

I den **kulturhistoriska klassificeringen** av Stockholms fastigheter, som stadsmuseet tagit fram, har våra fastigheter Sidensvanen 3 och Sidensvanen 4 fått grön markering. Detta innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla ur en historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel. Våra två byggnader blev färdigställda år 1917 och uppförda med på den tiden sedvanliga metoder med i korthet ytterväggar, hjärtmur, skorstensstockar, lägenhetsskiljande väggar samt trapphus i tegel. Bjälklagen bärs upp med träbjälkar och är belagda med trägolv samt har blindbotten/tak av brandskyddande puts anbringat på glespanel. Takkonstruktionen är uppbyggd av trä med täckning av takplåt. Från början skedde uppvärmningen genom vedeldning i kakelugnar i samtliga boningsrum. Varmvatten till kök och centralvärme installerades år 1928.

Bostadsförening Engelbrekt u.p.a. värnar om att ha en välskött förening och förordar **varsam ombyggnad vid ändringar** i våra byggnader. Som bostadsinnehavare i Bostadsföreningen Engelbrekt upa. har var och en ett långtgående ansvar för renovering och underhåll av den lägenhet han eller hon bor i. Eftersom bostadsföreningen ansvarar för byggnadens konstruktion och dess gemensamma installationer informerar vi här om några enkla men viktiga byggnadsrelaterade regler, som föreningen och dess alla medlemmar måste förhålla sig till. Denna information baseras på Boverkets byggregler, försäkringskrav och branschregler, som gäller våra (och naturligtvis alla andra liknande) fastigheter. **Texten här är avsedd, som vägledning och ersätter inte på något vis gällande regelverk.**

Föreningen har dessvärre vid flera tillfällen drabbats av allvarliga **skador**, faktiskt också brand i en lägenhet med skador även i anslutande trapphusdel, samt i samband med ombyggnader funnit svåra brister i tidigare genomförda ombyggnader. Bl. a. har bärande betongbalkar bilats sönder i samband med badrumsombyggnader. Erforderlig brandisolering mellan lägenheter har partiellt avlägsnats, frånluftfläkt i badrum varit kopplad till grannlägenhets rökgång, kakel i våtrum monterats på träfiberskivor, brandisolering mellan kök och trapphus har inte utförts, avstängningsnipplar på tillvatten saknas m. m., m. m. Grundläggande brister inom den egna bostaden eller som brister någon av oss orsakat inom den egna bostaden eller gemensamma utrymmen ska avhjälpas av bostadsinnehavaren eller den som låtit utföra ändringen.

Det är bostadsinnehavarens skyldighet att ta reda på vilka krav som gäller samt om bygglov eller bygganmälan behövs för de planerade åtgärderna. Behövs bygglov eller bygganmälan är det också bostadsinnehavaren som ska söka och bekosta detta samt informera styrelsen. Rådfråga och informera styrelsen när arbeten planeras samt visa styrelsen underhand pågående arbeten.

Innan ombyggnader påbörjas ska styrelsen höras och berörda grannar informeras. Störande arbeten får endast utföras måndag-fredag 08.00 – 17.00. Byggavfall ska transporteras bort snarast möjligt.

Arbeten som rör föreningens installationer, bärande konstruktioner, planlösning eller andra viktiga ändringar erfordrar styrelsens godkännande innan arbetet påbörjas. Det kan även vara nödvändigt att besiktiga grannlägenheter innan lite mer omfattande arbeten påbörjas. Arbeten ska utföras fackmannamässigt av behöriga hantverkare (med F-skattsedel och ansvarsförsäkring). Våtrumsintyg/kvalitetsdokument med 10 års garantitid på genomfört arbete ska vid ombyggnad av våtrum upprättas och visas för styrelsen. Hantverkare är inte fullt ut (utbildade i eller) ansvariga för att gällande byggregler följs. Detta ansvar ligger hos beställaren.

Varje lägenhet respektive trapphus, vinds- och källarvåningar, utgör separata **brandceller** varför väggar/taket/valvet ska vara täta eller om så erfordras tätas med putsbruk. Igenbyggda **köksdörrar** måste vara brandklassade då de inte längre kan tjäna som utrymningsväg. **Lägenhetsdörrar** får ur brandskyddshänseende inte vara sämre än sitt originalutförande. Exempelvis får inte brandglas tas bort utan att ersättas med annan fullgod lösning. I utrymningsvägar får inte brandfarliga eller hindrande föremål placeras. Observera också att lås, trycken etc. är nästan uteslutande i **gulmetall** (mässing och liknande).

Omfattande ändringar av kök och badrum respektive eventuell "flytt" av kök till ett boningsrum berör oftast **ventilation, rördragning och överhörning** mellan lägenheter, som enligt vår erfarenhet, svårligen (alternativt dessvärre inte alls) låter sig lösas och är många gånger inte förenlig med en varsam ombyggnad.

Ventilation: vi kan idag inom våra byggnader ibland notera (och besväras av) grannlägenheters matos i trapphus eller närliggande utrymmen (kök, toaletter som delar skorstensstock). Att känna grannes matos kan kanske accepteras i det egna köket men inte i boningsrum. Eventuella ändringar i våra lägenheter eller övriga utrymmen **måste** också kunna godkännas vid s.k. OVK/obligatoriska ventilationskontroll. Om så inte sker måste ett återställande till byggnadens originalutförande bekostas av den som låtit utföra ändringen (eller ändrats av tidigare lägenhetsinnehavare).

Våra byggnader är uppförda år 1917 och har **självdrag** enligt s.k. "Stockholmsventilationstyp" (och de bestämmelser som gällde då gäller ännu för oss). Våra **skorstensstockar** innehåller separata kanaler – en för varje rum/kök/badrum/toalett. Dessa är murade i tegel med kalkbruk och är inte alltid sinsemellan helt täta. Uppskattningsvis har vi cirka 130 separata kanaler, vilket blir **sammanlagt närmare 1½ kilometer kanaler**. Varje rum, kök, badrum och wc:n ska ha frånluftkanal/imkanal/rökgång. Därtill ska kök (i skafferiet eller tidigare skafferiet) respektive badrum dessutom ha en fungerande **tilluftventil**. Ventilationsdon ska dessutom ha en storlek som är i förhållande till imkanalers area/storlek. (Vid en "köksflytt" saknas för övrigt möjligheten att ordna denna tilluft.) I en 4-rumslägenhet innebär det att det sammanlagt ska finnas **sju** fungerande frånluftöppningar (eller om man har kakelugn; rökgång). Att installera mekanisk ventilation/köks och badrumsfläktar anslutna till byggnadens kanaler är **inte** tillåtet enligt gällande byggregler. Att **blanda fläktar och naturlig ventilation är inte tillåtet** kan leda till att matos eller badrums frånluft blåses in i grannlägenheter samt kan i värsta fall i samverkan med eldstäder vara livsfarligt, då kolmonoxid är mycket giftigt.

Rördragning: Vertikala rördragningar/rörstammar finns bara i befintliga kök, badrum respektive separata toalettutrymmen. (Rummen mot gatan saknar rördragningar så en "köksflytt" skulle medföra längre horisontella dragningar av avloppsrör, vilket innebär att denna dragning dels inte luftas över tak (vilket samtliga befintliga avloppstammar gör idag och måste också vara) och dels snabbare kommer att sättas igen med matfett.) Vidare ska köksavlopp anslutas till köksavloppsstammar och inte till exempelvis badrums- eller toalettstammar, då igensättning av dessa kan få svåra följder. (I Sverige kostar vattenskadorna årligen mer än brandskadorna.)

Rörslitsar/rörinklädnader ska utföras enligt gällande krav (Boverket byggregler och försäkringsbolagen branschkrav) avseende brandtätning och inbyggda rörledningar. Rörslits ska utföras med i förhållande till golvet förhöjd tät slitsbotten samt med skvallerrör och inspektionsluckor, (s. k. HILA-luckor eller motsvarande). I kök så gäller alltid att diskbänkskåp/underskåp måste **vattensäkras** i skåpet, ha golvskydd/underlägg vilket gäller också kyl/frys och diskmaskin (vanligtvis av plast med tre uppvikta sidor, så att läckande vatten rinner ut på golvet framför istället för direkt ned i bjälklaget). Tvättmaskin får endast installeras i utrymme med golvbrunn.

Vid eventuellt byte av **radiatorer** ska frysning användas, så att inte det cirkulerande vattnet behöver ersättas (med då mer syresatt färskvatten vilket ökar korroderingen).

Överhörning: Våra hus är konsekvent utformade och byggda med samma användning i vertikalled i samtliga fyra våningar; alltså, kök över kök, toalett över toalett, sovrum över sovrum osv. Våra bjälklag släpper igenom ljud så att stegljud, tvättmaskiner, spolning i rör etc. hörs mellan våra lägenheter. Hör man grannes kök i det egna köket får det anses acceptabelt men inte att höra grannes kök till ett boningsrum (som skulle bli fallet vid en "köksflytt"). (Dessutom kan man ifrågasätta boendekvaliteten i ett f.d. kök, som omvandlats till ett sovrum men som ofrånkomligen har rördragningen kvar för kanske tre överliggande kök.)

Balkonggolv av trä ska årligen behandlas med träskyddsolja av respektive bostadsinnehavare.

Föreningen har för **avfallshanteringen** ett **sopnedkast** placerat på bottenvåningen i 14 vari hela, knutna och ej för stora soppåsar läggs. Där läggs det som blir över när materialåtervinning, metall, glas, farligt avfall, elavfall, grövavfall, förpackningar och tidningar etc. har sorterats ut. Sopnedkastet är via en förvaringstank i källaren kopplat till mobil sopsug, varför lite större eller tyngre föremål förorsakar stopp.

Vad gäller **bredband** så finns ovanför entrédörren i varje lägenhet en mediaomvandlare dit fibern från källaren är inkopplad. På omvandlarens andra sida finns elektriska portar dit man ansluter exempelvis router. Omvandlaren tillhör föreningen och om man behöver lossa på den skall det göras med yttersta försiktighet eftersom fibern lätt kan gå av och det är då lägenhetsinnehavarens ansvar att återställa.

Våra **porttelefoner** sitter i ett seriekopplat system vilket innebär att om man bryter kedjan fungerar inte porttelefonerna hos lägenheterna ovanför. Om man på grund av renovering måste ta bort porttelefonen så försök att finna en temporär lösning där den kan sitta kvar i sin kabel. Alternativet koppla in den lossade fyrtrådiga kabeln på en "sockerbit" och kortslut de kablar som var ihopsatta i enheten (plus med plus och minus med minus). Under inga omständigheter släng bort telefonen, det kostar inte bara pengar utan de är svåra att numera få tag på.

Våra **ytterportar** öppnas med dörrautomatik varför den dörrhalva, som är reglad med kantreglar upptill och nedtill, måste reglas ordentligt efter att denna eventuellt har öppnats. (Kommer leverans med bud så kontrollera därefter att kantreglarna är reglade.) Dåligt stängd port sliter på lås- och stängningsautomatiken och är kostsam att reparera. Om man behöver ha porten öppen under längre tid, använd dörrhakarna nere vid golvet, rör inte dörrautomatiken,



Föreningens hemsida <http://engelbrekt.bostadsraterna.se/bostadsforeningen-engelbrekt-upa>

Varje lägenhet utgör separata **brandcell** varför väggar taket/valvet ska vara täta eller om så erfordras tätas med putsbruk.

– Är väggar och tak som gränsar till annan lägenhet eller trapphus brandtätade (heltäckande puts och/eller gipsskivor)?

JA/NEJ/VET EJ

Lägenhetsdörrar får ur brandskyddshänseende inte vara sämre än sitt originalutförande.

JA/NEJ/VET EJ

Är igenbyggd **köksdörr**, som måste vara brandklassade, igensatt med tre lager gipsskivor?

JA/NEJ/VET EJ

Varje rum, kök, badrum och wc:n ska ha frånluftkanal/imkanal/rökgång samt kök respektive badrum ha en fungerade **tilluftventil**.

KÖK har imkanal/frånluftkanal (utan ansluten fläkt)?

JA/NEJ

KÖK har tilluftkanal i ytterväggen mot gården?

JA/NEJ

BADRUM har imkanal/frånluftkanal (utan ansluten fläkt)

JA/NEJ

BADRUM har tilluftkanal?

JA/NEJ

GÄSTTOALET har frånluftkanal (utan ansluten fläkt)?

JA/NEJ

RUM 1 har frånluftkanal eller rökgång via kakelugn?

JA/NEJ

RUM 2 har frånluftkanal eller rökgång via kakelugn?

JA/NEJ

RUM 3 har frånluftkanal eller rökgång via kakelugn?

JA/NEJ

RUM 4 har frånluftkanal eller rökgång via kakelugn?

JA/NEJ

RUM 5 (i förekommande fall) har frånluftkanal eller rökgång via kakelugn?

JA/NEJ

Är förekommande **rörinklädnader** utförda med förhöjd tät slitsbotten samt med **skvallerrör** och **inspektionsluckor**?

JA/NEJ

Är diskbänkskåp vattensäkrat mot läckage?

JA/NEJ

Är kyl/frys vattensäkrat mot läckage?

JA/NEJ

Är diskmaskinen vattensäkrad mot läckage?

JA/NEJ

Är **balkonggolvet** oljat?

JA/NEJ