

## Riktlinjer för renovering av bl.a. badrum och kök

**Information avseende bl.a. renovering av badrum och kök samt rivande av väggar. Innan dessa arbeten ska påbörjas läs igenom detta dokument. Om entreprenör anlitas säkerställ att denne är införstådd med vilka kraven är innan arbetet påbörjas.**

Av föreningens stadgar framgår att medlem inte utan styrelsens tillstånd får utföra åtgärd som innefattar:

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändringar av befintliga ledningar för avlopp, vatten, värme och ventilation
- annan väsentlig förändring av lägenheten, såsom ombyggnation av kök och badrum samt rivande av väggar

Av stadgarna framgår också att de åtgärder som medlemmen utför i sin lägenhet ska ske på ett fackmässigt sätt, där dokumenterad behörighet krävs vid el- och VVS-arbeten. Med fackmässigt menas att man följer boverkets regler samt gällande branschregler. De entreprenörer som anlitas ska vara registrerad för F-skatt och ha tecknat lämplig allrisk och ansvarsförsäkring.

I god tid innan arbeten av ovan nämnda slag påbörjas ska föreningens styrelse kontaktas för att godkänna att arbetet utförs. Till styrelsen bifogas följande:

- Beskrivning om vilket arbete som ska utföras
- Information om vilken entreprenör som ska utföra arbetet, samt styrkande av att denne innehar:
  - F-skattebevis
  - Tillämplig certifiering:
    - Rörintallation: Säker Vatten
    - Tätskikt i våtrum: BKR/BBV och/eller GVK
    - Elarbeten: Elsäkerhetsverket
  - Försäkringsintyg (allrisk- samt ansvarsförsäkring)

### Elarbeten allmänt

Utgångspunkten är att inte endast eluttag i badrum och kök ska vara jordade, utan också eluttag i den övriga lägenheten. Detta ska beaktas när man genomför ombyggnader.

Undantag från denna regel är om det finns rum – dock inte badrum och kök – där befintliga eluttag är ojordade och dessa är installerade före 1994, då får i dessa rum sättas in ojordade uttag. Observera dock att i samma rum får man aldrig blanda jordade och ojordade uttag.

### Ventilation allmänt

Förändringar som görs av ventilationen i en lägenhet kan lätt få påverkan på andra lägenheter i fastigheten.

Det är ett myndighetskrav att föreningen med vissa intervaller ska utföra en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Varje lägenhet kontrolleras då av en auktoriserad ventilationstekniker och protokoll upprättas.

Skulle en sådan kontroll leda till anmärkning i någon lägenhet, t.ex. genom att medlem gjort förändringar av ventilationen, är det medlemmens ansvar att snarast rätta till denna brist. Säkerställ därför att arbeten kopplade till ventilation, t.ex. byten av ventilationsdon, spiskåpa eller köksfläkt, görs fackmässigt.

### **Rivande av väggar**

Vid rivande av väggar ska medlemmen inhämta ett skriftligt utlåtande från sakkunnig. Detta för att säkerställa att det byggnadstekniskt är möjligt och inte orsakar någon negativ påverkan på andra delar av fastigheten. Detta utlåtande ska lämnas till styrelsen, som sedan fattar beslut om åtgärd kan utföras, innan arbetet påbörjas.

Observera att om arbetet innefattar bärande konstruktioner ska dokumentation också lämnas in till stadsbyggnadskontoret för ett utlåtande. Först efter att denna myndighet lämnat ett beviljande och styrelsen tagit del av detta kan styrelsen fatta ett slutgiltigt beslut.

### **Renovering av badrum**

Felaktigt renoverade badrum kan genom läckage orsaka såväl medlemmen som andra medlemmar och föreningen betydande kostnader. Därför har styrelsen nedanstående krav:

Vid renovering av badrum ska medlemmen förvissa sig om att de entreprenörer som ska utföra arbeten verkligen kommer att följa gällande branschstandard. Genom och att de efter avslutat arbete skriftligen kan dokumentera att så gjorts och till medlemmen överlämna följande ordentligt ifyllda dokument:

- kontrollplan
- kvalitetsdokument baserat på ”branschregler säker vatteninstallation”

Detta gäller även om medlem bara delvis låter renovera sitt badrum genom att tex. lägga nytt golv.

Kopior på båda dessa dokument ska överlämnas till styrelsen. Att dessa dokument finns underlättar bl.a. för medlemmen om försäkringsskada skulle uppstå eller frågor komma i samband med försäljning av lägenheten.

Inom området badrum finns flera regelverk som ska följas bl.a.:

- Branschregler säker vatteninstallation.
- Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (väggkachel och golvklinkers)
- Golvbranschens våtrumskontroll
- Måleribranschens branschregler för våtrum

För att säkerställa god avrinning mot fastighetens vertikala spillvattenrör är det viktigt att de horisontella spillvattenrören från tex. Toalett och dusch får en bra lutning mot fastighetens vertikala spillvattenrör.

Observera att i badrum, vilka inte blivit renoverade sedan den stora ombyggnaden 1986/87, får ej duschas direkt mot befintliga kakelväggar och ej heller monteras duschkörrar eller duschväggar. Detta då badrummets väggar byggdes för att det skulle finnas ett badkar och att den tekniska livslängden på yt- och tätskikt beräknas av bransch-kunniga till cirka 25 år. Duschkabin kan dock sättas in.

### **Renovering av kök**

Vid renovering av kök ska förändringar av tex. Ventilationens eller avloppets placering redovisas för styrelsen innan beslut tas om att påbörja arbetet.

Köksfläkt (t.ex. kolfilterfläkt) får inte anslutas direkt till fastighetens ventilationssystem. Ventilationsdon bör dock finnas i anslutning till köket. En så kallad forceringskåpa får däremot anslutas direkt till ventilationssystemet. Det senare (ansluten forceringskåpa) har högst verkningsgrad.

Bänkmonterad diskmaskin förses med läckageskydd och en lätt åtkomlig kran som gör att vattnet kan stängas av när maskinen inte används. Vid val av blandare och kranar väljs mjukstängande.

Vattenansluten kyl/frys förses med läckageskydd och vattnet ska enkelt gå att stänga av.

### **Information till övriga lägenhetsinnehavare i föreningen**

Innan ovanstående arbeten påbörjas svarar medlemmen för att ett meddelande anslås på anslagstavlan i entrén. Av detta ska framgå vad arbetet avser, våningsplan, lägenhetsinnehavare samt när arbetet kommer att påbörjas och när det beräknas vara klart.

### **Avstängning av vatten**

När vatten måste stängas av - tappvatten eller varmvatten till radiatorer – och detta påverkar andra lägenheter ska detta aviseras i entrén i så god tid som möjligt, dock absolut senast på morgonen dagen innan. Av detta ska framgå vilken dag vattnet kommer att stängas av och under vilken tid det beräknas vara avstängt.

Det rekommenderas att medlemmen har säkerställt att entreprenören bildat sig en god uppfattning om var till/från ventilerna sitter på de ledningar som ska stängas av. Dessa ventiler kan sitta inne i andra lägenhetsinnehavares förråd i bottenplanet. Då måste medlemmen få godkänt av berörda lägenhetsinnehavare att få gå in i deras förråd.

### **Allmänna ordningsregler för entreprenörer och medlemmar som själva bygger om**

Nycklar till föreningens allmänna utrymmen ska kvitteras ut och återlämnas snarast efter utfört arbete.

Arbete kan påbörjas tidigast klockan 07 och pågå längst till klockan 17. Endast om synnerliga skäl föreligger får arbeten bedrivas på lördagar, söndagar eller helgdagar. Detta ska då meddelas genom anslag i entrén.

Utnyttjas hissen ska dess lastkapacitet beaktas så att inte överbelastning sker. Föreligger risk för att hissens väggar skadas vid transport av material och utrustning ska hissens väggar skyddstäckas med de särskilda skyddsmattor som föreningen har.

Material och avfall transporteras försiktigt i entré, trappor och hiss, så att inte skador uppstår.

Material får inte lagras i entrén och trappavsatser bl.a. ur brandskyddssynpunkt. Innergården får användas för att såga till plattor och dyl. Men den måste då städas.

Om byggdamm och skräp kommer ut i trappor, hiss eller entré ska detta städas bort vid varje arbetsdags slut.

Allt rivningsmaterial ska skyndsamt avlägsnas. Det får således inte bli stående i entré, trappavsatser eller på gatan längre än absolut nödvändigt. Sopsäckar som ställs ut på gatan ska vara väl tillslutna.

Rivningsmaterial, emballage, färgburkar och dyl. Får inte slängas i föreningens soprum.

Det är medlemmens ansvar att se till att dessa ordningsregler följs av de entreprenörer som medlemmen anlitar. Det innebär att viss tillsyn och uppföljning kan behöva göras, även om medlemmen under den tid arbetet pågår bor på annat håll.