

Brf Staren 1 – Handbok vid ombyggnation och renovering 2.6.2

Bilaga 1 - Gränsdragningslista Brf Staren 1
Bilaga 2 - Felanmälan

Brf Staren 1 – Handbok vid ombyggnation och renovering

Generella Riktlinjer:

Bostadsrättsinnehavaren får **utan styrelsens tillåtelse** renovera de delar som ligger inom bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet som:

- Ytskikt (tapetsering, målning, ytskikt, golv m.m.).
- Köksinventarier (byte av köksskåp, vitvaror m.m.).
- Den egna lägenhetens elsystem (dvs. alla elinstallationer från lägenhetens el-central ut i lägenheten).
(Observera Ingrepp på elsystemet skall alltid utföras av behörig elektriker.)
- VVS – Lägenhetsinnehavaren får byta badrumsporslin, kranar samt installera tvättmaskin och eller torktumlare. I vissa fall krävs behörig VVS-installatör och/eller elektriker.
(Observera att behörigheten säkervatten krävs för vatteninstallationer)

Bostadsrättsinnehavaren, får **inte utan styrelsens tillstånd**, i lägenheten utföra åtgärd som innefattar **väsentliga** förändringar såsom:

- Förändring av lägenhetens planlösning.
- Ingrepp på bärande väggar
- Ingrepp och/eller ändring av befintliga ledningar för avlopp och vatten.
- Ingrepp eller ändring av ventilationskanaler, ventilationsdon eller fläkt (t.ex. byte av köksfläkt).
- Ett godkännande på framtagna teknisk lösning gällande ventilationen måste inkomma från en ventilationskonsult med behörighet för OVK.
- Bryta tätskikt i badrum
- Ingrepp i värme-/radiator-system.

Observera:

- Bostadsrättsinnehavaren övertar underhållsansvaret för egna installationer även om det utförts av tidigare innehavare.
- Det är den som gör ändringarna som är byggherre och har byggherreansvar.
(Även om en enskild medlem har fått styrelsens godkännande för ändringsarbeten, frikänner inte detta honom/henne från byggherreansvaret.)
- Förutom detta dokument kontrollera även i föreningens stadgar, www.staren1.se.
- Nedtappning av värmesystemet får ej göras utan kontakta den Tekniska förvaltaren för hjälp med avstängning i de fall detta behövs. (se övrigt)
- Ombyggnader av värmesystemet i bostaden får ej ske utan styrelsens medgivande.
- Avstämning av inkommande värme till bostaden i samband med ombyggnad ej ske utan styrelsens medgivande.

Renovering badrum och toaletter:

Renovering/ombyggnation ska anmälas på föreningens blankett (finns på föreningens hemsida) och skickas in till föreningens förvaltare, se www.staren1.se 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

www.sakervatten.se

Övrigt gällande badrumsrenovering

Värmesystemet:

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.

- *Återmontera radiator* med tillhörande ventiler och IMD-mätare. Värmerörens dimension får ej förändras.
- *Golvvärme* – i detta fall får endast *elvärmeslingor* i golv monteras, man får ej koppla in sig på fastighetens värme eller VVC system. Värmerör får i detta fall förbikopplas badrummet.
- Man får inte installera en *handdukstork* som är kopplad till VVC eller värmesystemet, dylika skall vara eldrivna.

Övrigt:

- Torktumlare eller annan badrumsutrustning får inte kopplas på *ventilationen*.
- Paxfläkt får ej monteras i badrummen.
- Horisontella rör (grenrör) i golv skall bytas ut i samband med renoveringen, så kallat partiellt stambyte.
- Föreningen rekommenderar att även den vertikala, stående, stammen renoveras i samband med badrumsrenovering.

Vid avstängning av värmesystemet i samband med renovering ska föreningens förvaltare (se www.staren1.se) kontaktas för utförande eftersom injusteringen i värmestammen inte får *ändras/stängas temporärt av enskild medlem eller dess entreprenör*. (se ovan)

Obehörigt tillträde till kulvert är inte tillåtet och eventuella återställningskostnader debiteras den boende till självkostnad inklusive eventuellt materiel.

Renovering kök

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

Vid byte av vitvaror, kyl, frys, diskmaskin etc skall skyddande underlägg monteras.

I övrigt finns branschregler gällande vatten och avloppsinstallationer framtagna av branschorganisationen Säker vatten

Byggföretag som utför arbeten som innebär olika typer av anslutningar för vatten skall 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

Övrigt:

- Vid montage/byte av köksventilator/fläkt ska anmälan skickas till föreningens Tekniska förvaltare (se www.staren1.se) (för kolfilterfläkt behövs ej anmälan).
- Befintlig ventilationskanal får ej förändras, täckas eller byggas för.
- Beträffande köksfläkt kontrollera i Handbok vad som är tillåtet, kan variera beroende på hus och aktuell ventilationslösning.
(Rekommenderad köksventilator gula husen: Franke 251-16 Villa.)
- Befintlig anslutning till huvudstam (under huset) får inte förändras.
- Återmontera radiatorer med tillhörande ventiler, IMD mätare samt värmerör. Värmerörens dimension får ej förändras.

Elarbeten

Elarbeten ska utföras av behörig elektriker.

Ombyggnationer utomhus:

Väsentliga förändringar och renovering/ombyggnation ska anmälas på föreningens blankett som skickas in till föreningens Tekniska förvaltare för godkännande.

- 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, blankett finns på www.staren1.se.
- 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. Spaljé 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. Blankett finns på www.staren1.se.
- 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 föreningens Tekniska förvaltare innan håltagning/montering görs.
- På grå husen får belysning och eluttag på altansidan endast monteras på därför avsedd monteringsplåt vid sidan av altandörren.

Övrig Info

- Vid avstängning av vatten skall föreningen Teknisk Förvaltare kontaktas i god tid före planerat avbrott för hjälp med avstängning. Förvaltaren kan informera entreprenören om vart avstängningsventilerna finns placerade.

Avisering skall göras i god tid före avbrottet och vid tidpunkter som minimerar störningar för övriga boende. Aviseringen ska innehålla kontaktuppgifter, datum och klockslag då vattnet ska vara avstängt och om det berör kall och/eller varmvatten. Vattnet ska vara avstängt så kort tid som möjligt.

- Boende i berörd huslänga skall informeras om *störande arbeten och tidsplan*. Ta hänsyn till omkringboende då ljud fortplantar sig i byggnadsstommen. Arbeten får bara utföras på vardagar mellan 8.00 och 17.00 och ska alltid aviseras i god tid innan arbetet påbörjas.
- Byggmaterial och byggavfall får inte belamra föreningens gemensamma utrymmen, som t.ex. trapphus, våningsplan, källargångar, vind och gård. Det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort.
- Vid större renoveringsarbeten ska styrelsen före byggstart informeras och godkänna uppställningsplats för byggsäckar och byggmaterial. Styrelsen godkänner inte containrar utan det är byggsäckar som gäller men ska forslas bort snarast möjligt.
- Innan omfattande ombyggnad/bilning/rivning så skall grannen informeras och ni tillsammans se över och fotografera tak och väggar före och efter bilningen samt dokumentera för att ev. upptäcka uppkomna sprickor osv.

Dokumentation som styrelsen efterfrågar innan start

- F-skattsedel
- Behörighetsbevis Säker vatten - installation
- Behörighetsbevis säker Elinstallation
- Giltigt försäkringsbrev
- Behörighetsbevis för utförande av arbeten enligt BKR (Byggkeramikrådets regler)
- Tekniska beskrivningar och skisser på de olika delarna i ombyggnationen
- Godkännande av teknisk lösning från OVK behörig ventilationskonsult vid ändrade planlösningar
- Blanketten "Ansökan om tillstånd till ändring av lägenhet" ska fyllas i och lämnas in

Dokument som styrelsen efterfrågar efter renoveringen är klar

- Entreprenörernas kvalitetsdokument samt egenkontroller
- Fotodokumentation under pågående arbete och delmoment

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 av ljuskälla, tvättning, snöröjning.

	Objekt:	Drift/Underhåll:		Skötsel:		Kommentarer:
1.0	Utvändigt	BRF	medlem	BRF	medlem	
1.1	Plattor/stensättning.	X			X	Skötsel avser snöskottning, sandning.
1.2	Trappa.	X			X	"
1.3	Trapppräcke.	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)*	X	(X)*	Plantering av buskar och träd får endast ske efter skriftlig förfrågan till styrelsen och skriftligt godkännande från styrelsen. *Vid egen godkänd plantering övergår skötselansvaret till Brf innehavaren. Föreningen förbehåller sig rätten att avlägsna buskar/träd som kan skada fastigheterna.
1.7	Uteplats.	X			X	Plattor/stensättning.
1.8	Trädäck.		X		X	Egenbyggd 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 föreningens förvaltare, ska tas bort/återmonteras av medlem vid fasadarbeten. Endast vissa modeller godkänns. För frågor kontakta styrelsen.
1.11	Utvändig fiberdraging.	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 föreningens förvaltare. 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.
2.0	Byggnad					
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 föreningens förvaltare. 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 föreningens förvaltare. Byte av altandörr kan i vissa fall vara bygglovspliktigt.
2.9	Elektronisk låsning.		X		X	
2.10	Larm.		X		X	
2.11	Brytskydd.		X		X	
2.12	Fönster, utvändiga bågar/karmar/bleck. Målning av dessa.	X			X	Tillstånd utfärdas av föreningens förvaltare. Endast vissa modeller godkänns. För frågor kontakta styrelsen.
2.13	Fönsterglas, utvändigt.	X			X	
2.14	Persienner.		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		

3.0	Invändigt					
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 stegen med hissanordning samt eventuell el/inredning.
4.0	Utrustning		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/dusch-mikrofon/beslag.		X		X	
4.8	Invändiga trycken och beslag.		X		X	
5.0	EL					
5.1	Eluttag/Strömställare/Lamputlopp.		X		X	
5.2	Invändiga elledningar/ Proppskåp/ Säkringsskåp/jordfelsbrytare/samtliga till elanläggning tillhörande komponenter.		X		X	

6.0	VVS					
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	-	-	

7.0	Ventilation					
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 föreningens förvaltare krävs.
7.6	Filter.		X		X	
7.7	Sotning.	X		-	-	
7.8	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).	X		-	-	
8.0	Tele och datakommunikation					
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 föreningens förvaltare. Felanmälan gällande punkter som bekostas av medlem kan antingen anmälas till föreningens förvaltare eller till egen vald entreprenör. Se www.staren1.se för länkar och blanketter.