

## RUTIN FÖR NEDBYGGNAD I KÄLLARE

### RUTIN

Rutinen beskriver önskvärd process för nedbyggnad i källare och berör såväl nedbyggande medlem som styrelse.

#### 1) INLEDANDE DIALOG

Medlem meddelar styrelsen sin avsikt (och inleder dialog om förfarande). Styrelsen tillhandahåller riktlinjer för nedbyggnad, rutin (detta dokument) samt avtal för tilläggsupplåtelse för information. Medlem måste ha tillträtt sin lägenhet innan nedbyggnad kan bli aktuell.

#### 2) SKISS

Medlem tar fram enklare skiss inför möte med byggnadsteknisk konsult för att illustrera önskad nedbyggnad med inritat förslag på trappa samt eventuella väggar och dörrar.

#### 3) TEKNISK RAPPORT

Medlem anlitar av styrelsen anvisad byggnadsteknisk konsult för sammanställande av rapport i vilken det ska framgå följande;

- a) Om det är lämpligt att bygga ned på önskad yta och öppna upp till lgh ovanför?
- b) Vilka ändamål ska önskad nedbyggnad nyttjas till m t p fukt, ventilation etc?
- c) Vilka tekniska lösningar rekommenderas (golv, väggar, isolering, uppvärmning, ventilation etc)?
- d) Vilka material ska användas och vilka ska undvikas?

#### 4) STYRELSENS OMBUD

Styrelsen kan vid behov anlita ett ombud med god erfarenhet i byggtekniska och entreprenadjuridiska frågor som representerar styrelsen under hela byggprocessen. Kostnaden för detta ombud kan debiteras medlem om det meddelas skriftligen innan tecknande av avtal (se 7:13 Avtal om Tilläggsupplåtelse).

#### 5) RITNING

Medlem tar fram arkitekturritning inklusive materialval och tekniska lösningar som följer den tekniska rapporten.

#### 6) HUSMÖTE

Medlem presenterar ritning på husmöte (där kallelse skett där ärende om nedbyggnad tydligt framgått).

Ritningen måste innehålla en projicering av den ovanförliggande lägenhetens yttre väggar. Husmötet beslutar att godkänna, eller inte godkänna, förslaget. Husets beslut är endast rådgivande till styrelsen och ska ses som en indikation på att alla berörda har informerats.

7) FÖRHANDSBESKED FRÅN STYRELSEN

Förhandsbesked kan ges till medlem om kriterierna under punkt 9a och 9c är uppfyllda. Så länge ritningen under punkt 9a stämmer med det framtida bygglovet ändras inte ett förhandsbesked. Om bygglovet däremot inte stämmer med inlämnad ritning kan ett positivt förhandsbesked dras tillbaka. Denna överensstämmelse är medlem skyldig att redovisa för styrelsen.

8) BYGGLOV

Ansökan om bygglov hos Malmö Stad.

9) STYRELSENS GODKÄNNANDE

Godkännande av styrelsen kan ges om följande villkor uppfylls;

- a) Ritning finns där det framgår hur stor källaryta som ska upplåtas, hur ovanförbyggande lägenhets ytterväggar går och att nedbyggnaden uppfyller alla riktlinjer ovan. Ritningen ska också innehålla de eventuella förändringar av förråd som nedbyggnaden resulterar i.
- b) Medlem har inkommit med kopia på beviljat bygglov.
- c) Det finns ett husmötesprotokoll där en majoritet av husets medlemmar bör ha godkänt förslaget till nedbyggnad (där det ska framgå vilka som närvarade och eventuella reservationer till godkännandet). Obs! Husets godkännande är ej ett krav.

10) INFORMERA BOENDE

Styrelsen informerar via husvärden alla boende i huset om att nedbyggnaden är godkänd.

11) KONTRAKTSSKRIVNING

Representanter från styrelsen och medlem träffas för upprättande av Tilläggsupplåtelseavtal, där följande uppgifter ska fyllas i;

- a) Tillträdesdag (från när avtalet ska gälla vilket bör vara dagens datum).
- b) Den friköpta källarytans totala storlek.
- c) Upplåtelseavgift/insats (som beräknas mha källarytans storlek \* 415 kr).
- d) den uppskattade storleken på inredd källaryta.

12) KÖPESKILLING OCH AVGIFT

Styrelsen beställer hos RiksByggen en fakturering av medlem på köpeskillingen för upplåten källaryta.

13) FÄRDIGSTÄLLANDE

Arbete ska utföras enligt tilläggsupplåtelseavtalet.

14) DOKUMENTATION

Medlem ska enligt avtal så snart nedbyggnaden är klar och senast 12 månader från tillträdesdatum inkomma med;

- a) Skriftligt garantiansvar på 2 år för utförda arbeten och inbyggt material.
- b) Slutbesiktningsprotokoll.
- c) Brandskyddsdokumentation (samma som till Malmö Stad).
- d) Uppmättningsprotokoll för nedbyggd ytas storlek.

15) ÄRENDET AVSLUTAS

Styrelsen stänger ärendet.