



Råd i samband med renovering

Dessa råd ersätter "Råd i samband med ombyggnad" från 2008. Råden bygger på regelverk samt erfarenheter från tidigare renoveringar i huset. I samband med att en lägenhet totalrenoverades i föreningens regi, genomfördes en uppföljning med alla inblandade aktörer: entreprenörer, byggkontrollant samt konsulter. Erfarenheterna därifrån är alltså giltiga. Till detta har lagts erfarenheter från senare renoveringar i lägenhetsinnehavares regi. En del branschregler har ändrats sedan förra utgåvan. Det är inarbetat i det följande.

Lägenhetsinnehavaren är byggherre och ansvarig vid renoveringsarbeten inom ramen för sitt underhållsansvar (disponerad lägenhet). Vid enkla renoveringar (målning, tapetsering, byte av något köksskåp m.m.) behövs inget tillstånd från styrelsen, men så fort gemensamma system (el, vatten, avlopp och ventilation) kan påverkas ska tillstånd sökas (stadgarna 12 §). Värmeledningar och radiatorer tillhör fastigheten och där får inga åtgärder vidtas annat än målning. Det samma gäller vattenburen handdukstork.

I det följande läggs särskild vikt vid åtgärder för att förhindra vattenskador. Det är ingen slump, vi har dåliga erfarenheter.

Inför renovering

Det kan bli dyrt att bygga billigt. Var därför noggrann vid val av hantverkare. Behörighet för till exempel el eller våtrum? Kan de svara upp mot två års byggaranti? Betalar byggaren F-skatt och finns i momsregistret?

För arbete med våtrum krävs behörigheter. Titta gärna själv på branschregler och kontrollera med GVK – AB Svensk våtrumskontroll (www.gvk.se). Nu gällande regler är från 2016.

Inför en renovering av en större del av lägenhet, särskilt kök eller badrum, bör en formellt riktig upphandling göras. Skriv ner vad som ska göras, vid behov med byggnadsritning, och begär offert. Efter val av entreprenör bekräfta med en beställning. Beställningen ska referera till beskrivningen och offerten och klargöra eventuella avsteg. För en lägenhetsinnehavare kan Hantverkarformuläret 17 användas. Det finner du på www.konsumentverket.se, sök på formulär.

Badrum

Originalbadrummen (m/1989) har gjuten betongplatta på golvet. Väggarna är betong eller dubbla gipsskivor på träregel. Helkaklade väggar och matta på golvet. Endast vid en renovering har det visat sig att fukt trängt igenom tätskiktet. Under åren kan skruvhål ha gjorts i väggarna. Har de tätats på rätt sätt? Även i renoverade badrum kan detta ha skett. Skruvhål ska fyllas med silikon för våtrum innan skruven dras i.¹

Fyrrumslägenheterna har ett separat toaletterum. Avloppet från detta är inte gemensamt med det egna badrummet utan med det från grannbadrummet på Kungsholmsgatan, som ligger vägg i vägg. Det måste beaktas vid ombyggnad eller vid stopp i avloppet.

¹ Vanlig silikon möglar.

Regler och rekommendationer

Vid renovering av originalbadrum måste golvbrunnen bytas. Det innebär att läge för ny golvbrunn måste bilas. **OBS!** Bjälklaget är 22 cm tjockt. Då det föreligger risk för utstötning från taket i lägenheten under bör entreprenören lägga skydd på golvet i badrummet under.

Rör genomgångar i golvet måste ligga minst 6 cm från vägg (GVK 2016).

Originalskivor på väggarna ska bytas mot våtrumsskivor på metallregel. Helglödgade kromrör (i originalbadrum) ska bytas. Rören godkänns inte av försäkringsbolagen vid nymontage.

Vattenburen handdukstork ska inte återmonteras utan bytas mot elektrisk. Den kan väljas bort om golvvärme installeras. Golvvärme får inte vara vattenburen.

Säkerställ att tätskiktet har folie på golv och vägg under kakel och klinkers. Tröskelhöjden mot hallen ska bibehållas. Kontrollera också att ventilationen (frånluftventilen) är rätt inställd.

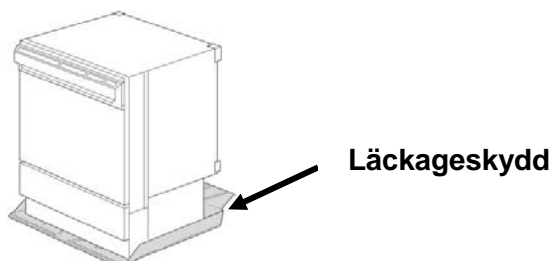
OBS! När arbetet är slutfört ska avloppet kontrolleras. De kan ha fallit ner tätningsmassa eller skräp i golvbrunnen under arbetet. Kontroll ska ske minst in till stam, gärna filmas. Den extra kostnaden kan vara en bra försäkring. *Vi har erfarenhet från två fall. Från golvbrunn till stam hade nedfallen tätningsmassa nästan helt täppt avloppet. I samband med en frikostig duschning rann vatten ut över golvet i nästan hela lägenheten. Två grannlägenheter hade påverkats. Lägenhetsinnehavaren fick stå för kostnaderna för torkning och återställning efter skadan på grund av oaksamhet. Beloppet var femsiffrigt.*

Vid en renovering i en av fyrrummarna renoverades både badrum och toaletterum. Avloppet från badrummet filmades genom stammen hela vägen ut i gatan. Men i avloppet mot grannbadrummet var det nästan stopp.

Vid den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK, vart tredje år) upptäcktes att entreprenören glömt att ansluta frånluftdonet i badrummet till ventilationssystemet.

Kök

Med tillkomst av diskmaskin och kylskåp med is- och vattenmaskin har vattenskador i kök ökat. Då det inte finns några våtrumskrav på kök, måste dessa risker beaktas vid renovering. Förutom detta kan läckor uppstå vid alla röranslutningar. Då skåpet under diskbänken ofta används för förvaring, kan det uppstå tryck mot ledningarna till kökskranarna/blandaren, så att anslutningarna börjar smygläcka. För att förebygga vattenskador ska man tänka på följande vid renovering. Diskmaskinen ska stå på ett underlägg/läckageskydd, så att läckage upptäcks, då vatten rinner ut framåt. Har man vatten kopplat till kylskåpet, kan det vara klokt att använda underlägg även där.



De flesta leverantörer av köksutrustning levereras skåp under diskbänk med en plåt i botten och täta genomgångar för rör. Vatten från läckande rör och kranar kommer då att upptäckas. Som alternativ kan en matta läggas under underskåpen från framkant och klistrad en bit upp på väggen.

Då huset har mekanisk frånluft, får inte köksfläkt anslutas utan endast spiskåpa. Om man i stället vill montera en kolfilterfläkt måste frånluften kopplas till en frånluftventil, som ska sitta synligt i köket.



Frånluftventil/don

Ventilen ska anpassas till värde enligt ventilationskontrollen (OVK) för att rätt luftflöde i lägenheten ska bibehållas.

Flytt av väggar

Icke bärande väggar kan flyttas, nya kan byggas. Några har valt att skapa ett extra rum genom att ta del av köket eller dela av ett rum. Det är viktigt att det nya utrymmet får god ventilation. Vårt system (FTX = tilluft, frånluft, värmeväxlare) bygger på att det sker en regelbunden luftväxling i lägenheten. Luft blåser in i vardags- och sovrum och suges ut i kök och badrum. Alltså måste tilluftskanal dras till det nya utrymmet och förses med tilluftsventil.

Innertak

De flesta taken i lägenheten är täckta med sandgräng. Det är ingen färg utan ett sorts spackel. Om man försöker få bort missfärgning med vatten får man en blank fläck. Taket kan målas om med takfärg och då behålls strukturen. Från branschhåll har sagts att om man målar om flera gånger kan spacklet släppa då det blir för tungt. Vi har inte haft några tecken på det efter renoveringar i huset.

Golv

Golven har från början lagts på sandavjämning med parkett eller matta på spånskiva ovanpå. Vid renovering byts det som regel med annan avjämning, så kallat flytspackel. Vid byte i huset har det visat sig att betongen kan vara ojämn, varför endast en liten förhöjning på något ställe kan leda till att onödigt mycket spackel gått åt, med fördyring som följd. Be entreprenören att undersöka om sådana ojämnheter kan bilas bort innan avjämningen läggs på.

I branschen kan det finnas olika meningar om vilket som är bäst: sand eller flytspackel. Sandens bekännare menar att sanden ventilerar bort fukt från bjälklaget, medan flytspackels vänner menar att fukt tas upp i sanden innan det märks. Vi rekommenderar flytspackel, då det visat sig att den befintliga sanden inte är tillräckligt ren. Det innebär att vi efter två vattenskador fått mögeltillväxt i sanden. Flytspackel ska inte bygga in fukt i bjälklaget. Om så sker är det byggfusk, då branschen har regler för hur mycket fukt det får finnas i bjälklaget innan avjämningen läggs på.

Värmeledningar

De vertikala rören till den vattenburna värmen går genom en hylsa i bjälklaget och tätas av en gummiring. I samband med byte av golv, rekommenderas att dessa genomgångar inspekteras. De kan vara missfärgade, men om rost upptäcks ska det rapporteras till styrelsen, så närmare kontroll kan göras innan det nya golvet läggs.

Slutord

Mycket av renoveringsarbetet kan du göra själv. Men förutsättningen är att du besitter erforderlig kunskap. Återigen: Billigt kan bli dyrt! Lycka till med renoveringen

2018-05-01