

Renovering, ombyggnation och väsentliga förändringar i lägenhet

Allmänt

En medlem har generellt rätt att renovera i sin bostadsrätt så länge det görs på ett fackmannamässigt sätt. Som medlem i en bostadsrättsförening är man ansvarig för alla typer av renoverings- och underhållsåtgärder som man utför i sin lägenhet. Om en renovering skulle orsaka skador utanför den egna lägenheten, kan bostadsrättsinnehavaren bli ansvarig även för dessa.

Väsentliga förändringar (såsom ändringar av vatten- avlopp- och ventilationsanslutningar) kräver styrelsens godkännande och kräver enligt nuvarande stadgar ett stämmobeslut. Även förändringar som inte är väsentliga kan innebära en påtaglig skada eller olägenhet för föreningen och därmed vara förbjudna.

Om förändringarna gäller inne i en lägenhet, inom det område medlemmen har underhållsansvar, ska styrelsen i regel godkänna förändringen. Styrelsen har dock rätt att neka ansökan om de planerade förändringarna kan vara till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

För åtgärder som inte kräver styrelsens godkännande föreligger informationsplikt för byggåtgärder, det vill säga att man som medlem ska informera styrelsen om renoveringar.

För väsentliga förändringar (se exempel nedan) krävs skriftlig ansökan.

Skriftlig ansökan till styrelsen:

Vid större renoveringar, ombyggnationer och väsentliga förändringar i bostadsrätt krävs en skriftlig ansökan som styrelsen ska godkänna, samt i vissa fall ett stämmobeslut. Exempel på väsentliga förändringar är nya balkonger, fönsterbyten, utökad bostadsyta, omdragningar av avlopp/stamledningar, ändringar eller åverkan på ventilationssystem, installation av eldstad med mera.

Den skriftliga ansökan ska bland annat innehålla en detaljerad beskrivning av vilka förändringar som är planerade och hur de kommer att genomföras. Tekniska ritningar som visar de planerade ändringarna med tydlig beskrivning över eventuella ändringar i ledningar för vatten, avlopp, el och ventilation ska bifogas. De tekniska dokumenten skickas in till styrelsen och ska godkännas av en av styrelsen utvald besiktningsman, vilket bekostas av medlemmen.

Se Appendix A för mall av skriftlig ansökan.

Notera att om ändringarna påverkar bärande konstruktioner eller ledningsdragningar krävs även bygglov eller bygganmälan. **Notera även att ett godkänt bygglov inte per automatik betyder att renoveringen är godkänd eller kommer att godkännas av styrelsen.**

Styrelsen har rätt att neka ansökan om fullständigt underlag saknas. Om fullständigt underlag har skickats in till styrelsen och styrelsen anser att förändringarna kan vara till påtaglig skada för föreningen (och således avser neka ansökan) ligger bevisbördan på styrelsen.

Efter godkänd ansökan

Enligt nuvarande stadgar krävs stämmobeslut vid väsentliga förändringar. **En godkänd ansökan innebär alltså inte per automatik att sådant arbete kan påbörjas.**

När ansökan är godkänd (och, vid väsentliga förändringar, positivt stämmobeslut tagits) ska ett avtal signeras mellan medlem och föreningen för att säkerställa föreningens rättigheter om något händer under eller efter byggnationen.

Övrig information:

Att utföra åtgärder utan tillstånd är enligt lag grund för förverkande, vilket innebär att styrelsen ytterst kan säga upp medlemmen. Detta kan dock endast ske i allvarliga fall och om bostadsrättshavaren inte har rättat till felet.

Styrelsen måste, innan en uppsägning sker, skicka en rättelseanmaning till bostadsrättshavaren inom två månader från den dag då styrelsen fick kännedom om den olovliga åtgärden.

Appendix A

Skriftlig ansökan om renovering och väsentliga förändringar i lägenhet

En godkänd ansökan innebär skyldigheter för medlemmen enligt nedan:

1. Hantverkare måste vara behöriga och ha ansvarsförsäkring. Relevant dokumentation ska säkerställas och skickas till styrelsen (såsom "Kvalitetsdokument" -tidigare Våtrumsintyg-, intyg "Säkert Vatten", intyg "Säker El").
2. Hantverkarna är medlemmens ansvar, vilket innebär att eventuella skador på allmänna ytor, såsom hiss, portar etc. faller på medlemmen.
3. Besiktning innan renovering (baserat på ansökan och tillhörande dokumentation) samt vid färdigställd renovering ska ske av besiktningsman. Detta bekostas av medlemmen och kräver i vissa fall att besiktningsmannen får åtkomst till lägenheten för att fotografera innan schakt läggs igen.
4. Det är medlemmens ansvar att forsla bort rivningsmaterial, skräp och dylikt. Detta ska ske dagligen om situationen kräver det (om material ligger i allmänna utrymmen).
5. Medlemmen ansvarar för städning i de allmänna utrymmen som påverkas i samband med renoveringsarbeten, inkl. trappuppgång, port, hiss. etc.
6. Bullrande arbeten som stör andra medlemmar ska begränsas till normala arbetstider (dagtid, och primärt vardagar).

Grundläggande information

- Bostadsrättsföreningens namn: BRF Nordhemsgatan 72-74
- Lägenhetsnummer:

Ansökan avser följande åtgärder (utveckla i separat bilaga om utrymmet inte räcker):

Arbetet kommer att utföras under följande tider:

Entreprenör:

- Bygglov (bilaga)
- Teknisk beskrivning (bilaga)
- Fotografier (bilaga)
- Entreprenörens behörighets- och kvalitetsintyg (bilaga)
- Intyg från sakkunniga om hållfasthet, rördimensionering etc. (bilaga)
- Övrigt (bilaga)

Underskrift

Jag avser att genomföra ovanstående arbete och intygar att jag tagit del av föreningens ordningsföreskrifter om arbetstider, avfallshantering och skydd av föreningens gemensamma ytor.

Ort och datum:

Underskrift:

Namnförtydligande:

Information

Bostadsrättslagen anger att bostadsrättshavaren inte, utan styrelsens tillstånd, i lägenheten får utföra åtgärd som innefattar:

1. Ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om ansökan avslås kan begäran inges till hyresnämnden att pröva frågan.

Om bostadsrättshavare utför en otillåten åtgärd kan det leda till att föreningen förverkar nyttjanderätten om rättelse ej vidtas efter uppmaning.

En bostadsrättshavare som är osäker på om den åtgärd som han eller hon vill vidta kräver tillstånd bör alltid kontakta styrelsen för besked.

Föreningens medgivande eller avslag av ansökan

- Styrelsen medger ovanstående ansökan
- Styrelsen medger ovanstående ansökan med villkor enligt nedan
- Styrelsen medger inte att åtgärder genomförs enligt skäl som anges nedan

Villkor för tillstånd eller skäl för avslag:

Bostadsrättsföreningen

Ort och datum (1)

Underskrift (1)

Namnförtydligande (1)

Ort och datum (2)

Underskrift (2)

Namnförtydligande (2)