

Vinds- och källarförsäljning Brf Larstorp

Så här går det till

Reviderad version 2024-09-08

Detta är en informationsskrift riktad till medlemmar i Brf Larstorp som beskriver försäljningen av biytor, samt hur man som medlem går till väga för att bygga ut sin lägenhet.

Delar av detta dokument ska ses som ett förtydligande komplement till det avtal som man skriver på i samband med att man köper loss sin biyta. Om det skulle finnas motsägelser mellan detta dokument och det som står i avtalet gäller det som står i avtalet.

Bakgrund

Årsstämman 2014 beslöt att möjliggöra försäljning av föreningens biytor, dvs vindar och källare. Detaljer som köpeskilling och avgifter fastställdes på årsstämman 2015, dessa redovisas längre ner i dokumentet. Vid möte med Malmö stad stod det klart att på grund av områdets Q-märkning vilket begränsar möjligheterna för nya takfönster kommer ytorna endast kunna säljas som biytor. Styrelsen beslutade biytorna säljs i ett rätt skick, där varje medlem själv ansvarar för färdigställandet enligt de krav Brf Larstorp ställer. Dessa krav beskrivs mer i detalj senare i detta dokument. Varje medlem ansvarar också själv för att korrekt bygglov söks och beviljas via Stadsbyggnadskontoret Malmö Stad.

Delar av föreningens källarutrymmen, som pannrum, tvättkällare samt medlemsförråd måste finnas kvar i föreningens ägo. Fram till den 31 december 2015 gavs samtliga medlemmar boende på nedre plan möjlighet att välja ut vilken yta de i framtiden vill ha möjlighet att köpa ut. Utifrån dessa önskemål med förbehåll för ev tekniska hinder pga husets permanenta struktur har resterande yta fördelats till samtliga hushåll som förråd, i enlighet med SBN 1980's rekommendationer. I största möjliga mån har förråden anpassats efter lägenheternas ursprungliga storlek.

Utköp av vind eller källare - så går det till!

Som köpare tar du på dig ansvaret för att själv färdigställa ytan. Det ger dig stora möjligheter att själv bestämma hur den nya ytan ska se ut och hur anslutningen till den befintliga lägenheten ska göras. Du åtar dig också att uppfylla en rad krav som föreningen ställer för att allt ska gå rätt till. Om du som köpare vill göra avsteg från direktiven måste du få detta godkänt av styrelsen. Räkna med att det kommer krävas underlag framtaget av en fackman där man tydligt redogör för eventuella ingrepp. Allt måste också följa gällande Svensk Standard, BBR och ha ett godkänt bygglov från Malmö Stad.

När du skriver på köpeavtalet åtar du dig att:

- Betala köpeskilling enligt stämmobeslut
- Betala hälften av kostnaden för uppförandet av ev skilje-/brandväggar, som annan medlem dokumenterat och bekostat.
- Följa de direktiv som Brf Larstorp har satt upp
- Efter genomförd renovering och godkänd besiktning börja betala din nya månadsavgift. (Dock senast inom 12 månader från det att avtalet är signerat.)
- Se till att du har fullgod försäkring i samband med byggnationen

Uppmätning av yta

När man mäter upp en yta finns det vissa bestämmelser, som lite förenklat, säger att yta där taket är lägre än 190 cm inte ska räknas. (Vill du veta mer kan du läsa Svensk Standard SS 21054:2009) Detta kommer påverka mätningen av våra vindar. Därför ser förfarandet lite olika ut för vind respektive källare.

Vind:

Köpeskillingen beräknas utifrån det utrymme som du köper loss av föreningen. Föreningen har med hjälp av utomstående arkitekt tagit fram en mall för att räkna ut den råa ytan som försvinner under snedtaket som motsvarar de mätningar man använder sig av enligt Svensk Standard. Denna uppgift grundas köpeskillingen och det nya avgiftstillägget på. Om man upplever att arean som föreningen kommit fram till inte stämmer överens med den verkliga ytan får man som köpare själv ansvara för att anlita t ex Anticimex för att enligt Svensk Standard SS 21054:2009 mäta den råa ytan innan upprättande av köpeavtalet.

Källare:

Köparen ansvarar för att innan upprättande av köpeavtal utföra en areamätning enligt Svensk Standard SS 21054:2009 på ytan man ämnar köpa. Genom t ex Anticimex kan man boka en mätning, kontaktuppgifter: Anticimex Malmö: Agnesfridsvägen 193, 213 75 Malmö, Tel: 075-245 10 00, www.anticimex.com. Korrekta måttuppgifter ligger till grund för köpeskillingen och det nya avgiftstillägget (se tabell längre ner i dokumentet).

Information om förrådsflytt

Köparen ansvarar för att underrätta grannen som nyttjar förrådet/förråden i det utrymme som denne ämnar bygga på. Berörda medlemmar har en månads uppsägningstid enligt hyresavtal med föreningen.

Bygglov

Medlemmen ansvarar själv för att korrekt bygglov söks och beviljas via Stadsbyggnadskontoret, Malmö Stad. Se <http://malmo.se/Bo-bygga--miljo.html> för mer info. Inget arbete får påbörjas innan godkänt bygglov uppvisats tillsammans med resterande material som föreningen efterfrågar av köparen.

Konstruktion

Konstruktionsritningar tillhandahållna av föreningen skall följas och medföljer detta dokument. Dessa specificerar hur tex skiljeväggar mellan lägenheterna ska byggas så att brandsäkerhet uppfylls. Ritningarna lämnar du till din hantverkare för att garantera att ytan uppfyller de riktlinjer som krävs. Brf Larstorp kräver att arbetet utförs fackmannamässigt (se bifogade konstruktionsritningar samt informationsblad källare).

Brandsäkerhet

Varje biyta (vind som källare) måste uppfylla den brandsäkerhet som krävs enligt Brandskyddsmyndigheten och ha en godkänd branddörr för utrymning.

När man söker bygglov kan stadsbyggnadskontoret begära en utredning för brandsäkerhet och ger i så fall direktiv beträffande detta. Lägenhetsavskiljande väggar utförs i Brandklass EI60.

Dörrar ut till trapphus eller källarutrymme ska vara i minst EI30. Det ska finnas två utrymningsvägar ut ur biytan. Brandvarnare ska monteras på varje våningsplan.

EI

Köparen ansvarar för all omdragning av el så att den nya ytan förbinds med lägenhetens befintliga elcentral och abonnemang. Brf Larstorp kräver att allt elarbete utförs av fackman och uppfyller rådande krav på elsäkerhet. Det är upp till köparen att genom fackman se till att elmatningen till lägenheten klarar de ökade krav på kapacitet som en större lägenhet för med sig (speciellt avseende uppvärmning och andra installationer med hög förbrukning) och står själv för kostnader förenade med detta.

Uppvärmning

Köparen ansvarar för uppvärmning av den nya ytan och detta är ett krav från föreningen i samband med köp. Detta kan med fördel göras med element, konsultera din elektriker för installation. I dagsläget är det inte tillåtet att koppla på sig på det nuvarande värmesystemet. Skulle många köpa ner och upp kan det på sikt bli aktuellt att bygga ut husets befintliga värmesystem. Denna uppkoppling görs i så fall som en gemensam upphandling från föreningen längre fram.

Våtrum/dusch/wc

Medlemmen ansöker själv om bygglov för ingreppet och ansvarar för att ha heltäckande försäkring med bostadsrättstillägg vid eventuella problem med läckage.

Ansökan om att bygga dusch/wc på sin biyta behandlas individuellt och redovisas i underlaget för styrelsen. Dock är det inte tillåtet att bygga badrum i källare pga otillräcklig ventilation (beslut från styrelsen 12 december 2023). Utrymmet ska uppfylla rådande våtrumskrav och arbetet skall utföras av fackman.

Godkänd våtrumsbesiktning måste genomföras innan utrymmet brukas, detta gäller även ventilationen. Eventuell våtrumscertifiering kommer att krävas vid dokumentation.

Ventilation

Köparen ansvarar för att biytan ventileras utifrån hur ytan ämnas användas. Rådgör med din hantverkare om vilken ventilationslösning som passar ditt utrymme, alternativt vart det kan vara lämpligt att ansluta sig till husets befintliga ventilationskanaler. Dessa finns utritade på Brf Larstorps originalritningar, vilka finns att ladda ner under Ritningar på <http://brflarstorp.se/vanliga-fragor/>.

Särskilda krav på biyta – vind och källare

En biyta som köpts får inte inredas eller användas som en separat lägenhet.

Vind:

På vindsplan måste lägenheten sammankopplas via trappa med befintlig lägenhet eftersom ytan pga brandsäkerhetsskäl måste ha två utrymningsvägar, en via branddörr på vindsplanet och en via den befintliga lägenheten. Eftersom våra vindsfönster inte uppfyller rådande utrymningskrav kan dessa inte räknas som en utrymningsväg. Detta regleras och kontrolleras vid ansökan om bygglov.

Källare:

I källaren har man tre alternativ (beroende på om man kan använda källarfönstret som en utrymningsväg):

1. Köpa ytan och sammankoppla med sin befintliga lägenhet.
2. Köpa ytan och använda ej sammanbundet via trappa som t ex studio.
3. Köpa ytan och ENDAST nyttja som förråd.

Vad gäller punkt 1 och 2, när ytan ämnar användas som annat än förråd, ansvarar köparen för att själv undersöka förutsättningarna via bygglov och kontakt med Stadsbyggnadskontoret samt uppfylla föreningens krav på brandsäkerhet, uppvärmning, el och ventilation. Observera att det är samma prissättning och avgift oavsett hur du ämnar nyttja din yta.

Kostnad för bygga ut

Vad kostnaden för hela utbyggnaden blir är naturligtvis varierande och något som varje enskild medlem själv måste räkna på. Föreningen står inte för några av de kostnader som en utbyggnad medför.

Nedan har vi listat en del kostnader, utöver själva bygget, som man bör tänka på då man gör en beräkning:

- Köpeskillingen

- Kostnad för ev. redan uppförd skilje-/brandvägg (till den/ de medlemmar som redan bekostat)
- Ökad månadsavgift
- Uppvärmning av ytan (via ökad elförbrukning)
- Försäkring
- Projektering
- Bygglov

Köpeskilling och avgift beslutades på årsstämman 2015. Styrelsen beslutade i augusti 2024 att höja köpeskillingen med 35% fr.o.m. 1 januari 2025, enligt följande tabell. Priset höjs sedan årligen enligt konsumentprisindex. Avgifterna följer de kontinuerliga justeringar föreningen gör för dessa.

	Köpeskilling per kvadratmeter (sedan 2015)	Köpeskilling per kvadratmeter 1 januari 2025	Månadsavgift per kvadratmeter (januari 2024)
Källare	1000 kr/kvm	1350 kr/kvm	C:a 30 kr/kvm
Vind	3500 kr/kvm	4725 kr/kvm	C:a 45 kr/kvm

I prissättningen har man tagit hänsyn till de olika förutsättningarna som källaren och vinden har. Det är anledningen till skillnaden i avgift och köpeskilling.

Köpeskillingen och ev. skilje-/brandvägg betalar du vid kontraktsskrivningen. Månadsavgiften för den nya biytan får du börja betala när renoveringen är klar, ytan är slutbesiktigad, och ett slutbesked inkommit från Stadsbyggnadskontoret. Dock senast inom 12 månader från det att du fått tillgång till ytan. Observera att det inte är tillåtet att nyttja ytan innan godkänd besiktning.

Särskilda krav angående skilje-/brandväggar vid vindsbygge

De lägenheter som delar på skiljevägg på vindsplan ska också dela på kostnaden för uppförandet av väggen (material och arbete). Det är viktigt att alla kostnader för skilje-/brandvägg är väl specificerade av den hantverkare som utför jobbet, särskilt som det kan dröja många år innan båda valt att bygga upp.

Exempel:

1. Både granne X och granne Y vill bygga upp på vinden, då delar dessa på kostnaden för uppförandet av skilje-/brandväggen. Antingen delar grannarna direkt på kostnaden, eller så har den granne som först byggt upp rätt att kräva hälften av summan för den specificerade kostnaden
2. Om granne X vill bygga upp, men inte granne Y, får granne X själv stå för hela kostnaden av skilje-/brandväggen tills granne Y:s vind köps. Detta gäller även om Granne Y:s lägenhet säljs. Då är det den ägare som väljer att köpa och bygga upp som ska betala halva kostnaden för skiljeväggen till granne X.

Hur lång tid har jag på mig att färdigställa utrymmet?

Byggstart bör ske så snart som möjligt efter det att ytan överlämnats till köparen och bygglov beviljats. Från det att köparen tar över ytan förväntas arbetet vara klart inom 12 månader.

Vid tekniska brister på vinden/i källaren och vad gäller angående fasta installationer?

Upplåtelseavtalet är skrivet så att ytan upplåts i befintligt skick och att det åligger köparen att undersöka förutsättningarna för en uppbyggnad/nedbyggnad. Fasta installationer i byggnaden så som rör, avlopp, fjärrvärmeledningar och uppstigningsluckor för sotning etc. måste ses som husets och du som köpare måste anpassa ditt bygge efter dem. Vill du ändra på något måste det hanteras som

enskilt fall genom ansökan till styrelsen och inrådan från fackman. En del fasta installationerna måste dessutom finnas tillgängliga för framtida inspektion och får med andra ord inte byggas in på ett sätt som hindrar detta. Detta gäller t ex tillgång till fjärrvärmeledningar och sotarluckor. Köparen ansvarar för att undersöka om detta är aktuellt på dennes yta samt vid behov ge tillgång till dessa.

Övrigt att tänka på

Förutom de riktlinjer som styrelsen listat är det såklart förutsatt att den som bygger visar respekt för sina grannar under hela processen. Arbete utförs under vardagar 8-18 och den som bygger är skyldig att i god tid informera sina grannar om buller och störande arbete, om arbete sker helgtid ska detta vara en överenskommelse mellan berörda grannar. Byggherren/medlemmen ansvarar själv för hantering av material och bortforsling av avfall i samband med bygget. Gården får inte användas för långtidsförvaring av byggmaterial. Trapphus får av brandsäkerhetsskäl inte användas för förvaring av byggmaterial eller annat.

Innan du köper din yta

Det är ditt ansvar att undersöka att den yta du ämnar köpa uppfyller de krav som ställs.

Att redovisa innan byggstart

- Ritningsunderlag
- Bygglov
- Preliminär tidsplan
- Uppmättningsunderlag från tex Anticimex (gäller källarutrymmen)
- Lista över de hantverkare som anlitas
- Eventuellt tekniskt underlag/utlåtande

Att redovisa när bygget är klart

- Slutbesked från Stadsbyggnadskontoret
- Eventuella certifikat (kvalitetsdokument för våtrum etc)
- Sammanställning över eventuella installationer som tillfaller föreningen med tillhörande garantier, manualer och kontaktuppgifter till installatörer.

Som medlem ansvarar du för att arbetet är korrekt utfört, dokumentation på utfört arbete följer med lägenheten vid en eventuell försäljning. Detaljer och specifikationer (såsom exempelvis brandklassning) i detta dokument, skall ses som rådgivande och är aktuella i skrivande stund.

Har du frågor som inte besvarats i detta dokument, kontakta styrelsen via: info@brflarstorp.se.

Väl mött,
Styrelsen Brf Larstorp