

## Rutiner vid ombyggnad av badrum, duschrum, kök, separata wc med mera vid Brf Karolinerna

### Innan renovering

När medlem i föreningen avser att genomföra större renoveringar i badrum, kök, duschrum eller Wc:n ska:

- Medlemmen ska meddela styrelsen för godkännande (meddelandeplikt gäller även vid rivning av väggar etc.)
- Medlemmen ska meddela styrelsen för godkännande (meddelandeplikt gäller även vid rivning av väggar etc.)
- Medlemmen i god tid innan igångsättning av arbeten redogöra för tilltänkt entreprenör och därefter invänta klartecken efter att föreningen kontrollerat aktuell entreprenör.
- Medlemmen i god tid informera berörda grannar
- Medlemmen på egen bekostnad och i god tid förvissa sig om vattenavstängningars läge och funktion i samråd med föreningens fastighetsskötare för huset.
- Medlemmen aviserar i trapphus i god tid avseende planerade byggnadsarbeten
- Medlemmen meddelar i god tid till förvaltaren vilket datum arbetet startar och hur många veckor arbetet beräknas att pågå.

För vattenavstängningar gäller att fastighetsskötaren ska närvara på medlemmens bekostnad och att avisering i huset utförs av medlemmen senast ett dygn innan vattenavstängning

### Ansvarsgränser

Definition för vad en stamledning är enligt ändring i bostadsrättslagen 2003-04-01 lyder som följande: ”Ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet”. Föreningens ansvar i ett våtutrymme, wc och kök är de ”stående” vatten- och avloppsledningarna (dvs. stamledningar) samt alla ledningar till och från element. Föreningen ansvarar även för byggnadens ventilationssystem. Några ingrepp eller ändringar på föreningens ledningar eller ventilationssystem får ej utföras utan godkännande från föreningen.

### Medlems ansvar vid renovering

Medlemmen ansvarar för och bekostar byte av alla ”liggande” rördragningar (de smala vattenledningarna som går till blandare på köksbänk, tvättställ, dusch, badkar och toalett, samt under golvet liggande avloppsledningar inkl brunnen)

Respektive medlem ansvarar för dessa ledningar men det finns inget krav att byta dessa vid en renovering. Däremot är det en stark rekommendation att ni gör det i samband med en kostsam renovering dels ur ansvarssynpunkt om era befintliga ledningar skulle läcka och förorsaka skador. Brunnen skall däremot bytas enligt Byggkeramikrådets Branschregler för våtrum, se nedan.

Arbetet i ett våtutrymme/wc/kök ska leva upp till följande branschkrav inklusive uppdaterade tillägg och revideringar:

- Byggkeramikrådets Branschregler för våtrum, **BBV** som finns att läsa på [www.bkr.se](http://www.bkr.se)
- Branschregler för Säker Vatteninstallation som finns att läsa på [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)
- GVKs branschregler Säkra Våtrum som finns att läsa på [www.gvk.se](http://www.gvk.se)

I dessa skrifter finns allt om utförandet och material mm.

**I samband med ansökan till föreningen ska medlemmen uppvisa behörighets – och auktorisationsbevis enligt respektive branschregler. Därefter kan godkännande ges för renovering.**

Om slitsbottnar saknas ska sådan uppgjutas vid stamgenomföringar och skvallerrör skall mynna ut synligt, företrädelsevis i utrymme med brunn. Slitsar skall vid inbyggda kopplingar förses med erforderlig kontrollucka. Befintliga kontrolluckor och skvallerrör får ej ändras utan godkännande från föreningen

Nya blandare ska vara typgodkända och av mjukstängande modell

### Föreningens kontroll av arbeten i lägenheter

Föreningen kommer i samband med en större renovering eller ombyggnad som medlem utför att kontrollera utförandet av arbeten. Ett sådant arbete kommer att innebära att föreningens tekniska förvaltare för fastigheten genomför 1-3 besök under arbetets gång för att säkerställa att utförandet blir enligt gällande branschregler och myndighetskrav.

En gemensam syn genomförs också av blivande transportvägar genom fastigheten.

### Fackmässigt utfört arbete

Arbetet måste vara fackmässigt utfört av behörig alternativt auktoriserad fackman. Behöriga alternativt auktoriserade företag finner ni på:

[www.gvk.se](http://www.gvk.se) [www.bkr.se](http://www.bkr.se)

[www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

[www.elsakerhetsverket.se](http://www.elsakerhetsverket.se)

Dokumentation som lämnas till föreningen efter slutfört arbete:

- Kvalitetsdokument BBV Branschregler för våtrum
- Kvalitetsintyg Branschregler för Säker Vatteninstallation alternativt Egenkontrollblankett enligt GVKs branschregler
- Injusteringsprotokoll från sakkunnig ventilationstekniker om ventilationen ändras.

### Bredband

Anslutningar för kabelteve och internetanslutning med Ethernet ägs av föreningen och inga ingrepp på dessa anslutningsdosor eller kablar får göras.

### Städning

Medlemmen ansvarar under entreprenadtiden att fortlöpande städning av allmänna utrymmen utförs så att s.k. ”rent bygge” kan uppnås. Verktyg och byggmaterial skall hållas undan från allmänna utrymmen. Trottoar utanför städas från nedsmutsning förorsakad av entreprenaden. Rivningsmaterial får ej mellanlagras på trottoaren utanför fastigheten och Big Bag – säckar kräver tillstånd om de ställs på kommunens mark, <http://www.anmalstorsack.se/>. Sopor som andra påför medlemmens eventuella mellanlagrade sopor ansvarar medlemmen för.

### Skydd av egendom

För att undvika skador på golv, väggar och snickerier får rivningsmaterial ej mellanlagras i trapphus, ej heller lutas mot fastighetens ytterväggar. Rivningsmaterial skall lastas i typ Big Bag -säckar/container eller liknande och transporteras bort skyndsamt. Big Bag – säckar får inte ställas framför lokalhyresgästernas fönster.

Byggnad, byggnadsdelar och inredning som ej berörs av medlemmens entreprenad skall skyddas så att skador förorsakade av entreprenaden ej uppstår.

Bruks- eller färgrester får aldrig hållas ut i brunnar eller avlopp, rören riskerar då att sättas igen med risk för översvämning som följd.