

Renoveringsregler för bostadsrätter

Denna policy gäller bostadsrätter. För hyresrätter se separat dokument.

Bygglov och anmälan

För att du ska få lov att göra väsentliga ändringar i din lägenhet, måste du enligt plan- och bygglagen göra anmälan hos kommunen minst fyra veckor före byggstart. Det är du som renoverande bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att bygglov finns, eller att bygganmälan har skett när det krävs. Om en medlem vill göra lovpliktiga åtgärder ska denne visa styrelsen att lov har erhållits.

Vilka åtgärder som kräver bygglov respektive anmälan bestämmer Solna Stad. För exakta detaljer behöver staden kontaktas, men en grundläggande guide presenteras på Solna Stads hemsida under rubriken Bygglov – ansökan (<https://www.solna.se/om-solna-stad/tillstandsguide/guider/bygglov---ansokan>) och där finns även bygglovsprocessen beskriven.

Bostadsrättsföreningens förvaltare måste godkänna ändringarna. Utöver dessa regler **krävs också alltid tillstånd från förvaltaren för ändringar av det som är föreningens ansvar** till exempel ventilation, vatten- och avloppsledning, värmesystem samt fasad. Se §34 i föreningens stadgar för en komplett lista.

Du ansöker till förvaltaren om att göra ändringar via ansökningsblanketten nedan.

Till ansökningsblanketten ska nödvändiga intyg bifogas enligt nedan:

- Intyg på att anlitat företag är certifierat för Säker Vatten AB (<https://www.sakervatten.se/>)
- Intyg på att anlitat företag har behörighet för el
- Intyg på att anlitat företag har giltig försäkring
- Intyg på att anlitat företag följer BKR (Byggkeramikrådets branschregler, <https://www.bkr.se/>) om åtgärder i våtrum ska utföras, samt har behörighet enligt BKR:s branschregler.

Vad är väsentliga ändringar?

Se §34 i föreningens stadgar som finns på hemsidan (<http://www.hagalunden.se>)

Vid osäkerhet angående vad som gäller kontakta vår fastighetsförvaltare, kontaktuppgifterna hittar du på föreningens hemsida under Kontakt (<http://www.hagalunden.se/kontakt/>).

BRF Hagalunden

Regler för ombyggnad i lägenheten

1. Innerväggar som inte är bärande är bostadsrättshavarens ansvar. Dessa får ändras, så länge det inte påverkar fastigheten i övrigt.
2. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska utföras **fackmannamässigt**.
3. Aktuella branschregler ska följas för att undvika skador på personer eller fastighet.
4. Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Vid ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller IMD-elmätare, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse.
5. Ombyggnad av fastighetens ventilation, värmesystem samt vatten och avlopp får endast utföras av för uppgiften utbildad och godkänd person. Även i detta fall behövs förvaltarens medgivande.
6. I vissa lägenheter sitter det expansionskopplingar på värmeledningarna. Det är inte tillåtet att måla eller göra någon typ av förändring av dessa. Se bild bilaga 1
7. Det är inte tillåtet att göra spår för att dölja elledningar med mera i väggar och tak av betong.
8. Ventilationsanläggningen är föreningens ansvar. Detta gäller även ventilationsdon. Arbeten som påverkar ventilationen kräver förvaltarens godkännande. Se bilaga 2 för detaljerade regler som ska följas.
9. På entréplan och våning 1 finns extra många el- och vattenledningar under golven. Iaktta mycket stor försiktighet vid bilning av golv i dessa lägenheter.
10. Lägenhetens ytterdörr bör vara en säkerhetsdörr med nyckeltub. Utvändigt ytskikt ska följa föreningens normer. Föreningen har ett gemensamt avtal med Secor säkerhetsdörrar som ger 10% rabatt på aktuellt pris. [Här kan du läsa mer om Secors säkerhetsdörrar.](#)
11. Föreningens förvaltare måste kontaktas vid alla åtgärder som kräver att temperaturgivare behöver tas bort (de är vanligtvis installerade i hallen). Ytterligare information finns i bilaga 3.

BRF Hagalunden

Regler för balkong och fasad

12. Fasaden på de blå 13-våningsfastigheterna inom Hagalund är kulturskyddade.
Renovering av balkongerna tillåts endast i originalfärger och originalmaterial.
Se bilaga 4 nedan för instruktioner för färgsättning vid renovering av balkonger.
13. Inga hål får borrar i betongväggar, balkongens betongkonstruktioner, balkongräcke, fönsterkonstruktioner eller metallfasad.
14. Föreningen har endast bygglov för viss typ av inglasning av balkong.
Föreningens aktuella partner i detta listas på hemsidan. Se särskild rutin och ansökningsblankett för inglasning av balkong i bilaga 5.

Regler vid renoveringsarbete

15. Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att byggavfall forslas bort. Håll trapphus och hissar rena och fria från byggsopor och byggmaterial under pågående renovering.
16. Eventuella tillfälliga avfallsupplag, exempelvis storsäck, ska godkännas av förvaltaren i samband med ansökan samt märkas med lägenhets- och telefonnummer. De får inte ställas på gräsmatta eller stå ute över en helg.
17. Informera grannar om en stundande renovering. Borring, bilning och andra störande arbeten får endast utföras kl. **08:00 – 19:00** på vardagar och kl. **11:00 – 17:00** på helger och helgdagar.
18. Vid frakt av byggmaterial, avfall och verktyg måste hissarna täckas så att de inte skadas.

Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet

Lämnas till styrelsen eller förvaltaren.

Bostadsrättshavare	Namn	
	Adress	
	Personnr/org.nr	
	Postnr	Ort
Bostadsrätt	Brf	Lgh-nr
	Gatuadress	

Ändringsbeskrivning

Jag/vi har för avsikt att göra följande ändringar i lägenheten:

Bifoga gärna en skiss.

Ort och datum _____

Styrelsens beslut

<input type="checkbox"/> Ansökan beviljas*, datum:	<input type="checkbox"/> Ansökan avslås, datum:
Motivering/särskilda villkor	

Styrelsens underskrift

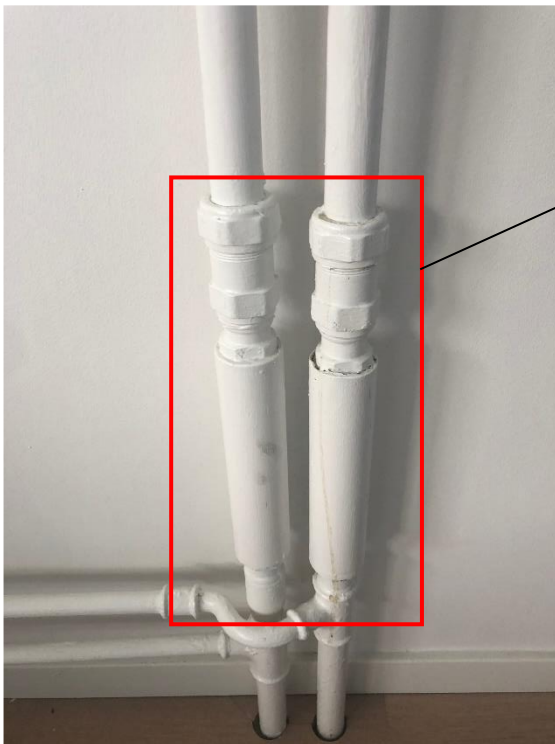
Ort och datum _____

* Under förutsättning att "Regler för ändring i lägenhet" följs, se föregående sida.

Bilaga 1. Expansionskopplingar på värmeledningar

I vissa lägenheter sitter det expansionskopplingar på värmeledningarna. Det är inte tillåtet att måla eller göra någon typ av förändring av dessa.

Expansionskopplingarnas funktion är att utjämna de rörelser som orsakas av att värmeledningarna expanderar och krymper vid olika årstider och temperaturer. Vid målning riskerar färg att rinna ner i expansionskopplingen vilket orsakar att kopplingen inte längre kan röra sig. Konsekvensen av att kopplingen inte kan röra sig är stor risk för omfattande vattenskador i husen.



Expansionskoppling på värmerör som inte får övermålas eller på annat sätt påverkas så att rörelsefunktionen går förlorad.

Bilaga 2. Regler om ventilation i lägenheter

Regler och ansvarsfördelning gällande ventilation finns i sin helhet att läsa i föreningens stadgar §34 och §35. Det framgår där bl.a. att medlemmen ansvarar för reparation och underhåll av kolfilterfläkt samt att föreningen ansvarar för gemensamma ventilationsinstallationer som spjäll och don.

Tilluftsdon bakom element i lägenheter får inte byggas igen eller täckas för.



Frånluftsdon i kök badrum och WC skall vara synliga och lätt åtkomliga för service och OVK-kontroll. Frånluftsdonen får inte täckas för eller byggas in.

Om man i kök t.ex. önskar bygga köksskåp upp mot tak så måste frånluftskanalen förlängas ut genom överkant på skåp så att åtkomligheten till donet inte försämras. Förlängning av befintlig kanal måste utföras fackmannamässigt och då endast med plåtkanal.

För att uppnå en godkänd s.k. osuppfångning i kök så måste något av följande två alternativ användas vid ombyggnad av köksventilation:

1. Enligt OVK-kontroll godkänd kolfilterfläkt tillsammans med fast frånluftsdon. Föreningen ansvarar för och installerar frånluftsdonet och medlemmen ansvarar för inköp och installation av kolfilterfläkt. En godkänd kolfilterfläkt måste ha en verifierad s.k. osuppfångning på minst 75% enligt standarden EN 61591. Exempel på godkända kolfilterfläktar är någon av följande:
 - Franke 230 med kolfiltertillsats
 - Franke Tender 729 med kolfiltertillsats. Finns i vitt, svart och rostfritt utförande
 - Bosch-/Siemensköksfläkt med CleanAir kolfiltermodul

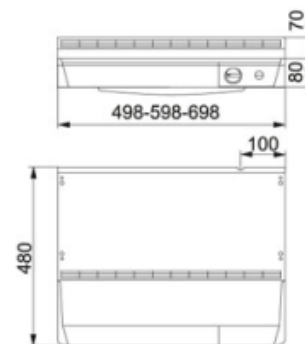
BRF Hagalunden

2. Forceringsfrånluftsdon som föreningen ansvarar för och installerar. Forceringsdonet regleras via snöre och ersätter det fasta frånluftsdonet i köket. Lösningen med forceringsdon är inte den som föreningen rekommenderar men den som enligt stadgarna och utan kostnad för medlemmen kan installeras. Alternativ 1 med godkänd kolfilterfläkt och fast frånluftsdon är dock ett bättre alternativ för den enskilde, dennes grannar och för föreningen.

Kolfilterfläkt Franke 230

200-Serien 230 60 cm Vit | 110.0038.559

FAMILJ : Fläktar | FÄRG/MATERIAL : Vit | PRODUKTGRUPP : Kolfilterfläkt | SERIE : 200-Serien | MODELL : 230 60 cm |
INSTALLATIONSTYP : Skåpmonterad | VENTILATIONSTEKNIK : Standard



TEKNISKA DATA	
Type	TRADIT.-BUILT-IN
Bredd	60,00 cm
Luftmängd DIN IEC 61591 min.	130 m3/h
Ljudeffektsnivå DIN EN 60704-3 max.	62 dB(A)
Ljudeffektsnivå DIN EN 60704-3 min.	34 dB(A)
Effekt	70 W
Belysning	11 W kompaktlysrör
Voltage	230-V
Typ av brytare	Mekanisk
Montagehöjd min.	400 mm vid elspis - 650 mm vid gasspis
Produktgrupp	Kolfilterfläkt
Installationstyp	Under/Infälld
Friblåsande luftmängd max	201 m3/h
Osuffångning enl. EN 61591	85
Energieffektivitetsklass	C
Djup (mm)	480,00 mm
Höjd (mm)	150,00 mm
Bredd (mm)	598,00 mm

ÖVRIGT			
3≡	3 hastigheter	✳	Easy Clean
60	Bredd 60 cm	⌚	Energieffektiv C

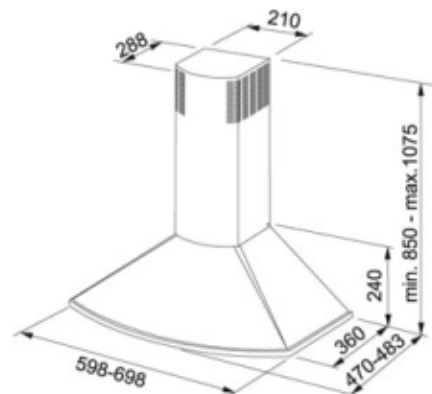
BRF Hagalunden

*) Bilder och text hämtat från www.franke.com/se

Kolfilterfläkt Franke Tender 729

Tender 729 60cm Rostfritt stål | 110.0351.268

FAMILJ : Fläktar | MODELL : 729 60cm | FÄRG/MATERIAL : Rostfritt stål | INSTALLATIONSTYP : Väggh monterad |
PRODUKTGRUPP : Kolfilterfläkt | SERIE : Tender | VENTILATIONSTEKNIK : Standard

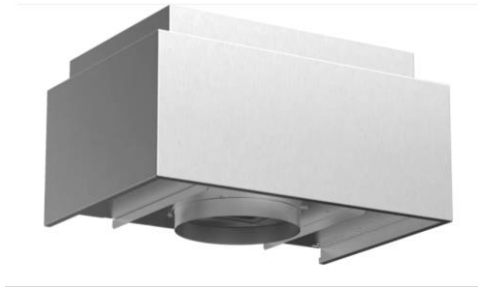


TEKNISKA DATA	
Installationstyp	Väggh monterad
Bredd	60,00 cm
Ljudeffektsnivå DIN EN 60704-3 Int.	71 dB(A)
Ljudeffektsnivå DIN EN 60704-3 min.	41 dB(A)
Effekt	156 W
Belysning	LED 2x2W
Typ av brytare	Elektronisk
Montagehöjd min.	500 mm vid elspis - 650 mm vid gasspis
Höjd (mm)	1 075,00 mm
Bredd (mm)	750,00 mm
Djup (mm)	400,00 mm
Type	DECORATIVE
Voltage	230-V
Produktgrupp	Kolfilterfläkt
Ljudeffektsnivå DIN EN 60704-3 max.	66 dB(A)
Friblåsande luftmängd max	328 m3/h
Osugpfångning enl. EN 61591	94
Energieffektivitetsklass	C

ÖVRIGT			
3≡	3		Easy Clean
4≡	EVL+3+Intensiv ⁶⁰		Bredd 60 cm
	Energieffektivitetsklass C		

*) Bilder och text hämtat från www.franke.com/se

CleanAir kolfiltermodul för Bosch-/Siemensköksfläkt



Topptestad av svenska Energimyndigheten

Osupptagning 95 %, jämförbar med utsugsfläktar

Tystare än vanliga kolfilterfläktar

Artikelnummer CleanAir kolfiltersats Bosch: 17004064 – DWZ2CX5C6

Artikelnummer CleanAir kolfiltersats Siemens: 17004056 – LZ12CXC56

*) Bilder och text hämtat från www.bosch-home.se samt www.siemens-home.bsh-group.com/se

Bilaga 3. Temperaturgivare i lägenheter

I samband med stambytet har en trådlös temperaturgivare installerats i ett antal lägenheter jämt fördelade i husen. Givaren har monterats centralt i berörda lägenheter, vanligtvis i hallen.

Temperaturgivaren används för att upptäcka variationer i injustering av värmesystemen i husen och i så fall enklare kunna åtgärda dessa.

Givaren kan också kopplas till husens värme- och ventilationssystem. Med en sådan styrning kan en jämnare temperatur uppnås i lägenheterna under de olika årstiderna.



Om du som boende tillfälligt måste ta bort temperaturgivaren, t.ex. vid målning eller tapetsering, så måste alltid föreningens förvaltare eller fastighetsskötare kontaktas. Ni får då hjälp med att demontera och återmontera givaren på ett korrekt sätt.

Bilaga 4. Målning inuti balkongerna

Anvisning till lägenhetsinnehavare i Brf Hagalunden i Solna för färgsättning vid renovering av balkonger. Fasaden på de blå 13-våningsfastigheterna inom Hagalund är kulturskyddade. Renovering av balkongerna tillåts endast i originalfärger och originalmaterial.

Byggnadsdel	Förslag till åtgärd/kulör
Golv	Omålad betong alternativt målad i en betonggrå nyans NCS S 4005-G50Y .
Vägg och tak	Ljusgrå/vit. NCS S 1002-Y glansvärde matt.
Fönster och ytterdörrar	Om nuvarande färgskikt sitter bra och ytan bara har blekts kan man gnida in den med kokt linolja för att få en jämnare och lite mer mättad nyans. Ommålning turkos kulör. NCS S 3020-B70G glansvärde halvblank-blank färg. Färgtyp alkydoljefärg.
Smyginklädnad av plåt	Ingen åtgärd. Vid ommålning väljs samma kulör som fönster, NCS S 3020-B70G .

Bilaga 5. Process och avtal för inglasning av balkong

Denna process gäller enbart bostadsrätter. Om du hyr din lägenhet måste du kontakta förvaltaren för att få information om under vilka förutsättningar balkongen kan glasas in.

BRF Hagalunden har ett bygglov för inglasning av balkonger med en lösning som företaget Lumon säljer. Endast Lumons lösning är tillåten. För att få glasa in balkongen krävs styrelsens tillstånd.

För att få glasa in balkongen ska processen nedan följas:

1. Bostadsrättshavaren kontaktar förvaltaren om att få glasa in balkongen. Kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida.
2. Förvaltaren förbereder ett kontrakt om inglasning och skickar det i tre exemplar till bostadsrättshavaren. Kontraktet reglerar ansvarsbilden och är en förutsättning för att tillstånd ska lämnas.
3. Samtliga bostadsrättshavare (alla delägare) undertecknar kontrakten och beställer därefter inglasningen av Lumon (kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida).
4. När inglasningen beställs ska även Lumon underteckna kontrakten för att intyga att de åtar sig att utföra arbetet enligt föreningens krav.
5. När samtliga bostadsrättshavare och Lumon har undertecknat kontrakten lämnas minst ett original till förvaltaren, som godkänner och undertecknar för föreningens räkning. Normal handläggningstid är två veckor. Det är således viktigt att planera så att föreningen hinner godkänna och underteckna kontraktet. Det inlämnade originalet tillhör föreningen och arkiveras.
6. När föreningen har godkänt och undertecknat kontraktet meddelar förvaltaren att inglasningen har godkänts genom att skicka en kopia av det undertecknade originalet till bostadsrättshavarna. Om fler original har inlämnats, skickas i stället undertecknade original till bostadsrättshavaren. *Observera att inget arbete får påbörjas innan föreningen har undertecknat kontraktet.*
7. När inglasningen är färdig ska förvaltaren meddelas och en av Lumon ifylld kontrollplan ska inlämnas till förvaltaren.
8. En gång per år, normalt under hösten, måste de inglasningar som har utförts under året kontrolleras av en särskild kontrollansvarig. Syftet är att säkerställa att inglasningarna har utförts enligt det bygglov som finns. Kontrollen är obligatorisk. Föreningen bekostar kontrollen men bostadsrättshavaren är skyldig att lämna tillträde. Förvaltaren samordnar kontrollen.

BRF Hagalunden

AVTAL

Bostadsrättsförening: Bostadsrättsförening Hagalunden
Bostadsrättshavare: Namn.....
Namn 2.....
Adress.....
Postadress.....
Bostadsrättslägenhet nr.....

Mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna har följande avtal träffats.

§ 1

Föreningen medger att bostadsrättshavaren i enlighet med byggnadslovet för balkonginglasning och enligt av byggnadsnämnden godkänd montering på egen bekostnad glasar in balkongen som tillhör bostadsrättslägenheten.

§ 2

Det åligger bostadsrättshavaren att hos förvaltaren försäkra sig om att gällande bygglov finns innan inglasningen påbörjas.

§ 3

När inglasningen är utförd ska anmälan härom göras till föreningens styrelse (genom förvaltaren).

§ 4

Bostadsrättshavaren svarar för underhållet av inglasningen enligt samma grunder som enligt stadgarna gäller för lägenhetens inre.

§ 5

Bostadsrättshavaren är skyldig att efter anmodan från föreningen helt eller delvis montera bort och i förekommande fall åter montera inglasningen om detta erfordras för att föreningen ska kunna utföra underhåll eller ombyggnad av huset.

Bostadsrättshavaren svarar för kostnaden för i detta sammanhang erforderliga åtgärder. Detsamma gäller om inglasningen måste nedtagas till följd av myndighetsbeslut eller annan omständighet över vilken föreningen inte råder.

§ 6

Bostadsrättshavaren ansvarar för skador på föreningens egendom till följd av inglasningen som sådan eller orsakas i samband med montering, användning, underhåll eller nedmontering av inglasningen liksom före person- eller sakskada på tredje man eller dennes egendom till följd av montering, användning, underhåll eller nedmontering av inglasningen.

AVTAL

Bostadsrättshavaren svarar även för samtliga kostnader i samband med av föreningen eller annan myndighet påkallad besiktning av inglasningen och/eller dess kringutrustning samt åtgärder av besiktningssanmärkningar. Besiktningssanmärkningar ska omgående åtgärdas samt åtgärda besiktningssanmärkningar på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 7

Vid överlåtelse av bostadsrätten åligger det bostadsrättshavaren att särskilt tillse att förvärvaren övertar bostadsrättshavarens skyldigheter enligt detta avtal gentemot föreningen. Om så inte sker, är bostadsrättshavaren i samband med avflyttning skyldig att montera bort inglasningen och återställa balkongen, om föreningen begär det.

§ 8

Vid nedmontering av inglasningen är bostadsrättshavaren skyldig att återställa balkongen i det skick den var innan inglasningen gjordes och reparera eventuella skador på huset som uppkommit till följd av inglasningen.

§ 9

Om bostadsrättshavaren inte fullgör sina förpliktelser enligt detta avtal äger föreningen rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad montera ned balkonginglasningen med dess kringutrustning och likaså på bostadsrättshavarens bekostnad återställa fasaden.

§ 10

Föreningen har tolkningsföreträdare vid tvist om när åtgärd bedöms vara nödvändigt samt påkallande av besiktning av inglasningen och/eller dess kringutrustning. Bostadsrättshavaren är, utöver vad som angivits i detta avtal, ekonomiskt ansvarig för samtliga kostnader av vad slag det må, gällande inglasningen och/eller dess kringutrustning.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav vardera parter tagit ett.

Solna den 20.....

Solna den 20.....

Brf Hagalunden i Solna

.....
Namnunderskrift

.....
Namnunderskrift

Undertecknat företag har gentemot ovanstående bostadsrättshavare åtagit sig att utföra det arbete med inglasning av balkong som omfattas av ovanstående avtal. Vi åtar oss härigenom gentemot bostadsrättshavaren det ansvar denne enligt §6 ovan iklätt sig gentemot bostadsrättsföreningen i vad avser utförande av inglasningen och allt vad därmed sammanhänger.

Ort den 20.....

.....
Företagets undertecknande