

Ombyggnadsregler för bostadsrättsföreningen Odense

Nedan regler gäller både medlemmar och hyresgäster

Vårt område är detaljplanerat. När området byggdes utfärdades byggnadslov, bland annat för uteplatsens utformande. Om någon vill förändra sin uteplats/altan måste närmsta grannar kontaktas för skriftligt godkännande. Med närmsta grannar menas de som bor vägg i vägg eller den som bor närmast. Alla förändringar ska vara professionellt utförda och ha ett enhetligt utseende, överensstämmande med resten av området.

Om befintligt vindskydd och altan ska förändras, krävs i vissa fall bygglov om bredd och höjd avviker från tidigare bygglov. Efter att grannarna godkänt ditt förslag ansöker du, om så krävs, bygglov hos Stadsbyggnadskontoret, se stadens hemsida för information om bygglov o s v. www.stockholm.se/ByggBo/bygglov/Fragor-och-svar/

När grannarna godkänt ditt förslag och du beviljats bygglov, ska förfrågan med detaljritning/alternativt **skiss, skala 1:20**, inlämnas till styrelsen för godkännande. OBS! Detta gäller alla förändringar även sådana som inte kräver bygglov. Om förfrågan till styrelsen inte lämnas in betraktas utbyggnaden/staketbygget etc. som olovligt och kan komma att rivas på din bekostnad.

Om man vill ansöka om undantag från ovanstående regler, **måste** ovan kriterier vara uppfyllda, alltså:

- grannars skriftliga godkännande
- bygglov hos kommunen (om så krävs)
- styrelsens skriftliga godkännande

Många har redan gjort förändringar utan styrelsens godkännande. Styrelsen kan komma att kontakta berörda boende för vidtagande av åtgärd och/eller uppmaning att söka bygglov i efterhand. Att söka bygglov i efterhand medför alltid utökade kostnader utöver ordinarie avgift för den sökande.

Allmänt

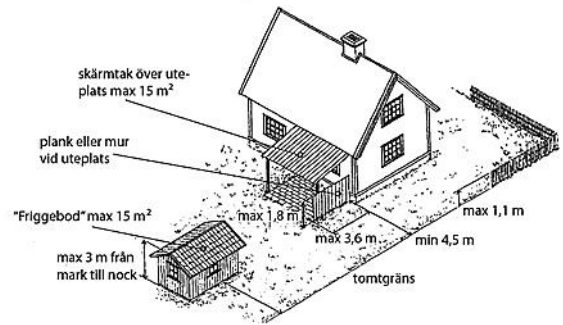
Det är viktigt att området ser trevligt ut och därför är det varje boendes ansvar att hålla sin uteplats trevlig, att inte lagra skräp och att sköta den så att det ser prydligt ut, för allas skull. Tillse att häckar och planteringar är välskött och inte växer utanför din tomt.

Alla tillbyggnader ska vara genomtänkta och i gott skick. Begagnat materiel kan användas, så länge det är enhetligt i övrigt.

Uteplats/altan, vindsydd, staket

Om du ska göra förändringar krävs alltid styrelsens skriftliga godkännande!

Uteplats får anläggas med betongplattor eller trallvirke max 500 mm från lägsta markpunkt och max 3600 mm ut från husgrunden. Måste man höja mer för att behålla trallen i våg, får man bygga trappsteg istället.



Byggregler enligt Stadsbyggnadskontoret:

"Staket behöver varken bygglov eller bygganmälan. Ett staket ska till minst 50 procent vara genombrutet med luft. Ett traditionellt spjälstaket är alltså inte lovpliktigt. Fri överliggare eller gles spaljé räknas inte in i staketets höjd. Även om inte bygglov krävs ska ändå berörd granne informeras."

Staket som avskärmar mot grannen, ska anpassas på höjden efter hur det ser ut vid respektive radhuslänga, exempel på skiss bifogas. Om du inte avviker från befintliga mått när det gäller uteplatser och vindsydd håller du dig inom nu gällande byggnadslov.

Räcke i framkant mellan befintliga vindsydd får vara 1100 mm högt räknat från markytan. Överliggare och spaljé räknas inte in i höjden. Dessa mått gäller om det är 4500 mm till tomtgränsen. Om avståndet är kortare gäller andra regler.

Staket runt respektive fastighet samt mellan grannen och dig får vara max 800 mm högt från markytan. När virke 21x70 mm används till spjälorna har man 70 mm mellan dessa, vilket är detsamma som 50 % luft – ett godkänt barnsäkert staket enligt byggreglerna. Används bredare spjälor blir också avståndet bredare för att få 50 % luft. Till de befintliga staketerna som omgärdar huset har 70 mm virke använts.

Att sätta upp plank istället för staket mellan grannens och din tomt är inte tillåtet!

Lösa skärmar

Lösa skärmar (sådana som går att köpa på Bauhaus, Plantagen och övriga bygg- och trädgårdsföretag) är **ej** tillåtna att sätta upp i trädgården och får **ej** ersätta staket/häck.

Skärmtak

Styrelsens skriftliga godkännande behövs.

Skärmtak får anordnas över bostadshusets uteplatser. Skärmtakets sammanlagda yta får inte överstiga 15 kvadratmeter. Avstånd från skärmtak till tomtgräns ska vara minst 4500 mm och bestå av ljusgenomsläppligt material, t.ex. genomskinlig korrugerad plast. Tegelpannor, korrugerad plåt eller dylikt är inte tillåtet. Lutningen på skärmtaket måste vara minst 10 grader för avrinningen från regnvatten o snö.

Ändra byggnadens utseende

Att ändra utseende på byggnaden genom att måla om fasaden, byta fasadbeklädnad eller byta material på taket är absolut förbjudet. Att ta upp ett fönster i fasaden eller taket kräver ALLTID bygglov och styrelsens godkännande.

Trädfällning

Trädfällning utan styrelsens skriftliga godkännande är förbjudet!

På förekommen anledning måste vi påminna att det INTE är tillåtet att fälla träd själv.

Olovligt fällda träd leder till skadestånd. Kontakta styrelsen om du vill diskutera behov av trädfällning.

Sopskåpen

Sopskåpen får plockas bort utan tillstånd, på två villkor:

- att skåpet bortforslas
- att ersättningsväggen har samma utformning och färg som resten av förrådet

Lagar och regler

I plan- och bygglagen, PBL, anges när bygglov och bygganmälan krävs. Krav på tekniska egenskapskrav vid uppförande, ändring och underhåll finns i byggnadsverkslagen, BVL, och tillhörande förordning, BVF. Dessa krav förtydligas för uppförande och tillbyggnad i regler som finns i Boverkets byggregler, BBR, och Boverkets konstruktionsregler BKR. För andra ändringar än tillbyggnad finns dessutom regler (allmänna råd) och information i Boverkets ändringsråd, BÄR.

Plan- och bygglagen (1987:10), PBL

Plan- och byggförordningen (1987:383), PBF

Lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., BVL

Förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., BVF

Boverkets byggregler, BBR

Boverkets konstruktionsregler, BKR

Boverkets ändringsråd, BÄR

PBL, PBF, BVL och BVF hittar du på www.lagrummet.se.

BBR, BKR och BÄR hittar du på www.boverket.se.

