

Information till Brf-medlem och entreprenör vid planerad renovering/ombyggnad i lägenhet.

Inledning:

Vår fastighet är från 1983 och den blev bostadsrättsförening 2004. Ända sedan dess har styrelsen försökt ha kontroll över de ombyggnader i lägenheter som genomförts genom att bl.a. informera på föreningens hemsida över vad som är tillåtet att göra och vad som är förbjudet.

Styrelsen har även som regel att samtliga medlemmar måste informera styrelsen om planerade ombyggnationer och få tillstånd till sådan som rör ingrepp i bärande konstruktion, vatten- och avlopp samt ventilation. Normalt sett lämnar inte styrelsen tillstånd för ingrepp i bärande konstruktion.

Under 2024 och 2025 genomför föreningen ett stort och omfattande stambyte och i och med detta så ser styrelsen att det har blivit ännu viktigare att de renoveringar och ombyggnader som utförs gör på ett sätt som överensstämmer med föreningens regler. Under de fem första åren omfattas hela stambytesentreprenaden inklusive varje ombyggt badrum av en garanti. Om du bygger om i ditt badrum upphör denna garanti att gälla. Styrelsen kommer därför inte att lämna tillstånd för att genomföra ombyggnader i dusch- och/eller badrum.

I Bostadsrättsföreningen Harpalten 1 har vi bestämt att när du vill bygga om i din lägenhet skall detta anmälas till Styrelsen för att inhämta ett godkännande för planerade åtgärder. Detta gäller ombyggnad i kök, badrum eller om du planerar att riva väggar i lägenheten. Även ingrepp som påverkar fastighetens ventilation *eller en lägenhets brandskydd* måste vara godkända innan de utförs. Anledningen till detta är att om något installeras på ett felaktigt sätt så kan du bli ansvarig och ålagd att återställa eller korrigera detta. Vissa ingrepp kan också innebära att varken din eller fastighetens försäkring gäller. Vill det sig riktigt illa och det skulle uppstå en brand eller en vattenskada kan du bli ansvarig för vållande till skada.

Denna information är främst till för att vi skall kunna dela med oss av viktigt information och ge värdefull vägledning om det som är specifikt i vårt hus.

Informationen innehåller inte allt som gäller i samband med renovering utan du är alltid ansvarig för vad du själv, eller av någon av dig, anlitad person utför i lägenheten. Alla arbeten skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Innan du påbörjar din planerade renovering så ska du, tillsammans med styrelserepresentant göra en förbesiktning i lägenheten. När renoveringen/ombyggnaden är klar ska detta anmälas till styrelsen så att en efterbesiktning kan genomföras.

Vad står det i lagen:

Varje medlem i vår Bostadsrättsförening har självklart rätt att renovera och bygga om i sin lägenhet under förutsättning att Bostadsrättslagen och föreningens stadgar efterlevs enligt nedan.

I Bostadsrättslagens 7 kap, 7§ står det bl.a.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. Ingrepp i en bärande konstruktion
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
3. Annan väsentlig förändring i lägenheten såsom ingrepp i ventilations- och rökkanaler samt åtgärder som påverkar brandskyddet

Vad står det i föreningens stadgar:

I Föreningens stadgar §9 (2023) står det:

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar;

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation
4. Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet
5. Någon annan väsentlig förändring av lägenheten

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

I Föreningens stadgar §14 står det;

Nyttjanderätten kan förverkas om åtgärd utan tillstånd utförs i §9 första eller andra stycket.

Ansökan om tillstånd

Vi ber dig läsa igenom denna information och när du vet vad du planerar att göra så söker du styrelsens tillstånd. Har du frågor eller funderingar så är det bara att höra av sig till föreningens fastighetsskötare eller direkt till styrelsen så ska vi försöka hjälpa till. Se till att ansöka i god tid innan du ska påbörja ombyggnaden. Handläggningstiden är normalt två månader och mellan den 15 juni – 15 augusti hanteras inga ansökningar.

Innan du börjar

Avtal

Skriv alltid avtal med entreprenören och betala aldrig i förskott. På nätet finns det sk Hantverkarformuläret (Konsumentverket) som är en mall som kan användas av privatpersoner. Ett tips är att alltid kontrollera att den du tänker anlita har F-skattsedel och är registrerad för moms.

Behörighet

Det är väldigt viktigt att du anlitar ett företag som har rätt kompetens för att utföra det arbete som du planerar. Företaget skall även ha en gällande försäkring för byggfel samt en ansvarsförsäkring. Dessa underlag och intyg skall bifogas ansökan.

Arbete med el utöver det som omfattas av nödig kännedom får endast göras av behörig elektriker.

Arbete med våtrum kräver våtrumscertifiering. Underlag som visar detta skall bifogas ansökan.

Gemensamma tekniska installationer – vad gäller?

Inga ingrepp får göras utan särskilt tillstånd av Styrelsen i följande gemensamma system;

1. Värmesystem (se vidare egen punkt)
2. Varmvattensystem (se vidare egen punkt)
3. Kallvattensystem (se vidare egen punkt)
4. Ventilation (se vidare egen punkt)
5. Tillbyggnad av rum (se vidare egen punkt)
6. Elsystem (se vidare egen punkt)
7. Badrummens tätskikt och installationsschakt (se vidare egen punkt)
8. Bjälklag, golv och badrumsgolv (se vidare egen punkt)
9. Balkong/fasad (se vidare egen punkt)
10. Byte av lägenhetsdörr (ytterdörr)

1. Värmesystem

Inga ingrepp får göras i värmesystemet. Det gäller sålunda termostater, ventiler på element samt rörsystemet som hör till elementen.

Dock bör du lufta dina element inför varje eldningssäsong. Om du inte vet hur du gör, kontakta fastighetsskötaren för råd.

2. Varmvattenssystem

I väggen bakom bad- och duschrum finns det ett rörsystem för varmvattencirkulation (VVC). Handdukhängare och/eller golvvärme eller annat får inte kopplas till varmvattenssystemet.

Vid installation av engreppsblandare ska så kallad mjukstängande blandare installeras. Blandare som installeras måste även vara CE-märkta. Andra blandare får inte installeras då dessa kan orsaka tryckstötter i rörsystemet när de stängs. Vi rekommenderar även att ni alltid installerar blandare som är vattenbesparande. Utöver detta får inte blandarpipen gå att svänga ut över diskbänken utan den måste vara spärrad åt höger-vänster.

Diskmaskin får endast kopplas till kallvattnet. Detta är framför allt för diskmaskinens bästa men det minskar även dina kostnader för att producera varmvatten.

Vattenavstängning går att göra för varje enskild lägenhet. Det finns avstängningsventiler sk Ballofixer i varje kök samt badrum. För dig som har ett duschrum och ett badrum så sitter avstängningsventilen för båda i det stora badrummet. Om du av någon anledning behöver stänga av vattnet helt så måste du kontakta föreningens fastighetsskötare som att ni kan planera in ett datum för detta tillsammans. Minst 1 vecka i förväg. Du måste också informera dina grannar inklusive berörda lokaler minst 5 vardagar i förväg. Avstängning som berör hela huset får endast ske på dagtid samt på tider som berör så få som möjligt dvs förmiddag mellan 9 – 11 samt eftermiddag mellan 13 – 15.

3. Kallvattenssystem

Vid installation av engreppsblandare ska så kallad mjukstängande blandare installeras. Blandare som installeras måste även vara CE-märkta. Andra blandare får inte installeras då dessa orsakar tryckstötter i rörsystemet när de stängs. Vi rekommenderar även att ni alltid installerar blandare som är vattenbesparande. . Utöver detta får inte blandarpipen gå att svänga ut över diskbänken utan den måste vara spärrad åt höger-vänster.

Vattensavstängning går att göra för varje enskild lägenhet. Det finns avstängningsventiler sk Ballofixer i varje kök samt badrum. För dig som har ett duschrum och ett badrum så sitter avstängningsventilen för båda i det stora badrummet. Om du av någon anledning behöver stänga av vattnet helt så måste du kontakta föreningens fastighetsskötare som att ni kan planera in ett datum för detta tillsammans. Minst 1 vecka i förväg. Du måste också informera dina grannar inklusive berörda lokaler absolut minst 5 vardagar i förväg. Avstängning som berör hela huset får endast ske på dagtid samt på tider som berör så få som möjligt dvs förmiddag mellan 9 – 11 samt eftermiddag mellan 13 – 15.

4. Ventilationssystem

Eftersom fastigheten har ett gemensamt ventilationssystem med tilluft och frånluft som betjänar alla lägenheter i samma portuppgång är det väldigt viktigt att styrelsen alltid är informerade och slutligen avgör vad som får göras med ventilationen i din lägenhet. Detta betyder att inga ingrepp på fastighetens ventilation får göras utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen är i allmänhet restriktiv med att lämna tillstånd till åtgärder som påverkar ventilationen. Exempel på åtgärder som måste diskuteras innan de utförs är exempelvis inbyggnad av tilluftspjäll, borttagning av ventilationskanal i kök för att få plats med högre överskåp och utbyte av fläkt ovanför spis. Detta

för att det ska bli korrekt utfört direkt så att du som bostadsrättsinnehavare slipper bli återställningsskyldig.

Vart tredje år genomför föreningen den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) i samtliga lägenheter. Därför är det av yttersta vikt att du observerar följande och inte utför något som strider mot föreningens regler;

- Planerar du att byta köksfläkt? Fastigheten har som sagt sk centralventilation dvs ett gemensamt ventilationssystem med tilluft och frånluft som betjänar alla lägenheter i samma portuppgång. Detta innebär att du endast får montera in en fläkt som är avsedd för centralventilation dvs en fläkt med spjäll och UTAN motor! Det enda du alltså får montera in är sk volymkåpor (fläktar avsedda för centralventilation) eller kolfilterfläktar.

Väljer du en kolfilterfläkt, tänk på att byta ut kolfiltret minst 1 gång per år samt rengöra fettfiltren (oftast i metall) minst 1 gång per månad. Med fördel kan man diska dessa i diskmaskin.

Även fettfiltret till en vanligt volymkåpa avsedd för centralventilation har sk fettfilter, antingen i metall eller som ett mjukt filter. Är det ett metallfilter bör det tvättas med jämna mellanrum och är det ett mjukt filter så måste det bytas ett par gånger per år. Lite beroende på hur mycket mat du lagar.

Ett tips är att läsa på vad som gäller för just den fläkt du har installerad i din lägenhet.

- samtliga tilluftsventiler (don) som sitter ovanför varje dörr in till sovrum och vardagsrum skall vara intakta. De får inte tas bort, ändras eller stängas igen. Ventilerna måste även gå att få bort vid en ev kanalrengöring och får inte målas eller tapetseras över.
- Efter en ändring av ventilationen i din lägenhet är du via en sakkunnig alltid skyldig att utföra en luftmängdsmätning och upprätta ett protokoll över injusterade luftmängder. Föreningen kan tillhandahålla ett protokoll på tidigare inställda luftmängder om så önskas. Protokollet ang luftmängdsmätningen skall utan dröjsmål överlämnas till styrelsen för godkännande.
- Efter det att injustering av luftmängder är utförd får inga ändringar av ventilationsdon göras. Du måste alltid tillse att rätt typ av don installeras som klarar myndighetskraven för lägenheten. Föreningen godkänner endast don i plåt av typen "All Tech-1 eller SystemAir EFF med diametern 125. Om ändring görs är du skyldig att utföra och bekosta en ny luftmängdsmätning som ska godkännas av styrelsen.
- Ventilationstrumman i köket får kapas och kortas om man väljer att flytta köksskåp och spis. Det som är kvar av ventilationskanalen måste ha en godkänd rensmöjlighet och det måste även gå att mäta luftflödet.
- Frånluftsdonet i badrummet får flyttas. Ventilationskanalen skall alltid anslutas så att frånluftsdonen är synligt, sitter placerat på en höjd som minimerar risken för inträngande vatten, är möjligt att demontera inför injustering och sotning/rengöring och med lätthet går att komma åt för att mäta luftflödet. De enda godkända donen i badrummet efter stambytet 2024-2025 är don i plåt av typen "All Tech-1 eller SystemAir EFF med diametern 100.

Ytterligare att tänka på:

- Tilluftssventil (don) i vardagsrum och borttagning av vägg till kök

Om donet flyttas till "kortändan" mellan vardagsrum och kök så får donet för frånluften i köksdelen inte hamna för nära tilluftsdonet i vardagsrummet. Då finns det stor risk för kortslutning och dålig luftväxling.

- Ventilationstrumma mellan hall och vardagsrum/sovrum

Tilluftsdonen i rummen samt kanalerna i hallen måste sitta kvar för att rätt luftmängd ska erhållas. Detta gäller även om man vill ta ner väggen mellan vardagsrum och kök.

Sammanfattning

Planerar du att bygga om något som påverkar ventilationen – kontakta alltid styrelsen i förväg och stäm av planerade åtgärder så minskar risken att något blir fel som resulterar att du måste göra om allt. Antingen efter slutbesiktning eller i samband med nästa ventilationskontroll (OVK).

5. Tillbyggnad av rum / borttagning av vägg

Uppsättande av väggar med syfte att dela av ett rum och skapa ett nytt rum godkänns ej av föreningen pga Boverkets regler för vår typ av ventilationssystem och svårigheten med att få luftmängder att räcka till samt distribuera luften dit den ska enligt regler för Obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Ventilationen i fastigheten är anpassad och dimensionerad utifrån det antal rum som var från början. En utredning av fläktsystemets kapacitet har gjorts och det klarar inte av annan rumsindelning än den ursprungliga. En s.k. alkov är tillåtet efter godkännande, dvs byggnation av tre väggar så att en sida är utan vägg mot resten av rummet. Eller om man bygger en vägg som inte går ända upp mot takt. Glipan mellan vägg och tak måste alltid vara minst 35 cm för att luften skall kunna cirkulera.

Även om du planerar att ta bort en vägg så måste du ha styrelsens godkännande. Är väggen bärande får den inte tas ner.

Tänk på att de tilluftsventiler som sitter i varje rum (vardagsrum och sovrum) aldrig får tas bort, stängas igen eller på annat sätt ändras. Se vidare punkt 4 ovan.

6. Elsystem

Efter stambytet som genomfördes 2024-2025 har nu alla lägenheter 3-fas uppdraget till mätarplatstavlan. Det är även 3-fas framdraget till spis/ugn. Elinstallationerna i våtrum (bad- och/eller duschrum) är utbytt. Varje lägenhet har även en jordfelsbrytare.

Utbyte av spis / ugn

Föreningen har i och med stambytet 2024-2025 dragit fram 3-fas till varje kök. Detta gör att du nu har möjlighet att installera både vanlig spis och spis med induktion. Även ugn med varmluft går bra att installera. Tänk på att kolla att den vanliga spis du tänker köpa och installera fungerar med 3-fas.

El till köksö

2 VP-rör för att dra parallella ledningar till köksö som har både spishäll och separat ugn.

Man måste fräsa ner VP-rör i golvet. Dock ej för djupt, bjälklaget är tunt.

Vid arbeten med din elanläggning skall du alltid ta hjälp av behörig elektriker!

7. Badrummens tätskikt och installationsschakt

I samband med stambytet 2024-2025 byggdes samtliga våtrum om. Alla ingrepp i badrum skall ske enligt gällande standard (branschregler) för våtrum och våtrumsinstallationer. Styrelsen avråder från större ombyggnader i dusch- och/eller badrum.

Vid uppsättning av skåp, hängare eller andra saker som är skruvade i vägg skall alltid skruvhål fyllas med särskilt våtrumssilikon enligt standard för våtrum och våtrumsinstallationer innan skruven skruvas i. Vid borttagning av gamla installationer skall också hålet som blir kvar tätas ordentligt med sk våtrumssilikon.

Vi rekommenderar att man aldrig skruvar i något i väggarna i själva duschzonen. Det finns utmärkta alternativ som sätts upp med dubbelhäftande tejp. Detta för att ytterligare minimera risken för fukt- och vattenskador.

Bakom väggen i bad- och duschrum finns det ett schakt med rör för avlopp, kall- och varmvatten. Även alla ventilationsrör går här. Detta schakt får ej byggas bort utan är till för alla anslutningar till och från din lägenhet men även till övriga lägenheter under och ovanför din.

Om du sätter upp något på väggen mot ventilationsschaktet måste det vara en brand- och vattensäker tätning.

I väggen sitter det en inspektionsslucka i vit plåt. Denna får aldrig tas bort / byggas bort utan måste alltid hållas tillgänglig för inspektion och underhållsåtgärder. Bakom denna lucka sitter även mätaren till varmvattnet.

8. Bjälklag, golv och badrumsgolv

Bjälklaget (golvet mellan din och grannens lägenhet) är tunt. I samband med stambytet 2024-2025 är samtliga våtrum i fastigheten också försedda med nedsänkt undertak med spotlights.

Det är dessutom många boende som i samband med stambytet 2024-2025 valde att dra sina rör till kall- och varmvatten dolt inne i väggen. De har då en sk fördelningsdosa för vattnet som sitter monterad centrerat i våtutrymmet, ovan sina nedsänkta undertak. Du och din entreprenör måste därför säkerställa hur det ser ut i lägenheten under innan ni påbörjar några arbeten som påverkar bjälklaget. Kontakta alltid grannen som bor under dig innan du påbörjar några arbeten! Är ni osäkra hur det ser ut eller vad som gäller för lägenheten rekommenderar vi att ni kontaktar föreningens fastighetsskötare eller styrelse som gärna hjälper till med råd.

Det är således stor risk att man vid ev bilning och borring går igenom bjälklaget och taket i våningen nedanför. Detta är mer regel än undantag och därför måste ni vara väldigt försiktiga när denna typ av arbeten skall utföras. Om olyckan är framme och du eller din entreprenör bilar igenom så ansvarar ni fullt ut för att reparera och återställa allt i lägenheten under som skadats eller på annat sätt påverkats av det du utfört.

9. Balkong och fasad

Inga ingrepp eller installationer får göras på fasaden, balkonggolvet eller balkongtaket dvs hela utsidan av fasaden. Däremot är det tillåtet att dra ut en utomhuskontakt under förutsättning att det sker fackmannamässigt samt att uttaget är anslutet till en jordfelsbrytare.

För närvarande tillåter inte föreningen några ytterligare markiser på de lägenheter som ligger högst upp.

Du får heller inte bygga en balkong eller glasa in din balkong.

10. Byte av lägenhetsdörr (ytterdörr)

Föreningen tillåter att du byter ut din lägenhetsdörr mot en säkerhetsdörr. Vi rekommenderar att du väljer en som inte har brevinkast. Föreningen godkänner att man sätter upp en separat brevlåda bredvid sin dörr.

Utseendet på dörren skall harmonisera med övriga dörrar som finns på ditt våningsplan.

Praktiskt information under själva ombyggnaden

Visa alltid hänsyn till dina grannar och följ nedanstående regler och tips;

- **Informera** dina grannar om vad som kommer att ske, när samt hur länge. Tänk även på att informera de som bor i omgivande trapphus då ljudet går långt. Betongen i vårt hus leder ljud väldigt väl.
- **Arbetet** får endast ske mellan kl 08.00 – 21.00. Bullrande arbeten får endast ske mellan kl 08.00 – 19.00 på vardagar! På helger får motsvarande arbeten endast utföras mellan kl 10.00 – 19.00.
- **Transporter** till och från porten är inte tillåtet! Bilkörning är inte tillåtet på gården då bjälklaget inte klarar tyngden av en normal personbil. Detta innebär också att du aldrig får parkera på eller i anslutning till gården. Föreningen har inga gästplatser. Både du och din entreprenör måste respektera den skyltning som finns på och i anslutning till gård och brandgata.
- **Avstängning** av vatten kan du göra i din lägenhet, se vidare punkt 2 & 3
Behöver du stänga av vattnet i hela fastigheten görs detta i samråd med fastighetsskötaren, se vidare punkt 2 & 3
- **Trapphus och hissar** som påverkas skall skyddstäckas så att inga skador uppstår. Om nedskräpning/nedsmutsning sker i trapphuset eller utanför porten skall detta tas om hand varje dag efter avslutat pass. Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att området runt din lägenhet är städat och snyggt.
- **Byggsäckar/byggavfall** Skall märkas med namn och lägenhetsnummer. De får absolut inte förvaras i trapphus, hiss eller entré. Du får samla byggavfall på gården under max 24

timmar till dess du kan ordna med borttransport. Inget får placeras närmare fasad än 4 meter. Byggavfall som inte tas bort kommer att tas bort av Föreningen på din bekostnad. Byggavfallet skall även märkas tydligt med namn och lägenhetsnummer.

- **I grovsoprummet** får du inte placera byggsopor/byggavfall. Om detta görs kommer du som enskild medlem att debiteras för de extra kostnader som detta medför. Byggsopor ingår inte i de avtal vi har med renhållningsföretag. Exempel på byggsopor är nedrivna väggar, golv, köksinredning, dörrar eller annan fast inredning.

Om du vill ha ytterligare vägledning och tips så är du alltid välkommen att kontakta styrelsen eller föreningens fastighetsskötare på styrelsen@brfharpalten1.se.

Fråga hellre en gång för mycket än en gång för lite.

Styrelsen för Brf Harpalten 1

Sthlm 2025-06-22