

## **Riktlinjer för utbyggnad**

---

Bostadsrättsföreningen Taklöken är en del av trädgårdsstaden Södra Hildedal. Styrelsen välkomnar därför allt främjande av grönskan. Detta dokument är tänkt att ge rekommendationer och riktlinjer vid utbyggnad och är ett komplement till stadgarna som är de som gäller i första hand. Riktlinjerna utgör dock i inget fall ett bygglov, vilket krävs för vissa utbyggnader. Medlemmarna är själva ansvariga för att undersöka om bygglov krävs och ska i så fall inhämta det hos Stadsbyggnadskontoret (SBK). Ett godkänt bygglov innebär dock ej automatiskt tillstånd från styrelsen.

Notera att det är en stor skillnad mellan att bo i en bostadsrättslägenhet och egen villa. Titta gärna i bostadspärmen som JM har lämnat över samt i föreningens stadgar.

Är ni osäkra på något sätt så kontakta styrelsen.

### **Allmänt**

En grundförutsättning är att styrelsen och grannarna skall tillfrågas innan man bygger och tillstånd måste beviljas av styrelsen innan arbetet påbörjas.

En skiss och en beskrivning av projektet samt färgval skall lämnas i god tid till styrelsen som beslutsunderlag.

Tänk också på att:

- inhämta riktlinjer för utbyggnad gällande i föreningen
- prata med berörda grannar
- inhämta el-utsättning genom markeringsförfarande
- lämna förslag till styrelsen
- invänta svar från styrelsen (styrelsen tar upp ärendet på närmast kommande styrelsemöte, datum för nästkommande möten kan hittas på [www.brftakloken.se](http://www.brftakloken.se))

Alla utbyggnader/tillbyggnader skall alltid utföras fackmannamässigt.

Staket/markis/skiljevägg (spaljé)/altan är inte bygglovpliktiga, medan inglasad uteplats kräver bygglov.

Observera att samtliga utbyggnader måste underhållas i ett gott skick, dvs. medlemmen är underhållsskyldig för sina tillbyggen och eventuella följdskador .

Vid all tillbyggnad utan styrelsens godkännande hålls medlemmen ansvarig för eventuella skador på fastighet och/eller tomt (exempelvis skador på yttre fasad, elledningsbrott etc.).

Detsamma gäller om man har utfört arbete på ett icke fackmannamässigt sätt.

### **Garanti**

Innan garantitiden har gått ut ges inte tillstånd för ut- och ombyggnader som kan inskränka på garantin. Medlemmen kan bli skadeståndsskyldig för kostnader som uppkommer som en följd av inskränkning på garantin.

### **Staket/skiljevägg**

Vid uppförande av staket/skiljevägg krävs inhämtande av el-utsättning (genom markeringsförfarande). Kontakta GothNets kundservice tel. 020 – 62 62 62 (kostnadsfritt). Styrelsen ger inte tillstånd till byggnad av murar eller plank som utgör inhägnad motsvarande staket runt större delar av tomten.

Staketet kan väljas utifrån valfritt trämaterial, men skall vara lägre än 1,20 m från mark/gata och genomsiktligt rakt framifrån. Det skall ha tydliga luftspalter mellan spjalorna. Ett staket tillåter att grönska växer ut mellan spjalorna. Det ger en trevlig gatumiljö samtidigt som grönskan ger insynsskydd.

Tänk på att färgsättningen ska passa och knyta an till hus och omgivning (se punkt Färg och mönster).

Fundera först på hur tomten ska utformas i sin helhet innan du börjar. Ditt val av inhägnad påverkas av platsen där du bor. Det är i regel lättare att sköta en häck än ett staket. Tänk inte bara på din egen tomt utan anpassa till omgivningen. Staketets inhägnad är din tomts ansikte utåt. Ta fasta på att bevara BRF Taklökens karaktär.

## Altan

En viktig tanke i trädgårdsstaden är grönskan, därför skall inte en alltför stor del av ytan täckas av altanen.

## Markis

Markiserna skall vara neutrala och inte ha några logotyper eller vara försedda med reklam. Ett urval av färger visas i bilagan. Det är viktigt att montage och fastsättning av markiser görs fackmannamässigt.

## Inglasad uteplats

Garantibesiktning utförs strax innan garantitidens utgång. Då görs en bedömning av opartisk besiktningsman som går igenom lägenheterna, invändigt och utvändigt (fasad). Med hänsyn till ovan kan inte styrelsen ge tillstånd till utbyggnad av inglasad uteplats innan garantitidens utgång.

Efter garantitidens utgång kan styrelsen ge tillstånd i samråd med berörda grannar. För inglasad uteplats krävs ett bygglov hos Stadsbyggnadskontoret (SBK).

Styrelsen ger sitt samtycke efter att medlemmen har inhämtat bygglov, dock välkomnas en pågående dialog.

## Färg och mönster

Fastigheterna har idag en viss färgsättning. Styrelsen har valt ett antal färger som passar till dem. För alla färger finns det färgkoder. Denna kod kan användas vid köp av färg/markis/detaljer. Samma kvalitet som på fastigheten bör användas. En annan färgsättning kan bara godkännas av styrelsen. Lämna förslaget till styrelsen.

Färg och kod:

Röd	S 4030-Y60R
Umbra	S 4005-Y50R
Grå	S 3005-Y20R
Vit	S 1002-Y
Gul	S 1030-Y20R

## Form och detaljer

Form och detaljer är viktiga inte bara för det enskilda huset utan för hela området. Rekommenderad stakethöjd är cirka 100 cm. För staket vid gatukorsning och utfart är den maximala höjden 80 cm för att ge fri sikt. Dessutom skall staket vid tomtgräns vara genomsiktliga (minst 30 % luft sett rakt framifrån). Är det för tätt är det definitionsmässigt ett plank och då behövs ett bygglov.

Tips:

Använd rätt typ av färg som tränger in i virket. Detta leder till mindre underhåll.

Traditionellt används linoljefärg eller slamfärg på trä.

Markerade stolpar i ett spjälstaket ger en vacker indelning.

Inhägnaden är en del av huset. Bäst blir det då formspråket och stilen stämmer överens.

## Ombyggnation

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, till exempel om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum (jmf lagrummet som anges nedan). Kommer det till styrelsens kännedom att större arbeten är påbörjade utan styrelsens godkännande skall arbetet avslutas på dagen och medlemmen skall inkomma med utförlig ritning på förändringar i lägenheten samt, där det krävs, byggnadslov. Byggnadslov godkänns via Stadsbyggnadskontoret. Det är alltid medlemmens ansvar att ta reda på vad som krävs. Ritningen och eventuell åtgärdsplan ska lämnas till styrelsen. Vid större arbeten som innefattar 7§ bostadsrättslagen skall fackmän utföra arbetet (detta gäller också dragnings av el). Styrelsen skall få en lista på de fackmän, firmor som arbetar med lägenheten samt deras telefonnummer.

Ur bostadsrättslagen (1991:614):

7 § Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar; 1. ingrepp i en bärande konstruktion, 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller 3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Med reservation för ändringar

2009-03-30

Styrelsen Brf Taklöken

**BILAGA**

För att bibehålla den önskade enhetligheten inom Brf Taklöken ska ev. markiser väljas bland följande alternativ

Grå enfärgad	S 200-N, nr 15/79 enl. Sandatex
Gråbeige enfärgad	S 3005-Y50R, nr 929
Gul enfärgad	S 1030-Y20R, nr 407/12
Grå mönstrad	nr 792/929