

# Anvisning för förrådsbygge

-

## Bostadsrättsföreningen Stadshusparken 2

Version 2.0 2018-11-12

## 1 Inledning

Behovet av förråd utomhus är uppenbart och har varit så ända sedan projekteringen. Tidigare försök att få entreprenören att bygga likartade förråd till alla har inte krönts med framgång.

Det styrelsen anser rimligt är en mindre förrådsbyggnad där man kan placera sådant man behöver i sin trädgård och på sin uteplats. Det styrelsen har utgått ifrån är sådant som trädgårdsredskap, tillbehör till utemöbler, leksaker, grilltillbehör m.m.

Det förråd styrelsen rekommenderar kommer normalt inte att ha plats för trädgårdsmöbler eller cyklar men det beror såklart på vad man har i övrigt i sitt förråd.

I tidigare diskussioner om utformning och placering av förråd har enhetlighet samt arkitektens och byggherrens visioner för området fått stort utrymme.

Styrelsen utgår i stället från att det är vi som bor i föreningen som skall bestämma vad vi har för behov och vad vi har för ambitioner för vårt område.

Storleken, framförallt höjden, på förråden kan vara en knepig fråga eftersom vi har vissa nivåskillnader i området. Anvisningen om att höjden på förrådet inte får överstiga det plank förrådet placeras mot ger för vissa ett förråd med full ståhöjd men för andra ett lägre förråd.

I grunden anser styrelsen att det är upp till var och en att bestämma vad man gör på sin altan och i sin trädgård, så länge det inte stör grannarna eller inkräktar på grannarnas intressen. Som exempel betraktar styrelsen skuggning som att det inkräktar på grannarnas intressen medan subjektivt upplevd ”fulhet” inte gör det.

Då tomter och altaner inte är upplåtna med bostadsrätt har dock bostadsrättshavaren inga formella rättigheter att anlägga någonting i trädgården eller på altanen utan att först få styrelsens tillstånd. Ett sådant tillstånd är inte permanent så länge det inte reglerats i avtal.

Tillstånd att uppföra konstruktioner eller att utföra planteringar kommer framöver att regleras i ett nyttjanderättsavtal som tecknas mellan föreningen och varje enskild medlem.

Denna anvisning utgår ifrån att förråd placeras på, eller i omedelbar anslutning till, trädäcket och att det endast i begränsad omfattning kommer att utgöra barriär mot grannars tomter eller mot gången på innergården. Styrelsen kommer inte att tillåta att ett förråd begränsar grannarnas fria utsikt mot innergården.

### 1.1 Förutsättningar

Följande förutsättningar, av varierande natur gäller för alla förråd:

- Var och en ansvarar själv för att inhämta de lov, medgivande och tillstånd som erfordras för bygge av förråd.
- Var och en ansvarar fullt ut för samtliga kostnader som byggandet av förrådet medför.
- Den som bygger ett förråd ansvarar för att följa anvisningarna i denna skrift.

## 1.2 Platsbyggt

Om man väljer ett platsbyggt förråd skall den ritning som styrelsen tagit fram tillsammans med arkitekter på ALM, som finns i A.1 *Byggbeskrivning – Platsbyggt* användas, tillsammans med nedanstående kompletterande anvisningar:

1. Det platsbyggda förrådet får endast placeras på anvisad plats på trädäcket, eller på gräsmattan med långsidan mot trädäcket (Se avsnitt 1.7)
2. Då Ljusdalsgatan 8 och 10 inte har samma förutsättningar för att placera ett eventuellt förråd på trädäcket på likvärdigt sätt som för alla andra radhus skall samråd med styrelsen sökas angående förrådets placering.
3. Spiklätten skall spikas vertikalt. Anledningen till detta är att förrådet skall kläs med fjällpanel utvändigt.
4. Stommen behöver inte byggas i tryckimpregnerat trä (vanligt virke är billigare) men det håller dock längre. Vill man kan man använda tryckimpregnerade reglar för just de som ligger an mot trädäcket.
5. Lutningen på taket ska vara ut mot gräsmattan för att all avrinning av vatten ska ske åt det hållet. För att man ska kunna gå in i sitt förråd raklång har vi valt att rita förrådet något högre än planken som skiljer våra trädäck åt. Genom att rita med lutning ut mot gräsmattan, istället för lutning ner mot ens eget trädäck, kan man hålla ena kortändan lägre i höjd och därmed minimera eventuella skuggbilder in till granntomten.
6. Förrådet skall förankras i trädäcket (skruvas fast) eller i grunden vid placering på gräsmattan.
7. Dörrar får placeras mot trädäcket eller mot gräsmattan.

## 1.3 Byggsatser

Styrelsen medger även att byggsatser från byggmarknad byggs som förråd. För att en byggsats skall godkännas skall den uppfylla följande krav:

- Maximal höjd: ej över planket utan tillstånd av berörd granne
- Avrinning: mot eget trädäck eller mot gräsmattan
- Förrådet förankras i trädäcket eller i grunden vid placering på gräsmattan

## 1.4 Mått för platsbyggt förråd och byggsatser

Då altanernas utformning och mått skiljer sig åt kan några fasta mått inte fastställas i stället gäller följande:

- Maximal längd på ett förråd vid placering på gräsmattan är 200 cm
- Maximal bredd på förrådet är 120 cm
- Maximal höjd på förrådet motsvarar höjden på planket mot vilket förrådet placeras eller något högre om förrådet är utformat i enlighet med A.1 *Byggbeskrivning – Platsbyggt*.
- Förrådet får, taket undantaget, inte sträcka sig längre än det plank som monterats vid det ursprungliga bygget och som skiljer altanen från grannar eller omgivning- ar.
- Förrådet får inte sticka ut över planket mer än vad som krävs för att avrinning av regnvatten skall fungera och aldrig mer än halva plankets bredd.
- Ingen del av förrådet får finnas så nära husets fasad att fasaden riskerar att skadas av regn eller snö på förrådets tak.
- Förrådet skall placeras med ett avstånd från stuprör.

## Anvisning för förrådsbygge - Bostadsrättsföreningen Stadshusparken 2

- Rensträtt och vattenutkastare måste vara lätt åtkomliga om förrådet placeras framför dessa.

### 1.5 Att tänka på vid val av storlek

Tänk på att alla radhus har sina egna unika förutsättningar och noggrann uppmätning krävs innan byggnation av platsbyggt förråd eller byggsatser startar.

Om förrådet byggs med de maximala måtten kommer det t.ex. att sticka ut framför vardagsrumsfönstret.

Observera att samtliga storleksalternativ för det platsbyggda förrådet utgår från utseendet på förrådet i bilaga: *A.1 Byggbeskrivning – Platsbyggt*, med undantag från bredd och längd beroende på vilket alternativ som väljs.

### 1.6 Grundläggning och golv

Förråd som placeras på trädäcket skall förankras i detsamma. Förråd på trädäcket behöver inte ha separat golv.

För förråd på gräsmattan skall ett separat golv byggas.

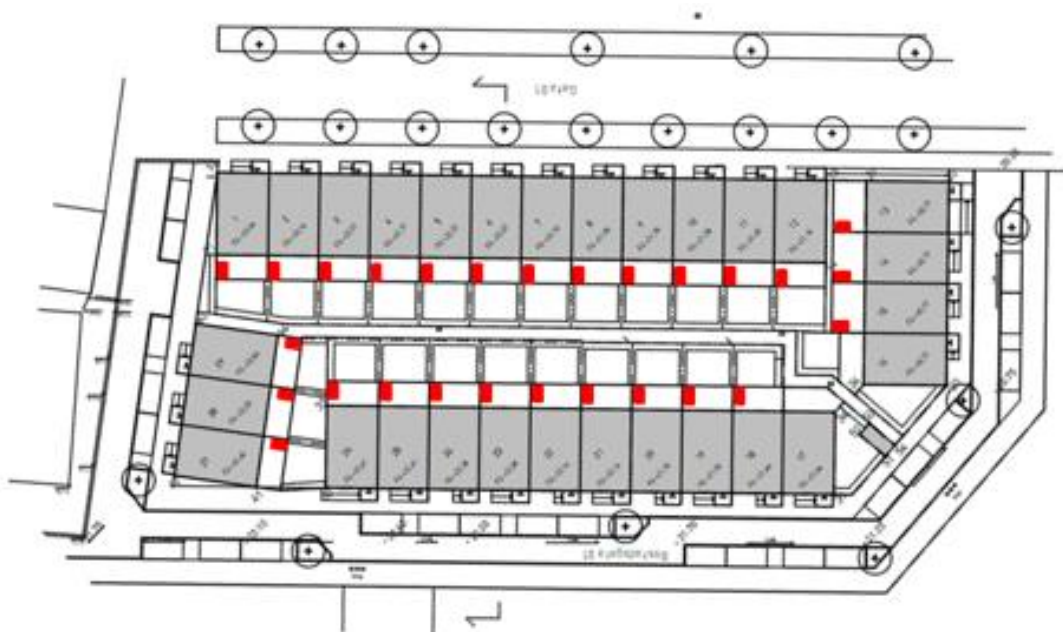
Skall förrådet placeras på gräsmattan skall en för ändamålet lämplig grund byggas. Grunden skall vara fackmannamässigt utförd med t.ex. plintar eller gjuten platta. Konstruktionen skall vara sådan att tillräcklig stabilitet för förrådet uppnås. Konstruktionen skall säkerställa tillräcklig dränering under förrådets grundkonstruktion. Gräsmattan bör ersättas med singel om plintar väljs som grundkonstruktion.

### 1.7 Placering

Placeringen av förrådet får inte inkräkta på andra medlemmars intressen inom området. Det innebär att förrådet inte utan grannes medgivande får skugga annans uteplats eller inverka på annans utsikt mot innergården.

Styrelsen rekommenderar att förrådet placeras på trädäcket, på den sida där vattenutkastet sitter (Se bild nedan).

För platsbyggt förråd enligt 1.2 medges endast denna placering, eller placering på gräsmattan enligt nedan.



Andra placeringar som kan godkännas, under förutsättning att påverkade grannar medger detta:

- på gräsmattan, med förrådets långsida i omedelbar anslutning till trädäcket, oavsett vilken typ av förråd som byggs.
- annan placering på trädäcket (medges ej för platsbyggt förråd enligt 1.2).

### 1.8 Färgsättning

Färgsättningen på förrådet bör vara neutral.

Styrelsen rekommenderar att färg väljs bland följande kulörer:

- Järnvitriol
- Cuprinol Fasadlasyr, Way 1190
- Cuprinol Fasadlasyr, Lava 1184
- S 7005-G80Y Grön (Finns från Beckers eller Nordsjö)

### 1.9 Tillstånd/Samråd

Enligt besked från Stadsbyggnadskontoret i Stockholms kommun är förråd inte bygglovspliktiga.

Innan ett förråd uppförs skall bostadsrättshavaren söka tillstånd hos styrelsen. Ansökan skall vara skriftlig.

Innan ansökan skickas till styrelsen skall medgivande från samtliga berörda grannar inhämtas.

Vid ansökan hos styrelsen skall följande ingå:

- Byggbeskrivning, ritning eller datablad
- Beskrivning av grundkonstruktion
- Beskrivning av placering.
- Beskrivning av val av färg
- Medgivande berörda från grannar

## Anvisning för förrådsbygge - Bostadsrättsföreningen Stadshusparken 2

Styrelsens tillstånd skall lämnas skriftligen. I samband med att tillstånd ges skall en förbindelse om att teckna nyttjanderättsavtal ingås mellan bostadsrättshavaren och föreningen.

### 1.10 Ansvar och rättigheter

Som noterats i avsnitt *1.1 Förutsättningar* är föreningens tomter inte upplåtna med bostadsrätt. Det betyder att enskilda medlemmar i praktiken inte har några rättigheter alls att uppföra konstruktioner, att anlägga någonting i trädgården eller på altanen, eller att t.ex. plantera växter utan att först få styrelsens tillstånd. Ett sådant tillstånd är inte permanent så länge det inte reglerats i avtal.

Uppförande av ett förråd får aldrig medföra några ekonomiska konsekvenser för bostadsrättsföreningen t.ex. i form av extra underhåll, reparationer eller juridiska åtgärder.

Tillstånd att uppföra konstruktioner eller att utföra planteringar kommer att regleras i ett nyttjanderättsavtal som tecknas mellan föreningen och varje enskild medlem.

Om man bygger ett förråd enligt denna anvisning måste man vara medveten om att man bland annat är skyldig att:

- På egen bekostnad hålla förrådet i gott skick
- På egen bekostnad flytta eller riva förrådet om det krävs för att föreningen skall kunna utföra arbeten på eller vid radhus eller altaner
- På egen bekostnad riva förrådet om så begärs av myndighet med sådant ansvar
- På egen bekostnad riva förrådet vid försäljning, om tillträdande medlem inte övertagit dessa skyldigheter
- På egen bekostnad riva eller flytta förrådet om det uppkommer skador på radhus, plank, altan eller tomt, som kan härledas till förrådet
- På egen bekostnad svarar för åtgärdande av sådana skador som uppkommit på radhus, plank, altan eller tomt.

Detta kommer i större detalj att regleras i ett framtida nyttjanderättsavtal.

## Appendix A

### A.1 Byggbeskrivning – Platsbyggt

Länk till ALM:s ritning: [http://www.stadshusparken2.se/Dokument/Forradsbyggnad-sammanfogad\\_171025.pdf](http://www.stadshusparken2.se/Dokument/Forradsbyggnad-sammanfogad_171025.pdf)