

ÅLANDS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

INSTRUKTION FÖR BOSTADSRÄTTSHAVARE I ÅLANDS BOSTADSRÄTTSFÖRENING GÄLLANDE ÄNDRINGSARBETEN UNDER BOENDETIDEN

1 Allmänt

Denna instruktion efterföljs fr.o.m. 16.1.2018 i fråga om ändringsarbeten som bostadsrättshavare utför på sin bekostnad under boendetiden i Ålands Bostadsrättsförenings (ÅBRF) fastigheter. Avsikten med instruktionen är att säkra ett behärskat genomförande av ändringsarbetena samt undvika eventuella olägenheter och skador för boende och fastigheter.

2 Principerna för ändringsarbeten

Iakttagande följande principer kan bostadsrättshavare på sin bekostnad utföra ändringsarbeten i sin bostad:

1. Ändringsarbetet skall inverka förbättrande på boendet och det skall även svara mot följande boendes normala behov.
2. Kostnaderna för ändringsarbetet bör vara skäliga med beaktande av eventuella tidigare ändringsarbeten samt arbetets och materialets mängd och värde.
3. Bostadsrättshavaren svarar för genomförandet av ändringsarbetet och för alla dess kostnader.
4. Ändringsarbetet får inte innebära fara för brand- eller annan annan boendetrygghet och inte heller medföra hälsorisker.
5. VVS- och elarbeten får inte utföras på egen hand. Vid behov bör VVS- och elentreprenören kunna uppvisa sin kompetens för ifrågavarande arbete.
6. Ändringsarbetet bör ske i enlighet med för byggbranschen gällande föreskrifter och anvisningar i lagar och övriga bestämmelser. I landskapsförordning om Ålands byggbestämmelsesamling finns närmare föreskrifter och anvisningar, som ska tillämpas vid byggande. De ändringsåtgärder som kräver bygglov från kommunens byggnadsnämnd regleras genom 66§ i plan- och bygglagen (2008:102). Ytterligare bestämmelser kan finnas i den kommunala byggnadsordningen eller i fastslagna planer.
7. Det rekommenderas att inte genomföra ändringsarbeten under garantitiden för en ny fastighet.
8. Ändringsarbeten som utförts i strid med denna instruktion eller utan lov kan leda till ersättningsskyldighet.
9. Bostadsrättshavare har möjlighet att få ersättning för arbeten som utförts i enlighet med denna instruktion, se punkt 5.

3 Lägenhetsspecifika ändringsarbeten och deras genomförande

Ändringsarbeten i enskilda lägenheter indelas i tillåtna, förbjudna och åtgärder som förutsätter tillstånd. Nedan nämnda förteckningar är emellertid inte uttömmande. Bostadsrättshavaren ska alltid ta kontakt med disponenten före påbörjandet av ändringsarbetet för att undvika en eventuell skada och därav följande ersättningsskyldighet.

3.1 Tillåtna ändringsarbeten, observera informationsskyldigheten

Följande ändringsarbeten är tillåtna med iakttagande av tidigare nämnda principer för ändringsarbeten:

- Förbättring av kvaliteten på garderob- och skåpdörrar
- Ökning av antalet garderober och skåp
- Färgändringar: målfärg, matta, golv, inredningsdörrar
- Förbättring av kvaliteten i vitvaror
- Tapetsering av målad vägg eller målning av tapetserad vägg (tapeten bör tas bort)
- Plattläggning av lägenhetens gårdsplan och/eller belysning, planteringar, dessa får inte hindra fastighetens servicearbeten
- Persiennier/solskydd (vit eller ljusgrå)
- Ändring av strömbrytare
- Dörrtitthål, säkerhetskedjor, gångjärnstappar och säkerhetslås får installeras, men vid avslutandet av bostadsrättsavtalet bör de lämnas kvar på sina platser. Nycklarna till säkerhetslåset bör returneras tillsammans med övriga nycklar.

3.2. Ändringsarbeten som fordrar tillstånd

För följande ändringsarbeten skall alltid skriftligt tillstånd inhämtas av disponenten.

- Kakling av badrummet (kakling av våtutrymmen kan förutsätta golvvärme)
- Installation av golvvärme
- Utökning av antalet vitvaror
- Anskaffning av luftkonditioneringsutrustning

Bostadsrättshavaren har möjlighet att erhålla ersättning för ändringsarbeten som fordrar tillstånd, se punkt 5.

Förfarandet vid ändringsarbeten som fordrar tillstånd

- 1 Bostadsrättshavaren gör en skriftlig anhållan om tillstånd (ändringsarbetsspecifikation) och inlämnar den till fastighetens disponent. Som bilaga bifogas vid behov ritningar och beskrivning över byggsättet. Blanketter för ändringsarbeten fås av föreningens disponent.
- 2 Disponenten godkänner eller avslår anhållan. Ifall tillstånd beviljas tar man ställning till frågan om ersättning för ändringsarbetet (se punkt 5) samt vid behov uppställer man villkor för förverkligandet, t.ex. granskningar.
- 3 Bostadsrättshavaren låter utföra det godkända ändringsarbetet med iakttagande av de villkor som finns i tillståndet. Ansvar för beställningen av granskningarna gällande ändringsarbetet åligger bostadsrättshavaren.
- 4 Beträffande uppbevarandet av handlingarna, verifikaten och kvittona för de godkända ändringsarbetena, se punkt 5.

3.3. Förbjudna ändringsarbeten

- Ändringsarbeten som fordrar byggnadslov
- Ändringar som går in i bärande konstruktioner
- Flyttningar och öppnandet av väggar
- Ändringar i fönster och dörrar
- Ändringsarbeten för vilka inte erhållits eller sökts tillstånd

4 Ansvar för ändringsarbeten och deras underhåll

Bostadsrättshavaren svarar för genomförandet av ändringsarbetet och alla kostnader för ändringsarbetet. Alla ärenden gällande ändringsarbetet är någonting mellan bostadsrättshavaren och den som utför arbetet. Om i ändringsarbetet framkommer ett eventuellt fel eller brist är det på bostadsrättshavarens ansvar att lämna en skriftlig anmälan till byggaren.

Om det finns orsak att befara att ett fel eller brist, som visat sig i samband med ändringsarbetet, kan ge upphov till skaderisk för fastighetens konstruktioner, isolering eller VVS-system är bostadsrättshavaren skyldig att meddela om detta till disponenten.

Bostadsrättshavaren svarar för underhållet som härrör sig från ändringsarbetena frånsett några undantag som gäller ändringar i vitvarorna. ÅBRF svarar inte gentemot bostadsrättshavaren för de ändringsarbeten som denna eller en tidigare bostadsrättshavare låtit utföra. När bostadsrättshavare byts, förs gjorda ändringsarbeten och ansvaret för deras underhåll genom avtal vidare till följande bostadsrättshavare. I det fall ändringsarbetet skadas av annan orsak än sådan som kan hänföras till ÅBRF och bostadsrättshavaren, svarar ÅBRF för eventuella reparationskostnader endast till den före ändringen rådande ursprungliga nivån.

Om skadan orsakas av den boendes, svarar denne för alla kostnader (hemförsäkringen ersätter eventuellt).

4.1 Försäkringar

Den som låter utföra ett ändringsarbete förutsätts gardera sig mot eventuell risk med en egen hemförsäkring, som innefattar en ansvarsförsäkring för skada gentemot tredje part. Fastighetens försäkring till fullt värde ersätter inte skador som uppstått i de av bostadsrättshavaren beställda ändrings- eller tilläggsarbetena eller av dessa arbeten förorsakade skador som drabbar bostadsrättshavaren eller övriga bostadsrättshavare i fastigheten.

5 Ersättning för ändringsarbete

När bostadsrätten upphör har bostadsrättshavaren möjlighet att få ersättning för till förbättrad boendestandard syftande måttliga ändringsarbeten som bostadsrättshavaren har låtit utföra och bekostat i lägenheten, under följande förutsättningar och begränsningar:

- 1 Skriftlig överenskommelse har gjorts med ÅBRF/disponenten om att ändringsarbetet är ersättningsbart.
- 2 Ändringsarbetet har skriftligen meddelats till ÅBRF/disponenten innan det påbörjats. Ersättning betalas emellertid inte för följande ändringsarbeten:
 - Dörrtitthål, säkerhetskedjor, gångjärnstappar och säkerhetslås samt ändringar i handtag/vred
 - Ändring av färgsättning: målfärg, matta, klinker/kakel, inredningsdörrar
 - Tapetsering av målad vägg eller målning av tapetserad vägg (tapeten bör tas bort)
 - Plattläggning av lägenhetens gårdsplan och/eller belysning, planteringar

Om en bostadsrättshavare vill installera dyrare vitvaror än de av föreningen erbjudna kan det ske på följande villkor:

- Bostadsrättshavaren betalar mellanskillnaden i pris
- Bostadsrättshavaren kan inte kräva av en senare bostadsrättshavare att betala något för sådana vitvaror eller ta bort dem när man lämnar lägenheten
- Föreningen kan ersätta bostadsrättshavaren för mellanskillnaden i pris enligt punkt 3
- De nya vitvarorna får inte ha något extremt eller avvikande utseende
- Om bostadsrättshavaren på egen bekostnad byter vitvaror, som inte är i behov av byte, och som denne vill ta med vid flyttning, ska föreningens utrustning förvaras och återinstalleras av denne Om utrustningen lämnas i lägenheten vid flyttning kan den ersättas enligt punkt 3.

- 3 Ersättningens storlek räknas alltid från fall till fall, skilt för varje enskilt ändringsarbete. .
Räknat från att ändringsarbetet är färdigt sjunker ersättningen under de fem första åren 14 %/år och de fem följande åren 6 %/år. Tiden räknas från det att ändringsarbetet är utfört och till fullo betalats.
Ersättningen räknas alltid utgående från det ursprungliga priset för ändringsarbetet och tidpunkten, oberoende av om bostadsrättshavaren har bytts.
Från ersättningen avdras eventuella reparationskostnader som orsakats ÅBRF av ifrågakarande ändringsarbete.

De till ersättning berättigande ändringsarbetenas maximipris vid tidpunkten för överlåtelsen är 100 €/löpande kvadratmeter. Vid uträkandet av maximipriset beaktas alla byggnads- och ändringsarbeten under boendetiden.

- 4 Ersättning betalas inte om ändringsarbetet förstörs (eldsvåda, vattenskada) eller blir värdelöst (underhålls- eller skötselskyldigheten negligerats)
- 5 Ändringsarbeten utanför bostaden och ifrågakarande hus ersätts inte.
- 6 Utan till ärendet hörande verifikat ersätts inte ändringsarbetet. Bostadsrättshavaren bör uppbevvara hos sig de dokument, verifikat och kvitton som hänför sig till ändringsarbetet och vid bostadsrättsavtalets utgång bifoga dem till uppsägningsavtalet eller efter att ha betalat arbetet omedelbart sända kopior av dem till köparen för att uppbevaras som kopia till bostadsrättsavtalet. Kvittona bör vara utställda av näringsidkare.

- 7 Om den boende tar med sig någon apparat som anskaffats som ändringsarbete, bör utrymmet eller området återställas i ursprungligt skick (inredning, vägg, golv eller dyl.) eller så görs nämnda återställning på ändringsarbetets beställares bekostnad.
- 8 Om ett ändringsarbete inte har hållits i skick och man inte vill ta emot det, återställs objektet för ändringsarbetet, område eller apparat, i ursprungligt skick.

6 Rätt till ändringar

ÅBRF har rätt att vid behov ändra denna instruktion gällande ändringsarbeten. Eventuella nya direktiv efterföljs i ändringsarbeten som genomförs efter de nya direktivens ikraftträdande.

SPECIFIKATION AV ÄNDRINGSARBETE

OBJEKT
LÄGENHET
TYP
STORLEK

BOSTADSRÄTTSHAVARE
ADRESS
TELEFON

ÄNDRINGSARBETE OCH SPECIFICERADE KOSTNADER

Boende/entreprenören fyller i	Disponenten fyller i		
Ändringsarbete	Ändr.arb. Kostn. €	Godkänns €	Kod
Summa	€	€	€

Förklaring	Kod
Godkänns och tas i beaktande vid senare uträkning av bostadsrättsavgiften	1
Godkänns men tas ej i beaktande vid senare uträkning av bostadsrättsavgiften	2
Godkänns inte	3

Bilagor

Ritning	st.	Byggsättsbeskr.	st.
Offert	st.	Övriga	st.

Underskrift och datum

..... /..... 20 ..

...../..... 20...

...../..... 20...

Bostadsrättshavaren

Entreprenören

Disponenten

Disponenten fyller i

Villkor för ovan nämnda arbete(n): -----