

Regler och riktlinjer för renovering/ändring av lägenhet

BRF Smalhusen
2026

Innehållsförteckning

1. Vad är väsentliga ändringar.....	3
2. Styrelsens tillstånd och tillstånd från Stadsbyggnadsservice.....	3
3. Golv i lägenheterna på Tre kronors väg 1-29.....	4
4. Förändring av planlösningen.....	4
4.1 Flytt av kök.....	4
4.2 Köksfläkt.....	4
5. Ansvar för renoveringen.....	4
6. Oljud och buller.....	5
7. Framtida försäljning av lägenheten.....	5
8. Viktigt att veta.....	5

I detta dokument har vi samlat all information du behöver för att påbörja renoveringen av din lägenhet. Vänligen läs igenom dokumentet noga, om du har frågor är du välkommen att höra av dig till brfsmalhusen@gmail.com.

1. Vad är väsentliga ändringar?

Väsentliga ändringar är sådana som till exempel berör bärande konstruktioner, som avsevärt förändrar planlösningen, eller som påverkar ventilation, vatten och avlopp. Du måste kunna visa upp intyg om väggarnas kvalitet. Om det är osäkert huruvida en vägg är bärande eller inte, måste du anlita en byggnadskonstruktör eller hämta in säkra uppgifter via byggnadsnämnden.

2. Styrelsens tillstånd och tillstånd från Nacka Stadsbyggnadsservice

För att du ska få lov att göra väsentliga ändringar i din lägenhet, måste du anmäla detta till styrelsen, som i sin tur ska godkänna ändringarna. Detta framgår även i föreningens stadgar.

Vissa ändringar innebär att du också, enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos stadsbyggnadsservice minst tre veckor före byggstart. Det är din skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras.

För dig som boende gäller det att visa hur renoveringen ska gå till. Föreningen har rätt att kräva att ändringarna utförs fackmannamässigt. Detta innebär att firmor som tas in ska kunna uppvisa certifiering/behörig kompetens inom det specifika området (T.ex. badrum). Vid försäkran till styrelsen om att ombyggnationen sker fackmannamässigt ska du alltså kunna uppvisa någon form av utlåtande eller intyg på detta. Styrelsen kan exempelvis be om att få en hållfasthetsberäkning eller liknande om så krävs för att godkänna ombyggnaden. Tänk på att vissa förändringar kan kräva bygganmälan eller bygglov.

Styrelsen kan alltid säga nej om du vill göra ombyggnationer som berör andra delar av huset – till exempel installera golvvärme djupare ner än tätskiktet. I dessa fall kan föreningen alltid neka utan en motivering.

Du får *inte* påbörja renoveringar innan styrelsen eller kommunen godkänt. Detta gäller även golvet i din lägenhet. Se "Golv i lägenheterna på Tre kronors väg 1-29".

[Kontakta Nacka stadsbyggnadsservice här](#)

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

1. Ingrepp i en bärande konstruktion

Ingrepp i en bärande konstruktion är till exempel att ta bort en bärande vägg. Att sätta igen dörrar, ta bort icke bärande väggar eller sätta upp extra väggar anses däremot oftast inte som en väsentlig ändring och kan därför ofta göras utan tillstånd av styrelsen. Är du osäker är det dock alltid bäst att fråga! Observera att förändring av planlösningen måste anmälas till styrelsen och Stadsbyggnadsservice.

2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten

Köks- och badrumsrenoveringar påverkar nästan alltid befintliga ledningar och kräver styrelsens tillstånd. Läs mer under punkt 4.

3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

3. Golv i lägenheterna på Tre kronors väg 1-29

I de lägenheter där golven inte redan bytts av boende så ligger det plastmatta. Under plastmattorna finns en spånskiva och därunder konstruktionsplankor. Dessa plankor får *inte* tas fram och användas som faktiskt golv då det inte är avsedda att användas i det syftet.

Styrelsen förstår att det kan vara lockande att slipa upp och behandla plankorna. Men det är alltså förbjudet då det skapar rörelse i tak och oljud i de angränsande lägenheterna.

Det är ok att byta ut golven i lägenheterna och lägga nytt ovanpå plankorna. Styrelsen rekommenderar då att man även lägger en ljuddämpande matta mellan undergolvet och det nya golvet.

4. Förändring av planlösningen

Det är inte tillåtet att ändra planlösningen i lägenheten utan att anmäla detta till styrelsen och Stadsbyggnadsservice. En förändring av planlösning innebär att rum tillkommer eller flyttas.

4.1 Flytt av kök

Flytt av kök måste anmälas till Stadsbyggnadsservice och till styrelsen.

Vid den här typen av flytt så måste den vägg köket sätts mot ljudisolerats. Detta är ett krav då kyl/frys, diskmaskin och vattenkran skapar oljud mot angränsande lägenhet. Ventilation ska kopplas på den existerande ventilationen i lägenhetens hall (TKV 13-29). Köket ska besiktigas när byggnationen är färdigställd.

4.2 Köksfläkt

De köksfläktar som är tillåtna är kolfilterfläkt som inte kopplas på det gemensamma ventilationssystemet, samt fläkt med självdrag.

4.3 Element

Det är inte tillåtet att ta bort element i lägenheterna då det påverkar det gemensamma värmesystemet.

5. Ansvar för renoveringen

Bostadsrättshavaren svarar själv för sina ombyggnationer, även felaktiga sådana och både om de skett med eller utan styrelsens tillstånd. Har du gjort en otillåten ombyggnad som är till skada eller olägenhet för föreningen kan du bli skyldig att återställa lägenheten till det skick den var före ombyggnaden. Vidare kan du bli skadeståndsskyldig för eventuella skador som uppstått på grund av ombyggnationen. Det är alltså inte att rekommendera att påbörja renoveringar utan att först höra efter med styrelsen vad som gäller.

6. Oljud och buller

Renoveringar låter och oljud från ombyggnationer måste självklart tålas av grannar - i rimlig omfattning. Det är inte tillåtet att utföra renoveringar som stör grannar under tidiga morgnar och sena kvällar eller hålla på med störande arbeten hela helger.

Informera dina grannar med en lapp i porten, skriv i Boappa – eller bäst av allt plinga på och berätta om de framtida renoveringarna och när de beräknas vara klara. På så vis undviker vi osämja och kan föra en god dialog med varandra.

7. Asbest

Vid tiden då våra hus byggdes var asbest ett vanligt beståndsmaterial i byggmaterial. Detta då asbest samtidigt är armerande, värmeisolerande och brandisolerande. Asbestens hälsovådliga effekter visade sig dock så småningom och 1982 totalförbjöds all nyanvändning av asbest. Dock – precis som i andra äldre byggnader – finns asbest här och var i våra hus. Det är ingen fara så länge asbesten är orörd och det finns heller ingen skyldighet att ta bort asbest. Men vid bearbetning ger asbest ifrån sig hälsovådligt damm.

7.1 Regelverk

Yrkesmässig hantering av asbest regleras i Arbetsmiljöverkets AFS 2006:1. För yrkesmässig hantering av asbest krävs bland annat att företaget som utför arbetet har tillstånd att hantera asbest, att personerna som genomför arbetet har rätt utbildning samt att en anmälan om det specifika jobbet har lämnats in till Arbetsmiljöverket. Asbest är farligt avfall och måste deponeras därefter, detta gäller inte bara yrkesmässig hantering – det gäller alla.

7.2 Var finns asbest?

Någon förteckning över var asbesten finns har tyvärr inte styrelsen. Det har dock påträffats asbest i isolering kring rören i garderoben, samt i pappen under fönsterbrädorna i TKV 11-29. Det är dock möjligt att det finns på fler ställen.

7.3 Vilket ansvar har jag som lägenhetsinnehavare?

Observera att asbest inte enbart är en arbetsmiljöfråga, även om regelverken framför allt reglerar yrkesmässig hantering. Felaktig hantering av asbest vid renovering i din lägenhet utgör en stor hälsofara – inte bara för dem som vistas i lägenheten – utan också för grannar, då asbestdamm ligger kvar länge i luften och sprider sig. Du har alltså ett stort ansvar för att detta hanteras korrekt. Vid misstänkt asbest, låt en godkänd firma ta prover för analys. Om du behöver sanera asbest måste detta göras av godkänd saneringsfirma och enligt gällande regler. Konsultera alltid styrelsen om du är osäker.

Informera din byggfirma att vara extra uppmärksam. Om de inte verkar ha kompetens kring vad som kan vara asbest eller ej, rekommenderar vi dig att välja någon annan för allas säkerhet.

7.4 Vem står för kostnaden vid asbestsanering?

Om du på eget initiativ renoverar din lägenhet svarar du själv för alla kostnader som uppstår, vilket även inkluderar asbestsanering.

Läs mer här:

Arbetsmiljöverket, <https://www.av.se/produktion-industri-och-logistik/asbest>

8. Framtida försäljning av lägenheten

Vad gäller ansvaret för gjorda ändringar tar köparen över lägenheten i det skick den är, i förhållande till föreningen. Det vill säga, om otillåtna ändringar gjorts i lägenheten kan föreningen kräva att köparen återställer dessa, oavsett om köparen haft kännedom om ändringarna. Föreningen måste dock visa att åtgärden innebär skada eller olägenhet för föreningen för att det ska vara meningsfullt att kräva återställande

8. Viktigt att veta

- Icke bärande innerväggar är ditt ansvar som lägenhetsinnehavare. Dessa får du ändra, så länge det inte påverkar fastigheten enligt ovan.
- För att undvika framtida vattenskador, ska du vid renovering/ombyggnad i våtrum följa Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV), samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK).
- Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får *endast utföras av behörig elektriker*. Ska du göra ombyggnad som berör fastighetens elcentral eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse.
- Ombyggnad av fastighetens VVS-system får endast utföras av för uppgiften utbildad och godkänd person. Även i detta fall behövs styrelsens medgivande.
- Du får inte sätta igen befintlig ventilation, eller ändra till annan typ av ventilation.
- Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Byggavfallet får inte belamra gemensamma utrymmen, som trapphus, förrådsgångar, vind eller baksidan/framsidan av husen.
- Undergolven i lägenheterna får *inte* användas som faktiskt golv.
- Tänk på att inte störa dina grannar i samband med ombyggnad. Anslå i portuppgången innan du sätter igång. Ombyggnadsarbetet får inte utföras på helgmornar, kvällar eller nätter.