



## **Brf Kungshuset Tre Portaler**

2017-09-07

### **POLICY VID OMBYGGNAD**

*Detta policydokument har antagits av styrelsen i BRF Kungshuset Tre Portaler. Syftet med dokumentet är att ge vägledning till medlemmar hur man ska gå till vid ombyggnad av lägenhet*

#### **ALLMÄNT**

I följande policy beskrivs regler och rutiner som bostadsrättsinnehavare i föreningen Kungshuset Tre Portaler skall följa inför renovering och/eller ombyggnation i den egna lägenheten.

För att få lov att göra väsentliga ändringar i din lägenhet, måste du anmäla detta till bostadsrättsföreningens styrelse, som ska återkomma med ett skriftligt godkännande. Vissa ändringar innebär även, enligt plan- och bygglagen, att en bygganmälan skall göras hos kommunen. Anmälan till kommunen skall göras senast tre veckor före byggstart.

#### *Godkännande*

Ansökningarna behandlas löpande på styrelsens månatliga möte. Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Efter det att styrelsen har godkänt ny medlem i förening så skickas detta policydokument till mäklaren som anlitas för transaktionen. Dessutom skickas detta dokument till den godkända nya bostadsrättsinnehavaren.

Det är bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för att ev. erforderliga tillstånd från kommunen söks. Innan detta görs är det lämpligt att först inhämta styrelsens medgivande.

#### **VÅRA REGLER OCH BOSTADRÄTTSSINNEHAVARENS ANSVAR**

För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37 i föreningens stadgar. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

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
3. Installation av insatser såsom kasset eller kamininsats i eldstad eller
4. annan väsentlig förändring av lägenheten

I det fall styrelsen givit tillstånd till ovan nämnda ingrepp ska arbete utföras fackmannamässigt och av behörig hantverkare. Arbetet ska slutbesiktigas av godkänd besiktningsman och styrelsen ska få ta del av slutbesiktningsprotokoll. Bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar slutbesiktningsprotokoll som ska följa med lägenhetens handlingar vid försäljning.

---

## ÖVRIGT

- Tänk på att inte störa dina grannar i samband med ombyggnad. Anslå i portuppgången innan du sätter igång.  
Ombyggnadsarbetet får inte utföras på kvällar eller nätter. (Störande arbete som t.ex. bilning av betonggolvet får endast utföras mån-fre 08.00 -17.00. Natttid mellan 22:00 - 07:00 är kravet 55 dBA maximal ljudnivå.
- Observera att vid alla renoveringar måste ni själva se till att byggavfallet blir bortforslat.
- Ombyggnad av fastighetens el, gas- och vvs-system får endast utföras av för uppgiften utbildad och godkänd person.

Om du vill ha mer information eller hjälp är du välkommen att på nytt kontakta någon av medlemmarna i föreningens styrelse.

---

## RUTIN

1. Gör en ritning och en beskrivning över vilka förändringar du vill genomföra, se blankett i slutet av dokumentet
2. Bifoga handling från fackman som intygar att ombyggnationen inte innebär några konstruktionsmässiga risker för föreningen.
3. Mejla ovanstående handlingar till [styrelsen@treportaler.se](mailto:styrelsen@treportaler.se) eller lämna dem i styrelsens brevlåda på Ringvägen 112 BV.
4. Vissa ändringar innebär även, enligt plan- och bygglagen, att en bygganmälan skall göras hos kommunen. Anmälan till kommunen skall göras senast tre veckor före byggstart.
5. Efter genomförda arbeten med behörighetskrav ska på marknaden vedertagen kvalitetsdokumentation, s.k. slutbesiktningsprotokoll lämnas till styrelsen.

---

## FRÅGOR OCH SVAR

*Vilket är mitt respektive föreningens ansvar för lägenheten?*

I föreningens stadgar §§ 31 och 32 finns en relativt detaljerad beskrivning. Om du vill ha mer information eller hjälp är du välkommen att på nytt kontakta någon av medlemmarna i föreningens styrelse.

*Hur tar jag reda på om en vägg är bärande?*

Kontakta i första hand en van byggnadskonstruktör som kallas in för en fackmannamässig bedömning. Kostnad för denna bedömning betalas av medlemmen. Du måste kunna visa upp intyg om väggarnas kvalitet. Ändring av icke bärande innerväggar är ditt eget ansvar som lägenhetsinnehavare. Dessa får du ändra, så länge det inte påverkar fastigheten.

*Vad innebär "Annan väsentlig förändring av lägenheten"?*

Väsentlig förändring innefattar till exempel förändring av lägenhetens planlösning eller ändring som påverkar ventilation, vatten och avlopp d.v.s. alla förändringar som kräver bygglov.

*Vad gäller vid Ombyggnation i badrum och våtutrymme?*

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).

*Hur gör jag för att stänga av vattnet?*

Kontakta MFS eller auktoriserad hantverkare som stänger av huvudkranen för vattnet. Informera grannarna via lappar i trapphusen att du stänger av vattnet samt vilken dag och vilken tid. Glöm ej att även informera våra affärsidkande hyresgäster på Ringvägen och Östgötagatan.

*Vad gäller arbeten som berör elsystem?*

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ska du göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse.

*Vad gäller ventilation?*

Du får inte sätta igen befintlig ventilation, eller ändra till annan typ av ventilation. Inga fläktar får monteras i badrum

*Vad gäller Köksfläkt?*

Samtliga installationer som påverkar ventilation måste godkännas av styrelsen.

Frånluftsfläktar får INTE monteras.

**Styrelsen**

Brf Kungshuset Tre Portaler

BEGÄRAN OM TILLSTÅND TILL RENOVERING/OMBYGGNING AV LÄGENHET BRF KUNGSHUSET  
TRE PORTALER

Bostadsrättshavare Namn:	
Lägenhetsnummer:	
Adress:	
Personnr	

ÄNDRINGSBESKRIVNING

Jag/vi har för avsikt att göra följande ändringar i lägenheten:  
(Bifoga en skiss samt intyg från fackman enligt gällande policy)

---

---

---

---

---

---

---

---

Jag/vi är införstådda med att jag/vi ansvarar för att föreningens ordningsregler och stadgar efterföljs under ombyggnationen/renoveringen.

Uppkommer skador – direkta eller indirekta – som påverkar föreningen eller grannar är det alltid jag som bostadsrättsinnehavare som står för rättelser.

Ort och datum

Namn

Styrelsens beslut

Ansökan beviljas datum:

Motivering/särskilda villkor

Ansökan avslås, datum:

Styrelsens underskrift

Ort och datum

