

RENOVERING av lägenhet i BRF Munklägret 14

Det är ett vanligt missförstånd att man äger sin lägenhet när man köpt en bostadsrätt. Bostadsrätt betyder att man är medlem i en förening, som äger en fastighet. Man har nyttjanderätt till en bostad i fastigheten. Tänk därför alltid på att prata med styrelsen i god tid inför att du planerar en renovering.

När du renoverar - tänk på att originalmaterial som du inte behöver kan vara av stort intresse för andra medlemmar som behöver komplettera/återställa. Stenplattor i hall, parkett, bakelithandtag, nyckelskyltar, nycklar, kulturfönster, fönstervred, delar till serveringsklockorna, krokar, doslock och mycket annat kan vara av intresse. Kontakta gärna styrelsen som för husets räkning kan ta till vara detta. Dörrar ställs upp på vinden bland övriga dörrar för allas utnyttjande vid behov.



Huset är K-märkt utvändigt, vilket innebär att inga ändringar på balkonger av utseende, färger etc som syns från gatan tillåts. Ev belysning ska vara diskret och varmvit (även tillfällig belysning såsom julslingar på balkongräcken/motsv). Fönster får inte bytas.

OMBYGGNATIONER Principiellt råder inget förbud att ändra på planritningar. Men en sådan förändring kan bli störande för underliggande lägenhet t ex om kök eller mindre tvättstuga flyttas till yta där underliggande granne har sitt sovrum. Om t ex väggar önskas rivas, behövs en fullständig byggteknisk lösning. Ventilationen får inte påverkas och ändringar av denna måste godkännas. Om t ex kök önskas flyttas, behövs beskrivning av hur vatten, avlopp och ventilation skulle byggas om.

Ritningar måste alltid inlämnas för godkännande av styrelsen som tar i beaktande vissa kriterier. Ett fullgott underlag utvisar inte bara lägenhetens tekniska lösningar, utan även aspekter som har med åtgärdens påverkan på byggnaden i övrigt att göra. Det är medlemmen som har ansvaret för att det finns tillräckligt underlag för styrelsen för att ta ställning till ansökan, saknas detta har styrelsen rätt att neka med hänvisning till just detta.

Vissa förändringar i lägenheter kan, utöver tillstånd från bostadsrättsföreningen, också kräva bygganmälan eller bygglov från kommunen. Inga ombyggnationer får initieras utan erforderliga tillstånd.

- All ombyggnad måste stämmas av med föreningens styrelse.

- In- och utförsel av byggmaterial sker via fönster/balkonger med kran och/eller genom gången Kungsholmshamnplan 2B vidare till kökshissarna. Kökshissen måste kläs med skydd och högsta tillåtna vikt måste respekteras.
- Hantverkare skall använda kökshissar och köksingångar för eget bruk.
- Mattan i gången Kungsholms Hamnplan 2B måste ovillkorligen täckas helt under tid då renovering pågår för att undvika smuts och damm i gångmattan. Även väggar måste skyddas mot smuts och vid behov återställas i ursprungligt skick.
- Kvalitetsbesiktning av många arbeten krävs – kontakta styrelsen.
- Hantverkare med korrekt behörighet anlitas.
- Den som renoverar ansvarar för att anslag sätts upp i entrén.
- Den som renoverar behöver också säkerställa att företaget som anlitas hanterar byggmaterial i och utanför fastigheten korrekt. För byggsäckar vg följ Stockholms stads anvisningar:

Ställa byggsäckar, containrar och fristående bodar på offentlig plats - Stockholms stad

Bostadsrättsföreningens kontrakt för regler vid ombyggnation ska vara skrivet innan byggstart och användande av behöriga hantverkare är ett krav. Medlemmen rekommenderas att upprätta ett Hantverkarformulär 17 med de som utför ombyggnationen/renoveringen.

Regler vid renovering och störande arbeten

Regler fastställda av BRF Munklägret 14:

1. Vid renoveringar av badrum, toaletter eller kök måste styrelsen underrättas om detta i god tid innan.

Observera att det finns nya regler id köksrenovering och vitvarubyte (från 1 jan 2026):

- **Säker Vatten:** Nya branschregler kräver vattenskydd (läckageskydd/droppskydd) för diskmaskiner och att VVS-installationer utförs av certifierade installatörer.

Styrelsen rekommenderar att medlemmarna skaffar fuktlarm, om det inte redan finns.

2. Vid större renoveringar krävs besiktning av arbetet som kvalitetskontroll. Rådgivning och besiktning bekostas av medlemmen. Styrelsen avgör vid vilka fall det behövs besiktningsman, och någon av nedan två angivna besiktningsmän/firmor ska anlitas,

3. Enligt bostadsrättsföreningens anvisningar skall följande besiktningar göras för kök:

- Förbesiktning då tappvattenledningar och spillvattenledning i golv eller på väggar är monterade men inte förbyggda eller igengjutna. Samtidigt besiktigas ventilationen.
- Slutbesiktning efter utfört arbete.

OBS! Slutbetala inte förrän anmärkningar från slutbesiktningen är åtgärdade.

4. Enligt bostadsrättsföreningens anvisningar skall följande besiktningar göras för badrum:

- Förbesiktning då tappvattenledningar och spillvattenledningar i golv eller på väggar är monterade men inte förbyggda eller igengjutna. OBS! Golvbrunnen skall vara monterad enligt golvbrunnstillverkarens monteringsanvisningar. Samtidigt stäms planerat arbete av.
- Förbesiktning av tätskiktet då detta är monterat men innan kakel eller klinker monteras. Samtidigt kontrolleras golvbrunnsmontage, fall på golvet, rörschakt och andra detaljer som är klara.
- Slutbesiktning efter utfört arbete.

OBS! Slutbetala inte förrän anmärkningar från slutbesiktningen är åtgärdade.

- Enligt bostadsrättsföreningens anvisningar gäller för anlitan av VVS-montör, montör av tätskikt och elektriker:
 - El-entreprenör skall visa auktorisation av Elsäkerhetsverket. Se **elsakerhetsverket.se** för mer information. Skicka entreprenörens org.nr.
 - VVS-montör skall vara auktoriserad av Säker Vatten. Se **sakervatten.se** för mer information. Skicka entreprenörens org.nr.
 - Vid badrumsrenovering: För badrum och dess tätskikt skall entreprenören vara auktoriserad av Byggkeramikrådet eller Svensk Våtrumskontroll (GVK). Se **bkr.se** eller **gvk.se** för mer information. Skicka entreprenörens org.nr.

Stammar:

- Vid alla renoveringar har föreningen rätt att kräva att de vertikala/lodräta stammarna och vattenledningarna byts. Kostnaderna för friläggning och igensättning tas av den enskilde och själva bytet (arbetskostnad och material) betalas av föreningen. Horisontella stambyten och underhåll bekostas och ansvarar bostadsrättsinnehavaren för.
- Alla stamdragningar skall fotograferas och dokumentationen lämnas till styrelsen för arkivering i "stambok", så att föreningen i framtiden vet vad som gjorts i fastigheten och hur stammarna går.
- Styrelsen ska, för de arbeten som betalas av BRF, godkänna entreprenören och offerten innan något arbete igångsätts.
- Anslutningen neråt skall ske i underliggande lägenhets tak.
- De arbeten som utförs på föreningens önskemål skall faktureras separat och med specifikation och på vanligt sätt attesteras av styrelsen.
- Föreningen står för kostnader för håltagning/genombrytning av golvet samt återställande och målning i underliggande lägenhet. Underliggande lägenhet kan inte säga nej till ingreppet i taket men kan ha synpunkter på tidpunkten.
- Materialet i de nya stammarna skall inte vara modernt gjutjärn (sk MA-rör) eftersom dessa förstörs mycket snabbt, utan plast eller rostfritt. Medlemmen svarar för sina egna ytskikt.

Värmen:

- Föreningen ansvarar för värmen och byte av element måste därför godkännas av föreningen. Vattenburen golvvärme godkänns inte.
- Vid renovering av fönster och balkongdörrar behöver nya tätningslister monteras för att minska värmekostnaderna.

Någon av dessa två besiktningsmän/företag ska anlitas för besiktningarna:

Henrik Albrecht, civ ing KTH, Byggingenjör SBR
0731007723
abcfastighet.se

Besiktagruppen
010-263 19 50
besiktagruppen.se