

PM ombyggnad – reparationer inom Brf Vårvägen i Solna

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 utföres på rätt sätt för att fastigheten ska få bra fortsatta 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-medlemmen har för avsikt att renovera sin lägenhet där de tekniska systemen blir berörda i större eller mindre omfattning så måste detta framföras till styrelsen som i sin tur medger tillstånd till förändringar och förbättringar. Föreningen har ett ansvar för husets goda bestånd.

Tillstånd

Upprättande av ritningar och en beskrivning om lägenheten förändras.

Godkännande av Föreningens styrelse (nedan Föreningen).

Byggnadslov om så erfordras. Den frågan ska ställas till Stadsbyggnadskontoret/Byggnadsnämnden i Solna Stad, som ger ett svar.

Tekniska regler om utförande

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

För arbetets utförande skall senast aktuella allmänna material- och arbetsbeskrivningar för husbyggnadsarbeten gälla Hus-AMA

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

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. Särskild information ska i god tid lämnas då avstängningar av media sker.

Avstängning får endast ske under kortast möjliga tid inom 09.00 – 14.00.

Gata-, trapphus-, 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. Arbete 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 ska betalas av lägenhetsinnehavaren.

Vid besiktningen ska följande intyg överlämnas:

Relationsritning över lägenheten om ändringar har skett under byggtiden

Materialspecifikationer för de delar som föreningen förvaltar.

Intyg över utförda provtryckningar av värme- och vatten samt behörighetsbevis

Intyg över utförda tätskit i våtrum, samt behörighetsbevis

Intyg över ändring av ventilationskanaler (sotarintyg)

Intyg över utförd isolationsmätning EL samt EL-värmegolv, el-installationer

Intyg över utförd funktion av TV-anläggning.

Instruktioner-, ritningar över utförda golvvärmesystem

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.

Exempel vid renovering 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 förutsätts att en grannsamverkan måste ske vid bytet. Den stående stammen ersätts av föreningen under förutsättning att den kan nyttjas av övriga som är anslutna med sina kök och badrum. Avloppsstammen måste bytas så att även både den övre och undre lägenheten kan ansluta utan att på nytt riva i Ert nya badrum. Materialet som användes måste uppfylla kraven och vara likvärdigt vid byte.

En ny varmvattencirkulerande stam måste installeras oavsett om inte denna för närvarande kan uppfylla önskad funktion. Denna rörledning ska förse alla våningsplan med snabbt varmvatten och måste givetvis kompletteras av alla boende i stammen och detta kanske sker under successivt många år innan den är helt i funktion.

Ett nytt avloppssystem har en livslängd av ca 50 år.

BRF Vårvägen i Solna

Styrelsen

Mars 2011