

UNDERHÅLL, ANSVARFÖRDELNING, RENOVERING, K-MÄRKNINGEN

2012-12-12

Underhåll, renovering och ombyggnad regleras i Plan- och bygglagen, Bostadsrättslagen samt i föreningens stadgar. Bostadsrättsinnehavaren är förpliktad att svara för underhållet i lägenheten vilket medför ett underhålls- och reparationsansvar. Fastigheten Brf Bolmen 1 är k-märkt vilket innebär vissa förbehåll vid renoveringar och underhåll.

Restriktioner m.a.a. k-märkningen

Tidstypiska snickerier såsom dörrar, foder, golvlister, garderober, hatthylla, fönster, fönsterdörr skall bevaras. Fönsterbänkar av kalksten, fönsterventiler samt beslag på fönster, skåpsluckor, garderobsdörrar och dörrtrycken är detaljer som är viktiga för lägenheternas karaktär. Materialen är valda och utformade för att i samklang ge interiörer sin karaktär såsom enkelhet, rena linjer och slitstyrka. Av denna anledning är det kulturhistoriskt värdefullt att bevara fast inredning intakt så långt som möjligt.

I vissa småhus förekommer stuckatur. Om stuckatur behöver demonteras Vid ombyggnad sänker man i många fall taken i rummen p.g.a. ljudisolering. Detta medför att befintlig stuckatur demonteras. Om man vill ersätta demonterad stuckatur är det önskvärt att ny stuckatur utförs lika befintlig.

Sektionsradiatorer av klassiskt utseende återfinns under fönstren. Det är önskvärt att dessa sparas i största möjliga mån. För komplettering av radiatorer är det önskvärt att välja radiator med utformning lika befintliga. I lägenheterna förekommer olika ventilationsdon. Ventilationsdon på fönsterbleck och vädringslucka under fönsterbräda i kalksten sparas även om den sätts ur funktion.

Underhållsansvar

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att det inre av lägenheten hålls i gott skick. Det medför ett underhålls- och reparationsansvar. Underhållet skall anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär (se stycket ovan om k-märkningen). Underhållet får heller inte ske så att lägenhetens värde äventyras.

Du som bostadsrättsinnehavare har ett väsentligt större ansvar för din lägenhet än en hyresgäst när det gäller reparationer. Det är förbjudet att själv göra ingrepp i bärande vägg, VVS, el eller andra fasta installationer. Alla installationer av el, VVS eller våtrum ska utföras av en behörig yrkesman. Se även vidare i föreningens stadgar.

Tillåten renovering och ombyggnad

- Utbyte av kökssnickerier
- Ytskikt. Ytskikt inom våtzoner skall utföras av behörig entreprenör.
- Utbyte och komplettering av vitvaror, dock ej den mekaniska köksfläkten som är kopplad till ventilationssystemet.
- Fasta elinstallationer skall utföras av behörig elektriker.
- Diskmaskiner måste stå på vattentätt underlag.

Brf Bolmen 1

Styrelsegodkännande krävs

- Förändring av planlösning.
- Ingrepp i en bärande konstruktion.
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten.
- Utbyte av kökskåpa (som är kopplad till den mekaniska köksfläkten som **ej** får bytas).
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Icke tillåten renovering och ombyggnad

- Konkreta kulturhistoriska värden såsom snickerier (undantag kökssnickerier), radiatorer, ventilationsdon, beslag t.ex. trycken, dörr- och fönsterfoder, inredörrar, gamla garderobsdörrar och stuckatur.
- Byta ut lägenhetsdörren.
- Sätta upp parabol eller antenner på fasad eller tak.

ANSVARSFÖRDELNING

Nedan följer en tabell som tydliggör ansvarfördelningen av underhållet mellan medlemmen och föreningen, samt noteringar vilka delar som är k-märkta.

| Specifikation | Föreningens ansvar | Medlemmens ansvar | Notering |
|--|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Fönster | | | k-märkt |
| Invändig målning av karmar, bågar, foder | | X | k-märkt |
| Utvändig målning av karmar, bågar, bleck | X | | k-märkt |
| Fönsterglas | | X | |
| Beslag | | X | |
| Fönsterbänk | | X | k-märkt |
| Ventilationsdon | | X | k-märkt |
| Tätninglistor | | X | |
| Inredörrar | | | k-märkt |
| Underhåll, reparation | | X | |
| Dörrblad, foder, karm | | X | k-märkt |
| Garderobsdörrar | | X | k-märkt (vissa undantag) |
| Innertak | | | |
| Ytskikt | | X | |
| Konstruktion/stomme | X | | |
| Stuckatur | | X | k-märkt |
| | | | |
| Innerväggar | | | |
| Ytskikt | | X | |

Brf Bolmen 1

| | | | |
|---------------------------------------|---|---|--|
| Konstruktion/stomme | X | | |
| | | | |
| Lägenhetsdörr | | | |
| Dörrblad, karm och foder | | X | Ytbehandling insida |
| Dörrblad, karm och foder | X | | Ytbehandling utsida |
| Låscylinder, låskista och beslag | | X | |
| Brevinkast | | X | |
| Dörrhandtag | | X | |
| Ringklocka | | X | |
| Tättningslist | | X | |
| Namnskylt | X | | |
| Badrum, VVS | | | |
| WC-stol inkl spolansordning | | X | |
| Tvättställ | | X | |
| Blandare, dusch, duschslang, kranar | | X | |
| Badkar | | X | |
| Badrumsskåp | | X | |
| | | | |
| Kök | | | |
| Inredning | | X | |
| Vitvaror | | X | |
| Spiskåpa, filter | X | X | Medlem ansvarar för kökskåpans funktion samt rengöring. Installation av ny kökskåpa ska anmälas hos styrelsen. Läs mer på sid Info. |
| Köksfläkt | X | X | Köksfläkt får EJ bytas. Medlem ansvaras för rengöring och funktion, se dok på sidan Info. |
| Ventilationsdon | | X | Från och tilluftsventiler k-märkt |
| Radiatorer med ventiler och termostat | X | X | Medlem ansvarar luftning samt att elementens yttre skikt är i gott skick, som rostskydd och målning. Element för ej bytas/tas bort utan styrelsens tillstånd. k-märkt (äldre stil) |

Brf Bolmen 1

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Kall- och varmvattenledningar | X | | |
| Ompackning av kranar och blandare | | X | |
| Rensning | | | |
| Avloppsledning, golvbrunn vattenlås | | X | Avloppsledning fram till stamledning |
| Avloppsstammar | X | | |
| | | | |
| EI | | | |
| Eluttag, strömbrytare och armatur | | X | |
| Huvudsäkring i källare | X | | |
| Elledningar | | X | Från lägenhetens proppskåp |
| Golv | | | |
| Ytskikt | | X | |
| Konstruktion/stomme | X | | |
| Trösklar, socklar, foder och lister | | X | Socklar och foder k-märkta |
| Källarförråd | | X | Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar inredning mm |