



## Lägenhetsrenoveringar

---

Här följer ett antal mallar som är till för att underlätta, för dig som medlem och för oss i styrelsen, när du meddelar styrelsen om eventuella renoveringar/förändringar du planerar att genomföra i din lägenhet.

För att undvika framtida problem, t.ex. vid försäljning, besikting, skada/försäkrings ärende o.s.v. så är det extra viktigt att du får ett skriftligt godkännande ifrån styrelsen.

Du inte får påbörja arbetet innan du har fått ett godkännande ifrån styrelsen.

Tänk på att vi i styrelsen arbetar på vår fritid och att vi i vissa fall behöver ta hjälp av utomstående teknisk expertis för att bedöma ärendet. Det kan därför ta flera veckor innan du får svar från oss.

**Var ute i god tid!**

*Lycka till med renoveringen!*



# Innehåll

---

Att tänka på .....	3
Utdrag ur Brf Nybyggets stagar .....	5
Försättsblad till meddelande .....	7
Renovering av kök .....	8
Skiss över köksrenovering .....	9
Övriga/nya installationer.....	10
Renovering av badrum .....	11
Skiss över badrumsrenovering .....	12
Ansökan om ersättning för byte av golvbrunn i badrum .....	13
Övriga/nya installationer.....	14
Bärande konstruktioner/Väggar.....	15
Skiss över förändring av bärande konstruktion .....	16
Övriga/nya installationer.....	17



## Att tänka på

---

Som bostadsrättsinnehavare äger du rätten att bo i din lägenhet, men lägenheten i sig själv tillhör fastigheten, det vill säga bostadsrättsföreningen. Därför är det ett krav och väldigt viktigt att större ingrepp i lägenheten redovisas till bostadsrättsföreningens styrelse samt att du får styrelsens godkännande innan de utförs.

Som bostadsrättsinnehavare är du personligen ansvarig för de förändringar som du utför i din lägenhet, samt för de skador som dina förändringar kan orsaka andra i fastigheten. Till exempel vid vattenläckor eller åverkan på bärande väggar.

Tänk på risken för skadeståndskrav mot föreningen eller dig personligen (den som åsamkat störningen/skadan) på grund av kostnader i samband med vattenläckage etc. orsakade av bristfälligt utförda ingrepp i lägenheten.

För den allmänna trivseln, tänk också på att visa hänsyn mot dina grannar under tiden du utför jobb i din lägenhet! Eftersom föreningen inte har något grovsoprum är det också ditt ansvar att forsla bort ”byggskräp” så snart som möjligt.

Alla jobb som påverkar vatten, el, gas, ventilation, värme, tätande ytskikt eller bärande konstruktioner skall utföras på ett fackmannamässigt sätt samt att skriftligt godkännande av styrelsen krävs.

Där så krävs skall certifierade hantverkare anlitas, detta är ett krav vid arbete med el/vatten ledning, fasta elinstallationer, bärandekonstruktion samt tätande ytskikt i badrum.

Vid placering av skåp och bänkar, tänk på att befintlig radiator ej får blockeras beträffande luftcirkulation eller strålningsvärme. Inga ingrepp får ske på väggmonterade utelufts- och frånluftsventiler.

Fastigheten är byggd på 30-talet som gårdskvarter i landshövingestil, detta innebär att alla väggar i stort sett är bärande, därför är det extra viktigt att anmäla ev. ändring av lägenhetens planlösning.

För att riva bärande vägg så **måste** styrelsen ge sitt godkännande, för att styrelsen skall kunna ge sitt godkännande så åligger det medlemmen att:

- Anlita en konstruktör som genomför beräkningar samt upprättar en k-ritning (som i detalj beskriver hur man kan gå tillväga).
- Kontakta Stadsbyggnadskontoret för att få besked om det behövs Bygglov alt. Anmälningsplikt.

Först när medlemmen kan visa ovanstående kan styrelsen ge sitt tillstånd.



Som bostadsrättsinnehavare skall du på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick. Till det inre räknas exempelvis målning av tak och väggar, inredning i kök (dock ej köksfläkt) och badrum inklusive packningar och liknande, målning av element, innersidor av fönstrens bågar, karm m.m. Var noga med att kontrollera att klämringen i badrummets golvbrunn sluter tätt, och gör rent brunnen regelbundet.

Föreningen svarar för fastighetens utsida och gemensamma delar som exempelvis vatten- och avloppsstammar, ventilation och värmesystemet, i.o.m. att föreningen har underhålls ansvar för fastighetens fasad får/kan inte en enskild medlem genomföra förändringar som påverkar eller ändrar fasadens utseende, lika så kan inte styrelsen ge enskild medlem tillstånd att genomföra arbeten som ändrar eller påverkar fastighetens fasad.

Exempel på saker du kan göra utan att meddela styrelsen:

- Målning
- Tapetsering
- Nya golv (dock ej våtrum/badrum)
- Byte av befintliga vitvaror (dock ej disk- och tvättmaskin)
- Ej permanenta elinstallationer

Exempel på ingrepp då du behöver godkännande ifrån styrelsen:

- Vatten och avlopp (t.ex. byte eller installation av disk- och tvättmaskin)
- Värme (golvvärme, radiatorer)
- Ventilation
- Bärande strukturer
- Fasta elinstallationer
- Om jobbet innebär att el eller vatten/värme behöver stängas av centralt i fastigheten under arbetet

Se föreningens stadgar för mer information.

Du kan även hämta ner dessa mallar på föreningens hemsida: [www.brfnybygget.se](http://www.brfnybygget.se)

*Lycka till med renoveringen!*

# Utdrag ur Brf Nybyggets stagar

---

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### § 36

**Bostadsrättshavaren** skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 41. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket,

- målning av radiatorer och värmeledningar,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och

ventilationsfläkt, som inte är ansluten till husets ventilationssystem och därmed ingår i bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd enligt § 41,

- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer. För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/ uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgelse eller enligt lag.

**Bostadsrättsföreningen** svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. Föreningen har därutöver underhållsansvaret för övriga ledningar och anordningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt eller ventilationsdon för till eller frånluft som är anslutna till husets ventilationssystem. Föreningen svarar även för målning av ytterdörrens ytersida samt för målning av utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörrar.

#### **§ 37**

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 36 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

#### **§ 38**

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

#### **§ 39**

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

#### **§ 40**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 36 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

#### **§ 41**

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, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.



## Försättsblad till meddelande

---

Datum för ansökan: \_\_\_\_\_

**Detta meddelande avser:**

Namn: \_\_\_\_\_

Lägenhets nr: \_\_\_\_\_

Adress: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Tel. nr: \_\_\_\_\_

Mobil nr: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

Önskas genomföras datum: \_\_\_\_\_

Meddelandet lämnas i styrelsens brevlåda på Fjällgatan 3

### **Var ute i god tid!**

Tänk på att vi i styrelsen arbetar på vår fritid och att vi i vissa fall behöver ta hjälp av utomstående teknisk expertis för att bedöma ärendet. Det kan därför ta flera veckor innan du får svar från oss.



# Renovering av kök

---

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_ Namn: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_

## **Köksfläkt**

**OBS!** Köksfläkten får INTE bytas eller flyttas.

## **Ny blandare / Köskran**

Styrelsen rekommenderar enbart installationer av erkänt högkvalitativa blandare. Anledningen till detta är att dessa blandare är driftsäkra, har lång livslängd, låg ljudnivå, och har bra garantier och tillgång till reservdelar. Vi avråder från installation av "lågprisalternativ". Eftersträva också att få blandare med vattensparfunktion.

Fabrikat: \_\_\_\_\_

Modell: \_\_\_\_\_

Rekommenderat driftstryck: \_\_\_\_\_ Max tryck (provtryckt till): \_\_\_\_\_

## **Diskmaskin**

Separat vattenavstängning krävs för diskmaskin.

Fabrikat: \_\_\_\_\_ Modell: \_\_\_\_\_

Säkring mot läckage (plastmatta, golvlutning): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ljudisolering (gummitassar): \_\_\_\_\_





**Skiss över köksrenovering**

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_ Namn: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_

**OBS!** Vid placering av skåp och bänkar, tänk på att befintlig radiator ej får blockeras beträffande luftrörelse eller strålningsvärme. Inga ingrepp får ske på väggmonterade utelufts- och frånluftsventiler.



## Övriga/nya installationer

**OBS!** Befintliga radiatorer (element) får ej blockeras beträffande luftcirkulation eller strålningsvärme. Inga ingrepp får ske på väggmonterade utelufts- och frånluftsventiler.

Beskrivning: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**OBS!** Köksfläkten får INTE bytas eller flyttas.

Alla jobb som påverkar vatten, el, gas, ventilation, värme, tätande ytskikt eller bärande konstruktioner skall utföras på ett fackmannamässigt sätt samt att skriftligt godkännande av styrelsen krävs.

Där så krävs skall certifierade utförare anlitas, detta är ett krav vid arbete med el/vatten ledning, fasta elinstallationer, bärande konstruktion samt tätande ytskikt i badrum. Som bostadsrättsinnehavare är du personligen ansvarig för de förändringar som du utför i din lägenhet.

**Jag intygar att jobbet kommer utföras på ett fackmannamässigt sätt:**

\_\_\_\_\_  
Bostadsrättsinnehavare

**Styrelsen Brf Nybygget har tagit del av handlingarna:**

Datum: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

Kommentar: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# Renovering av badrum

---

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_ Namn: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_

## **Ny blandare/tvättställ eller duschkan**

Styrelsen rekommenderar enbart installationer av erkänt högkvalitativa blandare. Anledningen till detta är att dessa blandare är driftsäkra, har lång livslängd, låg ljudnivå, och har bra garantier och tillgång till reservdelar. Vi avråder från installation av "lågprisalternativ". Eftersträva också att få blandare med vattensparfunktion.

### **Tvättställ:**

Fabrikat: \_\_\_\_\_ Modell: \_\_\_\_\_

Rekommenderat driftstryck: \_\_\_\_\_ Max tryck (provtryckt till): \_\_\_\_\_

### **Dusch/Badkar:**

Fabrikat: \_\_\_\_\_ Modell: \_\_\_\_\_

Rekommenderat driftstryck: \_\_\_\_\_ Max tryck (provtryckt till): \_\_\_\_\_

### **Tvättmaskin**

Separat vattenavstängning krävs för tvättmaskin.

Fabrikat: \_\_\_\_\_ Modell: \_\_\_\_\_

Ljudavgivande (dB) vid nyttjande: \_\_\_\_\_

Säkring mot läckage: \_\_\_\_\_

Ljudisolering (gummitassar): \_\_\_\_\_

### **Golbrunn**

Vid badrumsrenovering kan du få ersättning av föreningen för byte av golvbrunn. Ersättningen är ett belopp på max 3000:- inkl. moms + max två timmars arbetskostnad.

Till ansökan skall du bifoga kopia på betald faktura samt ett s.k. våtrumsintyg.

### **OBS!**

Medlemmen har ansvar för eventuella ljudproblem som stör grannar.



**Skiss över badrumsrenovering**

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_ Namn: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_

**Ansökan om ersättning för byte av golvbrunn i badrum**

Namn:
Adress:
Lägenhets nr:
Tel:
Mail:

*Härmed ansöker jag om ersättning för byte av badrumsbrunn enligt bifogade kopia på betald faktura.*

Datum:
Underskrift:

Pengar sätts in på mitt konto :
Bank:

<i>Specifikation</i>	
Byte av badrumsbrunn (max 3000:-)	
Arbetskostnad(max 2 timmars arbete)	
Summa	

Styrelsens beslut den:

  

---

Ersättning för byte av golvbrunnen med ett belopp på max 3000:- inkl. moms  
+ max två timmars arbetskostnad.

Till ansökan skall du bifoga kopia på betald faktura samt ett s.k. våtrumsintyg.



## Övriga/nya installationer

(tätskikt, el, vatten, avlopp)

Beskrivning: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Alla jobb som påverkar vatten, el, gas, ventilation, värme, tätande ytskikt eller bärande konstruktioner skall utföras på ett fackmannamässigt sätt samt att skriftligt godkännande av styrelsen krävs.

Där så krävs skall certifierade utförare anlitas, detta är ett krav vid arbete med el/vatten ledning, fasta elinstallationer, bärande konstruktion samt tätande ytskikt i badrum. Som bostadsrättsinnehavare är du personligen ansvarig för de förändringar som du utför i din lägenhet.

**Jag intygar att jobbet kommer utföras på ett fackmannamässigt sätt:**

\_\_\_\_\_  
Bostadsrättsinnehavare

**Styrelsen Brf Nybygget har tagit del av handlingarna:**

Datum: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

Kommentar: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# Bärande konstruktioner/Väggar

---

Påverkan på väggar eller övriga bärande konstruktioner.

**OBS!** Befintliga radiatorer (element) får ej blockeras beträffande luftrörelse eller strålningsvärme. Inga ingrepp får ske på väggmonterade utelufts- och frånluftsventiler.

Fastigheten är byggd på 30-talet som gårdskvarter i landshövingestil, detta innebär att alla väggar i stort sett är bärande, därför är det extra viktigt att anmäla ev. ändring av lägenhetens planlösning.

För att riva bärande vägg så **måste** styrelsen ge sitt godkännande, för att styrelsen skall kunna ge sitt godkännande så åligger det medlemmen att:

- Anlita en konstruktör som gör beräkningar samt upprättar en k-ritning (som i detalj beskriver hur man kan gå tillväga).
- Kontakta Stadsbyggnadskontoret för att få besked om det behövs Bygglov alt. Anmälningsplikt.

Först när medlemmen kan visa ovanstående kan styrelsen ge sitt tillstånd.

Utan skriftligt tillstånd kan du som medlem bli ålagd att återställa lägenheten på egen bekostnad.

## Utlåtande av konstruktör/ingenjör/arkitekt:

Namn: \_\_\_\_\_

Företag: \_\_\_\_\_

Tel. nr: \_\_\_\_\_

Mail: \_\_\_\_\_

För att undvika framtida problem, t.ex. vid försäljning, besiktning, skada/försäkrings ärende är mycket viktigt att du får ett skriftligt godkännande ifrån styrelsen, du kan som medlem bli ålagd att återställa lägenheten på egen bekostnad.

Alla jobb som påverkar vatten, el, gas, ventilation, värme, tätande ytskikt eller bärande konstruktioner skall utföras på ett fackmannamässigt sätt samt att skriftligt godkännande av styrelsen krävs.

Där så krävs skall certifierade utförare anlitas, detta är ett krav vid arbete med el/vatten ledning, fasta elinstallationer, bärande konstruktion samt tätande ytskikt i badrum. Som bostadsrättsinnehavare är du personligen ansvarig för de förändringar som du utför i din lägenhet.

**Jag intygar att ovanstående uppgifter är korrekta och att jobbet ej har negativ påverkan på bärande konstruktioner:**

Datum: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_



**Skiss över förändring av bärande konstruktion**

Påverkan på väggar eller övriga bärande konstruktioner.





## Övriga/nya installationer

**OBS!** Befintliga radiatorer (element) får ej blockeras beträffande luftcirkulation eller strålningsvärme. Inga ingrepp får ske på väggmonterade utelufts- och frånluftsventiler.

Beskrivning: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Alla jobb som påverkar vatten, el, gas, ventilation, värme, tätande ytskikt eller bärande konstruktioner skall utföras på ett fackmannamässigt sätt samt att skriftligt godkännande av styrelsen krävs.

Där så krävs skall certifierade utförare anlitas, detta är ett krav vid arbete med el/vatten ledning, fasta elinstallationer, bärande konstruktion samt tätande ytskikt i badrum. Som bostadsrättsinnehavare är du personligen ansvarig för de förändringar som du utför i din lägenhet.

**Jag intygar att jobbet kommer utföras på ett fackmannamässigt sätt:**

\_\_\_\_\_  
Bostadsrättsinnehavare

**Styrelsen Brf Nybygget har tagit del av handlingarna:**

Datum: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

Kommentar: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_