

Brf Hagstorp



Anvisningar & tips för renovering och ombyggnad av lägenheter

Fördjupning av stadgar

Fina gamla originaldetaljer, värda att bevara!

Det finns en del att tänka på när vi vill bygga om i våra lägenheter. Till exempel är det viktigt att bevara de fina gamla originaldetaljerna. Innerdörrarna med mässingsbeslag från byggnadsåret 1921 liksom garderobs- och skafferidörrarna med sina ursprungliga kammarlås. På innertrapporna i många av 3-rumslägenheterna sitter järnlistor med tidstypisk meanderbård och sist men inte minst har vi de fina gjutjärnsradiatorerna i gammal klassisk stil.

Stadgarna tar upp det tekniska och här i fördjupningen kan du läsa mer om vad som gäller när du bygger om i din lägenhet.



- Tänk på att bevara så mycket som möjligt av lägenhetens ursprungliga karaktär
- Läs föreningens stadgar som reglerar hur ändringar får göras
- Läs anvisningarna och tipsen som är en fördjupning av föreningens stadgar

Väsentlig ändring i lägenheten

Skriftlig ansökan ska lämnas till styrelsen i god tid före *väsentlig förändring* i lägenheten. Du får inte påbörja arbetet utan tillstånd från styrelsen. Till ansökan lämnas information om vem som ska utföra renoveringen och när den är tänkt att påbörjas. *Avvakta* styrelsens besked.

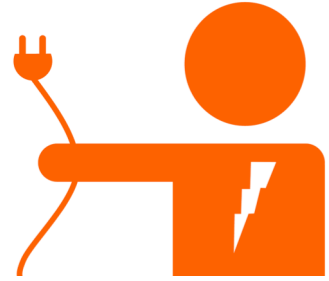
Som bostadsrätthavare har du skyldighet att *undersöka* om bygganmälan, bygglov eller annat tillstånd krävs för att styrelsen ska kunna godkänna ändringen. Underlaget lämnas till styrelsen samtidigt som ansökan. Informera dig om gällande regler för bygganmälan, bygglov, etc.

Vid *ändring i konstruktion* ska medlem på *egen bekostnad* till styrelsen lämna en skriftlig plan godkänd av certifierad konstruktör. Ritningar över lägenheten hämtas på Stadsbyggnadskontoret mot en mindre avgift. Ange "Fastighet Hagstorp 1" samt ditt lgh nr.

För installation av *extra WC* under trappa, eller i annat utrymme, krävs godkänd frånluft och installationen måste enligt OVK kopplas till husets ventilationssystem, vilket är ett stort ingrepp. Även vid *delning av rum* krävs godkänd ventilation. Ingreppen bekostas av medlemmen.

Ombyggnad och ändringar ska utföras *fackmannamässigt* och när så krävs av behörig, certifierad entreprenör. Kontrollera gällande regler inför den planerade ändringen.

Tänk på! *Lämna din ansökan i god tid, det kan ta mer än ett styrelsemöte för godkännande.*



Elinstallationer

Som bostadsrätthavare är du själv *ansvarig för elprodukter* som du ansluter till lägenhetens elanläggning. Ansvaret omfattar även spis, kyl, frys, disk- och tvättmaskin samt vägguttag och strömbrytare. Ditt ansvar gäller oavsett om produkterna är anslutna med stickpropp i ett uttag eller om de är fast anslutna till elanläggningen.

Du är även *ansvarig för att elanläggningen inte har några fel* eller brister som gör att någon kan komma till skada eller utsättas för fara. Du ansvarar även för att elarbeten som görs i din lägenhet utförs av *certifierad el-tekniker*.

På *El-säkerhetsverkets hemsida* finns info om vad du får göra själv och vad som måste göras av professionell el-tekniker. <https://www.elsakerhetsverket.se/privatpersoner/du-ar-ansvarig-for-elen/sa-tar-du-ditt-ansvar-for-elen/bostadsratt/>

Eluttag på egen uteplats

Godkännande krävs från styrelsen innan montering av *jordat eluttag på uteplats*. Arbetet ska utföras av *certifierad el-tekniker*. Intyg över hur installationen är utförd ska lämnas till styrelsen.

Badrum

Våtrumsarbeten ska *utföras fackmannamässigt* och följa gällande branschregler. Byggkeramikrådet (BBV) har utfärdat Byggkeramikrådets branschregler för våtrum och dessa uppfyller tvingande regler som finns i Boverkets byggregler. Hos BBV finns en lista på certifierade VVS-installatörer. Ditt försäkringsbolag kan anvisa godkända branschorganisationer.

Golvvärme i badrum

Elektrisk golvvärme i badrummet är tillåtet under förutsättning att det görs av *certifierad fackman/el-tekniker*. En *allvarlig risk* vid undermåligt arbete är att vatten blir stående under klinkern där de elektriska värmeslingorna ligger.

Obs! *Styrelsen godkänner inte nyinstallation av vattenburen golvvärme.*

Vattenburen handdukstork

Att installera elektrisk handdukstork i badrummet är tillåtet under förutsättning att installationen görs av certifierad fackman.

Obs! *Styrelsen godkänner inte installation av handdukstork kopplad på tappvatten.*

El-fläkt i badrum

Obs! *Det är inte tillåtet att koppla en "el-fläkt" till badrummets ventilationskanal.*

Kök och vitvaror

Kyl och frys kan bytas utan styrelsens godkännande. Kontrollera med el-tekniker att säkringarna klarar belastningen tillsammans med övrig utrustning.

Diskmaskin ska installeras av yrkesman och förses med *backventil för inkommande vatten, vattenbrytare och läckageskydd samt lätt tillgänglig avstängningsventil för vatten*. Tänk på att läckage kan orsaka skador i andra lägenheter.

Tvättmaskin ska företrädesvis placeras i utrymme med golvbrunn. Tvättmaskin kan placeras i kök om det finns vattentätt underlag på golvet under tvättmaskinen, kombinerat med vattenfelsbrytare eller med golvbrunn och vattenlarm. Vattenanslutning till tvättmaskin ska ha avstängningsventil med manöveranordning som är synligt placerad och lätt åtkomlig.

Tips! På nätet kan du hämta följande info: *Branschregler Säker Vatten- installation 2016:1* som är framtagen av VVS-företag tillsammans med myndigheter, försäkringsbolag, byggföretag och tillverkare av VVS-produkter.

<https://www.sakervatten.se/branschregler/branschregler-20161>

Radiatorer (element)

Styrelsen godkänner generellt inte borttagning av radiator eller annan förändring av värmesystemet eftersom det påverkar flödet i systemet. Montering av *ytterligare radiatorer* i lägenheten kan störa systemet och ska godkännas av styrelsen.

Obs! Radiatorerna *tillhör föreningen* och om en radiator efter godkännande av styrelsen tas bort ska den lämnas till styrelsen för förvaring.



Ventilation

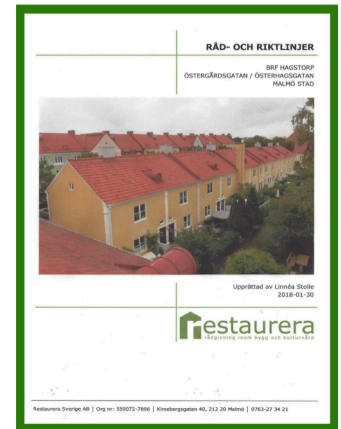
Hagstorp har mekaniskt frånluftssystem (F-system) med tre fläktaggregat på vindarna som suger upp luften. *Endast spiskåpor anpassade till husets F-system är godkända*. Även en kolfilterfläkt som inte är påkopplad på ventilationssystemet kan godkännas av styrelsen under förutsättning att den är rätt monterad och att det finns fungerande frånluftskanal i köket.

Observera att en kolfilterfläkt inte utgör ventilation. Kolfilterfläktar suger upp luft, avskiljer vissa föroreningar och återcirkulerar luften samt fukt från matlagningen i rummet. De föroreningar som en kolfilterfläkt inte för bort måste ventilationen kunna ta hand om.

Obs! *Det är inte tillåtet att koppla in mekaniska köksfläktar (= fläkt med motor).*

Råd & Riktlinjer

Restaureras dokumentet ”Råd och Riktlinjer” beställt av föreningen 2018 finns riktlinjer för föreningens planerade och löpande underhåll på fastigheten. I ”Råd och Riktlinjer” framgår byggnadens *kulturhistoriska* värden samt hur dessa kan förvaltas och bevaras på bästa sätt. I rapporten kan man läsa om några av husets originaldetaljer som finns kvar sedan 1921.



”Dörrar till garderober och skafferi samt mellan rum var vid byggnadstiden 1921 spegeldörrar med enkel profilerings. Flera av dessa finns bevarade. Bröstningslister, golvlister och dörromfattningar hade samma profilerings som övriga lister i byggnaden och finns bevarade på flera ställen. Dörrarna invändigt hade enkla och eleganta trycken av mässing med en smal nyckelskylt fäst med spårskruv. De mindre skafferi- och garderobsdörrarna hade enkla kammarlås.”
Restaurera 2018-01-30

Innerdörrar

Innerdörrar, garderobs- och skafferdörrar ska om de inte används förvaras i egna förråd eller i el-centralerna i hus A och B. Gäller även originalbeslag och dörrhandtag (trycken). Märk dörrarna med namn, adress och lgh nr.

Tänk på! Av byggnadsvårdsskäl får dörrarna inte användas för annat ändamål.

Trapplister med menaderbård

Innertrapporna i 3-rumslägenheterna och vissa trapphus har kvar trappstegens fina gamla järnlister med meanderbård. Förhoppningen är att listerna får sitta kvar och pryda trappstegen.

Tänk på! Av byggnadsvårdsskäl ska trapplister som tas bort bevaras i eget förråd eller lämnas till styrelsen för förvaring. *Var försiktig om du eventuellt tar bort trapplisterna så att de behåller sin rakhet och olja in dem innan de läggs för förvaring!*

Fönster

Originalfönster från byggåret är målade med Wibo Linoljefärg *kulör 1002-Y*. Invändigt främst på fönstersmygens glasfiberväv kan man använda en blandning av 50% Wibo linoljefärg och 50% oljebaserad alkydfärg. Bostadsrättshavaren ansvarar för all invändig målning och underhåll, vädringshaspar, säkerhetslås samt originalbeslag. *Se föreningens stadgar om ansvarsfördelning.*

Tänk på! Originalbeslagen (hasparna) ska sitta kvar eller återlämnas till styrelsen.

Ytterdörrar

Originaldörrarna utåt Östergårdsgatan är från byggåret 1921, så även den väggfasta bänken som inte får tas bort. Övriga dörrar är från ombyggnaden 1978. Dörrarna är målade i *Caparol* eller *Alcro fönsterfärg kulör S6030-Y90R*. **Tänk på!** Att andra färgfabrikat även om det är samma kulörnummer får en annan nyans. Montering av kattlucka eller brevlåda ska godkännas av styrelsen. **Obs!** Originaldörrarna utåt Östergårdsgatan ska behållas i orört skick. Föreningen står för utvändigt underhåll. *Se föreningens stadgar om ansvarsfördelning.*

Vatten

Avstängningskranar för vatten finns i källaren märkta med lägenhetsnumret.

Uteplatser & trappor

Uteplatserna tillhör föreningen och är *inte upplåtna med bostadsrätt*. Viktigt därför att sköta uteplatserna och trapporna enligt styrelsen rekommendationer. Om du vill göra en påtaglig förändring av uteplatsen ska det först godkännas av styrelsen. Att bygga pergola eller liknande överbyggnad är inte tillåtet.

Byggavfall

Byggavfall & vitvaror forslas bort av lägenhetsinnehavaren och kan lämnas kostnadsfritt på kommunens återvinningscentraler.

Styrelsen hoppas att denna fördjupning av stadgarna, anvisningar och tips ska underlätta när det är dags att renovera i lägenheten. Kontakta styrelsen om du känner dig osäker på vad som är ditt ansvar och vad som är tillåtet att göra i lägenheten.

Styrelsen för Brf Hagstorp

2020-08-19