

BRF Bagarby – 2025-02-12

Tips och råd samt beskrivning av bostadsrättsföreningens åtaganden vid renovering av våtrum eller liknade. Ingenting får utföras utan att bostadsrättsföreningens förvaltare först kontaktats.

Bostadsrättsföreningen betalar inte några "egna" fakturor på arbeten där arbetet inte beställts, godkänts och samordnats med bostadsrättsföreningens förvaltare.

Kontakta därför bostadsrättsföreningens förvaltare i god tid innan arbetet påbörjas.

Vid stambyten står bostadsrättsföreningens för en del av kostnaden och bostadsrättsinnehavaren för en del.

Renovering i lägenheten sker under eget ansvar och ska vara fackmannamässigt utförd.

Ingrepp får bl.a. ej göras på bärande konstruktion eller på bostadsrättsföreningens ansvarsområden som tex värmesystem. Mer information kring detta hittar du också i bostadsrättsföreningens stadgar.

När badrum, toalett, tvättstuga och kök ska renoveras, och renoveringen medför byte av avlopp och vattenledningar ska alltid bostadsrättsföreningens förvaltare kontaktas i god tid innan arbetet påbörjas.

Bostadsrättsinnehavaren har ansvar för arbetet som sker i bostadsrätten och att de som anlitas är auktoriserade för aktuellt arbete. Det finns en hel del krav att beakta, för att nämna några av dessa: F-skatt, GVK/BKR/SÄK-certifierade, entreprenören ska ha försäkring mm. Och glöm inte att skriva ett bindande kontrakt mellan er.

Efter utfört arbete ska entreprenören utfärda ett kvalitetsdokument, som ska sparas. Kvalitetsdokument är även bra att ha vid eventuell försäljning och bör lämnas över till den nya ägaren.

Begreppsförklaringar vid ett stambyte:

- **Stam** är namnet på de vertikala (stående) rör som förgrenar sig ut i fastigheten. Ett så kallat "stambyte" innebär att man byter ut befintliga avloppsrör i fastigheten inklusive den så kallade avloppsgrodan.
- **Avloppsgrodan** är den del av avloppet som läggs i badrum och toaletter med anslutningar för/till handfat, toalett och golvbrunn.
- **Slits/trumma** är den synliga inklädnaden som finns för att dölja stammar, rör och annat.

Schablonbeskrivning om hur bostadsrättsföreningens och bostadsrättsinnehavaren kostnadsfördelning ser ut i samband med en renovering:

Tvättmaskin, diskmaskin eller kyl- och frys med vatten- och avloppsanslutning

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för att installera eller beställa installation av tvättmaskin, diskmaskin eller kyl- och frys med vatten- och avloppsanslutning. Viktigt att inte glömma droppskydd under vitvarorna. Kom ihåg att anlita godkänd entreprenör med F-skattebevis, och att branschens regelverk för säkert vatten följs samt att arbetet utförs på ett fackmannamässigt sätt.

Avstängningsventiler för varm- och kallvatten

Bostadsrättsföreningens ansvarar för huvudventilerna för inkommande varm- och kallvatten till varje lägenhet (de som normalt sitter monterade i slits). Inspektionsluckor ska monteras framför dessa ventiler. Bostadsrättsföreningen bekostar återställning av eventuell trumma/slits stombeklädnad, alltså inte dess ytskikt (spackel, färg eller tapet).

Radiatorer och deras termostater

Bostadsrättsföreningen ansvarar för radiatorer, termostater och utanpåliggande värmeledningar. Dessa tillhör bostadsrättsföreningen och får inte tas bort eller ersättas utan kontakt med bostadsrättsföreningen och/eller förvaltaren. Bostadsrättsföreningen har tagit fram underlag med vilka typer av radiatorer och termostater som får installeras.

Vid byte, reparation eller vid ombyggnation ska bostadsrättsföreningen kontaktas i god tid innan arbetet påbörjas. Bostadsrättsföreningen bekostar delar av detta efter dialog med bostadsrättsinnehavaren och med hjälp av den entreprenör bostadsrättsföreningen utser. Bostadsrättsinnehavaren bekostar själv eventuella omdragningar eller omflyttningar vilket först får ske efter godkännande från bostadsrättsföreningen.

Radiator i badrum och handdukstork

Bostadsrättsföreningens kan i samband med renovering av badrum bekosta byte till handdukstork på radiatorns ursprungliga plats och till likvärdigt pris. Detta utförs med hjälp av den entreprenör bostadsrättsföreningen anvisar, eventuell mellanskillnad mellan radiator och handdukstork bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Bostadsrättsinnehavaren bekostar själv eventuella omdragningar eller omflyttningar vilket först får ske efter godkännande från bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen rekommenderar en handdukstork kombinerad för både el och vattenanslutning.

OBS!! Antalet watt på handdukstorken måste överensstämma med befintlig radiator om avsikten är att ersätta denna.

Golvvärme

Vattenburen golvvärme är inte tillåtet, däremot går det utmärkt att använda elburen golvvärme.

Detta bekostar bostadsrättsinnehavaren själv.

Souterrängvägg (D-längan)

Boende bör undvika att tapetsera eller klä in D-längans "souterrängvägg".

Detta beror på att souterrängväggen ligger ut mot mark och att fukt rör sig genom väggen vilket i sin tur gör att fuktskador kan uppstå om väggen blir för tät.

Kostnad som eventuellt kan uppstå vid en felaktig väggbeklädnad måste bostadsrättsinnehavaren själv stå för. Bostadsrättsföreningen rekommenderar att bostadsrättsinnehavaren rådgör med aktuell färghandel för att säkerställa att färgen som är tänkt att användas är lämplig för just denna väggtyp.

Avloppsstam

Bostadsrättsföreningens avlopp är nu relinade och har en teknisk livslängd på 50 år (mellan år 2023–2073).

Vid eventuellt byte av placering i badrum, WC, tvättstuga eller kök behöver styrelsen samt föreningens förvaltare kontaktas. Innan arbetet ska det finnas ett skriftligt godkännande från styrelsen.

Avloppsgroda

Föreningen bekostar avloppsgroda enligt ursprungsplacering.

Om golvet består av betong:

Spårning i betongen och byte av hela avloppsgrodan till ursprunglig plats. Gjutning av uppbyggd ränna, rivning av låda i bottenvåning och återställning i samband med stambyte. På grund av flera avvikelser gällande ursprunglig standard så tas en separat diskussion vid byte av golvbrunn.

Vid träbjälklag:

Spårning i spånskiva längs med avloppsgroda. Byte av avloppsgrodan till ursprunglig plats och golvbrunn till standardutförande. Nya kortlingar i spångolvet och läggning nytt spångolv. Detta gäller när bostadsrättsinnehavaren planerat plastmatta som nytt ytskikt.

Vid klinkerläggning:

Golvkonstruktionen måste troligen förstärkas för att uppfylla gällande krav.

Detta bekostas inte av bostadsrättsföreningen och ska säkerställas av bostadsrättsinnehavarens entreprenör. Eventuellt kan en hållfasthetsberäkning av bjälklaget vara nödvändig.

Bostadsrättsföreningen bekostar inte flyttning, extra eller alternativa dragningar av grodan utan endast återställning till ursprungsläget.

Trummor/slitsar

Vid byte av stående avloppsstam/vattenledning bekostar bostadsrättsföreningen återställning av eventuell trumma/slits till stombeklädnad, alltså inte dess ytskikt (spackel, färg eller tapet).

Vid renovering av våtrum på övre plan öppnas slits så pass mycket att möjlighet ges till byte av avlopp och vattenledningar. Montering av inspektionslucka ska ske, detta gäller samtliga slitsar.

Asbest

Asbest är ett farligt ämne som kan orsaka flera allvarliga sjukdomar som till exempel cancer.

Asbest har använts sedan en lång tid tillbaka på grund av materialets tekniska egenskaper. Asbest har en hög hållfasthet, tål höga temperaturer, och har väldigt god ljud- och värmeisolerande förmåga.

Asbest förekommer i våra lägenheter då dessa är byggda på 1960-talet. Ett generellt förbud mot asbest infördes i Sverige 1982.

Någon förteckning över var asbesten finns har bostadsrättsföreningen tyvärr inte. Man kan riskera att träffa på asbest i till exempel golvlim, golvmattor, golvplattor, kakelfogar, kakelfix, ventilationskanaler, rörkrökar, pluggar, fogar mm. Även om kök, tvättstuga och badrum mm har renoverats så kan det till exempel bakom kaklet finnas äldre asbesthaltigt material från tidigare byggår.

Asbest har förekommit i bland annat golvlim, tänk då på att golvlim kan ligga i flera lager, det är inte ovanligt att gammalt asbesthaltigt lim ligger under nyare lim.

Ett tips är därför att lägga nytt golv på den gamla plastmattan istället för att riva upp den, då är du säker på att inte frigöra eventuellt gammalt asbestlim eller asbestmaterial.

Det krävs i princip att prover skickas för analys till ett analysföretag för att kunna utesluta asbest. Asbest användes som ett tillsatsmedel vid beredning av fästmassa och kakelfog där vissa, men inte alla hantverkare blandade i asbest i efterhand då det gav produkten bättre egenskaper. I en fastighet kan således nio lägenheter vara fria från asbest, medan det tionde innehåller asbest.

Så länge asbest är bundet i fast material är det ofarligt. I samband med rivning frigörs dock asbestfibrer i dammet, vilket sedan sprids över hela bostaden. Asbestfibrer är för små för att fångas upp av dammsugarens filter, vilket istället gör att det kastas runt i bostaden vid varje städning.

Det är således inte bara den hantverkare som river badrummet som utsätts för asbest, utan även de som bor och vistas i bostaden.

Informera din byggfirma att vara extra uppmärksam. Om de inte verkar ha kompetens kring vad som kan vara asbest eller ej, rekommenderar bostadsrättsföreningen dig att välja någon annan entreprenör för allas säkerhet.

Med andra ord, försäkra dig om att en asbestanalys genomförs innan rivning påbörjas. Det finns flera analysföretag som utför tester, till en kostnad mellan på cirka 500-1000 kronor per prov. Svarstiden är normalt en vecka, men kan påskyndas.

Om du som bostadsrättsinnehavare på eget initiativ renoverar din lägenhet svarar du själv för alla kostnader som uppstår, vilket även inkluderar provtagning och asbestsanering. Om asbest upptäcks vid en eventuell skada, till exempel en vattenläcka, kan en del av ansvaret för asbestsaneringen hamna hos bostadsrättsföreningen.

Viktigt!

Detta är en schablonbeskrivning över hur det går till och vem som bekostar vad, kontakta alltid bostadsrättsföreningens förvaltare i god tid för exakta uppgifter om vad som gäller för just dig.