

RENOVERING AV LÄGENHETER

Brf. Gillesgården, Lund

Skall man renovera sin lägenhet på något sätt som påverkar husets stomme, tätskikt i badrum, rörsystem, elsystem eller ventilationssystem, måste man anmäla detta skriftligen till styrelsen. Detta gör man på blanketten "Anmälan renovering". Anmälan skall vara styrelsen tillhanda 3 veckor innan renoveringen påbörjas. Styrelsen återkommer inom 1 vecka med besked vad som måste göras.

Bostadsrättshavarens skyldigheter

(Nedanstående har stöd i våra stadgar och är endast förtydligande.)

- Underhålla lägenhetens ytskikt på golv, väggar, tak, radiatorer och värmerör.
- Målning av fönsters insida. Föreningen ansvarar endast på underhåll av fönsters utifrån synliga delar (när fönstret är stängt).
- Underhåll av fönsterglas.
- Underhålla och tillse att tätskikt i badrum förhindrar fuktläckage ner i golv och husets stomme.
- Underhåll av lägenhetens elanläggning.
- Underhåll av vatten- och avloppsledningar från lägenhetens olika sanitetsapparater och tappställen fram till vertikala stammar, som är gemensamma med andra lägenheter. Detta inkluderar även golvbrunnen.
- Underhåll av blandare och övrig sanitetsutrustning.
- Underhåll av vitvaror.

Badrum

Tätskikt i badrum har begränsad livslängd. Exakt hur länge är svårt att säga eftersom många olika faktorer spelar in, men de flesta i branschen säger runt 20 år. De första branschreglerna och de första typgodkända fuktskydden kom 1988.

Har man fuktskydd som är äldre än 20-25 år, rekommenderar styrelsen att man snarast byter till nytt.

Renovering av badrum skall utföras enligt nu gällande branschregler "Säker Vatten" för rörinstallationer och antingen "Säkra Våtrum" eller "Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV)" när det gäller tätskikt och ytskikt.

Eventuella avsteg från dessa regler skall anmälas skriftligen till styrelsen för godkännande. Detta gör man på blankett "Anmälan renovering". Upptäcker man avsteget under renoveringen, måste man ta kontakt med styrelsen.

Typgodkända tätskiktssystem skall användas och personer som utför arbetet skall ha utbildning för det aktuella tätskiktet. Intyg över denna utbildning skall lämnas till styrelsen FÖRE påbörjan av arbete. Intyg egenkontroll över utfört tätskikt skall lämnas till styrelsen när renoveringen är klar.

Byter man tätskikt måste man alltid kontrollera om befintlig brunn har typgodkända klämringar, annars måste golvbrunnen bytas.

Om man vid renoveringens påbörjan kan misstänka fuktskada i golv eller vägg, skall detta omgående anmälas till styrelsen som sen skadeanmäler detta till föreningens försäkringsbolag.

Relinade avloppsrör

Avloppsstammar och de flesta anslutningsledningarna till golvbrunnar, vaskar och WC-stolar är renoverade med relining. Även gamla golvbrunnar har blivit relinade, dock inte alla. Vissa golvbrunnar bedömdes som omöjliga att relina. Därför måste man vid renovering av badrum och tätskikt byta golvbrunn och relina röret från golvbrunnen. Styrelsen har protokoll över de delar av avloppssystemet som inte har blivit relinade och kan därför ge besked vad som gäller i de enskilda fallen. Föreningen beställer och bekostar reliningen av dessa rör, men lägenhetsinnehavaren ansvarar för samordningen med reliningföretaget Proline. I de fall där man byter golvbrunn som skall anslutas mot ett relinat rör, finns det särskilda anvisningar från Proline som måste följas.

Relinade vattenrör

Vattenstammar och kopplingsledningarna till resp. kök och badrum är också renoverade med relining. Rören har fått en ny ytbeläggning invändigt i rören. Skadas denna ytbeläggningen, så har man ganska snart en läcka på röret. Detta innebär att man inte får göra några ingrepp på dessa rör, typ att fälla in T-rör eller andra kopplingar. Enda möjligheten att ansluta befintliga rör med nya rör är att använda de gängade kopplingar som sticker ut från väggarna.

Legionellarisk

Vattenrör får inte proppas så att det blir stillastående vatten i "blindstick". Det blir då en risk för tillväxt av legionellabakterier, som sen kan sprida sig i hela husets vattensystem.

Kök

Vid renovering av kök är det viktigt att man har någon form av fuktskydd under vask, diskmaskin, kyl och frys. Om läcka uppstår skall man kunna få läckageindikering i framkanten på sin köksinredning.

Ventilation

Ventilationssystemet är av typen självdragssystem, vilket innebär att det inte finns några fläktar som suger ut frånluft från lägenheterna. Temperaturskillnad mellan inne och ute gör att det blir ett drag i kanalerna från kök, badrum och i vissa lägenheter från ytterligare ett par ventiler och luften kan då sugas ut. På vintern får man alltså ett högre luftflöde än man får på sommaren. Luften kommer in i lägenheten via spaltventiler under fönster i sovrummen. Det är viktigt att man har samtliga ventiler öppna, både för frånluft som skall ut och för uteluft som skall in i lägenheten.

Det går bra att montera in spisfläkt eller badrumsfläkt, under förutsättningen att frånluftskanalen är täthetskontrollerad och godkänd. Denna kontroll skall utföras av Sotningsväsendet i Lund AB, på uppdrag av lägenhetsinnehavaren. Provtryckningsprotokoll skall lämnas till styrelsen FÖRE påbörjan av arbete.

Monterade fläktar får INTE ha sk. kallrasskydd, eftersom detta hindrar självdragsventilationen när inte fläkten är i drift.

Om man monterar in kolfilterfläkt i köket, så ersätter den inte självdragssystemets ventil. Den måste vara kvar eftersom den påverkar hela lägenhetens ventilation.

EI

Installationer skall utföras av behörig elektriker.

Om man ändrar eller flyttar eluttag, skall dessa jordas (ända från centralen).

Om man ändrar eller flyttar uttag i kök, toalett eller badrum måste jordfelsbrytare installeras.

Vi har begränsningar i elsystemets kapacitet med endast 1-fas i lägenheterna och vitvaror mm måste anpassas till detta.

Ordningsregler vid renoveringsarbeten.

- Tag hänsyn till grannarna.
- Störande arbete ska mellan kl. 07.30 – 20.00.
- Bilar på gångar framför entréer endast för av- och pålastning.
- Parkering på gatan eller på P-plats nr. 26
- Vid avstängning för vatten, skall berörda grannar meddelas via lapp på ytterdörren, senast dagen innan.
- Avstängning vatten får endast ske under kortare perioder (max 2-3 timmar).
- Städa trappan och framför entré dagligen.
- Det är lägenhetsinnehavarens skyldighet att informera hantverkarna om dessa ordningsregler.

Lycka till med renoveringen.

Lund 2015-04-25

Styrelsen Brf. Gillesgården