



Vindsutbyggnad

Regler Brf Omberg II

Regler och instruktioner för dig som bygger:

1. Skriftlig intresseanmälan inlämnas till brf:s styrelse.
2. Planritning vindsutbyggnad, ritning/skiss av vindsförråd före/efter samt överlåtelseavtal förråd med namnteckningar inlämnas till styrelsen.
3. Styrelsen tar beslut på styrelsemöte och meddelar detta samt upplåtelseavgift/m². Beslut protokollförs vilket den som bygger behöver visa för stadsbyggnadskontoret. I detta skede skrivs även ett **avtal** (se hemsida) mellan den som ska bygga och brf styrelse.
4. Bygglov/Bygganmälan skall sökas hos stadsbyggnadskontoret (bekostas av bostadsrättsinnehavaren).
 - Vid ansökan om **bygglov** ska dessa handlingar skickas till stadsbyggnadskontoret: a) Bygglovsansökan, b) Bygglovsritningar (plan-/sektionsritn), c) Situationsplan, d) Beslut från styrelsen e) ev. kompletteringar.
 - För att erhålla ett **beslut om startbesked** skickas detta till stadsbyggnadskontoret: a) Bygganmälan, b) Uppgifter om kontrollansvarig, c) Kontrollplan, d) Brandskyddsbeskrivning, e) Konstruktionsritningar (om ingrepp görs i bärande konstruktion), f) Ventilationsbeskrivning g) ev. kompletteringar
5. Kopia på **”Bygglov”** och **”Beslut om startbesked”** från stadsbyggnadskontoret samt handlingar enligt punkt 4 lämnas till styrelsen.
6. Preliminär beräkning av boyta enl. SS 021053 utförs av brf:s styrelse (OBS ej biytor). Styrelsen meddelar bostadsrättsinnehavaren den preliminära upplåtelseavgiften som ska betalas innan byggstart. För beräkning av preliminär upplåtelseavgift, se ”Allmänna regler”.
7. Byggnation – Brf:s styrelse ska ha full insyn av ombyggnationen.
8. Besiktningar under byggtiden ska utföras av kontrollansvarig.
9. Slutbesiktning ska utföras av godkänd besiktningsman som t.ex. Anticimex eller ÅF (bekostas av bostadsrättsinnehavaren).

Brf Omberg II

Adress: Stockholmsgatan 40, 41669 Göteborg

Email: info@omberg.net



-
10. Slutgiltig uppmätning av boyta i samband med slutbesiktning enl. SS 021053 samt beräkning av slutgiltig upplåtelseavgift, för beräkning se "Allmänna regler" Denna
 11. avgift skall justeras mot preliminär debitering mellan brf och bostadsrättsinnehavaren. Den nya boytan ska även användas för att beräkna ny månadsavgift, se "Allmänna regler".
 12. Stadsbyggnadskontoret utfärdar slutbesked över slutförd vindsutbyggnad när de erhållit alla handlingar de behöver (OK kontrollplan, OK brandbesiktning, ev bullertest m.m.). Kopia av alla handlingar lämnas till brf styrelse.
 13. Ny månadsavgift ska betalas när brf styrelse anser att vindsutrymme är möjligt att tas i bruk av bostadsrättsinnehavaren, dock senast 12 mån. från byggstart. Överlåtelseavtal med andelstal m.m. utfärdas av HSB och styrelsen och lämnas till bostadsrättsinnehavaren.



Allmänna regler

- Inga kostnader i samband med ombyggnation får belasta brf, dvs. alla kostnader som är orsakade av vindsutbyggnad ska belasta bostadsrättsinnehavaren.
- Samtliga arbeten ska utföras fackmannamässigt och enligt gällande byggregler och myndighetskrav.
- Försäljning av vindsyta sker med följande debitering: Boyta räknas ut med procentuellt medelvärde från de 10 senaste försäljningarna. För närvarande, 200508, är detta 5300 kr/m².
 - Preliminär upplåtelseavgift: (5300kr/m² x prel. yta m² x 0,8)
 - Slutgiltig upplåtelseavgift: (5300kr/m² x slutgiltig ny yta m²) jämförs med prel. upplåtelseavgift och mellanskillnad betalas.
- Ny månadsavgift beräknas genom:
nuvarande avgift + (nuvarande avgift/m² x slutgiltig ny yta m²) x 0,70
- Endast yta över den egna lägenheten är till försäljning. Ytor över annans lägenhet eller gemensamma ytor kan eventuellt köpas av föreningen om brf styrelse samt berörda parter ger sitt godkännande, t.ex underliggande lägenhetsinnehavare.
- Alla kostnader för ändring av befintliga installationer, anpassning av befintliga byggnadsdelar och funktioner m.m. bekostas av bostadsrättsinnehavaren och ska godkännas av styrelsen.
- Vindsutbyggnad får ej hindra andra vindsutbyggnader. Lösning av redan beviljade och godkända vindsutbyggnader med utrymningsväg på vinden bekostas av den nu byggande bostadsrättsinnehavaren.
- Uppvärmning av vindsutrymme ska ske med vattenburen radiatorvärme som i resten av huset. Brf står för material- och arbetskostnad för installation av detta, dock max 20 000sek + moms. Det är ej ok att lägga in vattenburen golvvärme.
- Förråd som försvinner på vinden pga. vindsutbyggnad ska ersättas med likvärdigt förråd på annan vind eller i källaren (i nära anslutning till tidigare förråd). Den som bygger ut ansvarar för att lösa detta.
- Projektspecifika problem som ej täcks av övriga punkter avgörs av brf styrelse i samråd med bostadsrättsinnehavaren.
- I övrigt enligt gällande bostadsrättslag och stadgar.

Tips till dig/er som ska bygga!

Prata med andra i brf som har byggt om vinden för att underlätta för dig/er samt ta del av de erfarenheter som finns.

Försök sätta er in i de olika parternas synsätt för att öppna upp för bra dialog. T.ex. är styrelsens uppgift att värna om alla medlemmar samt föreningens och det fysiska husets välbefinnande vilket gör att det är viktigt att all dokumentation lämnas in så att bra beslut kan tas och byggnation arkiveras för framtida bostadsrättsinnehavare.