

## Byggregler Brf Vibygården 2

### Sammanfattning

Här ges de sammanfattade reglerna för byggnation i kortversion. Fyllig beskrivning av innebörden av våra stadgar, tillämpliga lagrum och definitioner framgår under rubrikerna [Inomhus](#) och [Utomhus](#) nedan.

#### **Inomhus - Informera styrelsen**

... vid planerad modifiering eller borttagande av väggar för att säkerställa att ingreppet inte bryter mot 29 § i brf stadgar. Det är tillåtet att resa nya innerväggar, även att ta bort och modifiera existerande, icke bärande, väggar.

... vid badrumsrenovering. Det är inte tillåtet att bygga in rören i väggen, de måste alltså vara utanpåliggande. Installation av golvvärme och annan 230 V elinstallation måste utföras av behörig elektriker

... vid misstanke om vattenskada

... vid behov av att byta ut frånluftsläkten, placerad på vinden

#### **Utomhus – Alla utomhusbyggnationer måste godkännas av styrelsen**

Föreningen ansvarar för underhåll av alla fastigheter vilket inkluderar förråd, soprum och carport. Underhållsansvaret inkluderar också ursprungliga tillbyggnader, vilket innefattar de vita vindskydden 245 cm L x 180 H som sitter mellan lägenheter, samt de ursprungligt vita altanerna ut mot Vibyvägen.

Alla övriga byggverk utöver ovanstående är uppförda av medlemmar och varje medlem har underhållsansvar för det som finns i anslutning till dennes lägenhet, samt svarar för de merkostnader som kan uppkomma för föreningen pga. den utförda byggnationen

Man får inte bygga något som väsentligt avviker från vad övriga har och om färgsättning ska ske så ska de gula, röda och vita nyanser som vi har på fasaderna tillämpas

Styrelsen är lekmän och om styrelsen har godkänt något som inte är förenligt med någon lag eller begränsning från t.ex. kommunen står lagar och kommunens regler över styrelsen. För att minska risken att föreningen erläggs med byggsanktionsavgift måste alla utomhusbyggnationer godkännas av styrelsen.

Till styrelsen i god tid före önskad byggnation bifogas en kort beskrivning av vad som ska byggas samt en måttfatt skiss där det även framgår hur bygget är placerat i förhållande till huskroppen. Berörda grannar, som kan vara fler än de allra närmaste, ska ha gett sitt skriftliga godkännande.

Rekommenderad höjd på staket 75-80 cm. Högre avgränsning kräver skriftligt medgivande från direkta grannar.

Rekommenderad färg på staket är vit eller att de lämnas omålade och oljas in eller liknande.

En altan är ett trädäck med eller utan avgränsade staket. Staketet som går parallellt med husfasaden får maximalt sättas på 4,5 m från fasaden.

Stakethöjden räknas från marknivå, inte från golvnivå.

Ett trädäcks höjd över marken får inte täckas med en "kjol" om höjden överstiger 60 cm, d.v.s. det måste vara helt öppet under trädäcket.

## Inomhus

Som bostadsrättsinnehavare svarar man för lägenhetens hela inre underhåll. I våra stadgar listas de undantag som finns för detta, 28 §.

*Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.*

*Bostadsrättshavaren ansvarar bl. a för*

- *rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,*
- *inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet*
- *glas och bågar i lägenhetens ytterfönster, innanfönster och på eventuellt inglasad balkong*
- *lägenhetens ytter- och innerdörrar*
- *svagströmsanläggningar*
- *målning av radiatorer, kall- och varmvattenledningar*
- *i lägenheten befintlig brandvarnare är i brukbart skick, funktionstest ska ske regelbundet.*

Renovering av ytskikt, d.v.s. målning, tapetsering, slipning eller byte av golv, gör respektive medlem när behov uppstår.

### Informera styrelsen när...

Paragraf 29 i föreningens stadgar har detta att säga om saken

*Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar*

1. *ingrepp i bärande konstruktion*
2. *ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation eller*
3. *annan väsentlig förändring av lägenheten*

*Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.*

Det är alltså tillåtet att resa nya innerväggar, även att ta bort och modifiera existerande väggar. Kontakta dock styrelsen vid modifiering eller borttagande av väggar för att säkerställa att ditt ingrepp inte bryter mot 29 §.

### Badrum

Renovering av badrum och kök är i normalfallet inga problem. Här måste ändå styrelsen informeras, primärt av två orsaker.

En fråga som ofta kommer upp i samband med badrumsrenoveringar är dragnings av vattenledningar. I vår förening måste dessa vara dragna utanpå väggarna, så alltså inte tillåtet att bygga in rören i väggen.

Installation av golvvärme och annan 230 V elinstallation måste utföras av behörig elektriker. Det gäller alla rum, men är extra viktigt i badrummet då risken för en olycka är större. Golvvärme kräver enligt lag installation av jordfelsbrytare, något en behörig elektriker självklart ska känna till.

## Köket

Ett nytt fräscht kök värderas högt, grundregeln för kök är att man inte får ändra dess funktion. Köket ska alltså vara utrustat med spis, ugn, kylskåp och frys.

I köket funktion ingår även ventilation. Förändring av ventilation är en av sakerna som nämns i § 23, d.v.s. alla ingrepp måste först godkännas av styrelse.

Köket är det utrymme som oftast får vattenskador. Tänk på att alltid ha droppskydd under kyl/frys och gör för vana att titta till utrymmet under vasken med jämna mellanrum.

## Vattenskada

Om olyckan är framme i form av en vattenläcka har föreningen har undersökningsplikt av fastigheten. Styrelsen måste informeras om ni har misstanke om detta. Om skada konstateras ansvarar föreningen för att bjälklag och liknande medan medlemmen är ansvarig för ytskikt och annat som befinner sig på insidan av väggarna.

## Ytterdörrar

Föreningen ansvarar för allt yttre underhåll. Medlem är, enligt 34 § i föreningens stadgar, skyldig att på egen bekostnad se till att det finns bl.a. en fungerande ytterdörrar.

### 34 §

*Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.*

*Till lägenheten räknas:*

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

## Ventilation

Föreningen är skyldig att regelbundet kontrollera att alla fastigheter har fullgod ventilation. Detta regleras av Boverket via något som kallas obligatorisk ventilationskontroll, OVK.

Varje lägenhet är utrustad med en frånluftsfläkt som är placerad på vinden. Kontakta styrelsen om frånluftsfläkten behöver bytas ut. Fläkten står föreningen för men installationen görs av medlemmen.

## Utomhus

Bostadsrättsradhus kan te sig lite märkliga när det kommer till området närmast lägenheten. Det är helt naturligt att se det som "sin" tomt, rent praktiskt fungerar vår och de flesta liknande föreningar som om varje medlem har en egen tomt. Denna text ska försöka ge lite klarhet vad som gäller för medlemmar som vill bygga något i anslutning till sin lägenhet.

Nedan följer information kring regler från Sollentuna kommun samt riktlinjer och krav som föreningen satt. Utöver dessa regler säger detaljplanen för vårt område att alla byggnationer ska ha likartade karaktärsdrag. Motsvarande nämns också i Boverkets byggregler

#### *1:221 Varsamhetskrav och förbud mot förvanskning*

*1:2211 Varsamhet Allmänt råd För att en åtgärd ska anses vara varsam bör den respektera byggnadens karaktär avseende – proportioner, form och volym, – materialval och utförande, – färgsättning, och – detaljomsorg och detaljeringsnivå. Den bör också ta till vara detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär. (BFS 2016:6).*

*1:2212 Förbud mot förvanskning Allmänt råd Vid prövning av om en åtgärd medför en förvanskning bör det klargöras om åtgärden förändrar byggnadens karaktärsdrag eller skadar någon av de egenskaper som sammantaget ligger till grund för byggnadens eller områdets kulturvärden. (BFS 2016:6).*

För ett radhusområde betyder det i stora drag att man inte får bygga något som väsentligt avviker från vad övriga har, färger ska hålla sig till de gula, röda och vita nyanser som vi har på fasaderna.

### Underhållsansvar

Föreningen ansvarar för underhåll av alla fastigheter vilket inkluderar förråd, soprum och carport. Underhållsansvaret inkluderar också ursprungliga tillbyggnader, vilket innefattar de vita vindskydden som sitter på baksidan mellan lägenheter samt de ursprungliga vita altanerna ut mot Vibyvägen.

Alla övriga byggverk är uppförda av medlemmar och varje medlem har underhållsansvar för det som finns i anslutning till dennes lägenhet.

Det är en självklarhet att medlemmarna ska få inreda utomhusmiljön runt lägenheten på ett sätt som känns trivsamt. Den som bygger något kallas "byggherre", som byggherre är man skyldig att säkerställa att byggverket håller sig till gällande regler och lagar.

I en bostadsrättsförening är det styrelsen som definierar regler medan lagarna är just lagar. I grunden gäller samma lagar över hela landet, bygglagarna är likt de flesta lagar ofta rätt vaga kring detaljer. En rad detaljer sätts dock på kommunnivå.

### Lagar

Bostadsrättsradhus räknas som flerfamiljshus. De flesta undantag från vad som kräver bygglov gäller bara en- och tvåfamiljshus, inte flerfamiljshus. Vad som faktiskt är tillåtet är därför mindre än vad som man kanske tror.

En byggherre som uppför något som kräver bygglov utan att ha ett sådan kan få en form av böter som kallas "byggsanktionsavgift".

2012 justerades "Plan- och byggförordningen PBF", en ändring var att byggsanktionsavgiften ökades kraftigt. Att bygga ett lite för högt staket kanske kan tyckas vara en bagatell, men ett sådant fel kan straffas med över 20,000 kr. En otillåten altan kan ge mer än det dubbla beloppet.

Tänk på att det är du som byggherre som i slutändan är ansvarig för det du bygger. Styrelsen är lekmän och om styrelsen godkänner något som inte är förenligt med någon lag eller begränsning från t.ex. kommunen står självklart lagar och kommunens regler över styrelsen.

### Regler

Föreningens stadgar, specifikt 37 §, förbinder alla medlemmar att följa de ordningsregler som utfärdas av styrelsen. Ordningsregler inkluderar vad som är tillåtet att bygga på förenings mark.

*För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats i enlighet med vad som sägs i 17 § stycke 3.*

För att minska risken att föreningen erlaggs med byggsanktionsavgift måste alla utomhusbyggnationer godkännas av styrelsen. Bifoga är en kort beskrivning av vad som ska byggas samt en måttsatt skiss där det även framgår hur bygget är placerat i förhållande till huskroppen.

Denna information samt styrelsens svar arkiveras i föreningens medlemsregister för lägenheten.

### Staket, plank och spalje

Gränsen mellan vad som är staket, plank och spalje är allt annat än uppenbar, men distinktionen är väldigt viktig då plank alltid är bygglovspliktigt för flerfamiljsfastigheter.

Gränsdragningen mellan dessa tre är något som varierar mellan kommuner, Sollentuna kommun har följande definitioner

- **plank** – avskärmande, tät och lätt konstruktion
- **staket** – avskärmande, lätt konstruktion lägre än 120 cm, bestående av minst 33 % luft
- **stängsel/spalje** – mycket genomskinlig avskärmning bestående av minst 80 % luft

De enda plank som är tillåta i föreningen är de ursprungliga vindskydden mellan lägenheterna samt planken runt parkeringsplatserna. Notera att något som har mindre än 33 % genomsläpplighet klassas som plank oavsett höjd.

Om medlem önskar rama in "sin" tomt med staket rekommenderas en lite lägre modell då det inte ger samma instängda känsla. De flesta byggvaruhusen har färdiga segment som är ca 75-80 cm höga, vilket passar våra relativt små utrymmen väl. Rekommenderad färg på staket är vit, röd eller att de lämnas omålade och oljas in eller liknande.

Tomtavgränsning högre än 80 cm måste ha skriftligt medgivande från direkta grannar. Om höjden på avgränsningen överstiger 120 cm måste allt över 120 cm gränsen klassificeras som spalje.

### Altan och trädäck

Lagen skiljer på altan, terrass och veranda.

- **altan** - en konstruktion utbyggd från huskroppen i entréplan. Med eller utan räcke, men alltid utan tak
- **terrass** - en konstruktion som ligger ovanpå en del av huset eller på taket
- **veranda** - utbyggnad på ett hus och har antingen tak och fönsterförsedda väggar eller enbart ett tak och i övrigt öppna sidor

En altan med skärmtak är alltså en veranda. Skärmtak på maximalt 15 m<sup>2</sup> får byggas på en- och tvåfamiljshus utan bygglov men kräver bygglov på flerfamiljshus, radhus räknas som flerfamiljshus. Därför är endast altan tillåtet.

Föreningen gör sedan en distinktion mellan trädäck och altan, detta är alltså en regel och ingen lag. Ett trädäck som byggs direkt på mark utan avgränsande staket eller endast växtlighet som avgränsning kan täcka en större markyta än altan.

En altan blir då ett trädäck med avgränsade staket. Staketet som går parallellt med husfasaden får maximalt sättas på 4,5 m från fasaden. Det ger möjlighet till ett väl tilltaget utrymme om ca 40 m<sup>2</sup>.

Stakethöjden räknas från marknivå, inte från golvnivå. Vidare måste ett trädäck där någon del befinner sig mer än 50 cm över marknivån förses med räcke, detta enligt lag. Någon form av

kantavgränsare rekommenderas redan vid väsentligt lägre höjder, lätt att ramla även om höjdskillnaden bara är 25-30 cm.

Slutligen har Sollentuna kommun regler kring trädäckets höjd över marken. Överstiger höjden 60 cm får inte underdelen täckas med en ”kjol”, d.v.s. det måste vara helt öppet in under trädäcket. Höjd från mark till golvnivå får aldrig överstiga 1,20 m i någon punkt.

### Kantstöd och murar

Murar, utöver de murar som redan finns, är inte tillåtet. Alla lägenheter som ligger mot Vibyvägen har en mur som del av fundamentet till altan.

Sollentuna kommun har följande definitioner

- **kantstöd** – tät konstruktion, motfylld med jord/stenmassor, lägre än 50 cm
- **mur** – tät, tung konstruktion, fristående eller motfylld med jord/stenmassor, högre än 50 cm

### Föreningens tomtgräns

Alla byggnationer som utförs av medlemmar i Vibygården 2 måste ligga på vår mark. Eniros karttjänst har information om tomtgränser som för vår förenings del verkar vara identiska med lantmäteriverkets information. Föreningens tre fastighetsbeteckningar är

- Vitlingen 1
- Viveln 1
- Visenten 1

Länk som visar tomtgränser i vårt område [https://kartor.eniro.se/?](https://kartor.eniro.se/?c=59.461078,17.896535&z=18&l=aerial&q=%22m%C3%A4ster%20henriks%20all%C3%A9%22;geo&s)

[c=59.461078,17.896535&z=18&l=aerial&q=%22m%C3%A4ster%20henriks%20all%C3%A9%22;geo&s](https://kartor.eniro.se/?c=59.461078,17.896535&z=18&l=aerial&q=%22m%C3%A4ster%20henriks%20all%C3%A9%22;geo&s)  
[om=0](#)