

Brf Hamnkranen

Råd och anvisningar för ombyggnad och renovering

Anvisningarna bör ses som en praktisk vägledning för att uppfylla reglerna 44 § i föreningens stadgar.

Att tänka på

Fastighetens lägenheter är utformade av kunniga arkitekter och ingenjörer för att få bästa möjliga planlösning, ljus, ventilation, uppvärmning och inomhusmiljö samt tillgänglighet för rörelsehindrade. Fasader och balkonger är enhetligt utformade enligt områdets stadsplanebestämmelser.

Ombyggnad och renovering ska enligt Plan- och bygglagen, PBL, utföras enligt Boverkets byggregler, BBR. Det är samma krav som försäkringsbolagen tillämpar.

Avtal

Vid ombyggnad som är godkänd av föreningen och påverkar fastighetens system för värme, vatten, avlopp och ventilation samt bärande konstruktionen ska avtal upprättas mellan föreningen och bostadsrättshavaren.

Avtalet ska reglera ansvarsförhållanden vid skada på fastigheten som är orsakad av ombyggnaden samt vilka myndighetskrav som ska vara uppfyllda.

Vid försäljning

Vid försäljning är säljaren skyldig att upplysa köparen om vilka ombyggnader som är utförda. I de fall myndighetskraven inte är uppfyllda fullt ut har köparen möjlighet att begära nedsättning av priset eller att ombyggnaden blir återställd till ursprungligt utförande.

Balkonger och fasader

Enligt stadsplanebestämmelserna ska balkongerna vara enhetligt utformade.

Belysningsarmaturer får därför inte flyttas eller bytas.

Infästningar och andra ingrepp i den putsade fasaden får inte utföras, vilket är ett krav för att garantier och försäkringar ska gälla vid eventuell skada.

Inglasning från golv till tak

Inglasning av balkonger ska utföras enhetligt. Därför har föreningen sökt och fått bygglov för samtliga balkonger och uteplatser med tak. Bygglovet gäller i fem år från 2020-03-12.

Vi har upphandlingsavtal med Svenska Lumon AB för leverans och montering av inglasning. Solskydd till inglasningen ska vara enhetliga. Därför ska Svenska Lumons solskyddsgardiner användas.

Inglasning av balkongräcken

Enligt Hogstad Aluminium som tillverkat balkongräckena kan inglasning av räckena tillåtas till en höjd av 850 mm från balkonggolvet.

Vindskydd av tyg

Insyns- och vindskydd av tyg som placeras på balkongräcket ska enligt stadsplanebestämmelserna vara olivgröna med beteckningen Swich vert ORC U395 120.

Markiser

Vid skada på markiser ska företaget Romabo AB anlitas. Företaget kan tillhandahålla nytt markistyg inklusive vikbara bärarmar som passar till befintliga infästningsanordningar i fasaden. Nya infästningar i den putsade fasaden får inte utföras.

Persiennor och AC

Persiennor är ett bra skydd mot insyn och solvärme. Enligt stadsplanebestämmelserna ska persiennor ha vit kulör. Föreningen har inget avtal med något speciellt företag men det finns många att välja på i närområdet.

Installation av luftvärmepump med kylfunktion är inte tillåtet. Däremot kan portabla AC:n som inte medför ingrepp i fasaden eller orsakar störande vibrationer användas.

Invändig ombyggnad och renovering

Ändring av planlösning

Vid ombyggnad till fler sovrum gäller att det nya sovrummet ska vara försett med fönster mot det fria som ger dagsljus samt ha tillgång till luftväxling och uppvärmning. Sovrum får inte enbart nås genom passage genom annat sovrum. Ett sovrum ska vara tillgängligt för rörelsehindrade.

Byte av köksfläkt

Ny köksfläkt ska vara anpassad till central ventilation med frånluftssystem och får inte ha egen motor. Vid montering ska luftmängden ställas in på 10 liter per sekund för normaldrift och 30 liter vid forcering.

Avfallskvarn

Grundtanken är att komposterbart avfall ska läggas i avsett inkast till sopsugsanläggningen. Fastigheten har ett avloppssystem med långa dragningar och minimal lutning inom lägenheterna. Enligt fastighetskötare och avloppsrensare finns det stor risk för stopp vid installation av avfallskvarn. Vi följer därför deras råd att inte tillåta installation av avfallskvarn.

Renovering och ombyggnad av våtrum

Bostadsrättshavaren har underhållsansvar för golv- och väggbeklädnad inklusive tätskikt samt synliga vatteninstallationer. Renoveringsarbeten ska utföras av behöriga hantverkare enligt gällande branschregler. Se även ”Anvisningar för upphandling”.

Elsäkerhet i kök och badrum

Vid ombyggnad av kök och badrum är det viktigt att Elsäkerhetsverkets föreskrifter tillämpas. Diskmaskin, kyl och frys ska anslutas till eluttag som är placerat synligt och åtkomligt. I badrum gäller att vissa avståndsregler från dusch, badkar och tvättställ ska tillämpas för placering av eluttag.

Vattenavstängning

Vid renovering av kök och badrum behöver ofta vattensystemet stängas. Det enklaste och säkraste sättet är att stänga av vattnet i apparatskåpet som finns i varje våningsplan. Avstängningsventilerna är märkta med respektive lägenhetsnummer. Nyckel märkt med HN ska användas för att öppna apparatslåpet.

Ombyggnader som inte är tillåtna

Allmänt gäller att inga ombyggnader får medföra att hållfastheten i bärande väggar och bjälklag försvagas eller att ljudisoleringen blir nedsatt. Inte heller får några ingrepp som kan medföra påtaglig skaderisk eller försämrade funktion utföras i våra vatten- och avloppssystem, värmesystem samt ventilationssystem.

Ordningsregler

Vid ombyggnad ska föreningen och berörda grannar informeras om eventuella driftstopp samt störande arbeten.

Normal arbetstid är från klockan 8-16.

Byggavfall får inte läggas i miljörummet utan ska sorteras i avsedda säckar enligt kommunens miljöföreskrifter. Säckarna ska avhämtas inom tre dagar.