



Handläggare:

Brf Snickarbacken, Tekniska gruppen

Allmänna regler och råd för ombyggnad, renovering och skötsel av lägenheter inom Brf Snickarbacken

1 Allmänt

Syftet med detta dokument är att ge råd och regler vid underhåll av lägenheter samt att förebygga skador.

Generellt gäller att alla ombyggnader och renoveringar samt byte av utrustning i lägenheter måste utföras av hantverkare på ett fackmannamässigt sätt. Se våra stadgar § 9. Speciellt gäller det vid ombyggnad av kök och badrum samt borttagning/flytt av icke bärande väggar där behörig hantverkare måste användas vid arbete i våtrum och vid VA- och elinstallationer.

Bostadsrättshavaren ansvarar för skada som uppstår på grund av felaktigt utfört arbete. En vattenskada innebär i de flesta fall omfattande skador på egen lägenhet och ibland även på angränsande lägenheter. Kostnaderna blir oftast mycket höga.

Anlitas icke kvalificerad arbetskraft och arbetet visar sig vara felaktigt utfört gäller inte hemförsäkringen. En registrerad hantverksfirma har egen ansvarsförsäkring. Kontrollera försäkringarna när ni väljer hantverkare.

Ansvarsförhållandena mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren avseende underhållsskyldighet framgår av stadgarna och tolkningen av dessa.

Nedan redovisas råd och regler vid ombyggnader samt installation och skötsel av utrustning. De baseras på stadgarna som finns i broschyren med trivsel- och ordningsregler och utgör komplement till dessa.

Vissa råd utgör länkar till olika fabriks hemsidor. Saknas tillgång till dator kan utskriften fås av styrelsen.

Skötselråden gäller i första hand för standardutrustning i ursprungsutförande. Andra utrustningar och beklädningar kan förekomma efter renoveringar och ombyggnader.

Styrelsekontakter

- Bostadsrättshavare skall i skriftlig form informera styrelsen om vilka arbeten man önskar genomföra. Detta gäller ombyggnader i kök och badrum och andra större

förändringar t ex flytt av väggar och större håltagningar i väggar.

- Arbetet får inte sättas igång före styrelsens skriftliga godkännande. Vissa ändringar kan kräva bygglov eller bygganmälan.

Ta hänsyn till grannarna

- Grannarna skall alltid informeras när arbetet beräknas igångsättas och avslutas. Informationen anslås i eget och angränsande trapphus. Kontakta även styrelsen.
- Arbetet bör bedrivas under dagtid, helst endast på vardagar.
- Borrningsarbeten får endast ske vardagar mellan 9-18 endast undantagsvis ske under helger och då mellan 10-16.
- Planera arbetet så att tiden för störande buller blir så kort som möjlig.
- Minska ljudnivån genom att använda moderna verktyg, t.ex. borrhammare i stället för slagborr.

Rivnings- och överblivet byggmaterial måste forslas bort till tipp och får inte läggas i grovsoprummet.

2 Ombyggnad av kök

2.1 Allmänt

Styrelsen skall alltid kontaktas för godkännande vid alla ombyggnader som berör installationer gällande vatten, avlopp, el. ventilation, TV och bredband.

2.2 Följande allmänna regler och krav gäller:

- Det är tillåtet att ta bort/öppna upp ej bärande väggar. Ingrepp i bärande konstruktioner får inte ske. Bärande vägg = vägg uppbyggd med betong. Icke bärande vägg = vägg uppbyggd med gipsplattor på regelstomme.
- Det är fritt att välja golvmaterial.
- Det är fritt att välja köksinredning med tillhörande diskbänk, spis, diskmaskin mm. För el- och vattenanslutning samt anslutning till avlopp från diskmaskin och diskbänk finns gällande branschregler som måste följas. Dessa är kända av behöriga installatörer. Vid installation av golvdiskmaskin skall golvskydd för vattenläckage finnas.
- Ballofix (=avstängningsventil) för vattenavstängning måste vara lättåtkomlig och väl synlig (under diskbänken). Bostadsrättshavaren bör känna till var den finns och hur den fungerar. Ballofixens funktion bör kontrolleras några gånger per år. Se även 4.4.1.
- Spiskåpan ingår föreningens ventilationssystem, via central frånluftsfläkt. Man får byta spiskåpa men den nya måste kopplas till ventilationssystemet. Spiskåpan skall

vara försedd med timerreglerat spjäll för grund- och forceringsflöde. Kolfilterfläkt godkänns som alternativ till spiskåpan.

Det är förbjudet att använda en s.k. tryckande köksfläkt med motor eftersom det skapar problem i intilliggande lägenheter.

3 Ombyggnad av badrum/våtrum

3.1 Allmänt

Styrelsen skall alltid kontaktas för godkännande vid alla ombyggnader som berör installationer gällande vatten, avlopp, el eller ventilation.

Föreningen bidrar inte med ersättningar för kostnader i samband med badrumsrenoveringar.

Fuktproblem i badrum är tyvärr väldigt vanliga och medför höga kostnader för både boende och förening. Försäkringsersättningar är små p g a avskrivningsregler. Baserat på dessa erfarenheter gäller höga krav vid ombyggnader och som tyvärr också medför höga kostnader.

Det krävs specialkompetens för att klara försäkringsbolagens krav och branschkrav. Det gäller tex för tätningsskikt vid plattsättning av golv och väggar i badrummet. Därför får endast behöriga hantverkare/installatörer användas för alla arbeten.

3.2 Följande allmänna regler och krav gäller:

- Arbetets omfattning och tekniska lösningar måste beskrivas och godkännas av styrelsen innan start.
- Allt arbete måste uppfylla befintliga tillämpliga standarder.
- Arbetena måste utföras av behörig firma och efter utfört arbete intygas med kvalitetsintyg.
- Inga avloppsbrunnar får flyttas. Bilningar får inte göras förutom de som är nödvändiga för att installera ny godkänd golvbrunn.
- Ballofix för vattenavstängning måste vara lättåtkomlig och väl synlig. Bostadsrättshavaren bör känna till var den finns och hur den fungerar. Ballofixens funktion bör kontrolleras några gånger per år. Se även 4.4.1.
- Befintligt vattenburet värmeelement har en effekt av ca 250 W och är av fabrikat Epecon typ CUEP1 4505. (Maxeffekten är angiven vid framledningstemperatur 60°C). Om man vid ombyggnaden önskar byta ut det mot ett modernare eller installera en ny kombinerad handdukstork som kan anslutas både till värmesystem och el kan en avgiven effekt på ca 300 W accepteras.
- Om man önskar att demontera radiatorn och inte ha något vattenburet system i badrummet skall radiatorledningarna proppas. Proppningen skall utföras så att den är möjlig att inspektera. Det skall gå att laga en läcka utan bilning.

- El-ansluten golvvärme, inkl. jordfelsbrytare får installeras av behörig elinstallatör.
- Val av inredning görs av bostadsrättshavaren på dennes ansvar och installationer måste utföras av behörig installatör.
- Ombyggnadsarbetena får endast pågå vardagar mellan 8-17. Anslag om tider för pågående störande arbeten måste anslås i egen och närliggande portar.
- Om arbetena kräver hjälp av fastighetsskötaren skall hans arbete betalas av bostadsrättshavaren.

4 Installations- och skötselråd

4.1 Golv

Ursprunglig golvbeläggning består av Tarkett trä- respektive plastgolv. För skötsel av dessa, se referenser 4.11

4.2 Väggar/Tak/Dörrar/Snickerier

4.2.1 Upphängning av föremål på väggar

För enkla upphängningar, se referenser 4.11

För mer avancerade upphängningar, se referenser 4.11

I våtrum avråds det starkt från att borra i kakel och tätskikt, åtminstone vid duschplats och runt badkar där väggarna utsätts för vatten. Görs det måste hålet tätas med vattenfast fogmassa både i själva skruvhålet och på krokens täckande yta mot väggen.

4.2.2 Målning

Ursprungsfärger:

vägg:	Nordsjö Specialvit 20
elementfärg:	Nordsjö 0502-Y
klädkammare:	Nordsjö Täckplast 2
toalett:	Nordsjö Specialvit 20
trävägg balkong/terrass:	Nordsjö Tinova täckfärg 1002-Y
balkonglåda:	Alcro Silikat putsfärg puts/betong vit/bas SA 140600

4.2.3 Ytterdörr

Ursprunglig ytterdörr är av fabrikat SWEDOOR med färgkod NCS 3010-Y80 R (Blå Huset). OBS! Vid byte av ytterdörr får endast godkänd färgkod på yttersidan enligt ovan användas. Dörren måste vara försedd med godkänd nyckeltub och brevinkast.

Om du önskar förbättra ditt inbrottskydd, kontakta auktoriserad låssmed. Rekommenderas!

4.2.4 Rengöring

Rengöring av Badkar/Tvättställ/Toalett/Spis/Ugn/Spiskåpa: Se rekommendationer i referenser 4.11

Fettfiltret i spiskåpan bör rengöras ca 2 gånger i månaden för att fungera tillfredsställande. Fett som samlas kan också utgöra en brandfara. Fettfiltret går att ta loss och spola rent med hett vatten och t ex diskmedel eller diska i maskin.

4.3 Fönster/balkongdörrar

För att fönstren och sidhängda dörrar (Fabrikat Elit) skall fungera tillfredsställande fordras normalt att beslagen rengörs och smörjs minst en gång per år. Spanjolettens låskolvar och låshus smörjs med tunn silikonolja eller annan vattenfri olja.

Skenan för skjutdörrarna måste rengöras (dammsugas) regelbundet så att glidhjulen inte skadas. Olja inte skenan, det drar åt sig smuts!

4.4 Vatten och avlopp

4.4.1 Vattenläckage/avstängning

Vid vattenläckage eller installationer kan finnas behov av att centralt stänga av vattnet för hela eller delar av fastigheten (hus- eller stamavstängning). Stamledningarna i lägenheterna är inbyggda i sk slitsar. Vattenläckage i dessa upptäcks med hjälp av skvallerrör som finns under inspektionsluckor i kök och badrum. Se bild på broschyrens innerbaksida.

Upptäcker du vattenläckage där måste fastighetsskötaren omedelbart kontaktas!

Vid vattenläckage inne i lägenheten räcker det oftast med att stänga av vattnet för varje lägenhet. Lägenhetsavstängningsventiler är placerade i badrum, kök eller duschrum. Det finns också separata sk föravstängningsventiler för varje blandare, tappställe, toalett eller anslutningsrör till disk- och tvättmaskin. Det betyder att man inte behöver stänga av vattnet till hela lägenheten vid byte av packning eller nyinstallation. Avstängningsventilerna består av sk ballofixer. Se till att hela familjen vet var dessa sitter för att stoppa vatten och förhindra vattenskador vid vattenläckage. Ta till vana att kontrollera ballofixernas funktion regelbundet och "motionera dem" vilket gör att kulan inte fastnar. Se bild på broschyrens innerbaksida.

4.4.2 Golvbrunn

Golvbrunnarna i badrum och tvättrum fungerar som översvämningsskydd, smutsavskiljare och vattenlås. För att låset skall fungera och förhindra lukt måste det alltid finnas en mängd vatten i golvbrunnen. För att komma åt att rensa brunnen tar man först bort gallret.

- Vid golvbrunn med rensplugg lossas pluggen med skiftnyckel. Stick in en järntråd eller rensspiral i röret och för den fram och tillbaka och peta loss det som fastnat. Ös sedan ur vattnet i brunnen och gör ren botten.
- Vid golvbrunn med urtagbar insats lyfter man bort den och gör den ren. Ös sedan ur vattnet i brunnen och gör ren botten.

Om det är stopp i avloppsröret måste fastighetsskötaren anlitas.

4.4.3 Vattenlås

Vattenlås med bottenkopp under handfat och diskbänk rensas genom att koppen skruvas loss för hand. Gör ren koppen och rensa inne i vattenståndsroret innan koppen skruvas fast. Då och då bör hela vattenlåset skruvas loss och rengöras samt rensas inne i avloppsroret. Se till att packningarna ligger på plats när vattenlåset sätts tillbaka.

4.4.4 Blandare/Kranar

Vatten som rinner från läckande kranar är irriterande och kostar pengar i onödan. Att byta packning eller byta sk kägla kan man göra själv men fastighetsskötaren hjälper gärna till. Övrig skötsel/byte bekostas av lägenhetsinnehavaren. Anlita gärna fastighetsskötaren. Skötselinstruktioner för ursprunglig termostat och engreppsblandare, se referenser 4.11. För övriga typer/fabrikat, se respektive bruksanvisning.

4.4.5 Toalettstolen

Rinnande toalettstol är ett annat irritationsmoment som också kostar pengar. De flesta fel är lätta att avhjälpa själv men vid problem kan fastighetsskötaren hjälpa till. Börja med att stänga av vattnet med avstängningsventilen. Skruva sedan bort spolknoppen och lyft bort locket.

- Gummibollen till bottenventilen kan sitta snett eller ha släppt från stängen. Det är lätt att justera. Om bollen känns slapp och verkar utnött bör den bytas
- Flottören kan sitta i fel läge i förhållande till armen. Prova genom att flytta flottören uppåt och neråt på armen.
- Flottören kan vara trasig och läcker vatten. Den måste då bytas ut.
- Flottörventilen kan vara otät genom avsättningar eller korrosion på membranet. Enklarest är att byta membranet.

4.5 Värme

Temperaturen i lägenheterna regleras centralt i våra två värmecentraler. Vattentemperaturen i värmeelementen bestäms av utetemperaturen enligt en förutbestämd kurva. Vid starkt solljus eller då många personer vistas i rummet stryps vattentillförseln till radiatorn. Vill man ha lägre temperatur än den förinställda ändras inställningen moturs manuellt. I lägenheter med nord- och nordostfasader saknas termostatventiler, men värmen kan sänkas manuellt med handreglerade radiatorventiler.

Vid rätt funktion skall radiatorerna vara varmare upptill än nedtill. Om så inte är fallet kan det bero på:

- Smuts i radiatorventilen. Genom att öppna och stänga ventilen några gånger brukar den fungera igen.
- Luft i radiatorn. Luften hindrar vattencirkulationen och gör att radiatorn inte blir varm.

Avluftning sker genom att öppna luftskruvsventilen med luftskruvsnyckeln till vatten börja rinna. OBS om elementet är varmast upptill finns ingen luft i elementet, så då skall elementet inte luftas. Håll en burk under ventilen för att hindra att vatten sprutar på vägg eller golv. Vid problem kontakta fastighetsskötaren. Om någon av dessa åtgärder inte hjälper måste fastighetsskötaren kontaktas.

Några gyllene regler:

- Hindra inte luftcirkulationen i rummet och värmestrålningen från radiatorn genom att ställa möbler framför eller ha gardiner som täcker dem.
- Täck aldrig för termostaten, vilket stör funktionen.
- Stäng av termostaten vid vädring. Den kalla luften gör annars att termostaten drar upp effekten till maximal nivå.

4.6 Ventilation

Vår ventilation är av frånluft typ F innebärande att centrala fläktar för bort den förbrukade luften (frånluften) via ventiler i kök, badrum och toalett. Principen är att ett undertryck skapas så att luften i övriga rum ventileras. Värmen i frånluften återvinns med hjälp av värmepumpar som återför den till värmesystemet.

För att ventilations- och värmesystemet skall fungera måste luftfiltren i spiskåpa och luftdon regelbundet rengöras.

Spiskåpa: Bruksanvisning för ursprunglig Futurumfläkt, se referens 4.11

Inluftdon: Bruksanvisning för ursprunglig FRESH 80, se referens 4.11

För övriga typer/fabrikat, se respektive bruksanvisning.

Frånluftventilerna är placerade i badrum, toalett och klädkammare. Dessa är injusterade för ett föreskrivet luftflöde. Inställningen får inte ändras. Vid problem kontakta fastighetsskötaren.

4.7 EI

EI till fastigheterna är ansluten av Sollentuna Energi med systemspänningen 400/230 V.

Trefas elanslutning är framdragen till elcentraler som finns i källar- eller bottenvåningen i varje trappuppgång. I elcentralen finns mätartavlor med huvudsäkringar för varje lägenhet och tillhörande elmätare. Varje lägenhet är säkrad med proppar 230V / 20A. Byte av dessa måste göras av fastighetsskötaren eller av någon från styrelsen.

I lägenheten finns gruppcentral (proppskåp) placerade i klädkammaren eller kapprum. Att byta säkring är enkelt. Genom glaset till säkringshuven kan man oftast se på vilken säkring signalpärlan lossat. Skruva bort huven och ta bort den lösa signalpärlan och byt säkring. Färgmärkningen måste stämma mot passdelen (bottenplattan). Tänk på att en propp sällan går utan anledning, så försök förstå vad som fick proppen att gå innan byte.

För elanslutning i badrum och kök, se avsnitt 2 och 3 ovan. OBS! Anslutningen måste utföras av behörig elinstallatör.

Handdukstorkaren (ursprunglig) är elansluten och kan vara kontinuerligt inkopplad. Dess maximala temperatur är 60°C För all elutrustning som skall användas utomhus på terrasser och balkonger gäller särskilda regler.

Förutom att den skall vara skyddsjordad måste den vara godkänd för utomhusbruk.

4.8 TV, Bredband, Telefoni

Se motsvarande flik på vår hemsida.

4.9 Balkong/Terrass

4.9.1 Målning

Extra målning (utöver underhållsintervall) av träpanelen, förrådet, betongvägg och tak och får göras med godkänd färg enligt 4.2.2.

4.9.2 Balkong-/terrassidoväggar

Det är tillåtet att borra i sidoväggen, max 25 mm djupa hål och 5 mm borrhål diameter. Det är inte tillåtet att borra närmare kanterna än 10 cm.

4.9.3 Balkongräcke

Balkongräckenas aluminiumprofiler är underhållsfria, rostar inte och kan hållas rena med ljummet vatten och rengöringsmedel. Detsamma gäller den korrugerade plåten. Svåra fläckar tas bort med icke repande hushållssvamp. Byte av plåtsektion till glassektion kräver styrelsens godkännande.

4.9.4 Balkong-/terrassgolv

Borrning i betonggolvet får göras minimum 10 cm från kanten för att undvika sprickbildning eller urslag. Borrhål måste tätas med silikon (för att vatten inte skall tränga in i golvet).

Golvet av betong har halkskyddande knottig yta, vilket innebär att rengöring utförs med hård borste och icke lödbrande rengöringsmedel. Torka upp med tygtrasa.

Det är förbjudet att halkbekämpa golvet med salt. Om halkbekämpning är nödvändig - använd sand. OBS! Glöm inte att regelbundet rensa avloppsrännan och brunnen.

4.9.5 Parabler/Utomhusantenn

Montering av parabler/antenn bör undvikas och kräver styrelsens godkännande. Om större TV-utbud önskas utöver standard bör det stora utbudet från COMHEM eller Bredbandsbolaget utnyttjas i första hand.

Parabler/antenn får främst av säkerhetsskäl inte monteras utstickande på husfasader, balkong-/terrasskärmar eller balkongräcken. Med stöd av dom i Svea Hovrätt får de inte sticka ut utanför huslivet.

Parabler/antenn måste ha en egen konsol som förankras i balkonggolvet eller sidoväggen. Denna infästning skall tätas med silikon. Vid tveksamheter kontakta styrelsen.

4.9.6 Inglasning

För inglasning av balkonger och terrasser samt utbyte av plåt till glas på balkong finns ett generellt bygglov från kommunen. Monteringen måste följa godkända normer och utföras av auktoriserad firma. För inglasning av balkongen högst upp mot tak gäller speciella brandskyddsregler. Alla inglasningar måste godkännas av styrelsen.

4.9.7 Markiser

Markiser skall ha ett eget stativ och stå på insidan av balkong-/terrassräcket. Ingen utanpåliggande konstruktion är tillåten främst pga av vindlaster.

4.9.8 Växter

Växter i blomlådorna på terrasserna måste skötas och beskåras/bytas ut så att de inte stör grannen eller kan skada betongen. Höjden på växterna får inte vara högre än underkant på terrassens tak och i sidled får de inte inkräkta på grannens terrass. Samma krav gäller för växter och träd på uteplatsen på marklägenheter. Planteringstips kan fås av styrelsen.

4.10 Brandskydd

- För brandskydd i lägenheten och allmänna utrymmen:
- Se vår broschyr "Trivsel- och ordningsregler, Brandskydd, Föreningens stadgar", avsnitt "Kontrollera Brandskyddet".
- Se vår broschyr "Grannsamverkan", avsnitt "Brand"
- Allmänna råd från Brandkåren och Räddningsverket, se referenser 4.11.

4.11 Referenser

4.1 Skötsel av golv:

Ursprungligt Tarkettgolv: <http://konsument.tarkett.se/commdocu>

4.2.1 Upphängning av föremål på väggar:

Exempel:

För enkla upphängningar: www.norgips.se/broschyre, folder "Tips om upphängning på gipsskivor"

För mer avancerade upphängningar:

http://www.engineering.schneider-electric.dk/Attachments/ed/cat/catalog_cabling_and_fixing.pdf

4.2.4 Rengöring:

Badkar/Tvättställ/Toalett:

Exempel www.gustavsberg.com/se/konsument/support/drift-skoetsel/skoetselanvisningar

Spis/ugn:

Exempel www.electrolux.se/Support/Manualer/

Spiskåpa:

Ursprungskåpa:

www.tretti.se/vitvaror/koksflaktar/underbyggnadsflaktar/cylinda-f252-10-60

Rengöring:

www.cylinda.se/resurs/Cylinda/Bruksanvisningar/Fläktar/Spiskåpa%20252-10.pdf

4.4.4 Blandare/Kranar:

Ursprunglig termostatblandare:

www.fmmattsson.se/upload/73848/instruktioner_aldre_web.pdf
(1000-serien)

Ursprunglig engreppsblandare:

www.fmmattsson.se/upload/73848/instruktioner_aldre_web.pdf
(4000-serien)

4.6 Ventilation:

-Spiskåpa:

Ursprungskåpa:

www.tretti.se/vitvaror/koksflaktar/underbyggnadsflaktar/cylinda-f252-10-60

Inluftsdon:

Ursprungsdon: www.fresh.se/sv/1.vaeggventiler/fresh-80.php?group=prod_prod_grp-s1%2F228

4.10 Brandskydd

Allmänna råd från brandkåren:

- Trapphuset: [www.brandkaren-attunda.se/prod/cms/attunda.nsf/\\$all/86CC1986C75532D4C1257703003F0B6B?open](http://www.brandkaren-attunda.se/prod/cms/attunda.nsf/$all/86CC1986C75532D4C1257703003F0B6B?open)
- Bostaden:
- [http://www.brandkaren-attunda.se/prod/cms/attunda.nsf/\\$all/43A0C80E868DAE39C125760000412CD9?open](http://www.brandkaren-attunda.se/prod/cms/attunda.nsf/$all/43A0C80E868DAE39C125760000412CD9?open)

Allmänna råd från Räddningsverket

- Trapphusanslag: Skydda dig och dina grannar mot brand
- <https://www.msb.se/sv/Forebyggande/Brandskydd/Brandskyddsutrustning>

5 Om snickarbacken

Snickarbacken är en bostadsrättsförening i Sollentuna. Byggnationen omfattar 285 lägenheter och består till övervägande del av lägenheter i lamellhus och också av ett punkthus. Lägenheterna är utrustade med en terrass eller en balkong eller har en uteplats på marken.

Snickarbacken ligger i Sjöbergsområdet på höjderna nordost om Edsviken. Från flertalet av lägenheterna har man en enastående utsikt över vattnet. Mellan Snickarbacken och Edsviken ligger ett skogsområde för den som tycker om att promenera eller för att rasta hunden. Gillar man bad på sommaren finns Edsvikens badstrand på gångavstånd och Rösjön också.

I området finns en förskola samt en samlingslokal. Det finns även möjligheter till styrketräning samt bastu/solarium. Närmaste mataffär är Hemköp i Sjöbergs centrum på drygt 5 min gångavstånd.