

INFORMATION FÖR VINDSOMBYGGNAD

INLEDNING

HSB Bostadsrättsförening Pålundet i Stockholm har sedan 2003 medgivit att medlemmar som innehar bostadsrätt till lägenheter på översta våningsplanet i låghusen kan förvärva ovanliggande vindsutrymme för ombyggnad till bostadsyta som införlivas med den befintliga bostadsrätten.

Föreningen ställer följande krav för ombyggnad av vindsutrymmet

- endast vindsutrymme ovanför den egna lägenheten får byggas om,
- inga öppningar i yttertak får göras för vindskupor eller altan,
- takfönster får endast sättas in enligt beviljat bygglov,
- värme-, vatten- och avloppsledningar får inte dras upp till vindsutrymmet och heller inte anslutas till föreningens system för vatten, värme och avlopp,
- öppen spis eller braskamin får inte installeras i vindsutrymmet,
- bostadsrättshavaren har att tillse att ev. befintliga rör, ledningar och takluckor m.m. som påverkas av ombyggnationen, dras om/flyttas så att nuvarande funktion kan upprätthållas samt säkerställa att föreningen efter ombyggnad kan komma upp på byggnadens tak,
- samtliga kostnader förenade med vindsombyggnaden bekostas av bostadsrättshavaren. Till dessa kostnader räknas bl.a. föreningens kostnader för juridiskt biträde vid upprättandet av nödvändiga avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren.

Informationen i denna sammanställning är indelad i olika avsnitt för att ge vindsbyggarna en vägledning före, under och efter avslutad ombyggnation. Föreningen vill dock erinra om att denna information inte är uttömmande. Det åligger varje bostadsrättshavare att säkerställa att villkoren i tecknade avtal med föreningen uppfylls.

1 PLANERING OCH SAMORDNING

- 1.1 Bostadsrättshavare som är intresserade av att bygga om vindsutrymmet ovanför den egna lägenheten får del av denna information och föreningens mallavtal, bestående av bl.a. ett ramavtal och ett ombyggnadsavtal som ska tecknas mellan föreningen och bostadsrättshavaren i anledning av en ombyggnad av vindsutrymmet.
- Ombyggnadsavtalet reglerar bl.a. villkoren för projektering och hur ombyggnaden av vindsutrymmet ska genomföras.
 - Ramavtalet reglerar villkoren för och förfarandesättet avseende vindsutrymmets sammanläggning med den ursprungliga lägenheten, vilket sker genom överlåtelse (försäljning) av bostadsrätten till föreningen, beslut om upphörande (dödning) av den ursprungliga bostadsrätten på föreningsstämma samt därefter upplåtelse av den nya bostadsrätten.
 - Överlåtelseavtalet reglerar villkoren för överlåtelsen (försäljningen) av bostadsrättshavarens ursprungliga lägenheten till föreningen.
 - Upplåtelseavtalet reglerar villkoren för föreningens upplåtelse av den nya lägenheten, d.v.s. bostadsrättshavarens ursprungliga lägenhet samt vindsutrymmet.
- 1.2 Bostadsrättshavaren kontakter arkitekt för hjälp med att ta fram ett första underlag till ombyggnaden av vindutrymmet. När vinden ska besökas för att undersöka möjligheten till ombyggnad ska alltid kontakt tas med föreningens fastighetsskötare, som ska närvara vid besöket på vinden.
- 1.3 Föreningen kommer att anlita minst ett auktoriserat värderingsföretag för att beräkna priset för vindsutrymmet. Föreningens kostnader för värderingen betalas av bostadsrättshavaren.
- 1.4 Om det inte har skett tidigare, bör kontakter tas med bostadsrättshavare i närliggande lägenheter för eventuell samordning av projektering och ombyggnation. Bostadsrättshavare bör, om möjligt, söka samordna sina bygglovsansökningar och byggnationer med bostadsrättshavare i närliggande lägenheter. Detta för att minska antalet byggarbetsplatser samt för att korta byggtiderna. En samordning och en gemensam upphandling av projektering och ombyggnation bör också leda till lägre byggkostnader.
- 1.5 Bostadsrättshavaren ska inhämta skriftliga samtycken i original till ombyggnationen från de bostadsrättshavare som har lägenheter på samma våningsplan och trappuppgång som bostadsrättshavaren. De skriftliga godkännandena ska överlämnas till föreningen i original.

2 STÄMMOBESLUT

2.1 En föreningsstämma hålls för att fatta beslut om ombyggnad av föreningens fastighet genom att bostadsrättshavaren får bygga om vindsutrymmet till bostadsyta under förutsättning att ramavtal och ombyggnadsavtal tecknas. Bostadsrättshavaren får i enlighet med föreningens ramavtal och ombyggnadsavtal förvärva och bygga om vindsutrymmet. Föreningen och bostadsrättshavaren undertecknar ramavtal och ombyggnadsavtal efter stämman.

3 UPPHANDLING AV ENTREPRENÖR, KONSULTER M.FL.

3.1 Föreningen har följande krav på de entreprenörer/konsulter m.fl. som bostadsrättshavaren i enlighet med ombyggnadsavtalet anlitar;

- anlita ska vara godkänd för F-skatt (kontrolleras hos Skatteverket),
- inte ha några betalningsanmärkningar (kontrolleras hos Kronofogdemyndigheten),
- inte finnas på "svarta listan" (kontrolleras hos Konsumentverket), samt
- på föreningens begäran kunna uppvisa goda referenser från tidigare vindsombyggnader.

3.2 Vid upphandlingen av entreprenörer/konsulter m.fl. ska ingånget ombyggnadsavtal mellan bostadsrättshavaren och föreningen utgöra avtalsinnehåll mellan bostadsrättshavaren och anlitate entreprenörer/konsulter.

4 Entreprenörernas/konsulternas kontaktuppgifter ska redovisas för föreningen.

4.1 Bostadsrättshavaren ska anlita en kontrollansvarig för ombyggnationen i enlighet med bestämmelserna i ombyggnadsavtalet. Kontrollansvarig ska inte vara entreprenören utan en fristående konsult som objektivt ska bedöma om myndighetskraven uppfylls.

4.2 Föreningen har följande krav på den som anlitas som kontrollansvarig;

- kontrollansvarig ska vara SBR-besiktningsman (kontrolleras på SBR, Sveriges Besiktningsmäns Riksförbund), samt
- vara förordnad som kontrollansvarig med riksbehörighet (kontrolleras på Boverkets hemsida).

Kontrollansvarigs kontaktuppgifter ska redovisas för föreningen.

- 5 Bostadsrättshavaren ska i enlighet med ombyggnadsavtalet överlämna dokumentation till föreningen som utvisar att Bostadsrättshavarens ansvar i egenskap av byggherre enligt arbetsmiljölagen är uppfyllt, bl.a. att byggarbetsmiljösamordnare planering och projektering (BAS-P) och att byggarbetsmiljösamordnare utförande (BAS-U), har utsetts. Bostadsrättshavarens bör därför i ett tidigt stadium diskutera denna fråga med anlitad projektör/entreprenör/konsult och se till att separat avtal om arbetsmiljöansvaret upprättas parterna emellan.

6 BYGGLOVSANSÖKAN M.M.

- 1.1 Bostadsrättshavarens ansöker om byggnadslov. En kopia av bygglovsansökan lämnas till föreningen i enlighet med bestämmelserna i ombyggnadsavtalet.
- 6.1 Alla ändringar och tillägg under bygglovsprocessen ska redovisas genom kopior till föreningen. Kopia på beviljat eller avslaget bygglov ska redovisas till föreningen.
- 6.2 Tekniskt samråd sker genom kommunens försorg. Där fastställs eventuella krav på byggnationen från kommunens sida. Dessutom beslutas om vem som ska vara kontrollansvarig och av denne upprättad kontrollplan godkänns. Startbesked meddelas.
- 6.3 Kopior på startbesked samt relevanta konstruktionsritningar, sakkunnigintyg samt bevis om färdigställandeskydd samt godkänd kontrollplan som ligger till grund för kommunens startbesked ska överlämnas till föreningen. Detsamma gäller för kallelse och protokoll (inklusive deltagarförteckning) från kommunens tekniska samråd.

7 ÖVERLÅTELSEAVTAL OCH UPPLÅTELSEAVTAL M.M.

- 7.1 Bostadsrättshavarens befintliga panthavare i lägenheten ska skriftligen godkänna förfarandet beskrivet i ramavtalet. Det skriftliga godkännandet ska överlämnas till föreningen i original.
- 7.2 När bostadsrättshavaren har beviljats erforderliga bygglov som vunnit laga kraft samt har inhämtat godkännanden från de omkringboende i enlighet med ombyggnadsavtalet, kallar föreningen till stämma.
- 7.3 Före stämman tecknar föreningen och bostadsrättshavaren överlåtelseavtal avseende bostadsrättshavarens försäljning av sin bostadsrättslägenhet.
- 7.4 En föreningsstämma hålls för att besluta att den ursprungliga bostadsrätten ska upphöra. Styrelsen fattar omedelbart efter föreningsstämman beslut om att upplåta

den nya bostadsrätten (ursprungslägenheten och vindsutrymmet) till bostadsrättshavaren. Upplåtelseavtal tecknas mellan föreningen och vindsbyggaren.

- 7.5 Bostadsrättshavaren erlägger insats, upplåtelseavgift samt årsavgift för den nya bostadsrätten i enlighet med tecknat upplåtelseavtal. Tillträdesdag till den nya bostadsrättslägenheten är dagen för upplåtelsen, vilket också anges i upplåtelseavtalet.

8 OMBYGGNAD AV VINDEN

- 9 Eventuell ändring av befintlig ventilation, isoleringsarbeten samt ev. flytt av taklucka ska skriftligen godkännas av föreningen.

- 9.1 Förbesiktning genomförs i enlighet med ombyggnadsavtalet. En kopia på utlåtandet från förbesiktningen ska lämnas till föreningen.

- 9.2 Föreningen meddelar tillstånd till byggstart.

- 9.3 Bostadsrättshavaren upprättar en tidplan för ombyggnaden som ska redovisas och godkännas av Föreningen innan arbetena får påbörjas.

- 9.4 Protokoll från samtliga byggmöten med bostadsrättshavarens entreprenör ska överlämnas till föreningen.

- 9.5 Ombyggnaden genomförs i enlighet med ombyggnadsavtalet.

- 9.6 När ombyggnationen är avslutad ska en slutbesiktning och OVK-besiktning genomföras i enlighet med vad som anges i ombyggnadsavtalet. Inför slutbesiktningen ska bostadsrättshavarens kontrollansvarige lämna över kopior på samtliga de handlingar som ska lämnas till kommunen. En kopia på utlåtandet från slutbesiktningen ska lämnas till föreningen tillsammans med relationshandlingar och egenkontroller för samtliga utförda arbeten.

- 9.7 Anmärkningar vid slutbesiktningen ska åtgärdas omgående så att efterbesiktning kan ske utan dröjsmål och i enlighet med vad som anges i ombyggnadsavtalet.

- 9.8 En kopia på kommunens slutbesked samt de handlingar som ligger till grund för slutbeskedet ska lämnas till föreningen.

10 EFTER BOSTADSRÄTTSLÄGENHETENS FÄRDIGSTÄLLANDE

- 10.1 När slutbesiktningen är genomförd och godkänd ska en uppmätning av vindsutrymmet genomföras i enlighet med ombyggnadsavtalet och upplåtelseavtalet.

11 GARANTIBESIKTNING

- 11.1 Bostadsrättshavaren ska i god tid före garantitidens utgång låta genomföra en garantibesiktning i enlighet med bestämmelserna i ombyggnadsavtalet.
- 11.2 Även efter genomförd garantibesiktning kan vindsbyggaren begära en ny besiktning om fel återkommer eller om nya brister som, beror på ombyggnaden, visar sig inom garantiperioden.