

## Ombyggnationer och renoveringar i BRF Ljungbyhus 7

Med anledning av omfattande ombyggnationer som utförts de senaste åren i många lägenheter vill styrelsen med detta material skapa en vägledning för renoveringar och ombyggnationsarbeten. Detta görs för att underlätta för dig som vill renovera/bygga. Samtidigt säkerställer vi att arbeten utförs lagenligt och fackmässigt.

Översikt över tillvägagångssätt som gäller i föreningen:

-  **Planering av renovering och ombyggnation**  
*Vi rekommenderar att i ett tidigt stadium ta kontakt med styrelsen för information om tillståndsprocessen, blanketter, aktuella kontaktuppgifter samt för att få nödvändiga ritningar vid behov*  
**Information:**
  - 12\_steg\_till\_en\_lyckad\_renovering.pdf
  - BRF Ljungbyhus Trivselregler
  - BRF Ljungbyhus Info angående ansvarsfrågan vid renovering
-  **Ansökan om tillstånd lämnas till styrelsen skriftligen**  
**Dokumentmall:**
  - Ansökan om tillstånd till ändring av lägenhet
-  **Beslut om tillstånd lämnas till bostadsrättsinnehavaren skriftligen**  
**Dokument:**
  - Styrelsens beslut om tillstånd till ändring av lägenhet
-  **Information genom anslag i entrén/trapphuset**  
*Vi föreslår ett enkelt anslag med information till boenden om ombyggnationen.*  
**Dokumentmall:**
  - Information om pågående renovering/ombyggnation
-  **Arbeten sätts igång**
-  **Inspektion av lägenheten innan alla arbeten är färdiga**  
*Detta avser samtliga arbeten som kommer att bli osynliga efter avslut såsom ledningsdragnings, rördragnings, elementflytt och avlopp bl a.*  
*Observera att det är ditt ansvar att boka tid för inspektionen med styrelsens representanter.*  
**Information:**
  - BRF Ljungbyhus Info angående ansvarsfrågan vid renovering
-  **Arbeten slutförs**
-  **Slutinspektion av lägenheten**  
*När alla arbeten är klara genomförs en slutinspektion av lägenheten.*  
*Observera att det är ditt ansvar att boka tid för inspektionen med styrelsens representanter.*  
**Information:**
  - BRF Ljungbyhus Info angående ansvarsfrågan vid renovering

## Ansökan om tillstånd till ändring av lägenhet

## Bostadsrättsinnehavare (Fyll i nedan)

|             |                 |              |         |
|-------------|-----------------|--------------|---------|
| Efternamn   | Förnamn         | Personnummer | Telefon |
| Lgh nr (ny) | Lgh nr (gammal) | Våning       | E-mail  |

## Beräknad ombyggnadstid (Fyll i nedan)

|            |           |
|------------|-----------|
| Startdatum | Slutdatum |
|------------|-----------|

## Utrymme (Kryssa i rutor nedan) Ingrepp byggnads/installationsdel (Kryssa i rutor nedan)

|   | Information till styrelsen   | Godkännande av styrelsen | Godkänns normalt ej |
|---|--|--------------------------|---------------------|
| Badrum/Toalett  | Elektr. golvvärme  | Tät- och ytskick         | Ventilation         |
|   | Vitvaror   | Tappvatten               |                     |
|   | Belysning  | Golvbrunn                |                     |
|   | VVC  | Avlopp                   |                     |
|   |  | Ändring värmeelement     |                     |
| I Badrum/Toalett önskar jag göra följande ändringar. Beskriv kortfattat och komplettera med ritningar och andra tekniska underlag och godkännanden (OBS: ritningar kan erhållas av styrelsen vid behov) |  |                          |                     |
|   |  |                          |                     |
| Kök   | Elektr. golvvärme  | Tät- och ytskick         | Ventilation         |
|   | Vitvaror   | Tappvatten               |                     |
|   | Belysning  | Avlopp                   |                     |
|   |  | Ändring värmeelement     |                     |
|   | I kök önskar jag göra följande ändringar. Beskriv kortfattat och komplettera med ritningar och andra tekniska underlag och godkännanden (OBS: ritningar kan erhållas av styrelsen vid behov) |                          |                     |
|   |  |                          |                     |

## BRF Ljungbyhus 7

| Övriga ändringar   | Information till styrelsen  |  | Godkännande av styrelsen |  | Godkänns ej                |  |
|--|-----------------------------|--|--------------------------|--|----------------------------|--|
|  | Rivning icke bärande väggar |  | Rivning bärande väggar   |  | Ventilation                |  |
|  | Ändringar i elanläggning    |  | Balkong markiser         |  | Uppsättning parabol/antenn |  |
|  |                             |  | Balkong räcke            |  | Byte av kök - annat rum    |  |
|  |                             |  | Ändring värmeelement     |  | Byte av bad - annat rum    |  |
|  |                             |  | Balkong fasadingrepp     |  | Flytt av elskåp            |  |
| <p>Jag önskar göra andra ändringar. Beskriv kortfattat och komplettera med ritningar och andra tekniska underlag och godkännanden (OBS: ritningar kan erhållas av styrelsen vid behov)</p> |                             |  |                          |  |                            |  |
|  |                             |  |                          |  |                            |  |

## BRF Ljungbyhus 7

### Kontakt och företagsuppgifter anlitad hantverkare (Fyll i nedan, kryssa även i ja eller nej)

|                     |           |                                      |        |
|---------------------|-----------|--------------------------------------|--------|
| Namn                | Efternamn |                                      | Ja/Nej |
| Företagsnamn        |           | Innehar F-skattesedel (bifogas)      |        |
| Organisationsnummer |           | Innehar Ansvarsförsäkring (bifogas)  |        |
| Telefonnummer       |           | Innehar behörig certifikat (bifogas) |        |

### Kontakt och företagsuppgifter anlitad hantverkare (Fyll i nedan, kryssa även i ja eller nej)

|                     |           |                                      |        |
|---------------------|-----------|--------------------------------------|--------|
| Namn                | Efternamn |                                      | Ja/Nej |
| Företagsnamn        |           | Innehar F-skattesedel (bifogas)      |        |
| Organisationsnummer |           | Innehar Ansvarsförsäkring (bifogas)  |        |
| Telefonnummer       |           | Innehar behörig certifikat (bifogas) |        |

### Kontakt och företagsuppgifter anlitad hantverkare (Fyll i nedan, kryssa även i ja eller nej)

|                     |           |                                      |        |
|---------------------|-----------|--------------------------------------|--------|
| Namn                | Efternamn |                                      | Ja/Nej |
| Företagsnamn        |           | Innehar F-skattesedel (bifogas)      |        |
| Organisationsnummer |           | Innehar Ansvarsförsäkring (bifogas)  |        |
| Telefonnummer       |           | Innehar behörig certifikat (bifogas) |        |

### Kontakt och företagsuppgifter anlitad hantverkare (Fyll i nedan, kryssa även i ja eller nej)

|                     |           |                                      |        |
|---------------------|-----------|--------------------------------------|--------|
| Namn                | Efternamn |                                      | Ja/Nej |
| Företagsnamn        |           | Innehar F-skattesedel (bifogas)      |        |
| Organisationsnummer |           | Innehar Ansvarsförsäkring (bifogas)  |        |
| Telefonnummer       |           | Innehar behörig certifikat (bifogas) |        |

### Underskrift Bostadsrättsinnehavare (Fyll i nedan)

|               |                                    |
|---------------|------------------------------------|
| Ort och datum | Bostadsrättsinnehavare underskrift |
|---------------|------------------------------------|

# BRF Ljungbyhus 7

## Förklaringar och Information avseende renoveringar

För att bostadsrättsinnehavaren skall äga rätt att genomföra väsentliga ändringar som innefattas av föreningens stadgar och Bostadsrättslagen 7 kap 7§ krävs det tillstånd från styrelsen.

Medlem får utan styrelsens tillåtelse renovera de delar som ligger inom bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet som:

- Ytskikt (tapetsering, målning, ytskikt golv m.m.).
- Köksinventarier (byte av köksskåp, vitvaror m.m.).
- Den egna lägenhetens elsystem (dvs. alla elinstallationer från lägenhetens el-central ut i lägenheten). Ingrepp på elsystemet skall alltid utföras av behörig elektriker.
- VVS – Lägenhetsinnehavaren får byta badrumsporslin, kranar och installera tvättmaskin. Observera att behörigheten säkervatten krävs för vatteninstallationer.

Bostadsrättsinnehavaren, får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten utföra åtgärd som innefattar väsentliga förändringar såsom:

- Förändring av lägenhetens planlösning.
- Ingrepp och/eller ändring av befintliga ledningar för avlopp och vatten.
- Ingrepp eller ändring av ventilationskanaler, ventilationsdon.
- Bryta tätskikt i badrum.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

## Generella instruktioner

- Föreningen tillåter inga ingrepp på bärande väggar.
- Föreningen tillåter inga ingrepp i värmesystem.
- Bostadsrättsinnehavaren övertar underhållsansvaret för egna installationer även om det utförts av tidigare innehavare.
- Det är den som gör ändringarna som är byggherre och har byggherreansvar. Även om en enskild medlem har fått styrelsens godkännande för ändringsarbeten, frikänner inte detta honom/henne från byggherreansvaret.
- Kontrollera även föreningens stadgar gällande gränsdragningar, ansvarfördelning osv, den ligger till grund för de regler och normer som gäller i föreningen vid en ombyggnation.
- Nedtappning av värmesystemet får ej göras utan man får i så fall frysa rören vid ett ev. Ingrepp.
- Fläkt får ej kopplas in på husets ventilationssystem.
- Ventilation får ej täckas över eller byggas för.
- Endast elvärmeslingor i golv får monteras, man får ej koppla in sig på fastighetens värme eller VVC system.
- Nya vatteninstallationer skall vara försedda med synliga/åtkomliga avstängningsventiler.
- För väggar och golv i våtrum gäller att de utföras enligt nu gällande godkänd konstruktion.
- Installation och modellbyte av markiser skall göras med enhetlig standard. Styrelsens tillstånd krävs.

## Dokumentation av nya ledningsdragningar

- Du skall dokumentera arbeten före, under och efter utförandet för både el- och vattenrelaterade installationer. Detta görs med syfte att undvika framtida olyckor (t ex borring vid fel ställe) samt underlätta vid eventuella reparationer.

## Övrig Info

Boende ska informeras om arbeten och tidsplan. Ta hänsyn till omkringboende då ljud fortplantar sig i byggnadsstommen. Störande arbeten får bara utföras på vardagar mellan 7.30 och 18.00 och ska alltid aviseras i god tid innan arbetet påbörjas. Trapphus ska dagligen städas vid transport av material. Eventuella skador i trapphus ska ersättas av bostadsrättsinnehavaren.

Byggmaterial och byggavfall får inte belamra föreningens gemensamma utrymmen, som t.ex. trapphus, våningsplan, källargångar, vind och gård. Det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Vid större renoveringsarbeten ska styrelsen före byggstart informeras och godkänna uppställningsplats för byggsäckar, container och byggmaterial. Innan ev. bilning av golvbjälklag så skall grannen nedan blir väl informerad och ni tillsammans se över och fotografera innetaket före och efter bilningen för att ev. upptäcka uppkomna sprickor osv.

## Styrelsens beslut om tillstånd till ändring av lägenhet

### Ang. ansökan som tillstånd till ändring av lägenhet beträffande

| Lgh nr (ny) | Lgh nr (gammal) | Våning | Namn |
|-------------|-----------------|--------|------|
|             |                 |        |      |

|  |                          |                              |                          |
|--|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Ansökan beviljad ...   |                          | Ansökan avlagen              |                          |
| ... utan synpunkter  | <input type="checkbox"/> | ... med särskilda villkor    | <input type="checkbox"/> |
| Styrelsens kommentarer till sitt beslut samt annan viktigt information till den ansökande: |                          |                              |                          |
|  |                          |                              |                          |
| Ort och datum  |                          |                              |                          |
| Styrelsens underskrift   |                          | Styrelsens namnförtydligande |                          |
|  |                          |                              |                          |

## Information om pågående renovering/ombyggnation

**Vi renoverar lägenheten** (Fyll i nedan)

| Efternamn | Förnamn | Våning / Lgh nr | Telefon |
|-----------|---------|-----------------|---------|
|           |         |                 |         |

**Beräknad ombyggnadstid** (Fyll i nedan)

| Startdatum | Slutdatum |
|------------|-----------|
|            |           |

Kära grannar!

Vi kommer att renovera ovan lägenhet under angiven tidperiod. Vi ber om överseende att dessa arbeten kan medföra olägenhet.

*[komplettera med mer information]*

- *Dagar och tidpunkter för bullriga arbeten*
- *Om trapphuset är nedskräpat – när sker städning?*

Tack!

\_\_\_\_\_

*Förnamn*

\_\_\_\_\_

*Efternamn*