

Brf Hamnkaptenen

Regler och råd inför renovering och/eller ombyggnad i lägenhet.

Beslutade av styrelsen 2021-03-03.



Inför ombyggnad och/eller renovering av föreningens lägenheter finns det en hel del att tänka på. Det är därför av största vikt att du tar del av denna information – i sin helhet - för att undvika dyrbara misstag. Observera att styrelsen inte ansvarar för att arbetena utförs på rätt sätt, utan det är **du** som har kontraktet på lägenheten som ansvarar för genomförandet.

Är det något du är osäker på även efter att ha läst igenom denna information - ta kontakt med föreningens förvaltare (se hemsidan för kontaktuppgifter).

Det finns till att börja med en tydlig ansvarsfördelning för det som är föreningens ansvarsområde, och det som du som medlem ansvarar för. Föreningens stadgar ger en bra vägledning (se t ex §31 och §32).

Åtgärder som inte kräver tillstånd från föreningen.

För enklare renoveringsarbeten i våtrum som ommålning, byte av blandare, handfat, WC-stol, torkskåp, skåp, duschkabin behövs inget tillstånd från föreningen. Dock är det viktigt att du ser till att ha tillräcklig kompetens på plats när åtgärden omfattar el eller vårt gemensamma VVS-system.

Tillståndspliktiga åtgärder.

- Renovering av badrum och våtrum med nya tätskikt eller ingrepp i vatten-och avloppsledningar. Bifogad finns en speciell processbeskrivning att följa!
- Större ombyggnation som påverkar ventilationssystemet i lägenheten. Dessa kan kräva bygglov.

En komplett ansökan med en beskrivning av vad som skall göras lämnas till föreningens förvaltare. Arbetet får under inga omständigheter påbörjas innan ansökan är godkänd.

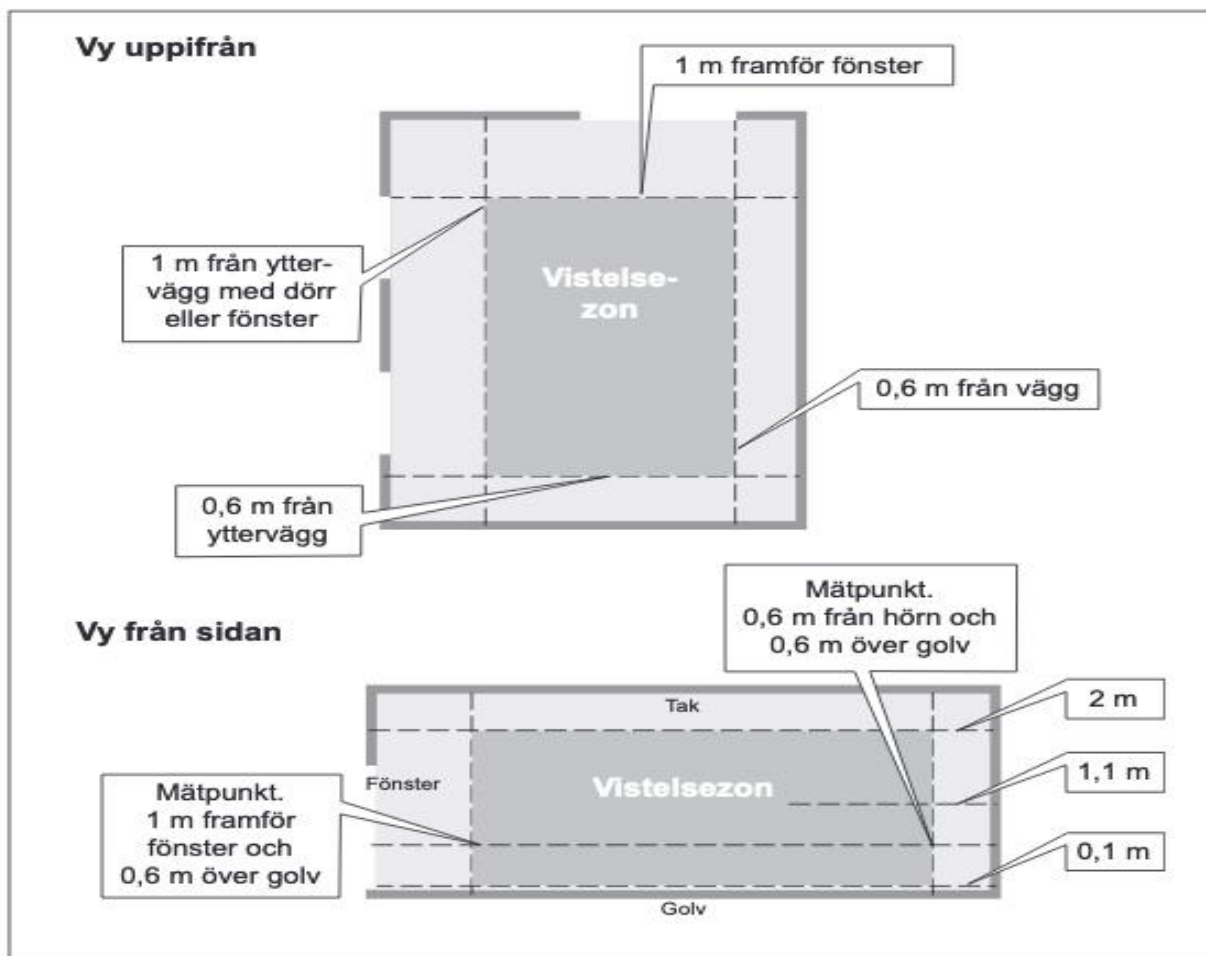
Åtgärder som ej är tillåtna överhuvudtaget

- Ingrepp i bärande betongväggar.
- Ombyggnad som innebär att balkongförrådets yta tillförs lägenhetens uppvärmda ytor.
- Ombyggnad som görs för att skapa två kök i lägenheten.
- *Radiatorer.* Varje lägenhet har som regel sin egen radiatorslinga, men det kan även förekomma att du delar slinga med dina grannar. Därför är det inte tillåtet att ändra/ta bort någon radiator.
- Flytt av golvbrunnar i bad/duschrum. Se dock bifogad processbeskrivning för ett speciellt undantag.

Bra att veta om vårt värmesystem

Termostaterna är fabriksinställda så att de stänger av när temperaturen invid dem uppnått 23 grader. Du borde därmed ha ca 20-22 grader i vistelsezonen (se bild nedan).

Mätpunkter



Golvsocklar och bjälklag – se upp för radiatorrören!

Värmerören som förser radiatorerna med varmvatten ligger i regel fritt i golvinkeln mot vägg, dolda bakom en plast- eller träsockel. När/om du lägger parkett eller sätter ny sockel se till att entreprenören eller du själv inte klämmer rören eller spikar i rören. Det räcker med en spik/ett stift som gör ett väldigt lite hål i röret för att en vattenskada ska uppstå. Den upptäcks då som regel inte förrän långt efter ombyggnationen, vilket förorsakar stora besvär för dig och kostnader för föreningen.

Radiatorrör (liksom eldragningar) kan även ligga ingjutna i bjälklaget och det är svårt att med säkerhet veta var. Stor försiktighet måste därför iaktas vid borring i detta, speciellt nära ytterväggarna. Det är därför t ex inte tillåtet med takinfästning för gardinstänger vid fönstren.

Bra att veta om vårt ventilationssystem

Balansen mellan från och tilluftsflöde är avgörande för komforten i lägenheten. Om tilluftsventiler tas bort/sätts igen ökar flödet i andra ventiler och drag uppstår. Om frånluftsventiler ej monteras, alt. monteras fel kommer detta att leda till ett undertryck i lägenheten och luft kommer att sugas in i otätheter eller från trapphus.

Det är också viktigt att tänka tilluftsflöden när rummen i lägenheten byter funktion. Ett kök kan ha andra behov än ett sovrum.

Vid ombyggnation och montering av nya komponenter **måste** luftflöden injusteras när arbetet är klart. Vid avslut skall du uppvisa intyg från sotare eller annan sakkunnig som visar att du har rätt flöden (information om flöden i din lägenhet får du från fastighetsskötaren), samt att arbetet är rätt utfört.

Vid en större renovering som kan komma att alstra mycket damm – se till att tillfälligt tejpa igen frånluftsventilerna. Det finnas annars risk för att du i onödan smutsar ner kanalerna och filtren som sitter uppe i fläktaggregatet.

Specifika råd:

Flytt av väggar

Vid renovering av lägenheter som innebär flytt/tillbyggnad av nya väggar måste ventilationen tas i beaktning.

Fläkt/spiskåpa i köket

I köket får en spiskåpa monteras och direktanslutas till kökskanalen. En spiskåpa har endast ett spjäll med ett grundflöde, samt forceringsmöjlighet vid matlagning. Det finns olika modeller av spiskåpor men funktionen skall vara att det finns ett grundflöde samt ett forceringsflöde och dessa flöden skall gå att injustera. Ex. på spiskåpa är Franke 251-10.

Spis- eller kolfilterfläkt i köket

Om du i stället för fläkt/spiskåpa väljer att montera in en Spis- eller kolfilterfläkt får den INTE anslutas direkt till kökskanalen. Det beror på att ventilationssystemet är gemensamt och tryckande fläktar påverkar luftflöden i samtliga lägenheter på samma stam. Du måste även montera in en frånluftsventil (Typ Fläktwoods GPDF) i korrekt ram med uppgift att ventilera ut luften från köket. Kolfiltret i fläkten måste bytas regelbundet, beroende på mängden matlagning. Om det luktar illa när fläkten är i drift är detta en indikation att byte behöver ske.

Ventiler

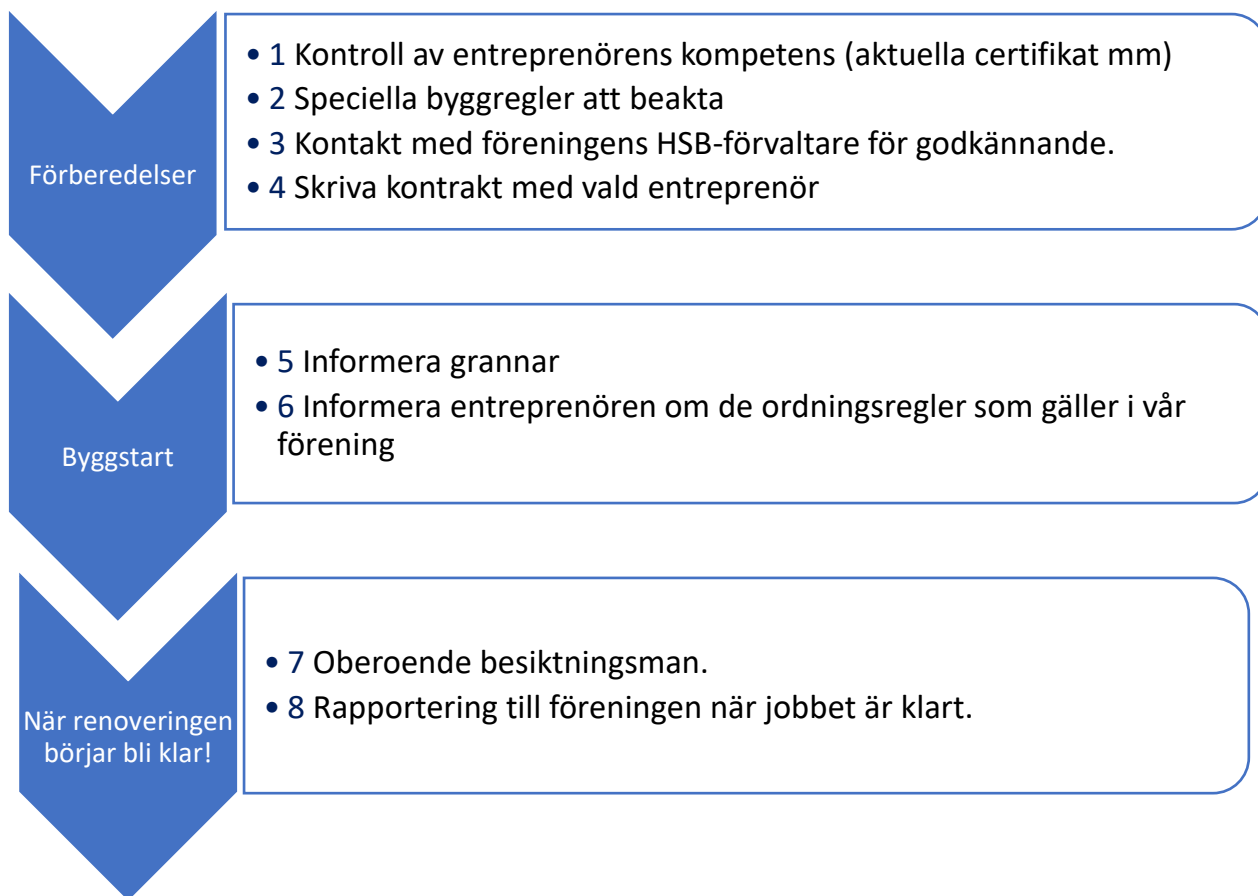
- *Ventiler i köket:* Ventiler i köket skall placeras åtkomliga för rengöring, mätning och injustering. Ventiler får ej byggas in eller placeras i skåp.
- *Ventiler i sov- och vardagsrum:* Tilluftsventilerna som sitter i sov samt vardagsrum är av typen Fläktwoods CTVK. Dessa är anpassade för ventilationssystemet.

Notera

Notera att Brf Hamnkaptenen har till- och frånluftssystem med återvinning för att säkra ett gott inomhusklimat, även kallat FTX-system. Systemet är uppbyggt så att det tillför förvärmad friskluft (ca 19 C°) till sov- och vardagsrum och ventilerar ut dålig luft ur kök, badrum och klädkammare. Systemet innebär att det sitter fläktaggregat på vinden som styr både till- och frånluften. Balansen mellan dessa flöden är otroligt viktig för funktion och komfort.

Det betyder att installationer i din lägenhet kan påverka övriga i huset varför styrelsens godkännande är så viktigt vid ombyggnationer som påverkar ventilationssystemet.

Ombyggnad av Badrum & våtutrymmen – från start till mål.



Förklaring av respektive punkt i bilden ovan.

1. Kontroll av entreprenörens kompetens (aktuella certifikat mm)

- Företaget skall vara auktoriserat för det arbete de ska utföra. I vårt fall gäller Säker Vatteninstallation (hemsida www.sakervatten.se) och Svensk Våtrumskontroll (hemsida www.gvk.se)
- kontrollera att aktuell elektrikern har behörighet. <https://www.elsakerhetsverket.se/privatpersoner/anlita-ett-elinstallationsforetag/>
- Begär att få se gällande (bevis på att den är inbetald) försäkring för entreprenaden, ansvars- och allriskförsäkring.

GVK är en stiftelse där Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund, Riksbyggen, Installatörsföretagen, Golvbranschen GBR m fl ingår. Via GVK ger dessa organisationer och företag tillsammans ut branschregler för tätskikt i våtrum. Det gemensamma målet är att minska vattenskadorna i våra våtutrymmen. Detta då bristfälligt utförda tätskikt i våtrum har medfört stora skadekostnader under årens lopp.

GVKs verksamhet omfattas av arbeten med golvbeläggningar och väggbeklädnader i våtrum och administreras genom stiftelsens bolag AB Svensk Våtrumskontroll. GVK har samordnat och skapat en helhetssyn på hur ett tätt våtrum ska utföras. De återkommande kontrollerna bidrar till att upprätthålla en hög kvalitet i utförandet och ger hela tiden nya erfarenheter, för ständiga förbättringar

2. Speciella byggregler att beakta

Det är viktigt att både du och den tilltänkta entreprenören att insatta i nedanstående byggregler som gäller för vår förening.

- När våra hus byggdes så installerades handukstorkar i badrummen. För att de ska vara varma hela året värms de med vatten ifrån varmvattenssystemet. (Om ditt badrum är ombyggt tidigare är din handdukstork troligen elektrisk.) Idag är det inte längre godkänt att installera nya handukstorkar på grund av ökad risk för tillväxt av legionella-bakterier i varmvattnet.
Om handdukstorken och anslutande ledningar bibehålls i oförändrat skick är det tillåtet men vid ändring ska handdukstork och anslutande rör demonteras, demonteringen får inte utföras så att det kan bli stillastående vatten kvar i ledningen. Om ny handdukstork installeras är endast eluppvärmd handdukstork godkänd. (se <http://www.stoppalegionella.se/>)
Radiatorer får ej tas bort! Varje lägenhet har som regel sin egen radiatorslinga, men det kan även förekomma att du delar slinga med dina grannar.
- Bjälklagstjockleken mellan lägenheterna är ca 19 cm, det innebär att undersidan på golvbrunnen ligger väldigt nära grannens tak. När brunnsbyte sker förekommer det att även grannen blir påverkad, om inte arbetet utförs med försiktighet. Smidigast är att borra bort brunnen. Meddela grannen att de kan bli störda, samt försäkra er om att er entreprenör är medveten om risken. Du måste ersätta din granne om olyckan är framme. Det rekommenderas att ni kontaktar grannen under er och ser till att mellanliggande golv "stämpas", dvs att entreprenör stöttar upp sitt tak (=ditt badrumsgolv). Det går till som så att bjälklaget får tillfälligt stöd underifrån via tillfälligt uppsatta stolpar/rör som motverkar trycket ovanifrån under bilning.
- Med anledning av det tunna bjälklaget och att det kan förekomma ingjutna värmeledningar, godkänner föreningen normalt inte lägesändring av golvbrunn eller andra ingjutna ledningar. Undantaget är om befintlig golvbrunn måste flyttas för att följa gällande branschstandard. Då är det OK att ändra golvbrunnens placering under förutsättning att den flyttas så lite som möjligt för att uppfylla regelverket.
- Det är inte tillåtet att bygga in vattenrör i väggar, sk dold förläggning.
- Vid ombyggnation av badrum skall det monteras en frånluftsventil (Typ Fläktwoods GPDF) i korrekt ram. Plastventiler eller ventiler av andra fabrikat är ej tillåtna.

3. Kontakt med föreningens HSB-förvaltare för godkännande

För enklare renoveringsarbeten i våtrum som ommålning, byte av blandare, handfat, WC-stol, torkskåp, skåp, duschkabin behövs inget tillstånd från föreningen.

Tillstånd krävs däremot från föreningen när man renoverar badrum och våtrum med nya tätskikt eller ingrepp i vatten-och avloppsledningar

Vem förvaltaren är framgår av föreningens hemsida. På hemsidan finns även ett formulär för en formell ansökan om ombyggnad. Detta skall laddas ned och fyllas i.

Det vi önskar få ta del av är bl a en skiss/ritning för ombyggnaden, och där det framgår om något är förändrat i planlösningen eller rördragningen.

Underlaget skickas sedan till förvaltaren som fattar beslutet om huruvida ombyggnadsplanen är OK att gå vidare med. Vid behov kommer förvaltaren att rådgöra med styrelsen. Som påpekades inledningsvis är det fortfarande **du** som ansvarar för genomförandet.

4. Skriva kontrakt med vald entreprenör

För att kunna skriva ett avtal och bli överens med vald entreprenör måste alla punkter i denna process beaktas, och i förekommande fall skrivas in i kontraktet. Det gäller såväl det praktiska genomförandet som t ex ordningsreglerna under punkt 6, så att ansvarsfördelningen blir tydlig.

Tillse att avtalet endast gäller under förutsättning att föreningen lämnar sitt godkännande (se punkt 3), om dessa processer löper parallellt.

5. Informera grannar

Du måste förvarna dina grannar och fastighetsskötaren om din renovering. Detta är nödvändigt för att skall vara möjlighet att förbereda sig på störande ljud eller vattenavstängningar

Sätt upp en informationslapp på informationstavlan i trapphuset, och helst även i varje brevlåda innehållande;

- Ditt namn och kontaktuppgifter
- Vilken tidsperiod renoveringen kommer att pågå.
- Namn på samtliga anlidade entreprenörer, samt kontaktperson på den du beställt arbetet av.
- Speciellt viktigt är det att ange om det finns något kort tidsintervall då vattnet i trapphuset kan komma att vara avstängt. Se till att hålla denna period så kort som möjligt.

Informera fastighetsskötaren om vad du ska göra, och ge dina kontaktuppgifter. Det kanske även är nödvändigt att fastighetsskötaren träffar entreprenören den första arbetsdagen, så att det finns en upparbetad kontakt vid ett akut läge.

Se till att hålla trapphusen rena. Om det finns behov av extra städning – gör det själv, alternativt kontakta föreningens städare, som får göra en extra städning på din bekostnad.

6. Informera entreprenören om de ordningsregler som gäller i vår förening.

Det är bra att redan när avtalet görs upp förbereda entreprenören på de speciella regler som gäller i vår förening, så att det inte blir en överraskning.

Följande information är obligatorisk;

- Byggsopor skall transporteras bort löpande. Inga byggsopor får stå kvar på gårdarna över helgerna.

- Entreprenören, eller du själv, måste se till att hålla trapphusen rena. Om det finns behov av extra städning – gör det själv. Hissen kläds in med skyddspapp, som sitter kvar under hela entreprenadtiden.
- att bilar inte får parkeras på gårdarna, varken för kortare eller längre tid.
- att samtliga anställda skall ha en väl synlig legitimation på sig när det är vistas i trapphus och på gården.
- Det är bra om entreprenören informeras om vad vår fastighetsskötare finns och hur man når denne.

7. Oberoende besiktningsman.

Arbetet skall besiktas löpande under entreprenaden.

Bärande konstruktioner och tätskikt är speciellt viktiga och skall fotograferas, innan arbetet går vidare.

Gör upp med föreningens HSB-förvaltare om en oberoende besiktningsman, om sådan inte ingår i entreprenaden från början.

8. Rapportering till föreningen när jobbet är klart.

När entreprenaden är färdigställd skall detta rapporteras till HSB-förvaltaren. Det är då tänkbart att föreningen önskar en egen slutbesiktning.

Rapporten till HSB-förvaltaren skall omfatta

- Besiktningsprotokoll från slutbesiktningen (genomförd av den oberoende besiktningsmannen).
- Våtrumsintyg (GVK)
- Intyg "Säker vatten"
- Intyg på att behörig elektriker utfört elinstallationen
- Fotografi på den nya golvbrunnen. Föreningen ersätter utbytt golvbrunn med 1500 kr (genom avdrag på kommande månadsavgift).

Övriga goda råd för en lyckad renovering

- ✓ Besök först konsumentverkets hemsida, där du hittar tips om hur du tar in anbud, om vilka minimikrav du bör ställa på entreprenören och hur du utformar kontrakt med entreprenören.
- ✓ Ta in anbud från flera företag – men låt inte endast priset avgöra ditt val.
- ✓ Begär referenser.
- ✓ Kontrollera att F-skattsedel via Skatteverket finns och att det inte finns obetalda skulder hos Kronofogden
- ✓ Begär att få se gällande (bevis på att den är inbetald) försäkring för entreprenaden, ansvars- och allriskförsäkring
- ✓ Var en tydlig beställare genom upprätta ett skriftligt avtal och en kravspecifikation.
- ✓ Använd gärna Hantverkarformuläret som du hittar på www.hallakonsument.se
- ✓ Notera eventuella tilläggsbeställningar skriftligt som tillägg till avtalet.
- ✓ Kom överens om en garanti för arbetet då detta inte gäller automatiskt, notera garantin i det skriftliga avtalet.
- ✓ Betala aldrig i förskott, alternativt följ en avtalad betalningsplan där delbetalning görs mot att vissa avtalade arbeten utförts.
- ✓ Anlita enbart vit arbetskraft. Genom att bara anlita kvalificerade hantverkare med försäkring kan misstag och skador ersättas. Dessutom finns, förekommande fall, möjlighet till ROT-avdrag.