

Anvisningar lägenhetsunderhåll.

Antagna av styrelsen 2019-01-09

Utdrag ur föreningens stadgar registrerade av boverket 2018-04-11

Underhåll av lägenheten

§ 26 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bl a:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak,
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- varmvattenberedare (förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för enligt § 29)
- brandvarnare
- eldstäder
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätningslister.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för målning av insidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.

Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

§ 27 Balkong, altan, takterrass, uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§ 28 Våutrymmen och kök

Beträffande våutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl a:

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- elektrisk handdukstork
- vitvaror och sanitetsporslin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring av dessa och byte av filter).

§ 36 Ändring av lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd 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.

Styrelsen får bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Utdrag ur "Vem svarar för underhållet" 2018-01-01

Lägenhetsdörrar och innerdörrar	Brh	Brf
Ytterdörr (säkerhetsdörr) med tillhörande karm, låscylinder/låskista ingår i BRF låssystem		♦
Låscylinderbyte i Brf låssystem pga skadegörelse, saknade nycklar	♦	
Till ytterdörren hörande list och foder, handtag, dörrklocka	♦	
Utvändig ytbehandling av ytterdörr, karm, foder och namnskylt		♦
Invändig ytbehandling av ytterdörr, karm, foder	♦	
Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm	♦	
Golv, Väggar, innerväggar och innertak mm	Brh	Brf
Ytskikt, underliggande skikt samt i förekommande fall tätskikt (fuktisolerande skikt) som krävs för att applicera ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt. Brh svara även för ev. undertak	♦	
Underliggande stomme		♦
Socklar och stuckaturer.	♦	
Fönster samt balkong- och altandörr.	Brh	Brf
Balkongdörr med tillhörande karm Handtag och beslag inkl. spanjoletter tätningsslist		♦
Glas i fönster och dörrar, inglasningspartier tillhörande låsanordningar.	♦	
Handtag och beslag inkl. spanjoletter tätningsslist i fasta fönster. Vädringsfilter.		♦
Fönsterkarmar, fönsterbågar.		♦
Foder och lister persienner.	♦	
Invändig målning av balkong- och altandörr samt fönstrens karmar och bågar färgval enligt gällande bygglov (kontakta styrelsen)	♦	
Utvändig målning av balkong- och altandörr samt fönstrens karmar och bågar		♦
Springventil		♦
Inglasade balkonger enligt gällande bygglov (kontakta styrelsen)	♦	
VVS-artiklar	Brh	Brf
Sanitetsporslin t.ex. tvättställ, bidé, badkar, duschabin, WC stol	♦	
Blandare, dusch, duschslang och kranar (FM Mattson standarblandare)	♦	
WC stol spolplanordning (IDO standard) Brh står för avvikande fabrikat		♦
Packningar (FM Mattson standarblandare) Brh står för avvikande fabrikat		♦
Tvätt- och diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning. Övriga vitvaror.	♦	
Packningar i avstängningskran (standard)		♦
Vattenradiatorer med ventiler, termostat och värmeledning. Brh svarar dock för målning		♦
Golvbrunn inkl. vattenlås		♦
Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås. Brh svarar även för klämring runt golvbrunn.	♦	
Elektrisk handukstork. (Endast elektrisk handukstork tillåten)	♦	

Ledningar	Brh	Brf
Ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och ventilation vilka endast tjänar lägenhet och är synliga	◆	
Ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och ventilation som brf försett lägenheten med vilka tjänar mer än en lägenhet		◆
Ledningar och anordningar för informationsöverföring som inte är synliga.		◆
Ledningar och anordningar för informationsöverföring som är synliga.	◆	
Köksutrustning	Brh	Brf
Inredning, diskmaskin inkl. ledningar, och anslutningskopplingar på vatten-ledning, kyl- och frysskåp, spis/ håll, ugn, mikrovågsugn	◆	
Spiskåpa och ventilationsdon. (Vid utbyte är endast spiskåpa utan motor tillåten.)	◆	
El-artiklar	Brh	Brf
Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenhet strömbrytare, eluttag, och armaturer. Erforderlig behörighet krävs för att utföra elarbeten. Byte av huvudsäkring.	◆	
El ledningar som Brf försett lägenheten med och som inte är synliga.		◆
Balkong	Brh	Brf
Ytbehandlingen insida av sidopartier, fronter och tak. Golvens ytskikt. Färgtyp och kulör enligt gällande bygglov tillhandahålls av Brf.	◆	
Vädringsställ, beslag och odlingslådor.	◆	
Underhåll av utsida sidopartier och fronter. Enligt gällande bygglov.		◆
Förråd m.m	Brh	Brf
Källar- och vindsförråd som tillhör lägenheten. För dessa utrymmen gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar och inredning		
Avskiljande nätvägg i förråd		◆
Gemensamma miljöstationer		◆
Övrigt	Brh	Brf
Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, trösklar, socklar, foder, lister, gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare.	◆	
Inglasningar balkong. Enligt gällande bygglov (5 rutor, rökgastätt).	◆	
Fastighetsboxar, tidningsklämmor		◆
TV box tillhörande Brf		◆
Inredning och utrustning som Brh tillfört lägenheten.	◆	

Styrelsen rekommendationer

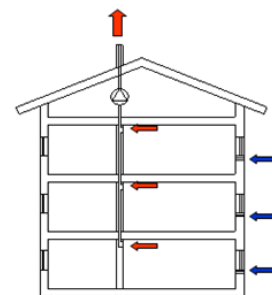
Allmänt alla utrymmen

- Inga ingrepp i bärande väggar.
- Ingen ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten. eller annan väsentlig förändring av lägenheten.
- fackmässigt utförande.

Hur fungerar ventilationen i din bostad?

- Systemet i din byggnad är ett så kallat Frånluftssystem. Centralfläktar som är placerade på yttertak betjänar vardera 1 ½ trapphus. Systemet bygger på att fläkten suger ut luft från lägenheten. Luften lämnar lägenheten via kök och våtutrymmen där tillförseln av föroreningar är stor, samtidigt som den friska utomhusluften tillförs lägenheten genom luftintag i vardagsrum och sovrum där man vistas mest. Luften måste också kunna röra sig mellan rummen i lägenheten, det sker oftast via en springa mellan dörr och karm. Friskluftsventilerna i fönster måste alltid hållas öppna, om de täpps igen fungerar systemet mycket dåligt. Ett visst drag kan upplevas i närheten av friskluftsventilerna vintertid, och det måste man tyvärr räkna med.

Typ F Frånluftsventilation



Kök

• Ventilation

- Inga förändringar som påverkar ventilations-systemets funktion.
- Täta till friskluftsventil ej tillåtet
- Ta bort, bygga igen frånluftsdon ej tillåtet
-



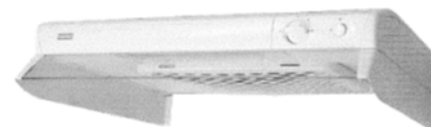
Grundutförande frånluftdon över spisen

• Spiskåpa

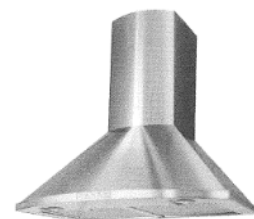
- För att förbättra osuppfångning kan en spiskåpa monteras. **Den saknar motor och ansluts till kanalsystemet.** Den injusteras för ett grundflöde på 10 lit/s. Vid matlagning öppnas ett forceringsspjäll i kåpan och luftflödet tredubblas. En timer i kåpan begränsar öppettiden. Spiskåpan sparar energi och ger ett bättre inomhusklimat med mindre kalldrag från friskluftsventiler.

• Rekommenderade spiskåpor

- Franke F251-10 vit modell bredd 500,600,700 mm bredd 600 finns i rostfritt utförande.
- Franke F 252-10 vit modell bredd 500,600,700 mm stor underdel med bättre osuppfångningsförmåga.



- Futurum System timer 722-10, vit/svart modell bredd 600, 700 mm Rostfritt utförande bredd 600, 700, 900 mm
- Opal system 762 vägg endast utförande, bredd 600, 700 mm.
- **OBS! Ovanstående kåpor saknar egen fläkt och är avsedda för byggnader med centralfläktsystem.**
- Se hemsida www.futurum.se , www.franke.se



Kolfilterfläktar eller spisfläktar med motor som ansluts till kanalsystemet kan orsaka spridning av matos till grannlägenheter och är därför **inte tillåtna** att anslutas till fastighetens kanalsystem. Kolfilterfläktar är enbart att betrakta som luftrenare och är därför olämpliga i fastigheter med centralfläktsystem.

Utförande

- Utförandet skall vara yrkesmässigt utfört
- VVS och El skall utföras av behörig yrkesman.

Badrum/toalett

- Under ytskiktet finns ett tätskikt som skyddar mot utträngande fukt/vatten.
- Vid byte av ytskikt måste även tätskikt bytas ut.

Utförande

- Utförandet skall vara yrkesmässigt utfört
- VVS, El och tätskikt skall utföras av behörig yrkesman

Övriga rum

- Yrkesmässigt utfört, El av behörig yrkesman.

Balkong

- Tak och balkongsidor får endast målas med "Putsfärg" kulör nr 3 S0502-Y Vit
- Vägg mot lägenhet målas med "Putsfärg".
Tre färgvalmöjligheter: **1.** Gul Kulör nr: S2020Y30R ,
2. Orange Kulör nr: S2020Y50R, **3.** Vit Kulör nr: S0502-Y enligt bygglov.
- Följande uppgifter skall lämnas till Målarnas Färg:
Kulörnummer: _____
Kontonummer hos Målarnas Färg: 3186 (Brf Jönköpingshus nr 10 konto)
Betalning sker kontant av beställaren hos Målarnas Färg

Inglasning

- Bygglov finns för inglasning av balkong Dnr: 2015-1964
I bygglovet anges 5 rutor, brand och brandgasavskiljning i EI30 skall uppfyllas.

Parabolantenn

- Parabolantennerna får ej monteras på fasader.
- Monteras parabolantenn på balkong, får **ingen del** av antennen finnas utanför balkongväggarna.
- Lägenhetsinnehavaren ansvarar helt för installation och säkerhet.