

Byggnade på Klämmagården – Vilka tillstånd från föreningen och /eller byggnadsnämnden behövs?

Bostadsrätt – vad gäller vid om- nybyggnad

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten Rovän 2 och styrelsen förvaltar byggnader och mark med de inskränkningar som följer av bostadsrättsupplåtelse. Som bostadsrättshavare har du rätt att göra renoveringar i din lägenhet men inte vad som helst. Huvudregeln är att insidan av din lägenhet är ditt ansvar. Åtgärder som påverkar byggnadens funktion som ändringar i bärande väggar, flytt av kök eller badrum, ändring av ventilation, vatten- och avlopp eller andra åtgärder som kan påverka byggnadens skick kräver samråd och/eller godkännande från föreningens styrelse. Ändringar eller tillbyggnader som påverkar byggnadernas fasader eller inkräktar på föreningens mark förutsätter likaså föreningens godkännande.

Vad som gäller för underhåll, förändringar, tillbyggnad står i föreningens HSB stadgar §31, §33, §36, §37, §38 och §39.

Alla ändringar som görs enligt §37 skall föregås av en SKRIFTLIG ansökan till styrelsen för dess godkännande. Till anmälan skall bifogas ritningar, beskrivningar och eventuella övriga upplysningar som krävs för bedömningen som t.ex kontrollansvarig samt godkänd fackman. Bifoga gärna dina grannars godkännande om du har talat med dem. Detta gäller även om åtgärden inte kräver bygglov. Det räcker inte med att tala med en enskild medlem av styrelsen, det är ett gemensamt styrelsebeslut som gäller och ett SKRIFTLIGT svar till den som sökt.

Syftet med dessa bestämmelser är dubbelt. De behövs för att behålla ett gott boende i samförstånd mellan grannarna men skall även skydda såväl den enskilde bostadsrättsinnehavaren som bostadsrättsföreningen vid kommande försäljningar och undvika tvister för både boende och föreningen i framtiden. Om förändringar har gjorts utan styrelsens godkännande och ny bostadsrättsägare vid sitt köp inte godkänner dessa kan föreningen med stöd av bestämmelserna i 38 och 40 §§ kräva återställande av ändring eller utföra ändring på den tidigare ägarens bekostnad. Samtliga ansökningar om förändringar enligt §37 arkiveras därför per lägenhet.

Anledningen till att föreningen vill att dessa rutiner skall gälla är alltså att skydda den enskilde bostadsrättsinnehavaren vid en försäljning eller tvist samt att HSB föreningen kan behålla standarden i bostadsrättsområdet och undvika "grannstvister".

Vad kan då vara en "väsentlig förändring" enligt §37 ? Som exempel kan nämnas,

Inredning av vind

Borttagande eller flyttning av innerväggar

Inglasning av altan och balkong/skärmatak Altan

Inredning av förråd till bostad

Utbyggnad av entré

Uppförande av plank, staket

Ombyggnad av badrum

Installation av luftvärmepump eller annan anordning

Uppförande av sk. Friggebod eller verktygsförråd

Sänka respektive höja tak

Åtgärder som ökar boendevolym och kan påverka värmeledningssystemet

Åtgärder som påverkar avlopp eller vatten

Samtliga dessa åtgärder förutsätter styrelsens godkännande. Ansökan om sådant godkännande skall SKRIFTLIGEN inlämnas till styrelsen. Styrelsens svar lämnas skriftligt.

Utöver föreningens tillstånd krävs för många byggnadsåtgärder bygglov, bygganmälan eller annat tillstånd. Byggnadsnämnden i kommunen svarar för denna prövning. Med anledning av ändringar i bygglagstiftningen vill vi redovisa vad som gäller vid ett antal för Klämmagården vanliga byggåtgärder.

Tillbyggnad av bostadshus (nyhet)

Tillbyggnad om högst 15 kvm kan göras utan bygglov under förutsättning att åtgärden smälter in i miljön. Inom vårt område kan det till exempel handla om inbyggnad av altan. Åtgärden skall då föregås av en bygganmälan till kommunen och får inte påbörjas förrän kommunen lämnat ett startbesked. Om avstånd till granne understiger 4,5 meter krävs godkännande av granne. Nekar granne får byggnadsnämnden avgöra ärendet genom sedvanlig bygglovsprövning efter ansökan. Om avstånd till gräns mot gata, väg eller park understiger 4,5 meter krävs bygglov.

Takkupor (nyhet)

Bostadshus får tillbyggas med högst två takkupor utan bygglov. Finns en takkupa sedan tidigare kan endast en kupa uppföras utan bygglov. Takkuporna får uppta högst halva takfallets längd. Om konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs måste åtgärden föregås av bygganmälan och startbesked från Byggnadsnämnden.

Staket och plank

Staket lägre än 1,45 meter kräver inte bygglov. Om staket sätts i nyttjandegräns mellan två lägenheter skall grannarna vara överens om åtgärden. Styrelsen behöver då inte tillfrågas.

Ett plank som är högst 1,8 meter med 50 % genomsläpplighet kräver inte bygglov. Om granne finns inom 4,5 meter från planket skall denne lämna sitt medgivande till bygget. Om så inte sker får ärendet prövas av byggnadsnämnden efter ansökan om bygglov. Här skall understrykas att plank i den storleken inte får byggas i vägkorsning utan utfartshinder.

Friggebodsbestämmelserna

Inom ett avstånd om 3,6 meter från bostadshuset får en skyddad uteplats med mur eller plank anordnas utan bygglov. Muren eller planket får inte vara högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gräns än 4,5 meter.

Skärmtak får byggas utan bygglov över uteplatser, altaner, balkonger eller entréer om skärmtaken tillsammans inte är större än 15 kvm. Skärmtaken får inte placeras närmare gräns än 4,5 meter.

En eller flera friggebodar får uppföras i bostadshusets närhet utan bygglov. Den sammanlagda ytan får inte vara större än 15 kvm. Den högsta höjden från mark tillnock får inte överstiga 3 meter. Bod får inte placeras närmare gräns än 4,5 meter. Om berörda grannar medger det kan byggnad eller skärmtak placeras närmare gräns än 4,5 meter. Utan sådant medgivande krävs bygglov till åtgärden. Det krävs alltid bygglov om byggnaden planeras närmare gata, väg eller park än 4,5 meter.

Samhällsbyggnadskontoret

Ovanstående redovisning och bilagd sammanställning grundas på information från Boverket och överläggningar med stadsarkitekten i Alingsås. Den gör inte anspråk på att vara fullständig. Det kan därför vara klokt att kontakta kommunens samhällsbyggnadskontor för frågor och synpunkter. Men återigen – glöm inte att föreningens tillstånd krävs till flertalet av dessa åtgärder – oavsett om bygglov krävs eller inte.

uppdaterad 2015-10-15

Styrelsen för Klämmagårdens bostadsrättsförening

GENERELLA REGLER:

1. Som tillbyggnad räknas ALLT som ökar byggnadens volym.
2. All byggnation skall ske 4,5 m från tomtgränsen annars krävs bygglov och/eller tillstånd
3. Skyddad uteplats får byggas inom 3,6 m från huset med mur eller plank under tillåten höjd.
4. All ändring, byggnation skall ske fackmannamässigt och information om entreprenör skall lämnas till styrelsen.

Åtgärd	Ansökan till styrelsen	Bygglov	Bygganmälan	Övriga bestämmelser
Skärmtak altan/balkong/ingång	Ja	Nej	Nej	Skärmtakens totala areal får inte överstiga 15 kvm Inte närmare tomtgräns än 4,5 m utan grannars godkännande – utan godkännande krävs bygglov
Plank, staket	Ja	Nej	Nej	Inte högre än 1.45 m (staket) eller 1.80 m med 50% genomsikt (plank) Inte närmare tomtgräns än 4,5 m från granntomt Annat plank eller uteblivet godkännande från granne medför krav på bygglov
Uteplats, altan	Ja	Nej	Nej	Inom 3,6 m från hus om mur/plank understiger tillåten höjd
Inglasning av altan/balkong	Ja	Ja		Kan vara bygglovsbefriad men i så fall krävs bygganmälan. Kontakt tas med Samhällsbyggnadskontoret.
Inbyggnad av entré	Ja	Ja		Tillstånd av energileverantör med avseende på elskåps placering (f.n. Alingsås Energi)
Inredning vind	Ja	Nej	Ja	Förutsätter att detaljplan tillåter vindsinredning. Gällande brandskyddsbestämmelser måste följas Anmälan om värmekälla till styrelsen p.g.av existerande värmesystems kapacitet.
Tillbyggnad	Ja	Nej	Ja	Högst 15 kvm bruttoarea under förutsättning av grannemedgivande och att åtgärden inte avviker från omgivningen

Åtgärd	Anmälan till styrelsen	Bygglov	Bygganmälan	Övriga bestämmelser
Takkupa	Ja	Nej	Ja	Om bärande delar berörs = anmälan Max 2 takkupor, får ej ta upp mer än halva takfallets längd
Insättning av nytt Fönster eller ny Dörr	Ja	Ja		Berörda grannars yttrande inhämtas vid bygglovet
Flytta väggar inomhus	Ja	Nej	Nej	Bärande väggar kräver bygglov.
Inredning av förråd till extra bostadsutrymme	Ja	Nej	Ja	Startbesked krävs Anmälan om värmekälla till styrelsen p.g.av existerande värmekällas kapacitet.
Renovering av badrum	Ja			Certifikat gällande ansvarig entreprenör krävs
Friggebod/verktygsförråd etc	Ja	Nej	Nej	Max 15 kvm 4,5 m från tomtgräns max 3 m från mark till taknock Vid placering närmare tomtgräns krävs grannars godkännande. Utan sådant krävs bygglov. Vid placering närmare gräns mot gata, väg eller park än 4,5 meter krävs bygglov
Sänkning av innertak	Ja	-	-	Viktigt att utlufningen i badrum säkerställs.
Byte av fläkt	Ja	-	-	Kräver godkänd fläkttyp=alliansfläkt

Källor: Samtal med stadsarkitekten i Alingsås.

Boverkets broschyr "Får jag bygga?" 2014.

Stadgar för bostadsrättsföreningen 2003