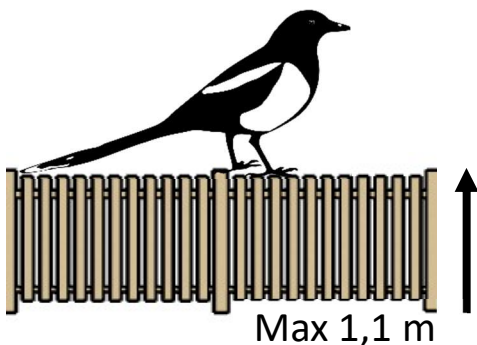




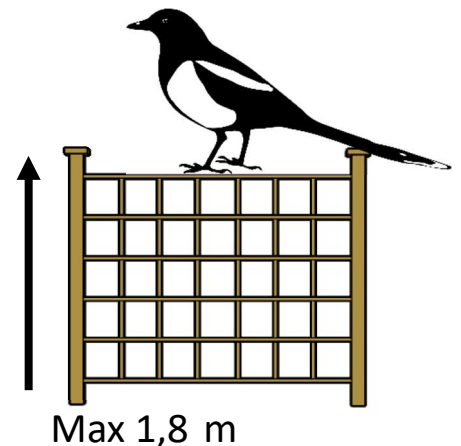
Byggprojekt, ändringar och underhåll i och kring din lägenhet

-Rättigheter och skyldigheter för medlemmar i Söderbyhus nr 2

*Planerar du en åtgärd som kräver styrelsens godkännande? Lämna då in en bygganmälan 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 ändra på vatten och avloppssystem, renovera våtutrymme eller ta upp nya fönster, då måste du ansöka om lov hos styrelsen genom att fylla i en bygganmälan och skicka in.

Du ska alltid kontakta styrelsen innan du genomför något. Det handlar bland annat om byggnadens bärighet och risk för fuktskador – i våtrummen står föreningen alltid för en fuktkontroll efter rivet våtrum.

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

Braskamin får 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.

Ventilationsaggregatet är spisfläkten. Ventilationsaggregatet sköter hela luftflödet i lägenheten.

På tomten utanför din lägenhet

Byggnämnan ska alltid lämnas in, se till att stämma av med närmaste granne

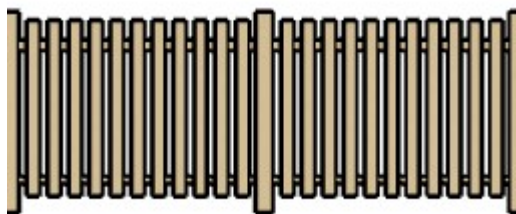
Generellt om tomten

Fasad och fönster måste vara åtkomliga för underhåll. Detta gäller även dagvattenbrunnar, hängrännor och stuprör samt andra delar av utsidan/fasaden. 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 asfaltskant för att i så stor utsträckning underlätta 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.

Styrelsen ska alltid få vetskap om ombyggnationer, för att tillsammans med medlemmen, avlägga ett platsbesök med avsikten att gå igenom om det finns några speciella förutsättningar att ta hänsyn till eller frågetecken som bäst reda ut på plats.

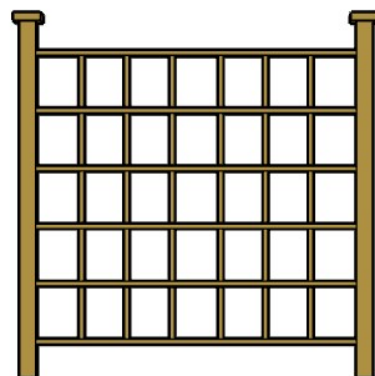


Staket

Staket får vara 40 cm in från väggkant¹ 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 sikttrianglar² i väg- och cykelbanekorsningar. Du får själv komma överens med grannen beträffande staket mellan tomter.

Spaljé

Spaljé får vara 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. En avvikelse från detta är del av tomt som vetter mot bussgata eller allmän gångbana som inte tillhör föreningen.



Mur

Mur får vara maximalt 50 cm hög från mark dock inte närmare väggkant än 40 cm men styrelsen ser gärna att en byggnämnan skickas in. Observera dock att framtida markarbeten i föreningens regi möjligen kan skada muren. Föreningen tar inte kollektivt på sig kostnader kopplade till sådana skador.

¹ 40 cm in från väggkant för att möjliggöra snöröjning.

² Kommunen har information kring detta på deras web.

Altan

Golvhöjden får vara 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 men ett platsbesök med styrelsen är obligatoriskt innan byggstart.

Skärmtak

Får vara max 15 m². Ytor större än detta är bygglovspliktiga vilket kräver godkännande från kommunen. Ett platsbesök med styrelsen är obligatoriskt innan byggstart.

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 överkant av fönstret**, inom 3,6 m från huset. Observera ovan angivna regler för genomskinlighet ovan samt att ett platsbesök med styrelsen är obligatoriskt innan byggstart.

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

Inglasat uterum

Det krävs ett bygglov hos Haninge Kommun för att bygga ett inglasat uterum vilket du själv ombesörjer. Därtill krävs styrelsens godkännande. Styrelsens ståndpunkt är att godkänna inglasningen under förutsättningen att föreningens interna regler följs och att det blir godkänt av kommunen. Vid bygge av inglasat uterum så får man inte sätta igen friskluftsintaget för ventilation.

Montering på fasaden: Luft/luftvärmepump, parabolantennar etc.

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

Behörig installatör krävs för att installera en **luft/luft-värmepump**, 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 **parabolantennar, markiser och annat på byggnaden kräver styrelsens godkännande.**

Förrådsbyggnader

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

Förråd ska ha samma kulör som husen.

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

Förråd på max 2 m², 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.

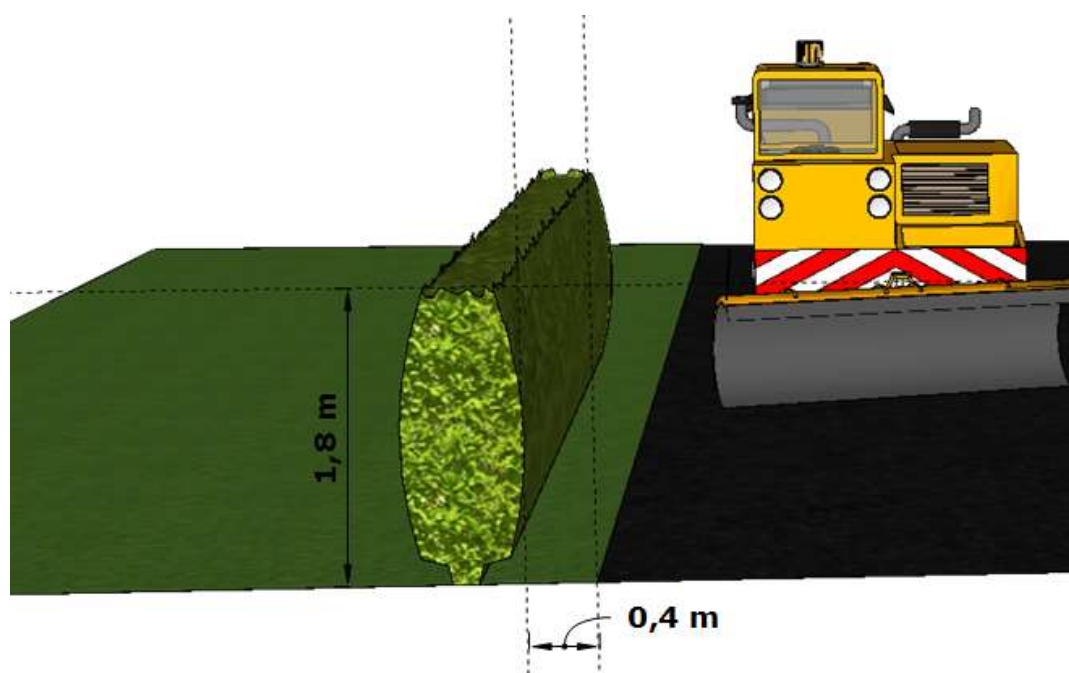
Observera dock att du som medlem ansvarar för ev. flyttning av förrådet som kan komma att krävas vid underhåll av byggnaden – såsom målning av fasad, (§ 42 i föreningens stadgar) samt att ett platsbesök med styrelsen är obligatoriskt innan byggstart.

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 snöplogen vintertid. Det är även viktigt att beakta så kallade sikttrianglar³



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 trivsamt gemenskap i området.

³ Kommunen har information kring detta på deras web.

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.

Den andra orsaken är att alla medlemmars bak- och framsidor (det vi kallar tomter som faller under bostadsrättshavarens ansvar att underhålla) inte ser likadana ut. Vissa är extremt nära varandra medans vissa har en gångväg som skiljer dem åt, vilket är anledningen till att styrelsen vill avlägga ett platsbesök innan arbete påbörjas.

Vid minsta osäkerhet

Kontakta styrelsen och kom ihåg att ansvaret ligger på dig som medlem att ta reda på vilka lagar och regler som gäller, både internt i föreningen och kommunalt. Så fråga hellre en gång för mycket än en gång för lite.

Detta levande dokument är upprättat för att förtydliga och underlätta för medlemmarna om vad som gäller vid renoveringar både ute och inne. Det är en hel del som ligger till grund för detta såsom föreningens stadgar men även externa lagar och regler från exempelvis kommunen och det är inte alltid helt lätt att tolka och styrelsen är inte heller några experter på detta varför det är viktigt för oss med en dialog med våra medlemmar.