

Regler och rekommendationer vid ombyggnation/renovering av badrum

A. Att tänka på före och under byggtid

- Innan påbörjad ombyggnation eller renovering av badrum ska bostadsrättsinnehavaren sätta sig in i bostadsrättsföreningens stadgar, och då särskilt §§ 31-33.
- Bostadsrättsinnehavaren ska i förväg meddelar styrelsen om det planerade projektet.
- Intilliggande grannar ska informeras om projektet. Därefter ska information om projektet sättas upp i trapphus och hissar. Informationen bör innehålla omfattningen av arbetet och hur länge det kan förväntas vara störande för omgivningen samt till vem frågor kan ställas med telefonnummer
- Referenser av tilltänkta entreprenörer bör inhämtas för att försäkra gott utförande. Kontroll av entreprenörer sker t ex via UC, www.uc.se.
- Trapphus och entréer får inte användas som avlastningsplats för byggmaterial, byggavfall, gamla vitvaror eller dylikt.

B. Arbete med plastmattor, kakel och klinker

- Företag som lägger plastmattor, kakel och klinker ska ha aktuell våtrumsbehörighet. För att hitta behöriga företag rekommenderas AB Svensk Våtrumskontroll, GVK, www.gvk.se. Genom att klicka på Hitta företag och ange antingen plast eller keramik återfinns auktoriserade företag.
- Personerna vid det företaget ska också kunna uppvisa legitimation som styrker behörighet (plast och/eller keramik). Rätt företag ska också framgå av legitimationen.
- Efter utfört arbete erhålls ett våtrumsintyg. Denna handling är bra att ha för den boende vid eventuella kontakter med föreningen och försäkringsbolag men även senare vid försäljning av bostadsrätten.
- Gäller arbetet enbart keramik finns också Byggkeramikrådet, www.bkr.se. Alla plattsättarföretag som är medlemmar är behöriga. Rätt företag ska också framgå av legitimationen. Efter utfört arbete erhålls ett kvalitetsdokument.

C. Arbete med vatten och avlopp (VVS)

- VVS-företag som anlitas ska vara auktoriserat av Säker Vatten AB, www.sakervatten.se. Auktoriserade företag finns på www.sakervatten.se/auktoriserade-foretag. Personerna vid det företaget ska också kunna uppvisa legitimation som styrker behörighet. Rätt företag ska också framgå av legitimationen. Efter utfört arbete erhålls ett intyg på säker vatteninstallation.

Indragning av vatten

- Om nya vattenledningar dras in i badrummet ska de alltid förses med avstängningsventiler typ ballofix, en form av kulventiler. Flera varumärken finns.
- Befintlig läckageindikering, skvallerrör, får ej tas bort.
- Om handdukstorken som är ansluten till vattensystemet monteras bort ska strypventiler med tillhörande loop monteras som ersättning och ventilerna ska justeras till ett korrekt flöde. Alternativt ska hela varmvattencirkulationsröret tas bort ända ut till stam, något blindrör får inte förekomma. Denna lösning får inte användas för lägenheten högst upp på den stammen.
- Inbyggnad av rör i vägg ställer extra krav på installation enl Säker Vatten (se bl a Branschregler 3.2) och krav på våtrumsintyg.
- Stamventilen i källaren får endast stängas av Nacka Drift & Skötsel.

OBS! Felaktig åtgärd, kan leda till bl a legionellabakterier och påverkar hela föreningens vattensystem med höga åtgärds kostnader. Den boende bär ansvar för felaktig installation och eventuella åtgärder debiteras bostadsrättsinnehavaren. Styrelsen rekommenderar att bostadsrättsinnehavaren i förekommande fall kontaktar fastighetsskötaren, Nacka Drift & Skötsel, för rådgivning.

Nya avlopp

- Vid byte av avlopp ska ny golvbrunn alltid monteras. Då förordar styrelsen fabrikatet Jafo, Purus eller likvärdigt.
- Åtgärderna kan innebära en hel del bilningar och håltagningar. Dessa ska utföras av professionella fackmän. Bjälklagen är mycket tunna och stor försiktighet ska vidtas när bilning för rör och brunnar utförs. Stämning, d.v.s. förstärkning av underliggande lägenhetstak, kan vara aktuellt.

D. Arbete med elinstallationer

- Elinstallationsföretag som anlitas ska vara registrerat på Elsäkerhetsverkets hemsida, www.elsakerhetsverket.se. Klicka på länken Kolla elföretaget längst upp på hemsidan, fyll i sökrutan samt välj Lågspänning/Bostäder. Personerna vid det företaget ska också kunna uppvisa företagslegitimation. Innan arbetet påbörjas, fråga företaget om de kan lämna intyg efter avslutat arbete (inte lika klart som ovan, men det anges på hemsidan att företaget ska göra det).
- Mer information om elinstallationer finns på www.elsakerhetsverket.se/privatpersoner/anlita-ett-elinstallationsforetag. Kommentar: En vanlig missuppfattning är att det finns krav på att alla som arbetar med elinstallationsarbete yrkesmässigt måste ha en auktorisation som elinstallatör, men så är inte fallet. Däremot finns det ett krav på att alla som utför elinstallationsarbete yrkesmässigt måste ingå i ett företags egenkontrollprogram.

E. Efter byggtid

- Alla typer av intyg som erhållits efter utförda arbeten (våtrum, VVS och el) är värdebevis som hör till bostaden. Kopior på samtliga intyg ska lämnas till styrelsen, via epost eller brevlåda.
- Efter slutförda arbeten ska anmälan göras till fastighetsskötaren Nacka Drift & Skötsel så att de kan göra en slutlig kontroll av renoveringen. Föreningen står för kostnaden av kontrollen.

F. Byggavfall

- Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att transportera bort byggavfallet och hur det förvaras fram tills det att det forslas bort. Information om hantering av byggavfall finns på kommunens hemsida, www.nacka.se/nackavattenavfall/avfall.
- Byggavfall ska bortforslas senast varje fredag utan dröjsmål. Om byggavfall står kvar över helgen kan styrelsen beställa hämtning och debitera bostadsrättsinnehavaren.
- Byggavfallet får inte placeras så att det hindrar utryckningsfordon och passage eller så att det ger bestående skador på gräsmattor och rabatter. Vid felaktig placering kan styrelsen beställa bortforsling och debitera ansvarig bostadsrättsinnehavare.
- Byggavfall ska märkas med ansvarig bostadsrättsinnehavares namn och lägenhetsnummer.
- Trapphus, hissar och entréer ska hållas rena från byggdamm och annat skräp. Om detta inte sker kan styrelsen debitera bostadsrättsinnehavaren för extra städkostnader.

Styrelsen Brf. Senaten