

4.70 REGLER FÖR FÖRÄNDRINGAR

Bostadsrättshavares förändringar av yttre och inre miljö

En bostadsrättsförening är en ägarform, som innebär att alla medlemmarna tillsammans äger en fastighet. Eftersom lägenheterna ingår i fastigheten innebär detta för den enskilde medlemmen, att man inte bokstavligen äger den lägenhet man bor i. I stället äger man en *bostadsrätt* i föreningen, vilket innebär att man har rätt att nyttja lägenheten som bostad utan tidsbegränsning så länge man fullgör sina skyldigheter mot föreningen. Ansvar för byggnads- och anläggningsärenden handläggs av föreningens styrelse utöver det ansvar styrelsen har för den ekonomiska förvaltningen samt ansvaret för skötsel och underhåll av fastigheten.

Genom att medlemmarna i bostadsrättsföreningar bara indirekt äger sina lägenheter och de uteplatser, som inom Brf Tre Högar finns i anslutning till lägenheterna på bottenvåningen, kan man inte utan medgivande från styrelsen - eller efter beslut på föreningsstämman i särskilda fall - förändra lägenheternas utförande eller de planteringar som tillhör föreningen.

Medlemmar som önskar göra förändringar av sina lägenheter utifrån det ursprungliga utförandet enligt beskrivningen i den ekonomiska planen, ska därför följa de regler och anvisningar som gäller inom Brf Tre Högar.

Vilka förändringar eller åtgärder berörs?

I första hand är det viktigt att förändringar och åtgärder som syns utåt görs på ett sådant sätt att de passar in i den nuvarande miljön. Till sådana förändringar räknas till exempel

- uppsättning av plank, staket, grindar med mera (se även *4.72 Riktlinjer för staket*),
- målning av befintliga plank, staket, grindar med mera,
- inglasning av balkonger (se även *4.71 Riktlinjer för balkong och uterum*),
- uppsättning av markiser,
- uppsättning av parabolantennar,
- borttagning / nyplantering av träd och buskar,
- flyttning eller borttagning av cykelställ,
- uppsättning av nya cykelställ,
- med mera (se även *4.73 Riktlinjer för blomlådor på balkong*).

Exemplen kan självfallet inte täcka alla typer av förändringar och därför gäller som regel, *att det alltid är bättre att fråga innan man vidtar förändringar eller åtgärder*. Även om det kan tyckas vara byråkratiskt eller ett intrång i det egna närområdet, är det ändå bäst både för grannsämjan och områdets utseende, att vi håller på restriktionerna. Det finns tyvärr exempel på bostadsområden, som blivit ganska vildvuxna genom att friheten varit för stor.

Gör så här vid yttre åtgärder och förändringar

Med tanke på att yttre förändringar även angår grannarna är det viktigt att följande ordning gäller för yttre åtgärder och förändringar:

1. Presentera förslaget till förändring eller åtgärd för de grannar som berörs, främst för dem som bor under, ovanför, mittemot och vid sidorna.
2. Har grannarna inte några invändningar, ska de på lämpligt sätt lämna sitt *skriftliga* medgivande.
3. Med detta medgivande från grannarna som bilaga lämnas en *ansökan med beskrivning av åtgärden/förändringen* till styrelsen för slutligt godkännande.
4. Styrelsen granskar sedan ärendet för att se om åtgärden/förändringen är av sådant slag att bygglov eventuellt erfordras. Det kan också bli aktuellt att få in medgivande från ytterligare grannar.
5. När granskningen är klar och åtgärden/förändringen är godkänd, lämnar styrelsen sitt medgivande att genomföra åtgärden/förändringen.

I speciella fall kan åtgärden/förändringen vara så omfattande eller av sådant slag, att styrelsen vill överlåta beslutet till en föreningsstämma. Vissa förändringar kan kräva bygglov och det utgör i så fall styrelsens ansvar att ansöka om.

Beträffande målning finns en provkarta med godkända färger och färgkoder att studera på expeditionen.

Förändringar av lägenhetens inre

De förändringar som kräver styrelsens medgivande gäller främst *omfattande åtgärder* som flyttning eller borttagning av väggar och väsentliga ombyggnader av kök eller badrum. Beträffande väggar är som regel alla tvärgående väggar bärande och ingrepp i dessa kan därför medföra en försvagning av byggnadskonstruktionen.

Vad gäller förändringar i bad- och duschrum, som avser byte av golv och/eller väggbeklädnad, krävs inte medgivande från styrelsen, men åtgärden måste göras fackmässigt korrekt för att undvika fuktskador i byggnadskonstruktionen.

Alla ombyggnader eller förändringar som berör sådana installationer, som föreningen i egenskap av fastighetsägare har ansvar för, måste styrelsen lämna medgivande till. De installationer som avses gäller bl.a.:

- vatten och avlopp,
- värme och ventilation,
- elinstallationer, bredbandsuppkoppling och kabel-tv.

Denna typ av förändringar syns inte utåt och därför fordras inte grannarnas medgivande. Däremot kan ingrepp i de här systemen indirekt påverka grannarna.

Det finns också anledning att framhålla, att alla förändringar och åtgärder i lägenheterna kan påverka bostadsrättens marknadsvärde vid en eventuell försäljning.



Gör så här vid inre åtgärder och förändringar

Vid önskemål om förändringar eller åtgärder som rör lägenhetens inre, gäller den här ordningen:

1. Upprätta en beskrivning med tillhörande skiss eller ritning av förändringen/åtgärden och skicka underlaget till styrelsen. Bifoga eventuella produktbeskrivningar på sådan utrustning som eventuellt ska installeras.
2. Styrelsen granskar sedan ärendet för att se om åtgärden/förändringen är av sådant slag att bygglov eventuellt erfordras. Det kan också bli aktuellt att få in expertutlåtande i vissa fall som gäller installationer.
3. När granskningen är klar och åtgärden/förändringen är godkänd, lämnar styrelsen sitt medgivande att genomföra åtgärden/förändringen.

Slutord

Förändringar och åtgärder som genomförs utan styrelsens eller föreningsstämmans medgivande kan medföra krav på återställande eller anspråk på skadestånd från föreningen och bostadsrätten kan enligt stadgarna förverkas.