

Information från Styrelsen - Nr 23 Mars 2015

Bäste/Bästa Föreningsmedlem!

Detta nyhetsbrev (nr. 23) från styrelsen i BRF Krabban handlar till största delen om våra från och med nu gällande regler för tillbyggnader och förändringar i vår förening. Denna information ersätter den tidigare information som getts ut i "Information från Styrelsen" nr 18. Information nr. 18 kan ej längre nås från föreningens hemsida.

REGLER FÖR TILLBYGGNADER OCH FÖRÄNDRINGAR I BRF KRABBAN

UTGÅNGSPUNKTER

Vårt område består av ett antal hus samt utrymmen mellan och kring husen. Husen ligger olika tätt i olika delar av området. Husen disponeras på ett ägandeliknande sätt (bostadsrätt) av den enskilde, men det är viktigt att notera att all mark arrenderas av kommunen och är en gemensam tillgång. Således har våra bostadsrättshus inga egna tomter eller tomtgränser. Genom att husen ligger relativt tätt är det speciellt angeläget att utrymmet emellan vårdas och att den kvarvarande volymkänslan respekteras. Då det också finns ett stort värde i att kunna bygga ut husen och ha en altan kring husen behöver dessa två intressen balanseras mot varandra. Mot denna bakgrund har styrelsen i samråd med byggnadsnämnden i Tanums kommun sammanställt nedanstående information. Informationen är uppdelad i delbeskrivningar gällande:

- 1) Altantillbyggnader
- 2) Modifieringar
- 3) Bodar, förvaringsutrymmen mm.
- 4) Tillbyggnader

Avsikten med informationen är att den skall vara heltäckande, men om man som enskild föreningsmedlem har tankar kring annan typ av ändring än de som behandlas nedan gäller alltid att styrelsen måste kontaktas i första hand. Observera alltså att inga tillbyggnader eller modifieringar får ske inom BRF Krabban utan att styrelsen först kontaktats.

1) ALTANTILLBYGGNADER

Grundläggande information:

Om altangolvet ej är mer än 1 m från marken erfordras som regel inget byggnadslov från kommunen. Observera dock att styrelsen slutligt avgör när en föreslagen altan blir föremål för bygglovsansökan.

När det gäller altanutbyggnad finns ingen ytbegränsning utan där gäller det att med varsamhet och sunt förnuft se till situationen. Speciellt bör då hänsyn tas till möjligheten för närliggande grannar att bygga ut på motsvarande sätt. Altanräcken bör hållas i höjden 110 cm ovan altangolv. I den mån vindskydd önskas skall de utgöras av glasskivor, men även uppförande av vindskydd skall prövas av styrelsen.

Observera att altaner som avses byggas in (typ ”uterum”) behandlas som utbyggnad och prövas enligt bestämmelserna nedan. Inbyggnad av altan får alltså inte ske i föreningen utan prövning som utbyggnad.

Hur gör man om man vill bygga altan?

Ritning på altanen samt eventuellt räcke, med samtycke från närmast berörd granne/grannar, skall inlämnas till styrelsen som tar ställning till anhållan. Observera att styrelsen slutligt avgör vilken/vilka grannar som anses berörda. Byggnation får ej påbörjas förrän styrelsens godkännande erhållits. I den mån altanbyggnationen ej följer inlämnad och godkänd ritning får den enskilde andelsägaren räkna med efterjustering av tillbyggnaden på egen bekostnad.

2) MODIFIERINGAR AV HUS

Grundläggande information:

Till modifiering av hus räknas i princip alla exteriöra förändringar av husens originalutseende som ej ändrar husets bottenyta. Som exempel kan nämnas byte av ytterfärg, byte av fönsterutseende, flyttning av fönster, installation av takfönster, ersättning av väggparti mot glasparti, installation av öppen spis med rökgång mm.

Styrelsens utgångspunkt när det gäller färger är att bibehålla ursprunglig färger i området, samt acceptera en övergång till vitt. För altaner och balkonger kan även tryckimpregnerad yta accepteras. Styrelsens utgångspunkt när det gäller exteriöra förändringar är att restriktivitet råder, för att området så långt möjligt skall behålla sin ursprungliga bohuslänska karaktär, med (exempelvis) spröjsade fönster. Generellt sett godkänner styrelsen ej installation av takfönster eller ersättning av väggparti med glasparti. Observera också att exempelvis takkupor faller under tillbyggnader och är behäftat med bygglovsansökan (se punkt 4 nedan).

Hur gör man om man vill modifiera?

Tydlig beskrivning av den föreslagna modifieringen, med samtycke från närmast berörd/berörda granne/grannar, skall inlämnas till styrelsen som tar ställning till anhållan.

Modifieringen får ej påbörjas förrän styrelsens godkännande erhållits. Styrelsen har alltid rätt, och i vissa fall skyldighet, att kontakta byggnadsnämnd eller annan kommunal instans för samråd och det kan inträffa att den önskade modifieringen är förbunden med bygglovsansökan. I så fall underrättas medlemmen av styrelsen om detta.

I den mån godkänd modifiering ej följer inlämnad beskrivning får den enskilde andelsägaren räkna med efterjustering av tillbyggnaden på egen bekostnad.

3) BODAR, FÖRVARINGSUTRYMMEN mm.

Inom vår förening är det ej tillåtet för enskilda föreningsmedlemmar att uppföra fristående bodar.

All byggnation av typ förvaringsutrymmen uppförda mot hus/altan/räcke behandlas som tillbyggnad, se punkt 4 nedan.

4) TILLBYGGNADER

Grundläggande information:

Föreningen har fram till november 2014 haft två stycken generella bygglov för specifikt utformade tillbyggnader, som har kunnat utnyttjas av medlemmarna om man önskat bygga till helt utan förändringar av de till bygglovet hörande utbyggnadsritningarna. Under de gångna åren har föreningens medlemmar i mycket liten utsträckning utnyttjat just de exakta ritningar som ingått i de generella byggloven, och flertalet tillbyggnader i föreningen har därför skett utanför föreningens generella bygglov efter separat godkännande från styrelsen och därefter godkänd separat bygglovsansökan till kommunen. Föreningen har därför framförallt av ekonomiska skäl under hösten 2014 beslutat att ej återsöka de befintliga generella byggloven. Möjligheterna till separat anhållan om tillbyggnad finns dock kvar för föreningens medlemmar i enlighet med beskrivningen nedan.

Under 2014 har mycket annat hänt när det gäller regelverken för bygglov i svenska kommuner, exempelvis har nya bestämmelser för bygglovsbefriade åtgärder, exempelvis så kallade "Attefallshus" införts. En beskrivning av det nya regelverket återfinns på kommunernas hemsidor, i vårt fall hänvisas till Tanums kommuns hemsida:

<http://www.tanum.se/huvudmeny/boendemiljoinfrastruktur/bygglovtillstandochfastighetsfragor/bygglovsbefriadeatgarder.4.76b9123414599205f7852cdc.html>

Föreningens styrelse har med stöd av en arbetsgrupp inom styrelsen haft dialog med Tanums kommun under hösten 2014 i ärenden som rör bygglovsbefriade åtgärder. Föreningens styrelse har mot bakgrund av denna utredning beslutat följande:

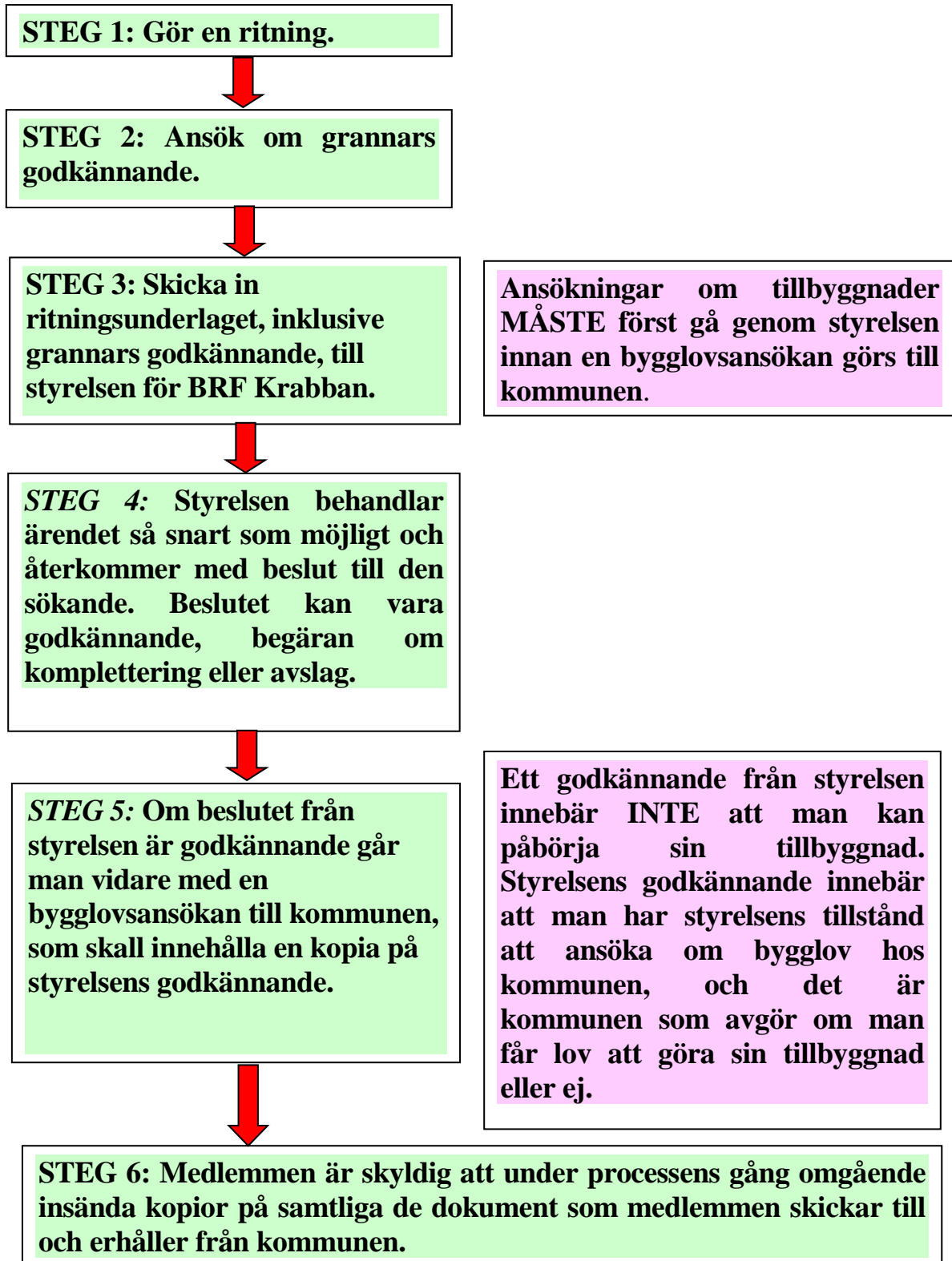
*** Som nämnts på första sidan arrenderas all mark av kommunen och är en gemensam tillgång. Således har våra bostadsrättshus inga egna tomter eller tomtgränser och eventuella bygglovsbefriade åtgärder skall därför beslutas av föreningens styrelse.**

*** Styrelsen bedömer att då våra hus ligger relativt tätt är det speciellt angeläget att utrymmet mellan husen vårdas och att den kvarvarande volymkänslan respekteras. Styrelsen har därför beslutat att tills vidare inte medge enskilda medlemmars ansökan om bygglovsbefriade tillbyggnader.**

*** Föreningen kommer däremot att på samma sätt som tidigare ta emot och behandla separata ansökningar om tillbyggnader. Sådana ansökningar kan göras på tillbyggnader upp till 16/12 m², (8+8 m² alternativt 6+6m²) i enlighet med tidigare praxis i föreningen. Sådana ansökningar kommer att behandlas separat och är, om föreningens styrelse godkänner dem, föremål för separat bygglovsansökan till kommunen med därtill hörande bygglovs kostnader. Observera att dessa kostnader är obligatoriska, eftersom de enskilda bygglovsansökningarna faller utanför ramen för bygglovsbefriade åtgärder.**

Hur gör man om man vill bygga till?

Nedan beskrivs de olika stegen i ett schema med förtydliganden på sidorna efter schemat.



Steg 1. Gör en ritning.

Gör en ritning på den föreslagna tillbyggnaden med beaktande av nedanstående, vilket även kommer att underlätta den kommande ansökan av bygglov till kommunen:

- * Byggnadsytan (yttermått) får ej överskida 8 + 8 m² (för lillstugor 6+6 m²).
- * Om tillbyggnadsförslaget avser mer än 8 m² (6 m²) skall det framgå att tillbyggnaden kan betraktas som två separata delar på vardera max 8m² (6 m²). Styrelsen godkänner generellt sett inte tillbyggnadsförslag som utgör en sammanhängande yta på 16 (alternativt 12 m²), exempelvis ”dubbla förlängningar”. Skälen är att vi skall bevara en småskalighet på tillbyggnaderna i området, så att områdets karaktär bibehålles. Med citat från lagtext (PBL 2 kap, 10§): ”Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara” (Lag 1998:805).
- *Ritning som insänds till styrelsen skall vara måttsatt och ritad på ett så professionellt sätt som möjligt. Det skall tydligt framgå vilka byggnadsdimensioner (längder, bredder och yta) som föreslås.
- * I ritningen skall figurer finnas där huset ses från samtliga sidor där tillbyggnaden är aktuell och där huset inklusive tillbyggnad ovanifrån.
- * En figur där tillbyggnaden schematiskt inritats i en så kallad situationsplan (översikt över huset, tillbyggnaden och övriga närliggande hus i området) skall finnas med.
- * Till stöd för utförandet finns översiktliga hus- och områdesritningar på föreningens hemsida, se:
<http://brf-krabban.se/om-foreningen>
<http://brf-krabban.se/hus-och-skotsel>
- * Till stöd för utförandet hänvisar vi också till råd och tips om ritningsutförandet på Tanums kommuns hemsida under ”ritningar”:
<http://www.tanum.se/huvudmeny/boendemiljoinfrastruktur/bygglovtilstandochfastighetsfragor/bygglovochandra/lov/bygglov.4.7664b4813898b7df9844d33.html>
- * Tillbyggnaden måste vad gäller närhet till grannar tillgodose bifogad skrivelse från räddningstjänsten.

Steg 2. Ansök om grannars godkännande.

- * Berörda grannars godkännande skall finnas på ritningen. Godkännande exempelvis via email accepteras inte, eftersom sådana dokument ej kan kopplas till en specifik ritning. Vilka som är berörda grannar bedöms av den enskilde sökande (i princip de grannar som kan se den föreslagna tillbyggnaden), men styrelsen avgör slutligt vilka grannar som skall tillfrågas.

Steg 3: Skicka in ritningsunderlaget, inklusive grannars godkännande, till styrelsen för BRF Krabban.

Steg 4. Styrelsen behandlar ärendet så snart som möjligt och återkommer med beslut till den sökande. Beslutet kan vara godkännande, begäran om komplettering eller avslag.

Steg 5. Om beslutet från styrelsen är godkännande går man vidare med en bygglovsansökan till kommunen, som skall innehålla en kopia på styrelsens godkännande.

Märk här att bygglovsansökan är en process som innefattar flera steg. Ansökningsprocessen går vi inte igenom i denna information eftersom den kontinuerligt uppdateras och vi hänvisar till den utförliga beskrivningen på Tanums kommuns hemsida:

<http://www.tanum.se/huvudmeny/boendemiljoinfrastruktur/bygglovstandochfastighetsfragor/bygglovochandralov/bygglov.4.7664b4813898b7df9844d33.html>

Steg 6. Medlemmen är skyldig att under processens gång omgående insända kopior på samtliga de dokument som medlemmen skickar till och erhåller från kommunen.

Sådan information är till exempel bygglovsansökan inklusive förslag på kontrollansvarig och slutbesked.

Notera i sammanhanget också följande:

1)

Ett godkännande från styrelsen innebär INTE att man kan påbörja sin tillbyggnad. Styrelsens godkännande innebär att man har styrelsens tillstånd att ansöka om bygglov hos kommunen, och det är kommunen som avgör om man får lov att göra sin tillbyggnad eller ej.

2)

Ansökningar om tillbyggnader MÅSTE först gå genom styrelsen innan en bygglovsansökan görs till kommunen.

3)

Styrelsen godkännande är giltigt inom ett år från beslutsdatum. Om ansökan om bygglov ej inlämnas inom ett år från styrelsens beslutsdatum krävs ny anhållan till styrelsen.

4)

Om bygglov erhålles: Alla arbeten, såväl byggnationer av godkända tillbyggnader som inre arbeten m.m. måste utföras av personer med erforderlig kompetens. Specifikt när det gäller El- och VA-arbeten krävs tillämplig behörighet hos installatören.

5)

Om bygglov erhålles: När tillbyggnadsarbeten utföres ansvarar föreningsmedlemmen för att arbetena sker med så lite störmoment för omgivningen som möjligt. Speciellt skall föreningsmedlemmen beakta att semestertiden är den tid då de flesta medlemmar bor i sina stugor och att omfattande byggarbeten under denna tid då bör undvikas så långt möjligt.