



Vindsinredning av radhus i brf Kolmilan

Denna instruktion är antagen av styrelsen i HSB:s brf Kolmilan vid styrelsemöte 2010-03-10.

Instruktionen delas ut till alla bostadsrättshavare för förvaring i huspärmen. Instruktionen gäller både nya och befintliga vindsinredningar inom föreningen.

Vindsinredning

Generellt är inredning av vinden i våra radhus tillåten. Styrelsen skall informeras innan arbetet påbörjas och dessa regler för vindsinredning följas.

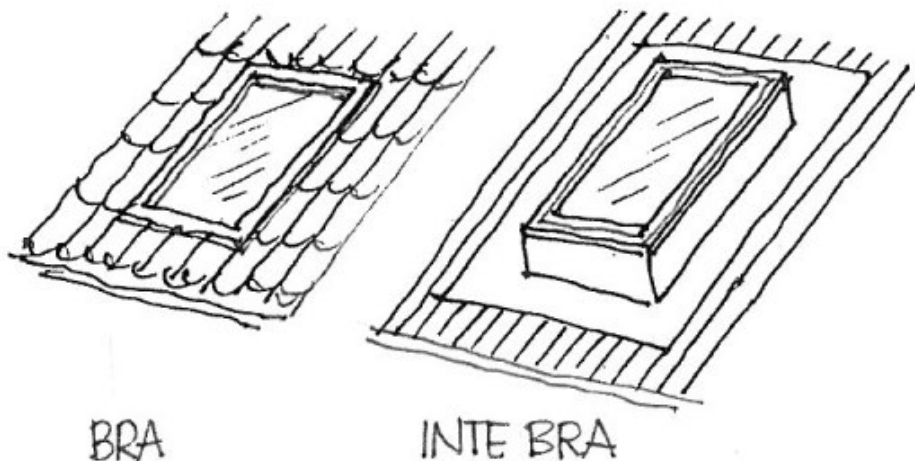
Bygglov och regler

För montering av takfönster fordras bygglov. Detta söker och bekostar bostadsrättshavaren på Stockholms stadsbyggnadskontor. Vindsinredningen i sig är inte bygglovspliktig enligt nu gällande plan- och bygglagstiftning. Inredd vind räknas inte som boyta eftersom takhöjden är för låg utan räknas fortfarande som förråd.

Läs också på Stockholms stadsbyggnadskontors hemsida om vindsinredning: <http://www.stockholm.se/ByggBo/bygglov/Rad-o-riktlinjer/Inredning-av-vind/>

Utformning av takfönster

Nya takfönster skall placeras och utformas lika de takfönster som redan finns på några av husen, liggande takfönster infällda i takets lutning. Uppbyggda takkupor är inte tillåtna.



I gavelradhusen kan dessutom fönster i gavelspetsen monteras, lika Arvikagatan 11, förutsatt att bygglov för detta erhållits.

Ansvar

Bostadsrättshavaren bär hela ansvaret för vindsinredningen och takfönstret. Vindsinredning innebär alltså ett för bostadsrättshavaren utökat underhållsansvar jämfört med föreningens stadgar.

Vindsinredningen omfattas inte av föreningens fastighetsförsäkring.

Genomförande

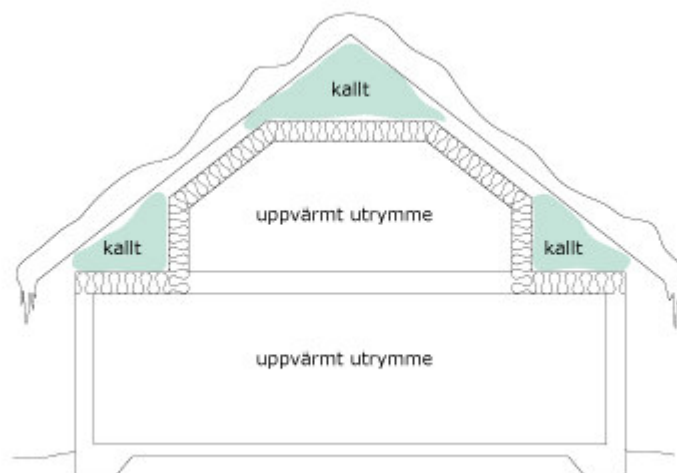
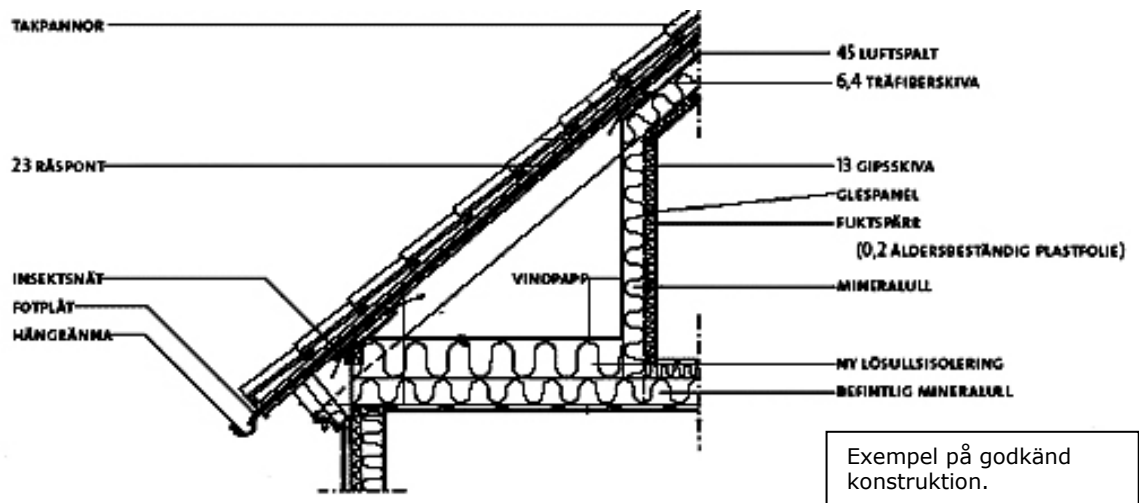
Bostadsrättshavaren skall informera och inhämta styrelsens skriftliga tillstånd innan vindsinredning påbörjas. Styrelsens utsedda representant skall beredas tillfälle att besiktiga vindsinredningen både under pågående arbete och efter färdigställandet.

Tekniskt utförande

Föreningens krav är att vindsinredning skall utföras på ett korrekt byggnads-tekniskt och brandsäkert sätt.

Byggnadstekniskt viktiga punkter är bl a:

- att takstolskonstruktionens bärande förmåga inte påverkas av vindsinredningen.
- ingrepp i byggnadsstomme (vindsbjälklag) för ny trappa till vinden skall redovisas till styrelsen med konstruktionslösning innan arbetet påbörjas.
- att luftspalten vid takfoten hålls öppen och att insektsnätet förnyas.
- att takpanelen luftas med minst 45 mm luftspalt under takpanelen och ventilation anordnas i taknock för att säkerställa luftgenomströmning av yttertakkonstruktionen.



- att ny trappa till vinden utförs med tillräcklig bärförmåga och utformas enligt gällande byggnorm, speciellt vad avser barnsäkerhet.

- att imkanal från köket och andra ventilationskanaler inte skadas eller värmeisoleringen försämras så att ventilationen i huset slutar fungera.
- att det inredda vindsutrymmet ventileras antingen genom spaltventiler i takfönstren eller genom frånluftskanal som leds ut ovan yttertak.
- att takfönster monteras professionellt med riktiga anslutningar vad avser bärförmåga, fuktskydd m m.
- anslutningar vid takfönster är känsliga för läckage. Takfönstertillverkarna har särskilda intäckningsplåtar och tätningsprodukter som vid rätt användning ger godtagna lösningar.

Brandsäkerhetsfrågor avser bl a:

- att den brandavskiljande väggen mellan bostadslägenheterna inte utsätts för ingrepp så att den brandavskiljande förmågan försämras.
- att elinstallationer utförs av behörig installatör och skriftligt intyg om elektriska installationen upprättas av installatören och tillställs föreningens styrelse.
- att imkanal från köket brandisolerar enligt gällande byggnorm.
- att brandvarnare monteras på vinden.

Tillsyn av befintliga fastighetsinstallationer på vinden

På vindarna finns kanaler och ledningar för bl a centralantenn, värme, el, avloppsluftning och ventilation. Dessa skall vara inspekterbara och utbytbara även efter vindsinredningen. Bostadsrättshavaren ansvarar för att erforderliga inspektionsluckor anordnas så att besiktning, tillsyn och utbyte av ledningar kan ske. Görs vindsinredningen på sådant sätt att dessa åtgärder förhindras är det bostadsrättshavarens skyldighet att bekosta demontering av tillräcklig del av vindsinredningen så att ledningar och rör blir åtkomliga för inspektion eller underhållsarbete.

Underhåll av takkonstruktionen

Om föreningen behöver vidta åtgärder för att inspektera, underhålla eller bygga om takkonstruktionen och detta medför att vindsinredningen helt eller delvis behöver demonteras svarar bostadsrättshavaren för kostnader för såväl demontering som ev återuppförande.

Uppvärmning

Önskar bostadsrättshavaren anordna permanent uppvärmning på den inredda vinden får uppvärmningsanordningen inte kopplas in på fastighetens ordinarie vattenburna system.

Överlåtelse

Vid överlåtelse av bostadsrätt till ny bostadsrättshavare följer ansvaret för vindsinredningen och takfönstret med bostadsrätten till den nye bostadsrättshavaren. Det är säljarens skyldighet att informera köparen och ev mäklare om detta förhållande. Ny bostadsrättshavare kan inte hålla föreningen eller styrelsen ansvarig för brister i vindsinredning eller takfönster.

Styrelsen brf Kolmilan i Farsta

2010-03-10