Inspiration till riktlinjer för bostadsrättsföreningar

Säker Vatten rekommenderar bostadsrättsföreningar att ta fram riktlinjer för renovering. Riktlinjerna tydliggör vilka krav som ställs på medlemmarna och på de företag som anlitas. Genom att renovera från rätt håll och till exempel placera stammarna så att det är enkelt att byta ut och koppla in till badrummen sparar både föreningen och medlemmarna mycket tid och pengar. Med väl förankrade riktlinjer ökar möjligheten att genomföra hållbara och trygga installationer. Därmed minskar risken för snabba och mindre genomtänkta beslut under renoveringsprocessen. Nedan hittar du inspiration till några av frågorna som bör besvaras i sådana riktlinjer.

Bakgrunden till att riktlinjer behövs, är att en bostadsrättsförening har komplicerade ägar- och försäkringsförhållanden när det handlar om tekniska installationer. Till exempel tillhör oftast golvbrunnen och inbyggda ledningar mellan våningar föreningen, medan golvbrunnens anslutning mot tätskiktet tillhör lägenhetsinnehavaren. Det gör att om det sker en vattenskada på tredje våningen blir försäkringsbolagen för såväl den drabbade bostadsinnehavaren, föreningen samt grannarna under involverade i samma skada. Då finns det all anledning att ha riktlinjer för renovering!

Här har vi samlat inspiration till några av de frågor som bör besvaras i ett dokument med riktlinjer för renovering i bostadsrättsföreningar:

1. Hur bedöms befintliga installationer?
   Hur gamla är ledningarna?
   Vilken teknisk livslängd beräknas just de här ledningarna ha?
   Ska föreningen passa på att byta befintliga ledningar i bjälklag och schakt vid enskilda renoveringar och hur ska det i så fall gå till?
   Hur ska eventuella stambyten partiellt mellan två våningar ske för att undvika att gamla delar av installationen blir kvar?

2. Hur placeras dusch/badkar i förhållande till befintliga schakt?
   Hur placeras rörgenomföringar?
   Får innehavaren flytta enheter i badrummet? I så fall hur?
   Vad är inte tillåtet?

3. Vad gäller för eventuella handdukstorkar eller andra värmare på VVC?
   Vad får kopplas in?
   Vad får kopplas ur?
   Hur ska urkopplingar hanteras och genomföras?
   Hur ska injustering av VVC ske efter arbeten?

4. Hur placeras golvbrunnar för att säkerställa att kraven uppfylls vid installation av till exempel väggnära brunnar och inbyggnadsprodukter?

5. Vad gäller för eventuella värmestammar som går synligt mellan våningar eller till radiatorer där rören bryter innehavarens tätskikt?

6. Vem får installera tvättmaskin i lägenheten för första gången?

7. Vad gäller vid arbeten i föreningens tappvattenschakt?

8. Hur placeras serviceöppningar?

9. Hur säkerställs temperaturkrav i varmvatten och kallvatten?
   Hur sker det? Schakt eller skåp?
   Hur säkerställs temperaturkrav i VVC-systemet? Vem ansvarar för det?
   Hur dokumenteras det? Vem sparar dokumentation?

10. Kräver bostadsrättsföreningen att lägenhetsinnehavare anlitar auktoriserade hantverkare? Ska föreningen kräva kopia på intyg och andra kvalitetsdokument?

11. Ställer föreningen krav på uppstartsmöte med representant från styrelsen, innehavaren och ansvarig entreprenör innan arbetena påbörjas?

12. Ska styrelsen ha in en renoveringsbeskrivning som ska godkännas av styrelsen innan renovering påbörjas?

13. Vem är legionellaansvarig i styrelsen?