

Inledning

Detta dokument är framtaget av styrelsen i Brf Rosenlundsterrassen, i syfte att skapa praktiska och tydliga regler och riktlinjer för renovering och/eller ombyggnad i bostadsrättslägenheter i föreningen. Vid osäkerhet kring vad som gäller i en specifik situation är det alltid bäst att kontakta styrelsen. Enkl-ast gör du det via styrelsen@rosenlundsterrassen.se

Allmänt

Vår bostadsrättsförening äger fastigheten Gamen 15 med tillhörande bostadsbyggnad. Föreningens samtliga 115 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Detta innebär att du äger nyttjanderätt utan begränsning i tid, men inte äganderätt, 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
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 styrelsen och informera om dina planer. Styrelsen 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.

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

Vid renovering/ombyggnation bör följande steg följas;

- 1) Ta fram en enkel beskrivning/ritning för arbetet som skall göras
- 2) Kontakta styrelsen och informera om dina planer, bifoga beskrivningen/ritningen
- 3) Om arbetet så kräver, komplettera med konstruktionsritning, relationsritning etc.

Brf Rosenlundsterrassen Riktlinjer renovering/ombyggnad

- 4) Invänta besked från styrelsen
- 5) 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.
- 6) Utför du arbetena på egen hand, tänk på att följa branschpraxis och dokumentera åtgärderna

Vid frågor, kontakta styrelse eller den styrelsen hänvisar till.

Glöm inte att kontakta styrelsen i god tid innan du påbörjar en renovering och/eller ombyggnation.

Särskilt viktiga områden

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

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

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 påverka inkommande luftflöde via element och tillhörande filter.

Elinstallationer

Vår fastighet har ett modernt elsystem med separat elförbrukningsmätare och jordfelsbrytare för respektive lägenhet. Alla el-installationer i lägenheten måste alltid göras 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. Vattenskador 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 att intyg från installatören.

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 styrelsens medgivande innan arbetet påbörjas. Styrelsen kan begära att få besiktiga 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.

Detta är extra viktigt att tänka på när:

- Du funderar på att installera en parabol, markiser staket eller pergolatak behöver du alltid styrelsens medgivande innan installationen påbörjas. Styrelsen kan komma att begära skal-enliga ritningar och/eller andra handlingar för att göra sin bedömning. I sådant fall bekostas dessa handlingar av medlemmen.
- Du monterar en markis på din balkong eller terrass är endast markisväv i kulör NCS S 2005-Y50R och beslag, i kulör RAL 7035 RAL tillåtet. Vikarmsmarkiser får endast monteras på balkonger och terrasser som inte har en ovanliggande balkong. Vid montering av markiser över fönster är endast fallarmsmarkiser i ovan nämnda kulörer tillåtna.
- Du monterar något i fastighetens fasad eller övriga fasta konstruktioner behöver arbetet göras av en fackman och fastighetens täthet och livsbeständighet beaktas.