

PM Ombyggnad

Reparationer inom Brf Åsögatan 166, inkl. Renstiernas gata 25, Stockholm.

Vid en ombyggnad av en lägenhet ska följande beaktas

När bostadsrättsföreningen eller dess medlemmar utför en ombyggnad av sin fastighet är det mycket viktigt att det utförs på rätt sätt för att fastigheten även fortsättningsvis ska ha väl fungerande system.

De system som i första hand syftas på är el-, värme-, ventilation-, vatten och avlopp men även husets konstruktioner i övrigt.

Om den enskilde brf-innehavaren har för avsikt att renovera sin lägenhet där de tekniska systemen blir berörda i större eller mindre omfattning måste detta framföras till styrelsen. De i sin tur medger tillstånd till förändringar och förbättringar. Föreningen har ett ansvar för husets goda bestånd. Föreningen ger dessutom bidrag till vertikalt stambyte av rörledningar.

Tillstånd – Myndighetskrav

- Upprättande av ritningar och en beskrivning om lägenheten förändras
- Godkännande av föreningen
- Byggnadslov eller byggnämnan om så erfordras. Den frågan ska ställas till byggnadsnämnden som ger ett svar.

Tekniska regler om utförande

Ombyggnadsarbetena ska utföras av fackkunniga företag som utför ombyggnaden enligt Boverkets bygg- och konstruktionsregler (BBR) (EKS).

För arbetets utförande ska senast aktuella allmänna material- och arbetsbeskrivningar för husbyggnadsarbeten gälla (senaste utgivna av Hus-AMA).

Speciellt för våtrum såsom bad-, dusch-, wc och fuktrum ska dessa utföras enligt gällande branschregler för våtrum (Byggkeramikrådet, BBV) samt branschregler för säker vatteninstallation (Säker Vatten).

Det ska styrkas med intyg att tätskikt och rörarbeten är utfört av certifierade företag.

Ombyggnaden

Föreningen och dess medlemmar ska informeras om tiden för utförandet. Information ska anslås i trapphusen.

Avstängning får endast ske under kortast möjliga tid inom 09.00 -15.00. Gata-, trapphus-, och hiss ska okulärbesiktigas före och efter ombyggnad för att säkerställa

eventuella skador som kan uppstå vid exempelvis materialleveranser. Trapphusen ska hållas rena från byggnadsmaterial och övriga damm- och byggsopor.

Tillstånd för etablering av bodar eller container ska inhämtas från berörda myndigheter (polisen).

Arbetstider ska ske dagtid mellan **07.00 - 18.00**. Arbetet får ej utföras lördagar och söndagar.

Föreningen utser vid behov en kontrollant som granskar ombyggnaden. Denne ska lämnas tillträde till lägenheten under ombyggnaden.

Slutbesiktning – dokumentation

Föreningen utser en besiktningsman för slutbesiktning som utföres enligt Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader (AB alternativt (ABT) kap 7, besiktning.

Besiktningen omfattar endast de delar som tillhör bostadsrättsföreningen och ska betalas av lägenhetsinnehavaren.

Vid besiktningen ska följande intyg överlämnas:

- Relationsritning över lägenheten om ändringar har skett under byggtiden
- Materialspekifikationer för de delar som föreningen förvaltar -
Intyg över utförda provtryckningar av värme- och vatten samt behörighetsbevis
- Intyg över utförda tätskikt i alla våtrum, samt behörighetsbevis
- Intyg över ändring av ventilationskanaler (sotarintyg)
- Intyg över utförd isolationsmätning EL samt EL-värmegolv, el-installationer
- Intyg över ev. ändring/flytt av multimedianaläggning
- Instruktioner-, ritningar över utförda golvvärmesystem (vattenburna system)
- Garantisedlar för isolerglas (avser fasadfönster, exempelvis nya balkongdörrar)
- Intyg över ljudmätning (vid krav från byggnadsnämnd)
- Brandutredning (vid krav från byggnadsnämnd)
- Fotodokumentation över inbyggda nya ledningar (vatten och avlopp) -
Vid bygglovs- eller åtgärder som kräver bygganmälan ska slutintyg från byggnadsnämnden överlämnas
- Om lägenhetsinnehavaren ej lämnar över ovanstående intyg kan föreningen/styrelsen låta utföra detta på lägenhetsinnehavarens bekostnad.

Exempel vid ombyggnad av enstaka badrum – toaletter – kök

Vid ombyggnad av badrum är det mycket viktigt att man även byter ut alla gamla rördelar i väggar och golv. Det förutsättes att en grannsamverkan måste ske vid bytet. De stående stammarna ersättes av föreningen under förutsättning att den kan nyttjas av

övriga som är anslutna med sina kök och badrum. Stammar måste bytas så att även både den övre och undre lägenheten kan ansluta utan att på nytt riva i ert nya badrum. Materialet som används måste uppfylla kraven och vara likvärdigt vid byte. Vattenledningar ska vara koppar och avloppsrörsystemet utföres med plaströr med ljudreducerat utförande.