

Ombyggnadsregler för BRF Knoppen 23

Innehåll

1. Introduktion – varför ombyggnadsregler?	2
Försiktighetsprincip	2
2. Medlemmets respektive föreningens ansvar	2
Medlemsansvar	2
Föreningsansvar	2
Anmälan och tillstånd	2
3. Grundläggande krav på ombyggnadsarbeten	3
Fackmannamässigt utförande	3
Bygglov och andra myndighetstillstånd	3
Allmänt om avloppsstammar och stigarledningar för tappvatten	3
Bärande och avstyvande struktur	3
4. Innan arbetet påbörjas	4
Ansökan till styrelsen	4
Information till berörda	4
Kunskap om vattenavstängning	4
Avtal med entreprenör/hantverkare	4
5. Under arbetets gång	5
Allmänna krav på entreprenörer och hantverkare	5
Särskilda krav på behörigheter	5
Elektriska installationer	5
VVS	5
Andra behörigheter	5
Bullrande och störande arbeten	6
Avstängning av vatten (och avlopp)	6
Våtrum	6
Radiatorer och värmesystem	7
Golvvärme	7
Ventilation	7
Fönster och dörrar	7
Balkong	8
Markiser	8
Transport och förvaring av byggmaterial	8
Byggsopor och städning	8
6. När arbetet är klart	8

1. Introduktion – varför ombyggnadsregler?

Ombyggnader av lägenheter i föreningens fastighet påverkar inte bara den medlem vars lägenhet byggs om. Grannar, andra medlemmar och lokalhyresgäster blir också berörda på olika sätt. Dessutom innebär många ombyggnader ingrepp i delar som föreningen ansvarar för.

Genom i förväg fastställda regler minimerar vi risken för onödiga fel och störningar. Eftersom vi bor i äldre fastigheter är detta extra viktigt. Ibland dyker det upp en överraskning i form av ett gammalt rör eller något annat, men genom tydliga regler blir det enklare att hantera sådana överraskningar.

Försiktighetsprincip

Föreningen kan inte kräva men vill uppmuntra till att befintliga arkitektoniska detaljer och utformningar beaktas och tas tillvara. I den mån äldre dörrar, profilvirke m.m. ska kastas åvilar det medlemmen att erbjuda föreningen att tillvarata dessa byggnadsdetaljer.

Vid förändringar av lägenheten (eller förändringar av fastigheten i övrigt) strävar föreningen efter att i möjligaste mån bibehålla fastighetens huvudsakliga karaktär samtidigt som medlemmarnas berättigade intresse av moderniseringar och förbättringar måste tillgodoses.

2. Medlemmens respektive föreningens ansvar

Bostadsrätt är en upplåtelseform där medlemmar av en bostadsrättsförening förvärvar rätten att nyttja en bostad mot en årsavgift. Rättigheten gäller för obegränsad tid under förutsättning att de förpliktelser som medlemmen har mot föreningen uppfylls.

Bostadsrättshavaren (medlemmen) äger inte bostaden utan förvärvar ett ekonomiskt andelstal i föreningens fastighet tillsammans med en bostadsrätt i fastigheten.

Medlemsansvar

Lite förenklat gäller att medlemmen ansvarar för reparationer och underhåll av sin egen lägenhet, medan föreningen står för det som finns utanför lägenheten. En mer preciserad reglering ansvaret mellan föreningen och medlemmen finns i bostadsrättslagen och i våra stadgar.

Föreningens ansvar

Föreningen ansvarar för det som finns utanför lägenheterna i den övriga delen av huset. Föreningen ansvarar också för avloppsstammar utanför lägenheten, stigarledningar för vatten, värmeinstallationer, fönster, radiatorer, utsidan av ytterdörr och annat som föreningen har försett lägenheten med.

Anmälan och tillstånd

Medlemmen har rätt att renovera i lägenheten, men innan en förändringsåtgärd påbörjas måste åtgärden anmälas skriftligen till föreningens styrelse. Många förändringsåtgärder kräver, utöver en anmälan, också styrelsens tillstånd (se nedan).

3. Grundläggande krav på ombyggnadsarbeten

Följande grundläggande krav gäller för alla ombyggnader av lägenheter i föreningens fastighet.

Fackmannamässigt utförande

Allt arbete ska vara fackmannamässigt utfört. Det innebär bland annat att arbeten ska utföras i enlighet med de krav som följer av tillämpliga byggnormer, branschnormer och krav som ställs av försäkringsbolag. Oavsett vem som utför arbetet är det alltid medlemmen som ansvarar för att kravet på fackmannamässighet tillgodoses.

Bygglov och andra myndighetstillstånd

Medlemmen ansvarar för att skaffa bygglov eller annat godkännande av myndighet som krävs för åtgärder som planeras att vidtas i medlemmens lägenhet.

Föreningens medlemmar ska rätta sig efter de beslut som fattas av byggnadsnämnd eller annan myndighet.

Allmänt om avloppsstammar och stigarledningar för tappvatten

I samband med större underhålls- och ombyggnadsarbeten kan det vara lämpligt att genomföra byte och andra förändringar av stigarledningar för el och gas, kallt och varmt vatten samt avlopp. Vid arbeten med tappvattenledningar ska alltid en lokal avstängning (typ Ballofix eller liknande) installeras om sådan saknas.

För de arbeten som föreningen ansvarar för och som bekostas av föreningen upprättar styrelsen en plan. Styrelsen ansvarar då också för att i god tid informera alla berörda medlemmar och lokalhyresgäster.

Enskilda medlemmar får inte motsätta sig genomförande av stambyten och stigarledningar för vatten.

Material- och arbetskostnaderna för arbeten på avloppsstammar och stigarledningar för tappvatten bärs av föreningen. Om medlemmen inte själv genomför renovering i samband med arbetena bär föreningen också kostnader för återställande av ytskikt. Dock åligger det inte föreningen att i samband med sådana arbeten bekosta eftersatt underhåll i enskilda medlemmars andelar.

Ersättning för slutstädning i angränsande andelar där arbete utförts av föreningens entreprenör bekostas av föreningen med upp till 1 500 kr per lägenhet.

Bärande och avstyvande struktur

Bärande eller avstyvande väggar får inte rivas på egen hand utan fackman måste alltid tillkallas. Om detta inte sker på korrekt sätt kan husets struktur ta skada eller i värsta fall rasa ihop. Vid minsta tveksamhet om väggens funktion måste fackmans utlåtande införskaffas.

4. Innan arbetet påbörjas

Innan ett ombyggnadsarbete får påbörjas ska följande åtgärder vidtas.

Ansökan till styrelsen

Ansökan om ombyggnad/renovering ska alltid anmälas skriftligen till styrelsen på föreningens blankett (blanketten finns på föreningens webbplats, www.knoppen23.se):

Till din ansökan ska medlemmen bifoga en beskrivning av vad som ska göras och i förekommande fall även ritningar. Då arbete med vatten eller el krävs att erforderligt certifikat bifogas i anmälan/ansökan. Den anmälan/ansökan som medlemmen ska lämna till styrelsen ska innehålla uppgift ska framgå vilka arbeten som ska utföras och av vem.

Ju bättre underlag styrelsen får desto snabbare kan ärendet behandlas.

För vissa arbeten räcker det med en anmälan till styrelsen medan andra arbeten kräver styrelsens skriftliga tillstånd. Observera dock att en anmälan respektive ansökan om tillstånd alltid måste lämnas till styrelsen innan arbetet påbörjas.

Styrelsen prövar en ansökan om tillstånd så fort som möjligt, beslut meddelas senast en månad från att en komplett ansökan lämnades till styrelsen. Styrelsen och medlemmen kommer därefter överens om en tidplan, information till berörda medlemmar och lokalhyresgäster samt övriga frågor som är viktiga att hantera.

I vissa fall måste styrelsen löpande besiktiga arbetet (t.ex. vid arbeten med avloppsstammar) för att besluta om att samtidigt genomföra arbeten utifrån sitt föreningsansvar.

Alla medlemmar är välkomna att kontakta styrelsen för råd och tips även om det är en mindre ombyggnad eller renovering.

Information till berörda

Innan ombyggnadsarbetet påbörjas ska berörda medlemmar och lokalhyresgäster informeras om det kommande arbetet. Informationen ska lämnas i god tid. Såvida inget annat har överenskommit mellan medlemmen och styrelsen är det medlemmen som ansvarar att information lämnas. Observera de regler som gäller för avstängning av vatten och avlopp (se nedan).

Kunskap om vattenavstängning

Eftersom vattenledningarna i fastigheten inte alltid är placerade enligt de ursprungliga ritningarna måste den som utför ett ombyggnadsarbete alltid vara förberedd på att en vattenläcka kan uppstå. Detta innebär att den som utför arbetet ska känna till var fastighetens huvudkran för avstängning sitter och hur vattnet stängs av. Den som utför arbetet måste också ha tillgång till de nycklar som krävs för att få tillgång till det utrymme där huvudkranen sitter. Observera de regler som gäller för planerade vattenavstängningar (se nedan).

Avtal med entreprenör/hantverkare

Föreningen rekommenderar att medlemmar använder Hantverkarformuläret 14 och därmed träffar ett skriftligt avtal med de entreprenörer/hantverkare som medlemmen anlitar. Formuläret finns på Konsumentverkets webbplats (www.konsumentverket.se).

5. Under arbetets gång

Under ombyggnadsarbetets ansvarar medlemmen för att följande iakttas.

Allmänna krav på entreprenörer och hantverkare

Om ett visst arbete kräver en viss behörighet/certifiering ska av medlemmen anlita en entreprenör/hantverkare ska vara behörig/certifierad för det arbete som ska utföras. Anlita en entreprenör/hantverkare ska vara godkänd för F-skatt samt inneha erforderliga ansvarsförsäkringar. Styrelsen rekommenderar att medlemmen, innan bindande avtal träffas med entreprenör/hantverkare, inhämtar referenser på entreprenören/hantverkaren samt att dennes ekonomiska ställning kontrolleras (t.ex. genom inhämtande av en kreditupplysning).

Eftersom styrelsen måste kunna kommunicera med de entreprenörer/hantverkare som anlitas måste det vid arbetets utförande finnas minst en representant för entreprenören/hantverkaren som talar svenska.

Särskilda krav på behörigheter

På föreningens begäran ska medlemmen kunna uppvisa av behörig installatör utfärdat installationsbevis över arbete som kräver viss behörighet för installationen.

Det är alltid medlemmens som ansvarar för att det arbete som utförs i lägenheten utförs i enlighet med gällande regler, inklusive regler kring behörigheter för utförande det aktuella arbetet (förutom när det gäller sådan arbeten som föreningen ansvarar för och där föreningen har anlita den aktuella entreprenören).

Elektriska installationer

När elarbeten ska utföras måste en behörig elektriker anlitas. Mer information om elinstallationer och behörigheter kan lämnas av Elsäkerhetsverket (www.elsakerhetsverket.se).

Installationsintyg från behörig elektriker ska alltid skickas in till styrelsen innan påbörjat arbete. styrelsen@knoppen23.se

VVS

Vid VVS-arbeten måste en behörig VVS-tekniker anlitas. Auktorisationen för VVS-företagen bygger på ett frivilligt system som kallas Säker Vatteninstallation. Läs mer på www.sakervatten.se.

Installationsintyg från entreprenör ansluten till Säker Vatten ska alltid skickas in till styrelsen innan påbörjat arbete. styrelsen@knoppen23.se

Andra behörigheter

Listan ovan på behörighetskrav ovan är inte uttömmande. Som nämnts ovan är det medlemmen som ansvarar för att krav på installationsbehörighet efterlevs.

Bullrande och störande arbeten

Bullrande och störande arbeten får endast utföras på helgfria vardagar mellan klockan 08.00 och 17.00.

Avstängning av vatten (och avlopp)

Vid arbeten som kräver avstängning av vattnet (eller avlopp) i huset måste detta annonseras i alla trapphus minst tre dagar innan avbrottet.

Av hänsyn till våra lokalhyresgäster ska avstängning av vatten begränsas till helgfria vardagar mellan kl. 09:00 och 11:00 eller mellan kl. 14:00 och 16:00.

Avstängningar av vatten och avlopp ska göras så korta som möjligt eftersom de påverkar alla i vår fastighet.

Vår fastighetsskötare skall alltid delta under avstängning av vatten, kostnader i samband med detta står medlemmen för.

När avloppsstammarna står öppna under renovering är det viktigt att de alltid är igenpluggade med metallplugg för att inte skadedjur framförallt råttor ska kunna ta sig in. Medlemmen ansvarar för att detta utförs och hålls ansvarig som skadedjursbekämpning uppstår vid misskötsel av detta.

Våtrum

Arbeten på i våtrum ska utföras i enlighet med GVKs branschregler Säkra Våtrum (se www.gvk.se) eller Byggkeramikrådets branschregler för våtrum, BBV (se ww.bkr.se). Anlitad entreprenör ska vara är behörig enligt något av dessa regelverk. Utförarens våtrumscertifikat ska kontrolleras av medlemmen och skickas in till styrelsen. styrelsen@knoppen23.se

Om entreprenör anlitas ska kvalitetsdokument från entreprenör ansluten till GVK eller Byggkeramikrådet ska kunna uppvisas av medlemmen.

Vid åtgärder som innefattar arbeten i våtrum gäller allmänt att dessa ska besiktigas före, under och efter utförande.

När avjämningsmassa är lagd ska styrelsen kontaktas för besiktning. Besiktning ska göras innan tätskikt läggs. Föreningen ska dessutom alltid göra en slutbesiktning när arbetet är slutfört.

Medlemmen ansvarar för att kontakta föreningens styrelse (eller, om styrelsen så meddelar, föreningens tekniska förvaltare) i god tid före varje besiktningstillfälle.

Om kakel som är uppfört före 1982 ska rivas kan asbetsprov behöva utföras på befintliga sätt- och fogmassor. Om dessa innehåller asbest måste asbetsanering utföras. Asbesthaltiga byggnadsmaterial förekom i hantering fram till 1982. Detta gäller endast på Arbetargatan 22 då de andra husen byggdes 1984.

OBS! När våtrumsuppdrag utförs bör entreprenören bära väl synlig legitimation från sin branschorganisation. Det händer att godkänd entreprenör skickar ut ej auktoriserad utförare.

OBS! Undantaget från bostadsrättstillägget i hemförsäkring (gäller alla försäkringsbolag): Skada på grund av läckage från badrum, duschrum, tvättstuga eller annat våtutrymme som inte uppfyller de bygg- och branschregler samt tillverkarens råd och anvisningar som gällde vid byggnads- eller installationstillfället.

Radiatorer och värmesystem

Föreningen ansvarar för radiatorer och uppvärmningssystemet. Medlemmen ansvarar för målning av radiatorer.

Medlemmen får under inga omständigheter ändra eller på annat sätt påverka uppvärmningssystemet. Uppvärmningssystemet är inställt så att värmen ska vara jämt fördelad i samtliga lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen.

Golvvärme

Elektrisk golvvärme får installeras i föreningen lägenheter. Golvvärmens får däremot inte kopplas till varmvattencirkulationen.

Ventilation

En fungerande ventilation är en viktig hälsoaspekt och ventilationen (dvs. ventilationsdon, utluftsdon och springventiler) är alltid föreningens ansvar. Husets ventilation bygger på mekanisk frånluft, dvs. inluft kommer från ventiler i ytterväggar och frånluft går ut via ventiler inne i rummen.

Medlemmen ansvarar för att inte blockera dessa ventiler samt underhålla vädringsfilter och filter till köksfläkt och frånluftskåpa.

Observera att det finns två alternativ vid köksfläktinstallation i alternativ ett användes en kolfilterfläkt med egen motor. Detta är ett slutet system fläkten suger in luft, för det via ett kolfilter och skickar sedan ut den rena luften i lägenheten igen. Alternativ två är en frånluftskåpa som ansluts mot det centrala ventilationssystemet. En frånluftskåpa har ett spjäll som kan öppnas vid matlagning, den använder det utdrag som redan finns i det central systemet genom fläktar som är installerade på taket.

Vid dammande arbeten skall frånluften täppas för under arbetet för att inte smutsa ner och sprida damm till andra lägenheter via det centrala frånlufts systemet.

Ventilation kontrolleras vid de obligatoriska OVK-besiktningar som görs med vissa årliga intervaller.

Fönster och dörrar

Föreningen ansvarar för inköp av dörrar och fönster samt underhåll av glas och bågar (dvs. målning av yttersidorna av dörrar, karm, list och fönster samt båge och mellan bågar).

Balkong

Alla medlemmar som vill bygga balkong får göra det. Varje balkong finansieras i sin helhet av respektive medlem och måste uppföras i enlighet med meddelat bygglov och tillämpliga byggregler. Formellt sett är det föreningen som är beställare av balkonger, och styrelsen fattar slutligt beslut om genomförande. Allt arbete kring balkongbygge (t.ex. bygglovsansökningar, upphandling, byggledning etc.) hanteras av respektive medlem som vill bygga balkong. Föreningen eftersträvar en samordning av balkongbyggen som innebär att flera balkonger byggs samtidigt. På det sättet minskas störningarna för föreningens medlemmar.

Det ska vara enhetlig kulör på balkongernas grundkonstruktion och eventuell väv ska ha av föreningen anvisad kulör. Information om tillåtna kulörer tillhandahålls av styrelsen.

Medlemmens underhållsansvar för balkongen omfattar renhållning och snöröjning.

Markiser

Om en medlem vill skaffa markis till fönster eller balkong ska fackman anlitas för att säkerställa korrekt montering (montering ska ske i fönsternisch, dvs. inte ”utanpå” fasaden). Det ska vara enhetlig kulör på fastighetens markisstag och väv.

Transport och förvaring av byggmaterial

Lastning och lossning av material kan vara svårt då utrymmet på gatan för detta är begränsat.

Byggmaterial och verktyg får inte förvaras i trapphuset. Trapphuset är utrymningsväg och får inte användas som upplag.

Hissarna i vårt hus är gamla. Var noga med att inte överlasta dem vid transport av byggmateriel. Skydda hiss och trapphusgolv med inklädningsmatta.

Byggsopor och städning

Medlemmen ansvarar för hanteringen av byggsopor.

Byggsopor får inte lämnas i grovsoprummet utan ska transporteras bort fortlöpande.

Byggsopor får inte lämnas på trottoaren och eventuella ”Bigbags” placeras på trottoarkanten mot gatan - inte utanför porten. Skräphögar drar alltid till sig mer skräp, synskadade kan snubbla, och kommunen hotar med polisanmälan om byggsoporna inte transporteras bort.

Placering av ”Bigbags” på trottoaren kräver polistillstånd, medlemmen ansvarar för att ansöka om tillstånd. Vid tillståndslös placering av byggsopor på trottoaren kan föreningen bli bötfälld, dessa skickas oavkortat till medlem som orsakat störningen.

Vid arbeten i lägenheten ansvarar medlemmen för städning av trapphus dagligen och våttorkning minst en gång per vecka.

6. När arbetet är klart

Dokumentation av utförda arbeten ska lämnas till styrelsen i bild och text.

Styrelsen genomför normalt en slutbesiktning av varje arbete som innebär en förändring och VA-arbeten. Beslut om slutbesiktning meddelas av styrelsen. Eventuella kostnader för slutbesiktning tas av föreningen.