

den 27 maj 2020

Brf Fågelbärslunden



Policy rörande bostadsrättshavares ombyggnad av lägenhet

Vid sitt möte 19-11 den 2019-11-13 har styrelsen (Styrelsen) för bostadsrättsföreningen Fågelbärslunden (769603-6784) (Föreningen) beslutat enligt följande.

Du kan göra mycket själv i din lägenhet som bostadsrättshavare men eftersom det är ett flerfamiljshus du bor i och vi alla samsas om hus och mark finns det vissa saker du inte får göra och vissa regler du måste följa. De förändringar som man som bostadsrättshavaren måste få tillstånd av Styrelsen för att göra i sin lägenhet regleras av Föreningens stadgar (Stadgarna) i synnerhet 27§, av lagar samt av statliga och kommunala regelverk.

För att underlätta hanteringen kring ombyggnad av lägenhet har Styrelsen tagit fram nedanstående riktlinjer, dessa täcker inte tillbyggnad av uteplats eller balkong – detta berörs i särskild policy och dokument för ansökansprocess.

Vad som fastställs här är enbart att betrakta som riktlinjer, beslut tas av styrelsen i varje enskilt fall och styrelsen kan välja att frånga dessa riktlinjer.

Enbart den som är både medlem och bostadsrättshavare (eller annan som uppfyller stadgarnas krav §§23-27) har rätt att göra ombyggnation av sin lägenhet.

För en sådan förändring som det, enligt Stadgarna (i synnerhet 27§), inte krävs tillstånd för av styrelsen behöver styrelsen inte meddelas.

Ansökan

För att få tillstånd för en sådan ändring där tillstånd behövs ska en skriftlig ansökan ställas till Styrelsen, helst digitalt med e-post.

I ansökan ska ingå:

- lägenhetens adress
- lägenhetsnummer (fyra siffror)
- telefonuppgifter och gärna e-postadress till ansökaren
- förklaring om vad som ska göras med ritning
- underskrift, namnförtydliganden och datum av samtliga ägare till lägenheten.

I samband med ansökan kan styrelsen komma att vilja besiktiga lägenheten, Styrelsen kan också, i komplicerade fall, komma att vilja ta in ett utlåtande från fackman, på bostadsrättshavarens bekostnad, under tillståndsprocessen – den ansökande informeras i så fall och har möjlighet att dra tillbaka sin ansökan. Bostadsrättshavaren är skyldig att ge Styrelsen och/eller av Styrelsen anlita fackman tillträde till lägenheten, om tillträde ej beviljas kommer ansökan avslås.

Den ansökande kan välja att göra en inledande ansökan med enbart ovanstående uppgifter, t.ex. för att få ett förhandsutlåtande innan kommun eller fackman kontaktas, innan styrelse ger sitt slutgiltiga tillstånd ska dock ansökan kompletteras med

- eventuellt byggnadstillstånd

den 27 maj 2020

- samt eventuell information om fackman.

Bostadsrättshavaren ansvarar själv för att:

- statliga-, kommunala-, förenings- och andra tillämpbara lagar, regler och riktlinjer följs,
- för att där så behövs inhämtning av byggnadstillstånd från tillbörlig myndighet sker – kopia av sådant tillstånd ska alltid ställas till Styrelsen
- samt för att ta reda på om förändringen innebär ett ingrepp i bärande konstruktion eller kan komma att påverka befintliga ledningar för: avlopp, värme, gas eller vatten.

Krav på fackman

I följande fall ska ombyggnationen alltid genomföras av en fackman och kopia på någon form av garantibevis eller inspektionsprotokoll inlämnas till styrelsen i efterhand:

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintliga eller installation av nya ledningar för:
 - Avlopp
 - värme
 - gas
 - vatten.

Vid ingrepp i bärande konstruktion ska alltid inspektion av oberoende besiktningsman ske i efterhand och protokoll därför inlämnas till Styrelsen.

Om ombyggnationen innebär att kommunalt byggnadstillstånd måste inhämtas ska antingen fackman genomföra tillbyggnaden eller inspektion av fackman ske i efterhand.

I de fall då fackman är inblandad ska fackmannens firma inklusive kontaktuppgifter eller namn och kontaktuppgifter meddelas Styrelsen skriftligen innan tillstånd ges.

När ska tillstånd inhämtas

Vid väsentlig förändring av lägenheten ska, enligt stadgarna, tillstånd inhämtas från Styrelsen, om osäkerhet råder om huruvida tillstånd krävs bör ett förhandsutlåtande inhämtas innan förändring sker. Väsentlig förändring innefattar alltid sådan förändring som:

- förändrar antalet rum i lägenheten.
- i grunden förändrar ett rums art till exempel från att ha varit ett kök eller badrum/toalett.
- förändring som påverkar fastighetens fasad såsom upptagande av nytt fönster eller dörrhål.
- höjning eller sänkning av tak eller golv (mer än vad som åstadkoms genom en förändring av ytskikt).
- avlägsnande av tak eller golvs ytskikt utan att ersätta detta (till exempel genom att skapa ett jordgolv).
- förändring av ett rum så att det ej längre definieras som ett rum (minst 7m², direkt dagsljus, ej kök, kokvrå eller hygienutrymme – Lantmäteriet).

Styrelsen kan för att medge förändringen komma att kräva att förändringen genomförs av fackman och/eller granskas av fackman i efterhand. Detta gäller i synnerhet vid förändring som påverkar fastighetens fasad eller lägenhetens tak eller golv (utom ytskikt).

Krav på återställning / viten

Om en förändring görs som Styrelsen anser väsentlig utan att tillstånd inhämtas kan bostadsrättshavaren tvingas att återställa eller justera förändringen.

den 27 maj 2020

Förändring av lägenhet får inte riskera att skada fastigheten – om Styrelsen finner att en förändring skadar eller riskerar att skada fastighet ska bostadsrätthavaren boende i lägenhet med förändringen på Styrelsens anmodan se till att justera förändringen på sådant sätt som Styrelsen anser fullgott, bostadsrätthavaren svarar då för hela den uppkomna kostnaden av justeringen, sådant styrelsebeslut kan också komma i efterhand såsom då skada eller risk för skada först yttrar sig i efterhand.

Om en återställning eller justering av förändring ej sker på Styrelsens anmodan kan Styrelsen komma att besluta om att ta in hantverkare för att göra sådan återställning eller justering på bostadsrättsinnehavaren bekostnad, om bostadsrätthavaren ej inlämnar garantibevis eller inspektionsprotokoll enligt ovan kan Styrelsen komma att ta in en oberoende besiktningsman på bostadsrätthavarens bekostnad. I båda dessa fall är bostadsrätthavaren skyldig att ge Styrelsen och hantverkare/besiktningsman tillträde till lägenheten, om bostadsrätthavaren motsätter sig detta eller på annat sätt inte följer styrelsens instruktioner kan bostadsrätthavaren komma att bli uppsagd från lägenheten.

Om man lämnar skräp eller annat mot reglerna (se nedan) kan styrelsen komma att beställa bortforsling av detta och fakturera dig som bostadsrättsinnehavare.

Störningar i samband med arbete

Vid all ombyggnation ska hänsyn tas till grannar och om dessa riskerar att störas ska de informeras på förhand – detta gäller i synnerhet om störningen berör deras tillgång till el, vatten, värme eller ventilation i dessa fall ska tidpunkten för avbrott stämmas av med Styrelsens ordförande eller annan av Styrelsen utsedd kontaktperson.

I samband med arbetet får trapphus eller entréer inte blockeras och förvaring i trapphusen får överhuvudtaget inte ske annat än högst tillfälligt och aldrig över natt.

Hantverkare och andra får inte blockera vägbanan annat än för lossning/lassning, man kan alltså inte stå och arbeta i mittcirkeln.

Skräp ombyggnad/renovering måste förvaras i lägenheten eller på en hyrd parkeringsplats, det får inte placeras på föreningens mark i till exempel BigBags längre än max 12 timmar och aldrig så att det blockerar passage eller förstör mark/växtlighet. Behöver man förvara BigBags eller motsvarande en längre tid får man hyra en parkeringsplats för detta.

Man får inte förvara utrustning, skräp eller annat i cykelförråd och det får inte slängas i soprummen – det ska iväg till återvinningscentral i Hagby eller Löt.

Som för allt annat gäller att arbete som väsnas enbart får genomföras klockan 07:00 – 23:00.

Riktlinjer för styrelsens beslut

För förändring av antalet rum i lägenheten eller förändring av rum så att detta slås ihop med kök bör Styrelsen generellt ge tillstånd, tillstånd för att förändra ett rum så att det ej längre definieras som rum (annat än vid hopslagning med kök) bör motiveras väl av bostadsrätthavaren för att medges, tillstånd för att förändra ett rums art bör enbart medges i undantagsfall. Förändring som påverkar lägenhetens golv eller tak (annat än ytskiktet) bör medges ytterst restriktivt. Förändring som påverkar fastighetens fasad bör ej medges om det avsevärt påverkar fasadens utseende eller innebär ett olägligt nytt fönster eller dörröppning, i övrigt bör en sådan förändring medges om den kan genomföras på ett för fastigheten säkert sätt och det uppfyller byggnadslov etcetera.

den 27 maj 2020

Om förändringar i ventilationsinstallation

Bostadsrättshavaren har generellt inte rätt att göra förändringar i grundstrukturerna för fastighetens ventilation, detta för att detta är ett komplext system med kopplingar till ventilationskanaler i fastigheten samt ett beroende av lufttrycket i lägenheten och fastigheten.

Bostadsrättshavaren får med andra ord inte avlägsna eller förändra fönsterventilerna eller andra ventiler i lägenheten.

Bostadsrättshavaren får heller inte avlägsna köksfläkten eller installera någon ytterligare fast monterad fläkt eller kyl-/värmeutrustning som förändrar tryckförhållanden i lägenheten utan medgivande från styrelsen (enligt ovan nämnda process), styrelsen kan komma att vilja inhämta ett utlåtande från fackman (också enligt ovan) – detta sker på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren har möjlighet att, på egen bekostnad, byta den befintliga köksfläkten mot en motsvarande bland godkända modeller, för godkända modeller ta kontakt med föreningens förvaltare Redab.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid behov, på egen bekostnad, rengöra eller byta filtren i fönsterventiler, samt att rengöra och på andra sätt underhålla köksfläkten. Om köksfläkten skulle gå sönder är bostadsrättshavaren skyldig att på egen bekostnad införskaffa en.

För styrelsen



Erik Carlsson, Ordförande