

Allmänna villkor för renovering/ombyggnad av lägenhet i brf Ljungbyhus

Enklare renovering av lägenhet, t ex målning, tapetsering, omläggning av golv (ej våtrum) eller utbyte av köksinredning, kräver ej tillstånd från styrelsen.

Styrelsen måste godkänna

För att man ska få lov att göra väsentliga ändringar i sin lägenhet, måste man ansöka om detta hos föreningens styrelse, som ska godkänna ändringarna. Ansökan om renovering ska inkomma till styrelsen senast en månad innan arbetet påbörjas, så att styrelsen har tillräckligt med tid att behandla ansökan. Renoveringsarbetet får ej påbörjas utan styrelsens medgivande. Lägenheten ska besiktigas före och efter renoveringen/ombyggnaden. Behövs en extern besiktningsman står bostadsrättsinnehavaren för kostnaderna.

Styrelsens tillstånd krävs för följande åtgärder:

- Ingrepp i en bärande konstruktion, t ex en bärande vägg. Detta gäller även om man fått bygglov för ändringen. Tillstånd krävs även för ingrepp i väggar som inte är bärande.
- Ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten. Med detta avses bl a installation eller förflyttning av våtutrymme, kök eller toalett. Ändringar av elledningar omfattas dock inte av någon generell tillståndsplikt.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten. Detta kan t ex gälla om lägenhetens karaktärsdrag förändras (exempelvis genom ändrad planlösning). Även ändringar av elledningar kan kräva tillstånd enligt denna punkt om det är fråga om sådana ledningar som föreningen ansvarar för, dvs ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

Vissa ändringar innebar att man också, enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart. Det är bostadsrättsinnehavaren skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras.

Bostadsrättsinnehavaren står själv ansvarig för de kostnader och ev. investeringar som föreningen enligt lagar och förordningar kan åläggas, om de direkt har samband med ombyggnads-/renoveringsarbetet.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för underhållet av utförd ombyggnad/renovering, vilken är att betrakta som "egen installation" och ska enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar hanteras utifrån dessa bestämmelser.

Bostadsrättsinnehavaren skyldig att, helt eller delvis, återställa aktuell ombyggnad i ursprungligt skick om detta erfordras för att bostadsrättsföreningen ska kunna utföra underhåll el ombyggnad av huset. Kostnaderna för detta svarar bostadsrättsinnehavaren för. Samma sak gäller om lägenheten måste återställas till ursprungligt skick till följd av myndighetsbeslut eller annan omständighet som inte bostadsrättsföreningen råder över.

Bilaga till tillståndsansökan för ombyggnad/renovering

Vidare ansvarar bostadsrättsinnehavaren för ev skador på föreningens egendom, person eller sakskada på tredje man eller dennes egendom till följd av installationen som sådan eller som orsakats i samband med utfört arbete, användning, underhåll eller återställningsarbeten.

Vid överlåtelse av bostadsrätten är det bostadsrättsinnehavaren skyldighet att tillse att förvärvaren övertar bostadsrättsinnehavaren skyldigheter gentemot föreningen. Om detta inte sker är bostadsrättsinnehavaren i samband med avflyttningen skyldig att återställa platsen/det aktuella utrymmet i ursprungligt skick om bostadsrättsföreningen begär det.

Fackmannamässigt utfört

All ombyggnad skall vara fackmannamässigt utförd och dokumenterad. Vid ombyggnader av våtrum måste gällande branschregler följas. Ombyggnad avloppssystemet får endast utföras av för uppgiften utbildad och godkänd person. Elarbeten får endast utföras av behörig fackman. Detta är även ett försäkringskrav.

Övrigt

Vid reparation/ombyggnad som medför oljud eller annan olägenhet ska du informera dina grannar. Befintlig ventilation får inte sättas igen. Köksfläkt får inte anslutas till husets ventilationskanaler. Se även föreningens trivsel- och ordningsregler.