

Bf Solid – Checklista för renoveringar och ombyggnader

Alla ändringar i lägenheterna som inte rör ytskikt, eller uppenbart underhåll eller reparationer (t.ex. byte av vitvaror, armaturer etc), ska anmälas till styrelsen för godkännande innan arbetet påbörjas. En sådan anmälan ska innehålla en beskrivning av vad som ska göras och vem eller vilka som ska utföra arbetet, samt ritningar som visar var ändringarna ska utföras. Underlag för ritningar kan fås från styrelsen. I det följande beskrivs vilken information styrelsen behöver för att kunna fatta beslut om medlemmarnas renoveringar och ombyggnader. Omständigheter i varje enskilt fall kan göra att punkter tillkommer, men den bifogade checklistan täcker de flesta fallen.

Allmänt

- Alla hantverkare ska vara godkända för F-skatt, och ha en entreprenad- eller ansvarsförsäkring. Kopior av försäkringsbrev ska lämnas till styrelsen. Efter ombyggnader eller renoveringar kräver styrelsen kopior av fakturor på utförda arbeten, för att säkerställa att dessa har utförts av fackmän, samt att försäkringarna gäller för de utförda arbetena.
- Alla elarbeten ska ovillkorligen utföras av behöriga fackmän. Hos Elsäkerhetsverket (www.elsakerhetsverket.se) kan man kontrollera om en person har behörighet som elinstallatör.
- VVS-arbeten ska alltid utföras av auktoriserade VVS-företag. Auktoriserade företag finns förtecknade hos Säker Vatten (www.sakervatten.se).
- Ändringar utanför lägenheten ska godkännas av styrelsen i varje enskilt fall. Detta gäller t.ex. ändringar i trapphus, ändringar av stamledningar för el, vatten, avlopp, TV eller internet, eller andra installationer utanför lägenheten, inklusive källare och vindar.
- Kök ska alltid ha luftinsläpp för tilluft samt frånluftsventilation via imkanal. Om en köksfläkt monteras på imkanal, ska imkanalen täthetsprovas av sotare, och kopia på täthetsintyg lämnas till styrelsen. Imkanalen måste vara rensbar (enkelt demonterbar eller med renslucka), och ska uppfylla gällande regler för brandskydd (se Boverkets byggregler).
- För arbeten som kräver bygganmälan eller bygglov (se kommunens hemsida för information om när det krävs) ska kopia av denna lämnas till styrelsen innan arbetet påbörjas. Detta gäller t.ex. alla ingrepp i bärande konstruktioner (t.ex. håltagning i golvbjälkar, öppningar i bärande väggar etc.), och då behöver konstruktionsritningar och hållfasthetsberäkningar för ingreppet bifogas.

För våtrum eller andra utrymmen med vatten och avlopp

- Dusch, badrum och andra våtrum ska ovillkorligen utföras enligt gällande branschregler från BKR (Bygggeramikrådet) och GVK (Svensk våtrumskontroll), och med tätskikt enligt något av de system som är godkända av dessa. Avsteg från dessa regler kräver skriftligt godkännande från styrelsen.
- Kvalitetsdokument (egenkontroll) utfärdat av entreprenören, inklusive monteringsanvisning för det använda våtrumssystemet, ska lämnas till styrelsen efter arbetets slutförande.
- Badrum, dusch och andra våtrum samt toaletter ska alltid ha luftinsläpp för tilluft samt frånluftsventilation via rensbar imkanal eller liknande.
- All dold dragning av vatten- och avloppsrör ska besiktigas av styrelsen samt dokumenteras med fotografier eller måttsatta ritningar innan rören i golv eller väggar byggs för. Skarvar, grenar eller andra kopplingar i vatten- eller värmeledningar får inte vara inbyggda i väggar eller golv.
- Byte av stamledningar för vatten och avlopp görs av föreningen, och på föreningens bekostnad, om det är påkallat med tanke på ledningarnas skick. Om- eller nydragning av stamledningar till andra ställen inom lägenheten bekostas av den medlem som önskar ny dragning.
- Avloppsstammarna, liksom horisontella avstick från dessa som inte är inbyggda i bjälklag, ska alltid vara i brandsäkert utförande, d.v.s. av gjutjärn eller brandklassad plast.

För installation av eldstad; braskamin eller liknande

- Kopia av bygganmälan lämnas till styrelsen, tillsammans med intyg på typgodkännande (i förekommande fall).
- Protokoll från täthetsprovning av rökkanalen lämnas till styrelsen *innan* kaminen installeras. Eventuell tätning av rökkanalen sker på sätt som anges av styrelsen, men andelsinnehavaren står för kostnaden för detta. Styrelsen begär normalt att detta görs med keramisk tätning (s.k. säckdragning, eller Schädlermetoden).
- Besiktningsprotokoll för den installerade kaminen lämnas till styrelsen.
- För installation av kakelugn krävs dessutom att golvet förstärks med balkar inmurade i intilliggande tegelväggar, detta ska dokumenteras och lämnas till styrelsen.

Ljudisolering vid ändrad planlösning eller större ombyggnader

Ljudisoleringen mellan lägenheterna är bristfällig, och föreningen är skyldig att försäkra att ljudmiljön i omgivande lägenheter inte försämras av en ombyggnad. Bjälklagen i husen är normalt fyllda med koksaska och sågspån. För ljudisoleringen mellan lägenheterna är det av yttersta vikt att den koksaska som finns inte avlägsnas, då tyngd i bjälklagen har en ljuddämpande funktion. Sågspånet kan ersättas med tung mineralullsisolering, s.k. markskivor, men vanlig bjälklagsisolering är olämplig.

Gränsvärden och rekommendationer för bullernivåer ställer högre krav på bostadsrum ("rum för sömn och vila och rum för daglig samvaro") än för andra utrymmen, t.ex. kök, badrum, hall, mm. Buller i och från kök är ett begränsat problem så länge köken är placerade ovanför varandra, men om planlösningen ändras så att ett kök placeras över ett bostadsrum är det stor risk för ökat buller i det underliggande rummet. I sådana fall, eller om ljudmiljön av andra anledningar kan antas påverkas negativt av en ombyggnad, kommer föreningen att kräva att ljudisolering åtgärder i golvet genomförs. Detta arbete utförs genom föreningens försorg, men på medlemmens bekostnad.

Checklista

Vad ska min ansökan till styrelsen för ombyggnad eller renovering innehålla?

En beskrivning av vad som ska göras.

Ritningar som visar vad som ska göras, och vilka utrymmen som berörs.

Vem eller vilka som ska utföra arbetet (inklusive organisationsnummer).

Kopior av försäkringsbrev från de hantverkare som ska anlitas.

Bygganmälan eller bygglov (i de fall detta krävs).

Vad ska jag lämna till styrelsen när det är klart?

Kopior av fakturor på utförda arbeten.

Besiktningsprotokoll från sotare (vid installation av köksfläkt eller eldstad).

Kvalitetsdokument och monteringsanvisning för tätskiktet (för våtrum).

Observera att den medlem som bygger om i sin lägenhet själv är ansvarig för att alla åtgärder och installationer görs enligt gällande lagar och regler.

Styrelsen
BfSolid