kvalitetsdokument i enlighet med BBV, kallad bilaga A till BBV (byggkeramikrådets branschregler för våtrum). Entreprenören ska även tillhandahålla kopia på monteringsanvisningarna för det godkända tätskiktssystemet samt intyg från Säker vatten efter utfört arbete.

- Bilaga A BBV (plattsättaren)
- Exemplar monteringsanvisningar tätskiktssystem (plattsättaren)
- Intyg Säker vatten (VVS-installatören)

[www.bkr.se](http://www.bkr.se)

[www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

### Övrig information från styrelsen gällande badrumsrenovering

Viktigt att poängtera att värmesystemet, radiator, tillhörande värmerör, IMD-mätare och ventiler är föreningens gemensamma egendom och kan inte bytas ut. Det finns två olika sätt att hantera värmen vid renovering.

1. Återmontera radiator med tillhörande ventiler och IMD-mätare. Värmerörens dimension får ej förändras.

2. Vid golvvärme får endast eldriven golvvärme utföras, värmerör får då förbikopplas badrummet.

Torktumlare eller annan badrumsutrustning får inte kopplas på ventilationen.

Eventuell handdukstork ska vara eldriven.

Vid avstängning av värmesystemet i samband med renovering ska Storholmen kontaktas för utförande eftersom injusteringen i värmestammen inte får ändras/stängas temporärt av enskild medlem eller dess entreprenör. Obehörigt tillträde till kulvert är inte tillåtet och eventuella återställningskostnader debiteras den boende med 995 kr plus materiel.

### Renovering kök

*Större renovering/ombyggnation ska anmälas på föreningens blankett och skickas in till Storholmen för godkännande.*

Det finns idag inga krav på tätskikt i kök men det rekommenderas starkt att montera plastmatta med uppvik under kökspartier, alternativt olika typer av spilltråg under diskmaskin, kyl/frys mm. Däremot finns branschregler gällande vatten och avloppsinstallationer framtagna av branschorganisationen Säker vatten.

Byggföretag som utför arbeten som innebär olika typer av anslutningar för vatten bör vara auktoriserade VVS-

installatörer. Som auktoriserad ska man även kunna uppvisa giltig fotolegitimation. Efter utfört arbete ska byggföretaget överlämna signerat intyg utfärdat av Säker vatten.

- Intyg Säker vatten (VVS-installatören)

[www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

### **Övrig information från styrelsen gällande köksreovering**

Befintlig ventilationskanal får ej förändras eller byggas för. Vid montage/byte av köksventilator/fläkt ska anmälan skickas till Storholmen (för kolfilterfläkt behövs ej anmälan). Rekommenderad köksventilator gula husen: Franke 251-16 Villa.

Befintlig anslutning till huvudstam (under huset) får inte förändras.

Återmontera radiator med tillhörande ventiler, IMD mätare samt värmerör. Värmerörens dimension får ej förändras.

### **Elarbeten**

Elarbeten ska utföras av behörig elektriker.

### **Att tänka på vid övriga ombyggnationer inomhus**

Väsentliga förändringar och reovering/ombyggnation ska anmälas på föreningens blankett som skickas in till Storholmen för godkännande.

### **Att tänka på vid ombyggnationer utomhus**

- All mark liksom byggnader ägs av föreningen. Den boende har endast dispositionsrätt
- Terrass/altangolv får ha en maxhöjd på 20 cm ovan mark. Högre golv kräver byggnadslov. Ansvarsförbindelse med boende krävs.
- Golvet får inte byggas större än den ursprungliga plattbelagda ytan. För större golv krävs bygglov.
- Golvet ska luta utåt med 1 cm per 3 m , avrinning från fasad.
- Golvet får inte ligga i höjd med fasadputs, ska ligga minst 20 cm under.
- Golvet får ej fästas i fasad/hus.
- Trallbrädor ska monteras med 20 mm bred rörelsefog mot husets grund. Trallen ska ha en distans om minst 60 mm till skärmvägg och/eller trävägg.
- Kabelkanaler, ventilationsdon, inspektionsluckor och brunnar måste vara lätt tillgängliga och får inte permanent byggas in.
- Staket/räcke får ha en maxhöjd på 110 cm ovan mark. Spalje kan vara max 180 cm från mark och ska ha minst 50 % ljusinsläpp. Staket/räcke får inte placeras utanför den plattbelagda ytan.
- Markis kräver tillstånd och ska vara yrkesmässigt monterad. Ansvarsförbindelse med boende krävs.
- Markis får endast monteras över uteplats på altansidan. Fönstermarkiser i övrigt får inte installeras.
- På grå husen ska markis monteras på därför avsedd plåt
- Färg på markis: Väv Mellangrå NCS S 4500 N, Plåtkasett/tak S 0502 Y
- Markis ska monteras på gängstång fastsatt med ankarmassa enligt tillverkarens instruktion
- Inglasning av uteplats/balkong är ej tillåtet.
- Håltagning och/eller montering i fasad är generellt inte tillåten. Om behov trots det föreligger ska godkännande erhållas från Storholmen innan håltagning/montering görs.
- På grå husen får belysning och eluttag på altansidan endast monteras på därför avsedd monteringsplåt vid sidan av altandörren.

## Bilaga 1 - Gränsdragningslista Brf Staren 1

### Definitioner:

**Drift: (löpande underhåll):** Avser att löpande underhålla fastigheten samt tillhörande byggnader antingen i form av mindre ej intervallstyrda underhållsprojekt eller i form av åtgärder när skador uppstår.

**Underhåll: (periodiskt/planerat underhåll):** Avser projekt som finns angivna i underhållsplan.

**Skötsel:** Avser att inom den beräknade tekniska livslängden upprätthålla funktion hos valt objekt. Exempelvis byte ljuskälla, tvättning, snöröjning.

	Objekt:	Drift/Underhåll:		Skötsel:		Kommentarer:
		BRF	medlem	BRF	medlem	
1.0	Utvändigt					
1.1	Plattor/stensättning.	X			X	Skötsel avser snöskottning, sandning.
1.2	Trappa.	X			X	"
1.3	Trappräcke.	X			X	"
1.4	Gräsyta.	X		X		
1.5	Blommor/planteringar.			X	X	Planteringslådor/krukor. Eget skötselansvar. Övrig växtlighet hanteras av entreprenör.
1.6	Träd/buskar.	X		X		Ej tillåtet att plantera egna buskar/träd.
1.7	Uteplats.	X			X	Plattor/stensättning.
1.8	Trädäck.		X		X	Egen byggd uteplats ovan plattor/stensättning. Se info i handbok ombyggnation renovering.
1.9	Staket/grindar/plank.	X		X		Se info i handbok ombyggnation, renovering.
1.10	Markiser/solskydd, fastmonterade.		X		X	Tillstånd utfärdas av Storholmen, ska tas bort/återmonteras av medlem vid fasadarbeten. Endast vissa modeller godkänns. För frågor kontakta styrelsen.
1.11	Utvändig fiberdragnig.	X			X	Skötselansvar att i viss mån ta hänsyn vid altanskötsel.
1.12	Utvändiga armaturer, entréarmatur.	X			X	Medlem byter ljuskällor.
1.13	Altanlampa		X		X	Tillstånd utfärdas av Storholmen. Endast vissa modeller godkänns. För frågor kontakta styrelsen.
1.14	Klotter.	-	-	X		
1.15	Snöskottning/sandning.	-	-	X	X	Gång upp till trappa, trappa samt altan skottas av medlem.
1.16	Parkeringsplats.	X			X	Medlem ansvarar för snöskottning av egen parkeringsplats. Se punkt

						1.19
1.17	Carport	X			X	Medlem ansvarar för renhållning av carport. Se punkt 1.19
1.18	Förråd	X			X	Brf ansvarar för underhåll av förrådsdörr, medlem ansvarar för låsanordning samt inredning.
1.19	Postlådor		X		X	Nytt lås eller nycklar beställes från Flexbox.se
1.20	Laddstationer	X			X	För uppgradering från 2,2kW till 3,7kW krävs lastbalansering och kompletterande kabeldragning. Kontakta styrelsen.
<b>2.0</b>	<b>Byggnad</b>					
2.1	Fasad.	X		X		
2.2	Ytterdörr utsida.	X			X	Medlem ansvarar för brevinkast i grå husen. Brf ansvarar endast för ommålning av ytterdörrens utsida.
2.3	Ytterdörr insida.		X		X	
2.4	Dörrskyltar.		X	-	-	
2.5	Dörrstopp.	X		-	-	
2.6	Cylinder/Trycke Låsvred/tillhållarlås.		X		X	Gäller både ytterdörr samt altandörr.
2.7	Altandörr utsida.	X			X	Medlem som bytt altandörr själv innehar eget underhållsansvar. Byte ska anmälas till Storholmen. Byte av altandörr kan i vissa fall vara bygglovspliktigt.
2.8	Altandörr insida.		X		X	Medlem som bytt altandörr själv innehar eget underhållsansvar. Byte ska anmälas till Storholmen. Byte av altandörr kan i vissa fall vara bygglovspliktigt.
2.9	Elektronisk låsning.		X		X	Tillstånd utfärdas av Storholmen. Endast vissa modeller godkänns. För frågor kontakta styrelsen.
2.10	Larm.		X		X	
2.11	Brytskydd.		X		X	
2.12	Fönster, utvändiga bågar/karmar/bleck. Målning av dessa.	X			X	Medlem ansvarar för beslag, tätnings- dammlister och gångjärn.
2.13	Fönsterglas, utvändigt.	X			X	Föreningen ansvarar för fönsterbyte vid planerat underhåll.
2.14	Persiennor.		X		X	
2.15	Balkongfront utsida.	X			X	
2.16	Balkongfront insida.		X		X	
2.17	Balkong. Väggar/tak/golv.	X			X	
2.18	Stuprör/hängrännor.	X		X		
2.19	Tvättlinor.		X		X	Tvättlinor får inte fästas i putsad vägg eller yta.
2.20	Tak.	X		X		

<b>3.0</b>	<b>Invändigt</b>					
3.1	Ytskikt. Golv, sockel, vägg, tak, tapet, stuckatur, snickerier samt innerdörrar inklusive beslag tillhörande dessa.		X		X	
3.2	Fönsterglas, invändigt.		X		X	Brf ansvarar för fönsterbyte vid planerat underhåll.
3.3	Vindsutrymme		X		X	Brf ansvarar för isolering, medlem för stege med hissanordning samt eventuell el/inredning.
<b>4.0</b>	<b>Utrustning</b>		X		X	
4.1	Diskmaskin.		X		X	
4.2	Duschdraperihållare.		X		X	
4.3	Vitvaror/Kyl/frys/.		X		X	
4.4	Tvättmaskin.		X		X	
4.5	Handdukstork.		X		X	
4.6	Våtrumsporslin. Tvättställ/badkar/bidé mm.		X		X	
4.7	Blandare/slangar/duschmikrofon/beslag.		X		X	
4.8	Invändiga trycken och beslag.		X		X	
<b>5.0</b>	<b>EL</b>					
5.1	Eluttag/Strömställare/Lamputlopp.		X		X	
5.2	Invändiga elledningar/ Proppskåp/ Säkringsskåp/jordfelsbrytare/samtliga till elanläggning tillhörande komponenter.		X		X	
<b>6.0</b>	<b>VVS</b>					
6.1	Samtliga invändiga stående stammar, ventiler, fuktisolerande skikt, grenrör samt brunnar.		X		X	
6.2	VVC-rör.		X		X	
6.3	Liggande stam i kulvert och källare.	X		X		
6.4	Radiatorer inklusive värmerör (vattenburna).	X			X	Ej målning, sköts av medlem.
6.5	Radiatorer (el).		X		X	
6.6	Termostatventil.	X		X		
6.7	IMD-givare	X		X		
6.8	Golvvärme.		X	-	-	
<b>7.0</b>	<b>Ventilation</b>					
7.1	Ventilationskanaler.	X		X		

7.2	Ventilationsdon.		X		X	
7.3	Spaltventiler.	X			X	
7.4	Kolfilterfläkt.		X		X	
7.5	Spisfläkt.		X		X	Anmälan till Storholmen krävs.
7.6	Filter.		X		X	
7.7	Sotning.	X		-	-	
7.8	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).	X		-	-	
<b>8.0</b>	<b>Tele och datakommunikation</b>					
8.1	Invändig fiberdragning inklusive fiberkonverter.		X		X	
8.2	Utvändig fiberdragning.	X		X		
8.3	Kabel-TV.		X		X	
8.4	Telenät.	X			X	Brf ansvar avser fastighetsnätet, fram till första jacket.
8.5	Datanät/WIFI.		X		X	

## Bilaga 2 - Felanmälan

Felanmälan gällande punkter som ska betalas av bostadsrättsföreningen anmäls till Storholmen. Felanmälan gällande punkter som bekostas av medlem kan antingen anmälas till Storholmen förvaltning eller till egen vald entreprenör.