

När ni ska renovera i BRF Docenten

Vårt hus är byggt 1960 och är ett av tre likadana. De ritades av arkitekten Helge Zimdal och uppfördes av byggmästare Harry Karlsson. Dessa hus är uppskattade av arkitekter för sin tidstypiska utformning. Detta har lett till att de har ett visst skyddsvärde.

Exteriören ska bevaras.

Man får inte glasa in balkonger. Vill man sätta in en solskyddande markis vid sin balkong måste denna vara grå/vit och neutral. Väggarna på balkongen ska målas i "Specialfärg för puts kulör Emalj (CH 0,5; CW 1,8; OM 0,1; RX 0,2; YX 4,1).

Balkonglådorna

De ursprungliga balkonglådorna är gjorda av eternit och utformade för att kunna hängas såväl innanför som utanför balkongräcket. Alla andra balkonglådor är lättare och utgör en fara om de hänger utanför räcket. Var därför uppmärksamma på detta vid val av balkonglåda.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar

I föreningens stadgar beskriver paragraf 35 vilket ansvar som bostadsrättshavaren har respektive vad som ligger på föreningen/styrelsen. Nedanstående text är ett förtydligande komplement till stadgarna och bygger till stor del på den erfarenhet som föreningen samlat på sig genom åren.

Anmälan till styrelsen

Renoveringar ska i god tid – minst 1 månad innan – skriftligen anmälas till styrelsen som ska ge sitt godkännande.

Anmälan ska innehålla en beskrivning av vad som ska göras, vem som är ansvarig för renoveringen och en tidplan för arbetet.

Styrelsen måste ge tillstånd när det gäller ingrepp i bärande väggar och kommer att vara restriktiv att lämna sådant tillstånd eftersom erfarenheten är att den bärande konstruktionen försvagas och det blivit mycket störande för grannarna.

Det är inte tillåtet att fälla in elledningar i betongväggarna eftersom man då riskerar att försvaga konstruktionen genom att skada armeringsjärnen.

Koncentrerat arbete

Vid renoveringen, informera tydligt om att det ska ske. Ring gärna på hos nära grannar. Sätt en lapp i samtliga 3 entréer om att renovering ska ske, var i huset, hur länge och vem grannar kan kontakta med frågor/klagomål.

Renoveringsarbetet får inte pågå "av och till" under någon längre tid. Det ska genomföras koncentrerat och under så kort tidsperiod som möjligt, helst inom 3 månader.

Betongen fortplantar ljud

När någon borrar eller hamrar hörs det i hela huset! Det är därför angeläget att hantverkare anpassar sina arbetsmoment till detta faktum och exempelvis inte börjar slagborra klockan 7 på morgonen.

Undvik att borra hela dagar! Sätt en särskild lapp i varje entré om klockslag när det ska borraras. Detta ger grannarna en chans att planera för att undvika vara hemma när det låter som värst.

Överbelasta eller blockera inte hissarna

Vid en renovering är det mycket material som ska transporteras i hissarna. Vi har bara en hiss per trappa och många äldre i huset är helt beroende av hissarna. Tänk på att inte blockera dem med långdragen i- och urlastning. Varje överbelastning som leder till att hissen stannar gör livet svårt för grannarna och blir en kännbar utgift för föreningen att återställa.

Elektricitet

Det kan vara anledning att fundera på att dra om elen i lägenheten när man renoverar. Moderna köksinstallationer kräver mer el än vad som ursprungligen fanns. 3-fas el installeras direkt från lägenhetens elcentral i trapphuset. Ordföranden har nyckel till denna.

Badrum

Att renovera badrum brukar ofta vara en prioritet för den som flyttar in. Det är av yttersta vikt att den firma som anlitas har rätt kompetens, erfarenhet och våtrumsbehörighet.

Stammar, rör och vattenledningar är styrelsens ansvar. Huset har känsliga och tunna bjälklag och att installera en ny golvbrunn i ett 16 cm tjockt bjälklag är grannliga. Vid flera tillfällen har hantverkare misslyckats, något som drabbat den granne som bor under och lett till konflikter och väsentligt ökade kostnader.

Styrelsen har därför beslutat att all rördragning och dragning av nya vattenledningar ska göras av den erfarna firma som styrelsen anlitar. Kostnaden för detta debiteras medlemmen i fråga.

Man får inte skarva rör eller ansluta ett nytt rör till ett befintligt. Nya rör ska gå ändra fram och ansluta direkt till stammen.

Fläkt av typen PAX är inte tillåtet eftersom de skapar obalans i ventilationen som drabbar grannarna.

Generellt avråder styrelsen från att installera golvvärme eftersom erfarenheten visar att det ger svårare renoveringar för efterkommande medlemmar. Föreningen tillåter inte golvvärme som ansluts till centralvärmesystemet eftersom detta lett till stora problem

med att få värmen att cirkulera som den ska i resten av huset. Vill man ha golvvärme ska den anslutas till elen och förbrukningen belastar den enskilde medlemmen.

Föreningen har tillgång till en byggkonsult som kan tillkallas för att övervaka all badrumsrenovering. Planer ska underställas styrelsen som ska ge klartecken. Allt för att undvika problem.

Tvättmaskin

Många har installerat tvättmaskin i sin lägenhet och det fungerar bra. Tänk bara på att installera och balansera den så att inte vibrationer från centrifugering stör. Även detta är ett ljud som lätt fortplantar sig i fastigheten. Tänk också på att samma tvättider gäller hemma som i tvättstugan – detta för att inte störa grannarna. Alltså ingen tvättning före 8 på morgonen och efter 20 på kvällen. Ingen tvättning på söndagar.

Minimera risken för vattenskador

Välj erkända kvalitetsmärken till kranar och annan utrustning i bad och kök. Kontrollera att det går att byta packningar och att det finns reservdelar. Se till att det installeras avstängningskranar på alla ledningar. Diskmaskiner ska ha en lätt tillgänglig avstängningskran som ska användas när man reser bort. Detsamma gäller tvättmaskin.

Isolering

Det är inte tillåtet att tilläggsisolera ytterväggarna inifrån eftersom man då spärrar in den fukt som ska kunna transporteras genom ytterväggarna.

Däremot kan det ibland vara idé att ljudisolera innerväggar mot grannen eftersom det kan vara lyhört och att isolera väggen ut mot trappan som kan vara kall på vintern.

En del lägenheter har visat sig ha drag uppe vid taket. Detta kan motverkas genom att man isolerar inifrån med en tätningstätt där en yttervägg möter taket. Låt hantverkaren bedöma om tavellisten ska tas ner före tätning, eller om det går att täta med listan kvar.

Ventilation

I januari 2022 kontrollerades hela fastighetens ventilationssystem och rätt flödesvärden ställdes in. Alla ventilationsdon tillhör föreningen och får inte ändras, flyttas eller bytas ut av medlemmen.

Köksfläkt

Husets ventilationskanaler är inte gjorda för utsugsfläkt utan det är kolfilterfläkt som gäller.

"Reservdelar"

Föreningen har ett litet lager av de ursprungliga dörrarna, såväl med som utan glas, enkla och dubbeldörrar, toadörrar. Föreningen har också en del av den ursprungliga golvparketten om någon vill laga och lappa sitt parkettgolv.