

BRF Västerhavet

Förändringar i lägenheten

Inledning

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får exempelvis lägga nya golv, måla väggar, tapetsera, byta skåp eller byta ut vitvaror.

Mer omfattande förändringar, s.k. väsentliga ändringar, kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ta ner en vägg (planlösningsändring), ändra ventilation, göra ingrepp i badrum (bryta tätskikt), ändra ledningar exempelvis i kök eller badrum, sätta upp fast installerat staket, vindskydd eller uterum.

Ansvarsfördelning enligt stadgarna

Åtgärd / Beslut	Ansvarig för beslut
Måla, tapetsera, byta vitvaror, lägga golv	Lägenhetsinnehavaren
Ta ner väggar, ändra planlösning, ventilation, brandskydd	Styrelsen (tillstånd krävs)
Köks- och badrumsrenoveringar som påverkar ledningar	Styrelsen (tillstånd krävs)
Uppsättning av fast installerad markis, inglasning, staket, vindskydd	Styrelsen (tillstånd krävs)
Förändringar på föreningens mark	Föreningsstämma (stadgar §29)
Beslut om design, storlek, färg eller typ av staket/markis etc.	Styrelsen eller stämma
Unika förändringar som påverkar fler lägenheter	Styrelsen + avtal med berörda
Väsentlig förändring av hus eller mark	Föreningsstämma (stadgar §29)

1. Styrelsens bedömning av tillstånd

Styrelsen beaktar föreningens stadgar, stämmobeslut, byggnadens ursprungliga utformning samt eventuell enhetlighet i storlek, utformning och färg. Vid utvändiga åtgärder kan grannars medgivande behöva inräknas.

2. Vid väsentlig ändring

Kontakta alltid styrelsen innan åtgärd för att klargöra vad som gäller för just din ändring. Tillstånd ska sökas skriftligen, med ritningar och förklarande underlag. Föreningen har rätt att kräva fackmannamässigt utförande och intyg därpå.

Följande förändringar kräver styrelsens tillstånd (enligt stadgar §44):

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändringar i ledningar för avlopp, vatten, gas, el eller ventilation
- ändringar som påverkar brandskydd eller rökgång
- annan väsentlig förändring

Styrelsen får endast neka tillstånd om förändringen kan orsaka påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

3. Förändringar på föreningens mark och gemensamma ytor

3.1 Föreningens mark

- Inga fasta konstruktioner får uppföras utan stämmobeslut (stadgar §29). Marken ägs gemensamt av alla medlemmar i BRF Västerhavet.
- Bygglovsbefriat staket: tillåts av styrelsen förutsatt att det baseras på godkänt stämmobeslut om placering, utformning, storlek och färg.
- Plank; tillåts av styrelsen förutsatt att godkänt bygglov finns samt att det baseras på godkänt stämmobeslut om placering, utformning, storlek och färg.
- En pallkrage med max två kragars höjd får anläggas per lägenhet vid sidan av, närliggande ens bostadshus/ altan och stämmas av med berörd granne.

3.2 Altan på upplåten mark

- Fast installerat staket och vindskydd kräver styrelsens tillstånd.
- Inglasning/uterum under balkong kräver bygglov och styrelsens tillstånd.

3.3 Balkong

- Vindskydd och markiser kräver styrelsens tillstånd. Tänk på att det kan blåsa kraftiga vindar och att val av färg stämmer överens med bostadshus.
-

4. Unika förändringar

Om en förändring är unik och berör en eller flera lägenheter, ska underhåll och kostnader förknippade därmed bäras av aktuell bostadsrättshavare. Ett skriftligt avtal ska upprättas mellan medlemmen och föreningen, som sedan följer berörd lägenhet.

5. Ansvar vid otillåtna förändringar

Enligt stadgarna (§42 och §50) kan otillåtna eller felaktigt utförda förändringar leda till krav på återställning eller i yttersta fall förverkande av bostadsrätten. Allt arbete ska ske fackmannamässigt och med erforderliga tillstånd.
