

Underhåll och renovering - Regler

För alla medlemmars trivsel i föreningen är det viktigt att föreningens regler efterlevs. Inte minst reglerna kring underhåll och renovering.

Föreningens Stadgar utgör grunden för hur underhållsarbeten och renovering ska genomföras. Detta dokument är ett komplement och en förtydligande vägledning om vad som gäller.

Det är viktigt att notera att som medlem äger man rätten till bostadsrätten men inte själva lägenheten. Med bostadsrätten följer en rad skyldigheter, exempelvis vad gäller underhåll. Det finns också åtgärder som inte får utföras utan tillstånd från föreningen, som är den faktiska ägaren.

Inledning

Nedan redovisas Brf Silviebergs regler för underhåll och renovering av bostadsrätter med syfte att stödja samtliga medlemmar. Föreningen ställer krav på att arbetet utförs av auktoriserade entreprenörer, samt att arbetet i samtliga detaljer genomförs på ett fackmannamässigt sätt.

Det som nedan anges om att underlag och liknande ska hanteras av styrelsen eller föreningen innebär oftast att detta sköts av vår förvaltare på uppdrag av styrelsen. I dessa ärenden bör därför kontakt tas direkt med förvaltaren.

Observera att en ansökan ska lämnas till förvaltaren Sweax och att skriftligt godkännande måste erhållas innan renoveringsarbetet påbörjas.

En blankett för ansökan (Renoveringsansökan) finns på renoveringssidan på silvieberg.se. Ansökan ska fyllas i och, om möjligt, kompletteras med en enkel skiss samt signeras av samtliga bostadsrättsinnehavare.

Ansökan kan även innehålla namn på berörda entreprenörer och/eller offerter. Ansökan skickas via e-post till renovera@silvieberg.se (denna går till förvaltare och berörda ansvariga). Om e-post inte är tillgängligt kan ansökan lämnas med post i föreningens brevlåda i uppgång 32 (observera att detta innebär längre handläggningstid).

Ansökan behandlas därefter av föreningens förvaltare på uppdrag av styrelsen.

Medlem har i huvudsak följande underhållsansvar:

- Hela lägenheten, med undantag för det som föreningen ansvarar för (se nedan)
- Samtliga invändiga ytskikt, det vill säga golv, väggar och tak
- Invändiga ytskikt på samtliga fönster
- Balkongdörrar och tillhörande trösklar
- Allt synligt trä på balkongerna. (Val av färg måste godkännas av styrelsen.)
- Ytterdörren. Ytskikt, färg och design på ytterdörrens utsida skall i möjligaste mån överensstämma med övriga ytterdörrar på våningsplanet
- All elektrisk installation från och med inkommande el till säkringsskåpet inne i lägenheten
- All vatten- och avloppsinstallation fram till föreningens vertikala stammar
- Målning av radiatorer och tillhörande ledningar
- Köksfläkt och kåpa (får ej anslutas till föreningens frånluftsventilation)
- Rökdetektorer

Föreningen ansvarar för följande underhåll av:

- Synliga fönsters utvändiga målade ytskikt samt karm och fönsterbleck
- Ledningar för avlopp och vatten som betjänar fler än en lägenhet
- Värmesystemet, inklusive lägenhetens radiatorer (exklusive målning)
- Ventilationskanaler från lägenheten
- El fram till säkringsskåpet i lägenheten
- Markiser, balkongräcken och skjutglaskonstruktionen

Följande är tillåtet för medlemmar att göra i sina bostäder:

- Riva icke bärande väggar (det vill säga väggar som inte är av armerad betong)
- Installera nya synliga vattenledningar
- Renovera badrum och gästtoalett enligt styrelsens anvisningar

Följande är inte tillåtet att:

- Riva, göra håltagning eller annan åverkan på bärande konstruktioner (det vill säga väggar, golv och tak som är av armerad betong), till exempel spårning för elrör
- Ta bort sandgolvet som är en del av bjälklagskonstruktionen
- Ha dold vattenförläggning i väggar
- Ansluta köksfläkt till frånluftsventilationen
- Byta tilluftsventilationen i fönster
- Renovera badrum och gästtoalett utan att uppfylla branschvillkoren för Säker Vatteninstallation (Säker Vatten), AB Svensk Våtrumskontroll (GVK) och Byggkeramikrådet (BBV)
- Flytta våtrum så att befintlig golvyta för det ursprungliga våtutrymmet inte nyttjas
- Ansluta handdukstork eller annan utrustning till fastighetens VVC (varmvattencirkulation)
- Utföra ljudstörande renoveringsarbete under helgdagar och dag före "röd" dag
- Förändra utseendet på fönster eller balkongdörrar
- Byta fönster eller balkongdörrar

Att beakta vid renovering

Upphandling av entreprenörer

Vid upphandling av entreprenörer rekommenderas att kontrakt upprättas, exempelvis enligt Hantverkarformuläret, med minst 5 års garanti på arbetet och 2 års garanti på vitvaror. Garantin gäller från godkänd slutbesiktning. För att säkerställa leverans i tid, inkludera gärna ett förseningsvite i avtalet.

Mer information och rekommendationer finns på Konsumentverkets webbplats:

www.konsumentverket.se

Entreprenören ska också kunna uppvisa ansvarsförsäkring som täcker hela entreprenaden.

Kvalitetssäkring

Kvalitetsdokument (egenkontroll) enligt Bilaga A till BBV ska begäras från den anlitade entreprenören. En kopia av detta egenkontrolldokument ska skickas till styrelsen innan arbetet påbörjas.

Föreningen kan, vid behov, genom egna experter granska entreprenörens arbete som en extra kvalitetssäkring av VVS-arbeten i lägenheten. I sådana fall underrättas den boende i samband med godkännandet, och föreningen står för kostnaden.

Efter avslutat arbete ska entreprenören lämna garantibevis på att tätskikts-, rör- och elarbeten har utförts enligt gällande branschregler. En kopia av detta dokument ska överlämnas till styrelsen.

Avstängning av vatten

Endast behörig och av förvaltaren skriftligt godkänd entreprenör får stänga av vattnet. Eventuell extrakostnad debiteras bostadsrättsinnehavaren.

Vattenavstängning får inte ske utan att information om avstängningen har satts upp på anslagstavlan eller i hissen minst två (2) arbetsdagar i förväg. Avstängningen bör inte ske före kl. 09.00 och inte under lunchtid (11.00–13.00). Avstängning får endast ske för den tid det tar att installera ballofixer på vattenledningar in till lägenheten, normalt inte mer än 3 timmar.

Information till grannar

Vid renoveringsarbeten som orsakar störande ljud, såsom rivning av köksinredning eller bilning i badrum, ska arbetet koncentreras och minimeras i tid. Meddelanden om dessa arbeten ska sättas upp på anslagstavlan i den egna entrén och närliggande entréer (i förekommande fall även entrén för lokalhyresgäster mellan port 30 och 32). Glöm inte att ta bort meddelandet när arbetet är klart.

Innan bilning i våtrum kan påbörjas, ska en tidsplan för arbetet med datum presenteras och godkännas av föreningens förvaltare.

Lokalhyresgäster (kontor) ska även informeras direkt genom att meddelanden lämnas i deras brevlådor.

Avfall

Allt avfall, såsom golv, skåpsinredning, kakelplattor och vitvaror, ska borttransporteras till en kommunal återvinningscentral. Avfall får inte förvaras i källargångar eller på ytor runt huset. Det vanliga är att använda byggsäckar, vilka ska vara försedda med namn och lägenhetsnummer.

Byggsäckar ska hämtas så snabbt som möjligt, helst dagen efter, och får endast i undantagsfall ligga kvar över en helg. Om byggsäckar blir kvar längre än tillåtet kan föreningen tvingas beställa bortforsling, och kostnaden faktureras till den ansvariga medlemmen.

Ventilation

Vid dammande arbete ska samtliga frånluftsventiler i lägenheten täckas för att förhindra att damm tränger in i ventilationssystemet. Om damm kommer in i ventilationskanalen kan detta detekteras som rök, vilket utlöser brandlarmet och gör att fläktarna ökar till maxkapacitet för att dra ut rökgaser. Återställning av ventilationssystemet måste då göras manuellt av en ventilationsentreprenör, och eventuella kostnader för detta debiteras den boende och dennes entreprenör.

El-omkopplingar

Om entreprenören behöver mer elektrisk strömstyrka än vad lägenheten kan erbjuda och gör en tillfällig omkoppling i lägenhetens elsystem, ska detta utföras av en auktoriserad elektriker för denna typ av arbete.

Hissar

Vid transport av avfall och byggnadsmaterial i hissar i samband med renoveringsarbeten eller flytt av skrymmande paket och möbler ansvarar byggherren, det vill säga medlemmen, för att hissens golv, väggar och tak skyddas på ett tillfredsställande sätt så att inga skador uppstår.

För detta tillhandahåller föreningen särskilda skyddsmattor. Dessa skyddsmattor kan bokas i god tid via föreningens förvaltare Sweax (info@sweax.se).

Detaljerade Regler

Grundläggande renoveringsregler

Se inledningsvis vilka principer som gäller. I detta stycke kommer vissa preciseringar och en del upprepningar presenteras.

Endast icke bärande väggar får tas ner eller flyttas. Det är absolut förbjudet att göra håltagningar i bärande konstruktioner (exvis väggar). Styrelsen kan dock i undantagsfall medge håltagning i vägg mellan två angränsande lägenheter. (Specifikationer på teknisk lösning av detta finns att tillgå på förfrågan hos Sweax.

Föreningen lämnar i sitt skriftliga tillstånd detaljerade anvisningar samt inspekterar att dessa följs noga. Fortlöpande samt efter färdigställandet. Skriftligt intyg utfärdas och bevaras av bostadsrättshavaren. Förvaltarens kostnader för detta debiteras byggherren.

Det är inte tillåtet att ta bort den sand som ligger under golvet då denna tillhör byggnadens vitala konstruktion, tex en ljuddämpande funktion. Bärreglar får ej förläggas i sanden utan det är sanden som skall utgöra det plana bärande underlaget för underlagsgolv och golv.

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsen tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, dvs i bärande väggar eller tak. Det innebär bl.a. att det inte är tillåtet att "spåra" i taket för inläggning av tex kabelrör. Sådana ljudstörningar försämrar för boende och lokalhyresgäster deras lägenhets- respektive arbetsmiljö i sådan grad att de inte bör tålas.

Gällande myndighetskrav ska följas. Endast auktoriserad rörmokare, plattsättare och elektriker får användas. Branschreglerna Säker Vatten, GVK och BBV skall följas. På så sätt uppfyller man gällande myndighetskrav.

Eventuella tekniska utredningar som kan behövas innan beslut kan fattas genomförs i samråd med byggherren/medlemmen och bekostas av denne.

Grodan i badrummet (avloppsrör inkl. golvbrunn) får bytas ut mot ny i samband med den första renoveringen av fuktspärr efter 2012-06-01. Kopia på trygghetscertifikat från entreprenören ska efter slutbesiktning lämnas till föreningen.

Ny rördragning för varm och kallvatten får göras men rörledningarna får ej byggas in i väggen på ett sätt som förhindrar enkel okulär besiktning av ledningarna. Rörledningar ska förses med Ballofix-ventiler för avstängning av varm- och kallvatten så nära rörgenomföringen i väggen som möjligt. Eventuellt förekommande äldre varmvattenmätare ska tas bort.

Vid byte av kökskåpa bör en kåpa som är gjord för vår typ av fläktsystem användas. Den ska då vara avsedd för 30l/min eller mindre för att få bra utsugningseffekt. Väljs en typ som kräver mer luftflöde kommer inte allt os att sugas bort. Montera spirorör (plåtrör) så långt

fram mot kåpan som möjligt eftersom flexibla spiralslangar riskera minska luftflödet ytterligare. Inga frånluftfläktar får anslutas direkt till befintlig ventilation. De befintliga frånluftdonen får inte byggas in, ändras eller täckas över utan ska alltid lätt kunna inspekteras. Donen är injusterade i samband med obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Ny OVK genomförs vart 6 år och gjordes senast 2020.

Radiatorer ska vara kvar och får inte flyttas eller bytas ut. Dock får radiatoren i badrummet tas bort och ersättas av en vattenburen handdukstork.

Samtlig skåpsinredning i hall, kök, badrum och garderober får rivas. Väggar mellan kök, matrum, vardagsrum och hall får tas bort men endast efter skriftligt godkännande från styrelsen eller (vanligtvis) förvaltaren, Sweax.

Asbest i badrum

Om badrummet inte är renoverat efter 1982 innehåller troligen kakelfogarna asbest. Prover från fogarna ska då tas innan arbetet påbörjas och skickas till analysföretag. Om provet är positivt måste renoveringen ske enligt speciella villkor som ställs av Arbetsmiljöverket.

Renovering av kök

För att minska risker för vatteninträngning ska anvisningar enligt gällande branschregler följas. Kyl, frys och diskmaskiner ska förses med läckageskydd. Även diskbänksskåpet skall förses med skydd, antingen på botten av skåpet eller under skåpet, dvs på golvet. Om diskmaskin finns installerad ska avstängningskran finnas synligt placerad ovanpå diskbänken, gärna integrerad i diskbänksblandaren.

Köket är normalt utrustat med en passiv utsugningshuv över spisen. Denna huv medger såväl ett grundflöde, en viss frånluftmängd som alltid sugas ut samt ett forcerat läge som ställs in med vred vid matlagning. Utsugningshuv kan flyttas i sidled.

Efter anmälan till styrelsen får man ersätta utsugningshuv med en kolfilterfläkt. Ett reglerbart utsugningsdon ska monteras och injusteras enligt kraven i den obligatoriska ventilationskontrollen. Kolfilterfläkten får inte anslutas till frånluftdonet på väggen ovanför spisen (spisens ursprungliga placering), då denna aktiva fläkt skulle trycka ut matos till övriga kök.

Samtliga eluttag, armaturer eller anslutningar i köket till t.ex. spishäll eller inbyggnadsugn ska utföras enligt gällande normer.

Renovering av våtrum (badrum och gästtoalett)

Våtrum ska efter renovering uppfylla branschreglerna för Säker Vatten, GVK och BBV. Detta ställer bland annat krav på ångtäthet på tätskikt samt vad som gäller kring tex gipsskivor förekomst som byggmaterial bakom tätskiktet.

Vid ombyggnad av våtrum ska ursprunglig golvyta bibehållas som våtrum. Syftet med detta är att våtutrymmen ska ligga över andra våtrum och därmed skapa en sammanhängande fuktskyddsstruktur. Befintliga väggar bör bibehållas. Dock kan en viss expansion av våtrum medges så länge den ursprungliga golvytan är huvuddelen av det ombyggda våtrummet.

Den s k grodan (avloppsröret med golvbrunn) i badrumsgolvet och toaletten fram till stående stam i slitsen renoverades genom relining under 2014 och 2015, arbetet utfördes av Röranalys Svenska AB. Om grodan eller del av denna senare ska bytas vid renovering av badrummet eller toaletten ska koppling ske med godkänt system för anslutning till renoverade rör. För att säkerställa en korrekt koppling ska Röranalys Svenska AB kontaktas för att erhålla information om hur kopplingen ska utföras mot de relinade rören. Röranalys kan då även ange troliga kostnader för detta som underlag för offerter från entreprenörer.

Vid byte av grodan ska taket i underliggande badrum stöttas upp. Rören närmast stammen samt golvbrunnen ligger mycket nära underliggande tak och ett antal incidenter har inträffat när man gått igenom betongen vid bilning. Nytt golv i badrummet bör höjas med några centimeter för att förbättra fall till golvbrunn och för att inte behöva bila så djupt – nära grannens taknivå.

Rörledningar inbyggda i väggar som betjänar flera lägenheter, s k stamledningar får ej bytas. Vid misstänkt skada ska saken påtalas och inspektion begäras av representant för föreningens styrelse. Eventuell åtgärd får bara utföras av föreningens entreprenör.

Synliga rörledningar på väggar får bytas. Anslutning till stamledning i slits får göras tillsammans med fördelning om rör till dusch och t.ex. handfat går åt olika håll. Endast från fördelningen i slitsen går det sedan att förlägga ”rör i rör” eller att använda typ Prisolrör från slitsen via golv och sedan ut genom vägg. Notera att det ej är godkänt att vattenrör sticker upp genom golv. Rörskarvar får ej byggas in i golv eller vägg. De nya röranslutningarna måste vara åtkomlig för inspektion.

Slitsen förses med skvallerrör i botten ut till badrumsgolvet för att indikera om det läcker.

Man får byta eller ta bort elementet i badrummet om man vill. Väljer man att sätta in en handdukstork som kopplas till husets värmesystem i stället för radiatören skall man använda en ventil med samma KV-värde. Värmesystemet är centralt avstängt den varma årstiden och bidrar då inte till värme i badrummet. Vattenburen golvvärme får ej förekomma. Ej heller får handdukstork eller annan installation kopplas till husets VVC (varmvattencirkulationen). Handdukstork som är både vattenburen och elektrisk handdukstork får installeras. Elektrisk golvvärme får installeras som komplement till vattenburen värme.

Toalett, bidé, handfat mm kan tas bort/bytas och flyttas.

Badkaret kan ersättas med duschkabin. Duschplats direkt på golvet kräver godkänd modern fuktspärr såväl i golv som i väggar. Duschkabin med bottenplatta och rör till golvbrunn

rekommenderas. Det är absolut förbjudet att anordna duschplats direkt på det ursprungliga golvet eftersom det saknar certifikat för modern fuktspärr. Original och äldre renoverade golv och väggar saknar modern fuktspärr och vatten kan lätt tränga ner till underliggande badrum eller skada golvet och väggen i det egna vardagsrummet. Den boende är ansvarig att återställa efter denna typ av skada.

Under rivningen ska frånluftsdon täckas in med plast för att förhindra spridning av damm in i ventilationssystemet.

El-anslutningar i badrum ska vara skyddsjordade och förses med jordfelsbrytare. Uttagen ska följa reglerna för våtutrymmen.

Tvättmaskin får installeras i badrummet om för tvättmaskin speciellt anordnad vattenanslutning och avlopp finns ordnat. Observera att vattenanslutning från dusch eller tvättställsblandare inte är tillåten.

Renovering av litet toalettutrymme

Rörledningar inbyggda i väggar som betjänar flera lägenheter, så som stamledningar får ej bytas. (se ovan). Vid skada engageras normalt entreprenör av vårt försäkringsbolag. Synliga rörledningar på väggar får bytas. Eventuella varmvattenmätare tas bort.

Anslutning till stamledningen i slits får göras endast så att ballofixer blir synliga utanför väggen. Därifrån dras synliga rör till toalett och handfat. Notera att det ej är godkänt att vattenrör sticker upp genom golv. Rörskarvar får ej byggas in i golv eller vägg. De nya rören och kopplingarna måste vara åtkomlig för okulär inspektion.

Renovering av balkonger

Den boende får måla om på väggar och kring fönster på balkongen. Färgen ska vara vit eller i en mycket ljusgrå nyans så att ett harmoniskt helhetsintryck skapas vid påseende av fastigheten utifrån.