

Jag vill bygga om

Policydokument från Brf Stjärnbildshus nr. 1
angående om- och tillbyggnation

Eftersom det inte alltid är enkelt att veta vad som gäller vid byggnationer har styrelsen sammanställt detta dokument för att förenkla för föreningens medlemmar. Det som står i detta dokument är föreningens krav vid byggnationer, myndigheterna kan ha flera krav, såsom val av material, brandskydd m.m. och det är alltid upp till den som bygger att ta reda på vilka regler och byggnormer som gäller vid just din byggnation.

I samtliga fall skall alla om- och tillbyggnationer bli godkända av styrelsen innan de påbörjas. Vill du bygga om måste du skriftligen ansöka samt lämna ritningar på ombyggnationen till styrelsen. I de flesta fall skall även ett giltigt byggnadslov från kommunen finnas. Om dessa krav ej uppfylls eller om du inte håller dig till dina ritningar blir du sannolikt tvungen att riva din om- eller tillbyggnation och återställa allt till originalskick, eller i värsta fall till och med få betala ett vite (böter).

Om- och tillbyggnader som inte till 100% smälter in i området kan med stor sannolikhet krävas att byggas om eller rivas.

All byggnation skall följa PBL (Plan och bygglagen), vara fackmannamässigt utförda och följa gällande byggnormer.

Du skall alltid ha ett skriftligt godkännande från dina närmsta grannar för all typ av byggnation utanför lägenheten!

Allt underhåll av om- eller tillbyggnaden är bostadsrättshavarens skyldighet och övertas av ny ägare vid överlåtelse av lägenheten. Detta dokument, ritningar och bygglov skall lämnas över tillsammans med överlåtelsen.

Om du gör en om- eller tillbyggnad av fasaden inklusive uterum skall följande krav uppfyllas:

Fasadbrädor/ytterpanel skall ha måtten 118mm breda och 22mm tjocka och vara stående.

Stående brädor skall alltid vara i husets färg, följande recept gäller för:

Det gula huset (K-huset): Brytbas A, CW 6,8; YX 40,4; RX 0,1 /liter

Det gröna huset (H-huset): Brytbas C, BW 4,0; CW 7,6; WX 29,0; YX 3,8 /liter

Det blåa huset (J-huset): Brytbas A, BW 14,2; CW 9,2 /liter

Det rosa (beige) huset (D-huset): Brytbas A, CW 11,4; RX 4,0; YX 12,2 /liter

Observera att ovanstående recept är per liter (0,9L), viktigt att detta framförs vid beredning av färgen.

Under fönster skall liggande brädor/baspanel användas med måtten 145mm breda och 28mm tjocka. Liggande brädor skall alltid vara vita.

Fönster, dörrar och foder till desamma skall alltid vara vita.

Om du monterar ett fönster i en tillbyggnad skall det vara av samma dimension som de som sitter som original i husfasaden. Helglasat kan accepteras också.

Tak skall alltid vara genomskinligt, tegelrött eller svart.

Det är alltid förbjudet att montera vattenburna element i en tillbyggnation/uterum då det påverkar cirkulationen i fastigheten och värmekamin får inte installeras på grund av brandrisk. Om det dras el till din tillbyggnad skall den alltid göras av certifierad elektriker. Alla ändringar till fasaden kräver bygglov från kommunen!

Vid byggnation måste hänsyn tas till ventilation till vinden och även ev. friskluftsintag till fastigheten.

Om det krävs för att föreningen skall kunna sköta sitt yttre underhåll har föreningen rätt att riva tillbyggnaden utan ersättning till bostadsrättsägaren.

Om du vill bygga en altan skall följande krav uppfyllas:

Altanen får max sticka ut 3m från den inre ytterväggen.

Altanen får max vara 50cm över marken (räknat från den lägsta punkten). Undantag kan göras vid speciella fall, men då krävs även byggnadslov då det påverkar utseendet av fasaden, annars är altan (utan tak) bygglovsbefriad, endast tillstånd från styrelsen och granngodkännande krävs.

Altanen skall vara gjord av tryckimpregnerat virke 100 eller 120mm breda brädor.

Om du vill bygga ett staket skall följande krav uppfyllas:

Brädorna skall vara stående 95mm breda och 20mm tjocka. De skall alltid vara vitmålade. Höjden på staketet skall vara mellan 50cm och 70cm hög. Staketet skall alltid vara samma höjd som din grannes och vara av samma stil. Grönt nät är ok om det sätts utanför befintlig häck. Låga staket är bygglovsbefriad, endast tillstånd från styrelsen och granngodkännande krävs.

Om du vill plantera en häck skall följande krav uppfyllas:

Häcken får vara max 200cm hög (på innergårdarna 120cm) och får ej sträcka sig ut över vägbanor utan måste hållas välklippta.

Din häck skall vara en av följande sorter Tuja, Måbär, Avenbok eller Häggmispel. Har din närmsta granne en häck skall häcken vara av samma sort.

Om du vill flytta en vägg inne i din lägenhet skall följande krav uppfyllas:

Bärande väggar får aldrig flyttas, undrar du vilka väggar som är bärande kan du tillfråga styrelsen. En grundregel är att alla väggar av betong är bärande och får ej flyttas eller rivas. Alla ändringar i elen skall göras av certifierad elektriker.

Om du vill bygga om eller renovera ett badrum skall (minst) följande krav uppfyllas:

Om du vill bygga om eller renovera ett badrum skall (minst) följande krav uppfyllas:

Alla tätskikt skall uppföras på fackmannamässigt vis, vilket i nästan samtliga fall innebär att du måste anlita en byggfirma med våtrumscertifikat.

Alla förändringar i vattenledningar skall göras av behörig VVS-specialist.

Alla förändringar i badrum kräver styrelsens godkännande och du skall kunna visa upp kvitto och våtrumscertifikat för arbetet.

Vid ombyggnad av badrum skall gällande branschregler följas. Detta innebär som oftast att den gamla brunnen måste bytas och beroende på hur grovköket är uppbyggt måste även ny brunn dras dit.

Därför skall det fackmässiga arbetet enligt gällande branschregler besiktigas av föreningen. Föreningen har ett avtal om våtrumsbesiktning som vi då beställer in vid två tillfällen, första tillfället är när allt yt-/tätskikt är borttaget ner till stommen och andra tillfället efter att tätskikt är lagt och brunn uppbyggd och innan kakel är lagt. Är golvbrunnen utbytt enligt gällande normer, tätskiktet ok och godkänd i besiktningen betalar föreningen ut en ersättning på 5.000 kr till bostadsrättshavaren. Ersättningen kan inte sökas i efterhand om kakel är lagt. Ersättningen utbetalas efter uppvisande av kvitto. Det är därför viktigt att i god tid göra anmälan om ombyggnad och även anmäla när den skall göras, så att styrelsen kan beställa in tid för besiktning.

Om du vill bygga friggebod eller förråd i din trädgård skall följande krav uppfyllas:

Byggnaden skall antingen vara av samma färg som huset det står utanför (se färgrecept under om- och tillbyggnad) eller vitt, knutarna skall vara vita och taket tegelrött eller svart. Enda giltiga ändamålet är att ha det som förråd det är absolut ej tillåtet som bostad. Vatten/värme får ej dras in och el skall göras av certifierad elektriker.

En friggebod kräver alltid tillstånd av styrelsen, granngodkännande och byggnadslov från kommunen då våra tomter är så små att den alltid ligger för nära en tomtgräns. Tänk på att speciella regler gäller för brandsäkerhet då den som oftast uppförs nära fastigheten. Föreningen har satt en maxstorlek på friggebod/förråd på 200 x 300cm och en maxhöjd upp till taknock på 250cm.

Om det krävs för att föreningen skall kunna sköta sitt yttre underhåll har föreningen rätt att riva tillbyggnaden utan ersättning till bostadsrättsägaren.

Sammanfattning

Innan du kan börja bygga måste följande göras:

- 1) Ta reda på vilka regler och byggnormer som krävs för din byggnation och vilka krav föreningen har.
- 2) Ta del av detta dokument, gör skalenliga ritningar (helst både plan och fasad), införskaffa samtycke från grannar (sist i detta dokument) och fyll i Ansökan Ombyggnad (bifogas detta dokument) och lämna till styrelsen.
- 3) Styrelsen tar ställning i frågan på nästkommande styrelsemöte och lämnar skriftligt besked.
- 4) Om PBL (Plan och bygglagen) kräver byggnadslov för din byggnation (kontrollera mot Stadsbyggnadskontoret eller på Göteborgs kommuns hemsida) skall detta sökas. De kräver oftast en bygglovsansökan, planritning och fasadritning i skala 1:100, granngodkännande och ett godkännande från styrelsen. Kopia på beviljat bygglov skall lämnas till styrelsen.
- 5) När godkännande från styrelsen finns och ett ev. beviljat byggnadslov kan byggnationen påbörjas.
- 6) Om byggnationen krävt bygglov behövs det oftast att man gör en slutbesiktning och kontrollplan när bygget är färdigt. Detta anges och förklaras i bygglovet från Stadsbyggnadskontoret.

Jag har tagit del av detta dokument i sin helhet

Ort och datum

Signatur

Granngodkännande av tillbyggnation Stjärnbildshus nr 1

Lägenhetsnummer som skall byggas till _____

Tillbyggnadsform som skall göras

Friggebod Tillbyggnad Uterum Altan Övrigt: _____

Lägenhetsnummer

Underskrift

Granne 1: _____

Granne 2: _____

Granne 3: _____

Granne 4: _____

Detta dokument skall lämnas in till styrelsen före om eller -tillbyggnation påbörjas
tillsammans med ritning på projektet och blanketten Ansökan Ombyggnad