

BRF Leporiden 1

Policy för tillståndspliktiga förändringar i bärande väggar och andra åtgärder

Syfte

Bostadsrättshavare som önskar göra större förändringar i sina lägenheter ska i förväg känna till hur en fråga kommer att bedömas, vilka krav som ställs och varför. Genom denna policy vill styrelsen kommunicera den administrativa processens gång och informera om de villkor som ska uppfyllas för ett godkännande. Styrelsens förhoppning är att en transparent process garanterar att fastigheten förvaltas på ett för alla rättvist och betryggande sätt.

Rättslig reglering

Enligt bostadsrättslagen stadgas följande:

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.**

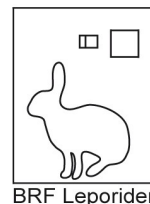
Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Ansvar

Föreningen (här: Brf) har ett förvaltningsansvar, att medlemmarnas gemensamma tillgångar vårdas och inte skadas.

Ett beslut från styrelsen att godkänna en åtgärd innebär enbart att åtgärden kan genomföras utan påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Det är ägaren till bostadsrätten som är byggherre, dvs organisatoriskt och ekonomiskt ansvarig för genomförandet och för de intyg och övrig dokumentation som ska lämnas när det är klart.



Procedur

1. Den medlem som önskar göra en större förändring ska först göra en ansökan till styrelsen med beskrivning av åtgärden och bifoga ritningar som övergripande visar vad som är tänkt. Se bilaga 1, Ansökan om tillstånd
2. Styrelsen låter sen en konstruktör (K, VVS eller EI) med kunskap om våra byggnader och vår policy att göra en bedömning. Om det bedöms vara genomförbart får den sökande veta vad som krävs för att komplettera ansökan. Det kan vara ritningar, beskrivning och eventuell hållfasthetsberäkning från konstruktör. Se även bilaga: *Krav på intyg vid ombyggnad*, som alltid gäller!
3. Konstruktören gör en granskning och skriver ett utlåtande till styrelsen om åtgärden. Styrelsen kommer att fatta beslut utifrån utlåtandet.
4. När ansökan är godkänd ska den sökande, om det krävs göra en bygganmälan till stadsbyggnadskontoret. Se kommunens hemsida om vad som är bygganmälningspliktig åtgärd. Om anmälan krävs kan arbetet starta när starttillstånd beviljats.
5. När åtgärden är klar lämnar den sökande till styrelsen in de intyg och relationshandlingar som krävs. Därefter kan föreningen låta göra en besiktning.

Observera att den sökande efter styrelsens godkännande själv ansvarar för både myndighetskontakter och själva genomförandet.

Krav som alltid ska uppfyllas

- Åtgärden får inte försvaga husets stomme eller försämra dess stabilitet.
- Håltagning, bilning och spårning i betongkonstruktionen kan påverka bärförmåga och stabilitet och ska redovisas i ansökan
- Ändring av vatten och avlopp, ventilation, tätskikt och el kan påverka det som Föreningen ansvarar för och ska redovisas i ansökan (se gränsdragningslista)
- Åtgärden ska kunna upprepas i valfri jämförbar lägenhet utan att sammantaget försvaga husets stomme eller försämra dess stabilitet.
- Åtgärden ska använda beprövade metoder, krav ska ställas att det utförs på ett fackmannamässigt sätt. Se i: *Gränsdragningslista* och bilaga *Krav på intyg vid ombyggnad* vilka krav och regler som gäller. Vissa åtgärder kan kräva besiktning innan arbetet påbörjas samt under arbetets gång.

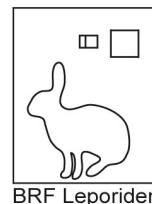
Varför kraven ställs

Föreningen ställer dessa krav för att undvika direkta skador och för att säkerställa att byggnaderna förvaltas på ett långsiktigt hållbart sätt.

Vid stambytet var kraven högt ställda på både utförande och kontroller. Ändringar ska hålla samma nivå

Åtgärder i enstaka lägenheter får inte visa sig medföra begränsningar för andra, ovan och under, alltså en rättvisefråga. Det kan innebära att en väggöppning i sig uppfyller myndighetens krav, men vid en sammantagen bedömning av övriga öppningar eller övriga sedan tidigare genomförda förändringar i byggnaden medför en försvagning och därför inte får utföras.

Styrelsen sparar all dokumentation om vad som förändrats för att ha en samlad bild av fastigheten. Dokumentation ska sparas i form av ritningar och/eller foton.



Dokumentation skall också visa inbyggda eller på annat sätt dolda åtgärder, främst vatten och avlopp samt elinstallationer. Se även: *Gränsdragningslistan* och bilaga *Krav på intyg vid ombyggnad*

Styrelsen håller på att utreda om det är möjligt att bygga fler lägenheter på taket. Om det blir verklighet kommer alla åtgärder som innebär försvagningar av stommen att innebära extrakostnader för föreningen, det vill säga för alla medlemmar.

Krav från myndigheter

Se kommunens hemsida vad som kräver bygganmälan och därmed slutbevis.

Att göra bygganmälan och redovisa slutbesked är lägenhetsinnehavarens ansvar. Slutbeskedet är myndighetens bevis för att åtgärden och genomförandet godkänts och får tas i bruk. En kopia skickas in till styrelsen så snart arbetet är avslutat.

Skulle slutintyg saknas vid anmälningspliktig åtgärd kommer föreningen att upplysa om detta vid eventuell framtida försäljning av lägenheten.

Fördelning av kostnader

Föreningen står för kostnaden av bedömning via konstruktör och föreningens hantering av ansökan fram till godkännande/ avslag.

Ansökan, de ritningar mm som ingår, alla kostnader för genomförande samt myndighetsavgifter står lägenhetsinnehavaren för.

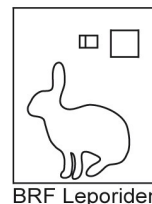
Om ändringen avviker från vad som godkänts eller om den utförts utan ansökan eller utan godkännande kan styrelsen begära att lägenhetsinnehavaren återställer lägenheten.

(Det kan även betraktas som förverkandegrund enligt bostadsrättslagen.)

Lägenhetsinnehavaren ansvarar då också för föreningens kostnader för besiktningar och annat som krävs.

Observera att Brf inte är sökande i bygganmälan men ändå ansvarar som fastighetsägare i fråga om eventuella viten och andra påföljder. Skulle det bli aktuellt kommer Brf att kräva motsvarande summa från bostadsrättsinnehavaren.

Denna policy har delgetts samtliga bostadsrättsinnehavare i Brf Leporiden och är antagen vid ordinarie årsstämma 2017.



BRF Leporiden 1

Bilaga. Krav på intyg vid ombyggnad

1. Elarbeten

Försäkran om att elarbeten och egenkontroll av dessa genomförts i enlighet med Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Detta innefattar bland annat:

- a) skyddsjordskontroll
- b) isolationsmätning
- c) kontroll av skyddsledares kontinuitet.

Intyget utfärdas av elinstallationsföretag som är registrerat hos Elsäkerhetsverket och ska skrivas under av behörig elektriker.

2. Värme, vatten och sanitet

Försäkran om att VVS-arbeten och egenkontroll av dessa genomförts i enlighet med branschreglerna för Säker Vatteninstallation, dvs det regelverk som tagits fram av VVS-branschen tillsammans med försäkringbolag, myndigheter och byggbranschen.

Intyget ska skrivas under av person med branschlegitimation som styrker kompetens inom säkra vatteninstallationer. Branschlegitimation är alltid kopplad till ett auktoriserat företag.

3. Allmänt, vid alla former av ombyggnad

Försäkran om att ombyggnation eller renovering som kräver föreningens godkännande har genomförts i överensstämmelse med föreningens godkännande. Vidare att ingen ombyggnation eller renovering som kräver föreningens godkännande har genomförts utan sådant godkännande.

Intygas av Bostadsrättsinnehavaren

(1 och 2 gäller i tillämpliga delar)