



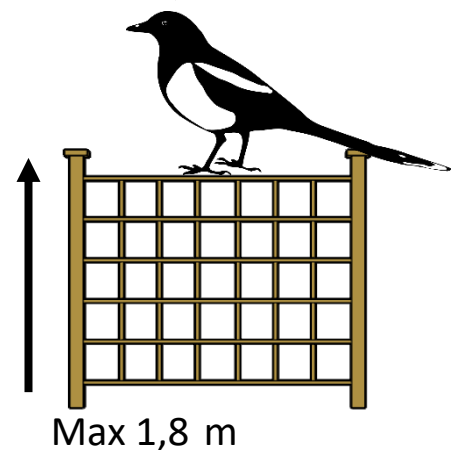
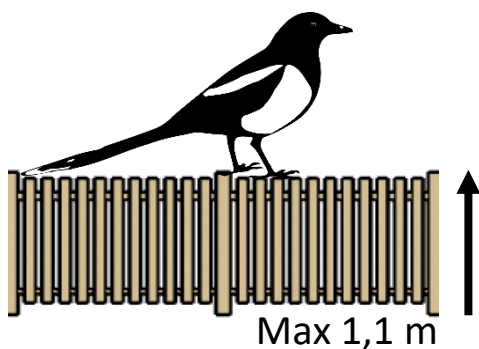
# BRF SÖDERBYHUS 2

## Byggprojekt, ändringar och underhåll i och kring din lägenhet

-Rättigheter och skyldigheter för medlemmar i Söderbyhus nr 2 från 2021-05-09

*Planerar du en åtgärd som kräver styrelsens godkännande? Lämna då in en ansökan där du beskriver åtgärden så tar vi upp det på nästkommande styrelsemöte. Ansök i god tid och, **för allas bästa, påbörja inget som du ännu inte fått lov för.***

*Föreningen ansluter till kommunala krav och kräver oftast inte lov utöver vad kommunen kräver. Läs mer i detta informationsblad.*



För att tillvarata medlemmarnas intresse genom att värna om föreningens byggnader och utemiljö samt medlemmarnas frihet att själva råda över sitt boende har denna skrift tagits fram. Tanken är att förenkla för alla – samtidigt värnas det öppna landskapet och den så kallade "Bullerbykänslan".

# I din lägenhet

## Du får utan lov

Tapetsera, måla om, byta invändiga ytskikt och låta **behörig elektriker** ändra i elsystemet i lägenheten. Du behöver inte be om lov för dessa åtgärder.



## Detta kräver lov (§ 43 i föreningens stadgar)

Vill du flytta eller ta bort innerväggar, ändra på vatten och avloppssystem eller ta upp nya fönster, då måste du ansöka om lov hos styrelsen, i vissa fall även hos kommunen. Kontakta alltid styrelsen om du planerar sådana och liknande ändringar. Det handlar bland annat om byggnadens bärighet och risk för fuktskador – en risk för kostnader för föreningens medlemmar kollektivt.

För en installation av en luft/luft-värmepump krävs lov för utomhusdelen – mera information under senare rubrik om montering på fasaden.

Braskamin få installeras under förutsättning att kommunens bygglovsavdelning tillåter, att installationen utförs certifierad behörig skorstensentreprenör samt att denne även följer brandmyndighetens kram och att medlemmen ansvarar för att eldstaden förses med tillräcklig luft för förbränning.

## Du får inte

Du får inte flytta på ventilationsaggregatet. Eftersom detta skulle kräva stora ändringar på befintligt ventilationskanalsystem om det skulle göras korrekt. Detta är kostsamt, kräver expertis och riskerar att föra med sig ytterligare problem.

Installation av takfönster tillåts inte.

# På tomten utanför din lägenhet

## Generellt om tomten

Fasad och fönster måste vara åtkomliga för underhåll. Du måste ombesörja demontering av skärmtak, delar av terrass och liknande om så krävs i samband med underhåll. Medlemmar ansvarar själva för konstruktioner på tomten.

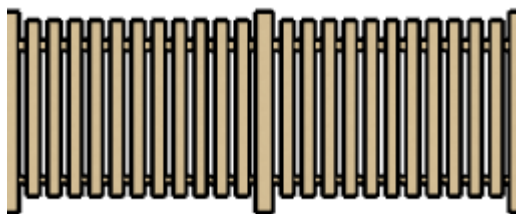
Buskar, brevlådor, staket etc. måste alltid placeras 40 cm in från väggkant för att möjliggöra snöröjning.

Tomterna är små och statusen på tomten påverkar grannar och området som helhet mer än vad som är fallet på privata villatomter. Samtidigt finns ett värde i att enskilda medlemmar själva kan styra över åtgärder på den enskilda tomten. Följande regler är i stort sett samma som kommunen ändå ställer på byggprojekt utomhus.

## Staket

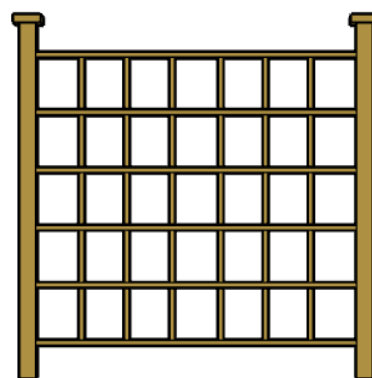
### Du får

Det krävs inget lov för att bygga ett staket 40 cm in från väggkant<sup>1</sup> eller som gräns mot grannen som inte är högre än 110 cm från mark eller från altangolv om monterat där. Observera dock behov av så kallade siktrianglar<sup>2</sup> i väg- och cykelbanekorsningar. Du får själv komma överens med grannen beträffande staket mellan tomter.



## Spaljé

Det krävs inget lov för att bygga en spaljé upp till 180 cm hög var du vill på tomten, dock inte närmare väg än 40 cm. Spaljén måste vara minst 75 % genomskinlig på den del som är högre än 110 cm. Höjd räknas från mark eller altangolv om monterat där.



## Mur

Det krävs inget lov för att uppföra en mur som är maximalt 50 cm hög dock inte närmare väggkant än 40 cm. Observera dock att framtida markarbeten i föreningens regi möjligen kan skada muren. Föreningen tar inte kollektivt på sig kostnader kopplade till sådana skador.

## Altan

Det krävs inget lov för att bygga altan om golvhöjden är maximalt 50 cm, dock inte närmare väggkant än 40 cm. Observera dock att du som medlem ansvarar för ev. demontering som kan komma att krävas vid underhåll av byggnaden – såsom målning av fasad, ett tips är därför att ha minst en trallbräda parallellt med fasad närmast fasaden.

<sup>1</sup> 40 cm in från väggkant för att möjliggöra snöröjning.

<sup>2</sup> Kommunen har information kring detta på deras web. Även styrelsen har material om detta. Välkommen att kontakta styrelsen om du vill ha information i pappersform.

## Skärmtak

Du får bygga 15 m<sup>2</sup> skärmtak utan styrelsens godkännande.

Tänk dock på att kommunen kan ha andra regler om du bygger nära granne eller kommunal gata/cykelbana.

## Skyddad uteplats

Det krävs inget godkännande från styrelsen för att bygga skiljevägg kring en uteplats högst 1,8 m högt **räknat från mark**, inom 3,6 m från huset.

Tänk dock på att kommunen kan ha andra regler om du bygger nära granne eller kommunal gata/cykelbana.

## Inglasat uterum

**Det krävs kommunalt bygglov för att bygga ett inglasat uterum.** Därtill krävs styrelsens tillstånd. Lämna in en ansökan till styrelsen först så slipper du betala kommunala avgifter om du ändå inte skulle få styrelsens lov. Ett tips är att fråga kommunen om en *bygglovsansökan* eller en så kallad *byggnämnan för lovbefriad tillbyggnad på max 15 m<sup>2</sup>* inom de så kallade Attefallsreglerna kan vara tillämpbar<sup>3</sup>.

## Montering på fasaden: Luft/luftvärmepump, parabolantennor etc.

§ 42 i föreningens stadgar berör anordningar som monteras på byggnaden.

Det krävs ansökan till styrelsen för att låta behörig installatör installera en **luft/luftvärmepump**, eftersom utomhusdelen monteras på fasaden. Observer att utomhusdelen ska monteras så att den inte förhindrar underhåll av fasad. Visa hänsyn till grannar vid val av utomhusdelens placering.

Även montering av **parabolantennor, markiser och annat på byggnaden kräver styrelsens lov.**

## Förrådsbyggnader

Med hänsyn till kommunala regler etc. är det svårt att få plats med större förrådsbyggnader på tomt.

Om du ändå tycker att du finner en lämplig plats måste du söka lov hos styrelsen och i vissa fall även kommunen.

Det finns dock lösningar som du kan göra utan att söka lov: Förråd på max 2 m<sup>2</sup>, max 2 m hög som **ansluter mot egen fasad utan att vara monterad i fasaden** och utan att regnvattenavrinning sker mot fasaden får uppföras om förrådet kan flyttas när så krävs för renoveringsåtgärder och liknande.

Observera dock att du som medlem ansvarar för ev. flyttning av förrådet som kan komma att krävas vid underhåll av byggnaden – såsom målning av fasad. (§ 42 i föreningens stadgar.)

---

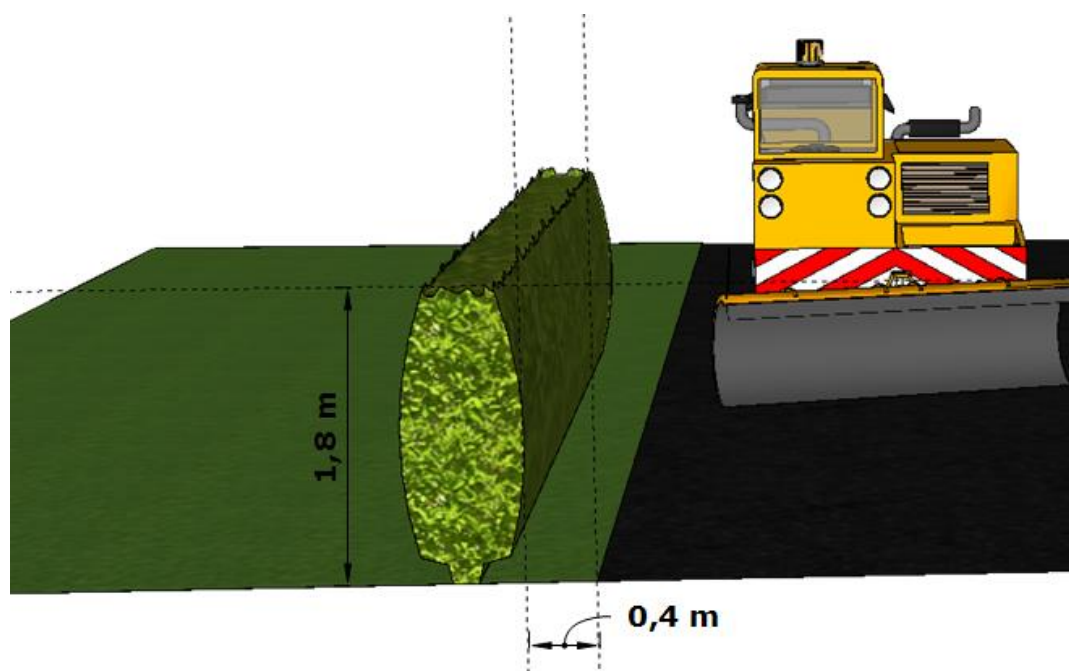
<sup>3</sup> Kommunen måste följa paragrafer. Det finns en gräns på hur mycket som får byggas enligt detaljplanen på våra fastigheter. Inom ramen för Attefallsreglerna tillåts dock vissa åtgärder som detaljplanen inte medger.

## Övriga byggprojekt på tomten

Kontakta alltid styrelsen om du vill bygga något på tomten som inte hanteras här. Det kan krävas lov från kommunen...eller helt enkelt inte vara möjligt att tillåta.

## Buskar och träd

Den boende är ansvarig för de buskar, träd och häckar som är planterade på tomten. Vi har dock vissa bestämmelser kring detta, för att det ska se trevligt ut i området. Häckbuskar får inte vara högre än 180 cm och inte växa närmare väg än 40 cm. för att lämna plats åt snöploggen vintertid. Det är även viktigt att beakta så kallade sikttrianglar<sup>4</sup>



## Om jag inte följer reglerna då?

Om du inte följer reglerna kan styrelsen i sista hand agera genom att exempelvis begära handräckning hos Kronofogden. Styrelsen har i uppdrag att bevaka medlemmarnas ekonomiska intressen, exempelvis att undvika att medlem får rivningsföreläggande från kommunen för något en tidigare medlem har byggt utan tillstånd. En granne kan såklart även påpeka för kommunen att grannen byggt något olovligt om de upplever det som ett problem för dem.

Om vi alla följer reglerna så spar vi alla mycket tid och energi och vi gynnar en trivsam gemenskap i området.

## Men grannen har ju...

Ja, din granne kanske exempelvis har något på tomten som strider mot dessa och tidigare regler. Styrelsen har dock ofta inte rätt att kräva ändringar på historiska åtgärder. Det skulle även vara orimligt av flera skäl för styrelsen att lägga stora resurser på detta.

---

<sup>4</sup> Kommunen har information kring detta på deras web. Även styrelsen har material om detta. Välkommen att kontakta styrelsen om du vill ha information i pappersform.