

## BRF Leporiden 1

---

### Policy för tillståndspliktiga förändringar i bärande väggar och andra åtgärder

#### Syfte

Medlemmar 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.

Enligt bostadsrättslagen ska styrelsen tillåta (godkänna) en åtgärd om den inte innebär olägenhet eller medför påtaglig skada för föreningen eller dess medlemmar.

#### Rättslig reglering

Enligt bostadsrättslagen stadgas följande:

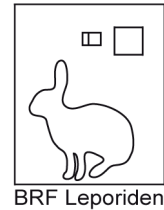
**Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar**

- 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.**

#### Procedur

- Den medlem som önskar göra en större förändring ska först göra en ansökan till styrelsen med beskrivning av åtgärden, bifoga ritningar och hållfasthetsberäkning från konstruktör.
- Styrelsen låter därpå en välmeriterad konstruktionsbyrå med kunskap om våra byggnader att göra en egen bedömning. Konstruktionsbyrån avger därefter ett utlåtande till styrelsen om åtgärden. Styrelsen kommer i anslutning till detta fatta beslut om åtgärden. Om det behövs kan sökanden behöva ändra/och eller komplettera ansökan för att ett godkännande ska komma i fråga.



- Godkännandet är en del av styrelsens svar till den sökande och ingår i det avtal som tecknas mellan bostadsrättsföreningen och sökanden.
- Därefter ska den sökande göra en bygganmälan till stadsbyggnadsnämnden.
- När startbesked meddelas av stadsbyggnadsnämnden ska en entreprenör anlitas och genomföra förändringen.
- När åtgärden är klar kommer den av föreningen anlitate konstruktionsbyrån göra en besiktning.
- Om resultatet avviker från vad som avtalats kan den sökande bli tvungen att återställa lägenheten i ursprungligt skick.
- Slutligen ska en kopia på slutbesked från stadsbyggnadsnämnden skickas in till styrelsen så snart arbetet är avslutat.
- Observera att medlemmen efter styrelsens godkännande själv ansvarar för såväl kommunala kontakter som för själva genomförandet.

## Krav som ska uppfyllas

- Åtgärden får inte försvaga husets stomme eller försämra dess stabilitet.
- 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 och en besiktning ska göras när åtgärden genomförts.

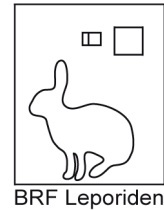
Vissa åtgärder kräver även besiktning under arbetet. Vad som krävs ska framgå av avtalet mellan bostadsrättsföreningen och medlemmen.

## Varför kraven ställs

Anledningen till att föreningen ställer dessa krav är dels att undvika direkta skador, dels att säkerställa att byggnaderna förvaltas på ett långsiktigt hållbart sätt. I det ingår att åtgärder i enstaka lägenheter inte får visa sig medföra begränsningar för andra, ovan och under, alltså rättvisefråga. Det kan innebära att en väggöppning i sig uppfyller kommunens 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 ska därför samla all dokumentation om vad som förändrats för att ha en samlad bild av fastigheten.

Dokumentationen skall också lämnas till föreningen för alla inbyggda eller på annat sätt dolda åtgärder. Det gäller främst vatten och avlopp samt elinstallationer. Dokumentationen ska sparas i form av foton och ritningar. Se även gränsdragningslistan där det framgår vad föreningen respektive den boende har ansvar för.



Styrelsen håller på att utreda om det är möjligt att bygga 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.

Ett slutbesked är ett beslut från stadsbyggnadsnämnden att byggnader och anläggningar som fått startbesked nu får tas i bruk och användas.

Slutbeskedet är ett godkännande att ett eller flera byggen eller projekt kan anses slutförda.

Kravet på att slutbesked ska sändas till styrelsen efter avslutat arbete föranleds av att genomförandet av åtgärden helt och hållet är medlemmens ansvar.

Slutbeskedet är kommunens bevis för att alla handlingar inkommit, att åtgärden och genomförandet har godkänts.

Kontrollansvarig skall intyga och ansvarar för att ändringarna genomförts på ett korrekt sätt. Detta är mycket viktigt om skador uppstår som en följd av brister i utförande eller material. Skulle slutintyg saknas kommer föreningen att upplysa om detta vid en eventuell framtida försäljning av lägenheten.

## Kostnader

Föreningen står för kostnaden av bedömning via konstruktör och föreningens hantering av ansökan.

Övriga kostnader för genomförande och kommunala avgifter står lägenhetsinnehavaren för. Observera att bostadsrättsföreningen inte är sökande i bygganmälan men ansvarar ändå som fastighetsägare i fråga om eventuella viten och andra påföljder.

Denna policy har delgetts samtliga bostadsrättsinnehavare i Brf Leporiden 1 och är antagen vid extra stämma 2017.