

Beslutad: 2022-06-15
Reviderad: 2024-12-16

Regler för ombyggnad

Formalia

Detta dokument syftar till att beskriva vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för de medlemmar som avser utföra renovering eller andra förändringar i sin lägenhet.

Brf Klarbäret har en särpräglad arkitektur och landskapsplanering. Känslan och avsikten med denna gestaltning ska bevaras över tid för att ge ett ordnat uttryck. Fastighetens lägenheter är utformade av kunniga arkitekter och ingenjörer för att få bästa möjliga planlösning, ljus, ventilation, uppvärmning och inomhusmiljö samt tillgänglighet för rörelsehindrade. Fasader och balkonger är enhetligt utformade enligt områdets stadsplanebestämmelser.

Generellt ska åtgärder i lägenheten vara tillåtna förutsatt att dessa inte negativt påverkar byggnadens allmänna skick och hållbarhet samt inte skapar omfattande störning för grannar under lång tid. Det är föreningen som äger huset och lägenheten, inte den enskilde medlemmen. Den enskilda medlemmen äger en andel i föreningen och innehar och nyttjar självständigt sin lägenhet. Tillstånd till åtgärder utanför lägenheten lämnas inte.

Av föreningens stadgar 17 § framgår underhållsfördelningen mellan medlem och föreningen, varför det är viktigt att du läser stadgarna innan du påbörjar din renovering. Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd. Av § 24 i föreningens stadgar framgår vilka ändringar som du inte får göra i din lägenhet utan tillstånd. Under rubriken nedan "Åtgärder som kräver tillstånd" framgår vilka åtgärder enligt bestämmelsen som alltid kräver styrelsens tillstånd samt ges därutöver exempel även på ytterligare åtgärder som kräver tillstånd. Om tillstånd inte lämnas kan medlem ansöka om hyresnämndens tillstånd.

En medlem som vidtar åtgärder utan tillstånd kan förverka sin nyttjanderätt och bli uppsagd för avflyttning. Det är medlemmens skyldighet att känna till och följa dessa regler.

Allmänna regler

För all renovering i lägenhet krävs att den utförs fackmässigt och att gällande svenska bygg- och branschregler följs samt att arbetet, när så krävs, utförs av behörig och/eller certifierad entreprenör.

Den medlem som låter utföra underhålls-, reparations-, renoverings- installations- och/eller ändringsarbeten i sin lägenhet är ytterst ansvarig för arbetets utförande och även för dess konsekvenser, som kan komma av dessa arbeten såväl under arbetets genomförande, som efter dess slutförande. Detta gäller oavsett om arbetet utförts i egen regi eller av anlita d entreprenör samt oberoende av arbetets omfattning. Detta innebär att medlemmen formellt betraktas som byggherre för arbetet i lägenheten.

Medlemmen är ansvarig för eventuella skador som drabbar föreningen eller annan medlem p.g.a. åtgärder som vidtagits i lägenheten.

Golv, väggar och tak av betong utgör fastighetens bärande konstruktion. Därför krävs extra omfattande dokumentation i samband med installationer och/eller ändringar som påverkar konstruktionen. Det är medlemmens ansvar att påvisa att fastighetens långsiktiga stabilitet och säkerhet inte påverkas negativt.

En renovering får inte medföra försämring i befintlig ljudisolering för kringboende, varför det är viktigt att vid t.ex. ändring av placering av sanitetsinredning i badrum till annan vägg försäkra sig om att den nya placeringen av inredningen inte medför ökade ljudstörningar för din granne. Detsamma gäller vid funktionsförändringar i lägenheten, t.ex. flytt av kök.

Det är inte tillåtet att avlägsna sandskiktet mellan betongen och de träläcker som golvets ytskikt vilar på. Sanden tjänar bl.a. som ljud- och brandisolering mellan våningsplanen.

Det är medlemmens skyldighet att se till att anlita de entreprenörer är införstådda med att iaktta varsamhet av hiss, trapphus, dörrar, entréer etc. Medlemmen är ansvarig för återställande efter "sina" entreprenörer, vilket inkluderar även yt slitage och eventuella mekaniska slitage av t.ex. hissar och dörrar.

Efter att arbetena slutförts ska eventuella byggavvikelser framgå av reviderade och korrekta ritningar samt ska upprättande av relationsritningar VVS för nya rör och ventilation göras och lämnas till styrelsen för arkivering.

Lägenhetsritningar

Föreningen tillhandahåller inte ritningar över medlemmarnas lägenheter. Ritningar kan erhållas på Stadsbyggnadsexpeditionen, Fleminggatan 4. Man söker på "Klarbäret 4" eller alternativt på diarienummer "1989-1253-20" och letar sedan upp den aktuella ritningen. Om du får tillstånd av styrelsen till förändrad planlösning är det viktigt att du även ser till att Stadsbyggnadskontoret registrerar ritningar med den nya planlösningen.

Åtgärder som inte kräver tillstånd

Exempel på mindre underhåll/reparationer/renoveringar/ändringar i lägenheten som inte kräver styrelsens tillstånd är följande:

- Målning
- Tapetsering

- Lägga nytt- eller slipa golv
- Byte av vitvaror
- Byte av blandare och toalettstol om vattnet kan stängas av lokalt i lägenheten
- Renovering av kök (*förutsatt att ingen bilning krävs och att ventilationen inte påverkas*)
- Renovering av badrum (*förutsatt att ingen bilning krävs och att ventilationen inte påverkas*)

Åtgärder som kräver tillstånd

Exempel på underhåll/reparationer/renoveringar/installationer/ändringar i lägenheten som kräver styrelsens tillstånd är följande:

- Ingrepp i en bärande konstruktion
- Installation eller ändring av befintliga ledningar (även golvbrunn) för avlopp, värme och vatten
- Ändring av planlösning
- Installation eller ändring av anordning för ventilation och andra åtgärder som påverkar ventilationssystemet
- Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet
- Någon annan väsentlig förändring av lägenheten
- Tömning av värmesystemet

En ombyggnad får inte påbörjas förrän styrelsen godkänt ombyggnadsplanerna. Använd blanketten som finns på föreningens hemsida och maila den till styrelsen@brfklarbare.se (Ansökningar på papper tillåts inte).

Observera att handläggningen av ansökan sker på nästkommande styrelsemöte, vilket innebär att en anmälan kan ta 5-10 veckor att behandla och besvara varför det är viktigt att ha god framförhållning.

En godkänd ansökan är sedan giltig i två år från att beslut fattats. Ombyggnaden måste således påbörjas inom den tiden eller i annat fall måste en förnyad ansökan göras.

Det är medlemmens ansvar att informera sig om åtgärden i fråga kräver bygglov eller bygganmälan eller annat myndighetsbeslut, se mer info på www.boverket.se. Styrelsens beslut innebär inte att styrelsen övertar detta ansvar. Observera att även om bygglov erhålls krävs styrelsens tillstånd till åtgärden.

Observera också att arbetet inte får påbörjas innan startbesked erhållits från stadsbyggnadsnämnden. Om arbetet påbörjas innan startbesked erhållits och föreningen med anledning därav åläggs att betala en byggsanktionsavgift är medlemmen skyldig att ersätta föreningen med motsvarande belopp.

Ansökan och krav på underlag

Medlemmen ska på egen bekostnad förse styrelsen med de handlingarna, såsom bygglov/bygganmälan, ritningar, sakkunnigutlåtanden, konstruktionsberäkningar m.m. som bilaga till ansökan, som krävs för att styrelsen ska kunna fatta beslut. En planlösning över lägenheten kan

fås hos Stadsbyggnadskontoret, se ovan. Om ansökan avser att riva eller på annat sätt bygga om en bärande vägg ska en behörig konstruktör utfärda ett intyg på att åtgärden inte är olämplig att vidta.

Vid ansökan om ändrad planlösning eller funktionsförändring behöver föreningen även ett godkännande på framtagen teknisk lösning gällande ventilationen från en ventilationskonsult. Efter ombyggnaden ska intyg från ventilationskonsult lämnas till styrelsen utvisande att lägenheten har godkänd ventilation.

Om åtgärden kräver att nya rör ska bilas ner i bjälklaget (golvet, som vid badrumsrenovering) ska en behörig konstruktör utfärda ett utlåtande att åtgärden inte försämrar husets bärlighet.

Avfall, renhållning och materialhantering

- Meddela i ansökan hur avfall kommer att hanteras (exempelvis byggsäckar)
- Vid transport i hiss ska innerväggar och golv skyddas med papp eller plast så att inga skador uppstår
- Trapphus och hissar ska vid behov städas dagligen
- Entrédörrar får inte ställas upp under längre tid
- Balkong-, takterrass- och altandörrar ska vara stängda under tid arbete pågår för undvikande av störande buller, damm- och nedsmutsning hos grannar
- Byggmaterial får inte förvaras i trapphus, garage eller på gårdarna
- Byggavfall får inte förvaras i trapphus, garage och får inte heller slängas i grovsoprummet
- Byggsäckar får endast ställas upp på parkeringen intill trappan vid Ruddammsvägen 23, alternativt längs stenmuren på parkeringen. Dessa får stå kvar i högst tio arbetsdagar innan hämtning
- Vid behov av uppställning av container kontakta styrelsen
- Byggsäckar och container för byggavfall ska märkas med vilken lägenhet som är ansvarig för byggavfallet
- Behövs städning eller avfallshämtning, på grund av att ovan inte efterlevs har styrelsen rätt att städa/bortforsla på medlemmens bekostnad

Parkering och transporter

Fordon får inte parkeras på föreningens mark, dock är lastning/lossning tillåtet under kortare tid.

Arbetstider och aviseringar

Vi måste ta hänsyn till varandra så mycket som möjligt när vi renoverar eller ändrar. Det innebär att störningar ska minimeras. Se tabellen nedan för när olika arbetsmoment får utföras.

	Exempel på arbetsmoment	Arbetstider	Aviseringar
Störande arbeten	Bilning, rivning, omfattande borrar, såga med cirkelsåg, maskinslipning, kapa kakelplattor, spika lister och dylika arbeten.	Vardagar kl 08-16	Enligt separat formulär. Informera så tidigt som möjligt, dock minst två veckor i förväg. <u>Avisering ska anslås i hela huslängan.</u>
Mindre störande arbeten	Mindre omfattande borrar, bära in och ut material och dylika arbeten.	Vardagar kl 07-21 Helger kl 09-19	Generell info i berörd trappuppgång.
Tysta arbeten	Städa och torka, kabeldragning i befintlig kanalisation, målning, montera möbler & inredning och dylika arbeten.	Alltid	Behöver inte aviseras.

Med helger avses även julafton, juldagen, annandag jul-, mellandagarna mellan jul och nyår, nyårsafton, nyårsdagen, trettondagsafton, långfredagen, annandag påsk, valborgsmässoafton, 1 maj, midsommarafton, allhelgonafton och nationaldagen.

Ventilation

Det är inte tillåtet att byta ut ventilationsdon eller manipulera ventilationen. Om du t.ex. byter ut, täpper till eller tar bort ett ventilationsdon påverkar detta inte bara din lägenhet utan även dina grannars.

Fastigheten har ett ventilationssystem med centrala till- och frånluftsaggregat (FTX). Vid ombyggnad som alstrar mycket damm, t.ex. rivning av badrum eller golvslipning måste ventilationsdonet vara övertäckt under byggtiden då dammet annars fyller filtren och försämrar ventilationen. Extra filterbyte debiteras.

Ventilationen måste enligt lag kontrolleras och mätas i varje lägenhet vart tredje år (OVK). Vid dessa tillfällen kontrolleras att luften cirkulerar som den ska i vår fastighet. Är cirkulationen för låg, ventileras inte fukten ut, inomhusklimatet blir fuktigt och mögelskador kan uppstå. Är cirkulationen för hög, ventileras onödigt mycket värme ut ur fastigheten och våra värmekostnader stiger. Det är viktigt att vi har ett system som fungerar väl.

Spiskåpa/köksfläkt

Spiskåporna i lägenheterna betjänas av ett ventilationssystem med frånluftsfläktar på vinden. Systemet är avsett för spiskåpor och det är därför förödande för ventilationssystemet att ansluta en spiskåpa med fläkt/motor, vilket alltså är absolut förbjudet. Ansluter du en kåpa med fläkt kommer ventilationen inte att fungera, det blir matos hos grannar och i trapphus. Exempel på godkänd spiskåpa utan egen fläkt är Franke Classic och Spirit.

Om medlem vid kontroll av utförd renovering eller vid den återkommande obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) får en anmärkning om felaktig installation krävs en återställning av systemet. Kostnaden debiteras medlemmen.

Kolfilterfläktar får installeras. Det poängteras dock att dessa har några nackdelar jämfört med kåpa, bl.a. kan osuppfångningen bli sämre och värmen i kåpan med kolfiltret högre. Men om man ändå föredrar en kolfilterinstallation vid renovering i köket gäller följande:

- Kolfilterfläkten får inte anslutas till befintlig ventilationskanal
- Ett nytt ventilationsdon installeras med koppling till befintlig ventilationskanal för att bibehålla ventilationens grundflöde i lägenheten

Badrum och WC

Ballofixavstängare ska monteras vid nyinstallation så att vattenavstängning kan ske lokalt i lägenheten.

För avstängning av vattenstammen ska föreningens fastighetsskötare kontaktas. Avstängning ska aviseras i förväg.

Golvbrunnen med anslutande ledningar är ingjuten i betongbjälklaget och risk för skador på anslutande rör är mycket stor vid bilningsarbeten. Äldre golvbrunnar ska bytas även vid ytskiktsrenovering. Utförande ska alltid ske fackmässigt och enligt Säker vatten.

Handdukstork får inte anslutas på varmvattencirkulationen (VVC) på grund av risken för legionellatillväxt. Detta gäller oavsett hur systemet är utfört i lägenheten idag. Det innebär att vid ombyggnad kommer det att krävas en aktiv förändring. Föreningen förordar att eldriven handdukstork installeras.

Värmesystem

Termostater och ventiler till radiatorer måste sättas tillbaka efter renovering. Dessa får inte bytas ut. Det är endast föreningens fastighetsskötare som får hantera avstängningar av värmestammarna.

Vattenburen golvvärme får inte installeras i något utrymme.

Ytterdörr

För att säkerställa trapphusens enhetlighet och estetik ska lägenheternas ytterdörrar behålla den ursprungliga färgen vid byte till säkerhetsdörr (eller annan dörr). Grunden för nya dörrar är ljus trämönstrad utsida.

Uteplats, balkong, takterrass

För ändring av uteplats, balkong eller takterrass, se separat dokument: Policy för uteplatser.

Tänk på:

1. Läs stadgarna mycket noga
2. Rådgör med kommunens bygglovskontor
3. Var noga med din ansökan till styrelsen

Detta är tre grundregler för en medlem som vill göra större förändringar i lägenheten.

Det handlar om att veta vad som är det egna ansvaret, vad som är föreningens ansvar, vilka åtgärder som kräver styrelsens tillstånd (och eventuellt stämmans) och vad som kräver bygglov eller bygganmälan.

Tänk också på att du som medlem försäkrar dig om att anlita entreprenör har erforderliga försäkringar för arbetet samt F-skattsedel. Om du anlitar obehöriga entreprenörer gäller inte försäkringsskyddet från ditt försäkringsbolag. Kontakta därför gärna ditt försäkringsbolag innan du påbörjar en större renovering.

Tips och rekommendationer angående upphandling av entreprenör m.m. finns på www.konsumentverket.se/boende/Anlita-hantverkare/Avtal.

Tänk på dina grannar och följ de regler som finns och säkerställ och dokumentera att den av dig valda entreprenören tar del av detta dokument.

Styrelsen