

Övergripande information vid ombyggnad i lägenhet i BRF Skålen.

Vid ombyggnad av i lägenhet/bostad finns en hel del krav att ta hänsyn till. Det är samhällets minimikrav på vad byggnader vad gäller utformning, tillgänglighet, bärförmåga, brandskydd, hygien, hälsa, miljö, säkerhet vid användning och energi- hushållning.

Byggherren, d v s den enskilde medlemmen som låter utföra byggnadsarbeten ansvarar för att lagarna följs. Om byggnadens tekniska egenskaper påverkas skall en bygganmälan inlämnas och en kontrollansvarig anmälas.

Om köket skall flyttas eller ett nytt duschrum skall inredas och det kräver nya avloppsinstallationer och/eller ventilationsinstallationer måste en bygganmälan inlämnas.

Utöver vad som här anges är bostadsrättsmedlem skyldig att avhjälpa de brister och fel som eventuellt påtalas av myndighet, under förutsättning att ansvaret härför faller inom ramen för rubricerade åtgärder.

Tänk på risken för ljudstörningar till grannar och kravet på varsamhet vid ändringar. Kontrollera även om tillstånd från styrelsen i föreningen krävs till den ombyggnad i lägenhet som planeras.

Några ytterligare praktiska detaljer att tänka på:

Styrelsen kräver att allt byggavfall och liknande skall placeras i byggsäckar på trottoaren utanför fastigheten. Använd säckar från t.ex. BIG BAG eller Sortera. Byggavfall får inte placeras på uppfarten till fastigheten eller i portalen i gatuhuset. Säckarna skall hämtas minst en gång/vecka.

Om en renovering resulterar i behov av extra trappstädning, är medlemmen ansvarig för att detta genomförs eller bekostas.

Hantverkare som arbetar i fastigheten har möjlighet att använda en toalett som finns i gathusets källare. Nyckel finns hos styrelsens medlemmar. Informera alltid er entreprenör om detta.

Nedanstående punkter är endast att betrakta som exempel på vad som skall beaktas vid ombyggnader i bostadslägenheter och lokaler. Sådana ombyggnader kan t ex gälla: Ombyggnad av lägenheter (sammanslagning) renovering av våtrum, förändring av befintligt kök till del av sov/bostadsrum, flytt av kök mm.

En objektsanpassad bedömning av eventuella tillkommande kontrollpunkter bör göras.

Bygglov/byggnmälan

Om byggnadens tekniska egenskaper förändras skall ansökan om bygglov eller byggnmälan lämnas in. Även om bygglov erhållits får inte byggnadsarbetena startas innan ett tekniskt samråd hållits och ett startbesked erhållits.

Samtliga byggregler skall beaktas och uppfyllas oavsett om bygglov eller byggnmälan behövs eller inte.

Med förändring av tekniska egenskaper enligt ovan avses ex. rivning av bärande väggar, förändring av installationer för avlopp och ventilation, i vissa fall förändring i nyttjande av rumsyta.

Egenkontroll

Egenkontroller enligt gällande branschregler skall utföras och dokumenteras för kritiska arbetsmoment.

Kontrollansvarig

För åtgärder som kräver bygglov skall en kontrollansvarig utses. Kontrollansvarig skall på byggherrens uppdrag tillse att gällande byggregler följs.

Vid enklare ärenden kan eventuellt byggherren d v s den som låter uppföra något anmälningspliktigt, utses till att verka som kontrollansvarig.

Ritningar före och efter ombyggnad (Arkitekt, VVS och EI)

Erforderliga ritningar skall redovisas och överlämnas

Kallelse till syn

Innan arbetet med rivning av vägg o/e ingrepp i annan bärande byggdel sker skall en försyn av under- och ovanliggande lägenheter utföras och protokollföras, försynen skall dokumentera ev. sprickor mm.

Lika så ska försyn ske när ytskikt och golv bilats bort då eventuella kvarvarande rörinstallationer är synliga. Det åligger lägenhetsinnehavaren att boka och meddela när denna försyn/syn kan ske med största möjligaste framförhållning i tid.

Bärande byggdelar (bjälklag, väggar etc)

Vid förändring av bärande byggdelar såsom bjälklag, väggar etc, skall ritning hållfasthetsberäkning och beskrivning av konstruktion tas fram.

Vid rivning av sekundärt bärande väggar skall risken för sprickbildningar i innertak och väggar i under- och ovanliggande lägenheter beaktas.

Ljud

Risken för ljudstörningar efter ombyggnad skall beaktas.

Ventilationsförändringar.

Vid förändring av ventilation skall ritning/underlag finnas som visar godkänd ny lösning och eventuell mätning av luftmängder. Sotarintyg gällande installation skall inhämtas och redovisas.

Om befintliga frånluftskanaler behöver tätas skall intyg lämnas på utfört arbete.

Elarbeten

Elarbeten skall utföras av behörig elektriker. (ritning som visar eventuella nya eldragningar, uppdaterat/nytt gruppschema som överensstämmer med installationen)

Våtrumscertifiering

Intyg/Kvalitetsdokument att montage utförts enligt Byggkeramikrådets alt. GVKs branschregler för våtrum.

Vatteninstallationer

Nya vatteninstallationer skall vara försedda med synliga/åtkomliga avstängningsventiler.

Golv och väggar i våtrum

För väggar och golv i våtrum gäller att de utföras enligt nu gällande godkänd konstruktion. Se branschregler BKR alt GVK.

Golvbrunn

Avstånd mellan vägg och golvbrunnens kant skall vara min. 200 mm. Brunnar som kan placeras närmare vägg ska ha produkt specifik montageanvisning för att uppfylla krav på tätskikt.

Golvtröskel

Tätskikt vid tröskel skall ha en höjd av 15 mm samt att överkant golvbrunn ligger min 20 mm under tröskel vid dörröppning. Alt vid dörröppning där tröskel saknas skall överkant golvbrunn vara monterad min 20 mm under golvnivå vid dörröppning.

Schakt/inbyggda rör

Skall förses med tät slitsbotten inkl. tätskikt och läckageindikering.

Omdragning och/eller ny rörinstallation

Vid arbeten med samtliga vatten, avlopp och värmesystem skall en behörig auktoriserad VVS-installatör utföra arbetet. Vid arbeten som berör övriga boende i fastigheten måste detta ske i samförstånd och efter information till berörda. Samtliga vatten och avloppsinstallationer skall utföras enligt branschregler "Säker Vatten".

Partiellt stambyte

Samtliga avloppsrör i golv inom badrum bytes fram till och med grenrör i vertikal avloppsstam.

Vid ett partiellt stambyte skall den vertikala avloppsstammen och tappvattenstammar inkl. ev. VVC ledning, bytas till ny. Bytet skall utföras i sådan

omfattning att vid ett framtida stambyte i fastigheten i övrigt, möjliggörs en anslutning till de stammar som tidigare bytts vid det partiella stambytet

Skötselanvisningar och produktblad på installerade/monterade varor.

