

Riktlinjer

BRF Älta 110:11 i Nacka

2022-09-01

Innehållsförteckning

Riktlinjer för markfrågor m.m. i Brf Älta 110:11	2
1. Allmänt	2
2. Byggnation.....	2
Hur gör man?.....	2
3. Markis.....	3
4. Staket, plank, grind, spaljé och häck	3
5. Altan, skärmtak, grund och skiljevägg.....	3
6. Baksidan av husen	3
7. Mineritskivor	4
8. Träd.....	4
9. Förråd	4
10. Tillbyggnad	4
11. Husnummer.....	4
12. Braskamin	4
13. Belysning.....	4
14. Parabol (fast monterad)	4
15. Övrigt.....	4

Riktlinjer för markfrågor m.m. i Brf Älta 110:11

1. Allmänt

Detta dokument utgör riktlinjer vid olika typer av förändringar i anslutning till bostadsrätterna och är ett komplement till stadgarna, som gäller i första hand. Riktlinjerna ska respekteras. Tanken är att dokumentet ska vara levande och förändras i takt med nya behov och önskemål. Datumet anger senast ändrad version.

Riktlinjerna utgör i inget fall ett bygglov, vilket krävs för många typer av förändringar. En medlem som vill göra en utvändig förändring i anslutning till bostadsrätten är själv ansvarig för att undersöka om bygglov krävs och för de fall bygglov krävs inhämta det hos Stadsbyggnadskontoret. Ett godkänt bygglov innebär dock inte per automatik ett godkännande från styrelsen.

Godkännande att göra förändringar som i hög grad påverkar utseendet eller värdet på fastigheten lämnas av styrelsen efter ansökan. Sådana förändringar är t.ex. inglasning av altan, mur/stödmur, asfaltering eller byte av ytterdörr etc. Fråga styrelsen om osäkerhet finns kring vilka förändringar som omfattas. Även närmast berörda grannar¹ ska tillfrågas och lämna godkännande innan arbete med större förändringar kan påbörjas. Om närmast berörda grannar motsätter sig en föreslagen förändring kan styrelsen ge tillstånd i fall där godkännande inte har lämnats på osakliga grunder.

Övriga förutsättningar som inte specificeras nedan kan både motivera undantag och begränsningar i förhållande till vad riktlinjerna anger. Medlemmar som har synpunkter eller önskemål som inte behandlas i dokumentet är välkomna att vända sig till styrelsen.

2. Byggnation

Samtlig byggnation ska underhållas i ett gott skick, dvs. medlemmen är underhållsskyldig för sin byggnation och eventuella följdskador. Byggnation ska utföras fackmannamässigt. All montering, placering eller anläggande etc. ska ske så att risken för personskada eller annan skada begränsas.

Vid all byggnation utan styrelsens godkännande hålls medlemmen ansvarig för eventuella skador på fastighet eller tomt (exempelvis skador på yttre fasad, elledningsbrott etc.). Medlemmen kan efter beslut av styrelsen tvingas att återställa skadan till motsvarande tidigare skick. Detsamma gäller om skadan har uppstått pga. att arbetet har utförts på ett icke fackmannamässigt sätt.

Hur gör man?

Så här ser processen ut:

¹ "Närmast berörda grannar" är den granne eller de grannar som ligger i direkt anslutning till en viss bostadsrätt, dvs. till höger och/eller vänster beroende på läge i området. För 27 C-D och 29 A-B gäller även grannar mitt emot. Vid tveksamheter avgör styrelsen.

- Prata med närmast berörda grannar och inhämta godkännande om så krävs.
- Lämna in skiss eller beskrivning av projektet inkl. färgval till styrelsen. Använd gärna den mall som tillhandahålls av styrelsen.
- Invänta svar från styrelsen (styrelsen tar upp ärendet på närmast kommande styrelsemöte).
- Efter styrelsens godkännande, ansök (i de fall det krävs) om bygglov.

3. Markis

Det är tillåtet att sätta upp markis utan godkännande från närmast berörda grannar. Montage och fastsättning av markis ska göras fackmannamässigt. Färgen på markis ska överensstämma med husets färger.

4. Staket, plank, grind, spaljé och häck (reviderad enligt årsstämma 2018-12-05)

Det är inte tillåtet att röra/underminera lyktstolpsfundament.

Ett staket får vara max 1,1 meter högt, och det måste vara genomsiktligt till minst 30 % sett rakt framifrån. Är det för tätt eller högre än 1,1 meter är det definitionsmässigt ett plank. Uppförande av plank kräver bygglov från kommunen.

Det är tillåtet att sätta upp grind och spaljé (enligt samma förutsättningar som för staket).

Staket, grind och spaljé får målas vita, betsas röd-bruna (i husets färger) eller vara naturfärgade.

Höjden på häck får vara max 1,5 meter ut mot vägen runt berget. Ett riktmärke är att en häck vid skiljevägg inte är högre än denna.

5. Altan, skärmtak, grund och skiljevägg (reviderad enligt extrastämma 2022-08-15)

Altanen får inte fästas i fasaden, eftersom det försvårar målning och utbyte av fasadplank. Skiljeväggens bredd är inte gränssättande för altanens storlek (djup).

Skärmtak är inte tillåtet.

Alla hus har en luftspalt in mot fasaden och vissa hus har en luftventil i grunden, vilka inte får täppas igen.

Det får inte förvaras något brännbart under bostadsrätten om grunden inte är helt inbyggt och låst.

6. Baksidan av husen

Trappa kan bli aktuellt för de lägenheter som saknar en naturlig nedfart till baksidan av huset. Vid övrigt nyttjande av baksidan ska hänsyn tas till befintlig naturmark, som bör

bevaras i största möjliga mån. Gällande bestämmelser angående marklov och prickad mark ska respekteras.

7. Mineritskivor

Mineritskivor på altanen får bytas mot glasskivor utan styrelsens godkännande, men bygglov krävs. Mineritskivor får målas invändigt i husets färger (vit eller brun).

Mineritetskivor på balkongen på övre plan får inte förändras utvändigt, då dessa är en stor del av husens fasad och därmed utseende.

8. Träd

Att fälla träd kräver ofta marklov. Varje enskilt fall avgörs av Nacka kommun. Att fälla träd kräver styrelsens samt närmsta grannars godkännande. Kontakta styrelsen för vägledning gällande trädfällning.

9. Förråd

Förråden får inte flyttas, eftersom bygglov och slutbeviset som Nacka kommun har utfärdat bygger på befintlig placering.

10. Tillbyggnad

Inga nya byggnader (friggebodar eller skjul etc.) får uppföras på marken.

11. Husnummer

Det är inte tillåtet att ändra designen på husnumren.

12. Braskamin

Det är tillåtet att installera eldstad/braskamin i bostadsrätten. Installationen ska vara fackmannamässigt utförd och godkänd i enlighet med rådande regler.

13. Belysning

Det är tillåtet att byta belysning ovanför husnumret på framsidan respektive ytterdörren. Hör av dig till styrelsen angående vilka armaturer som rekommenderas. Vidare är det tillåtet att sätta extra belysning på förråd respektive skiljevägg.

14. Parabol (fast monterad)

Parabol av litet format (max 1,1 m i diameter) får sättas upp utan bygglov. Montering av parabol får endast göras på skorstenen på hustaket. Montering och installation av parabol ska utföras fackmannamässigt. Styrelsens godkännande krävs före installation av parabol kan påbörjas.

15. Övrigt

Vid arbeten, t.ex. målning och annat underhåll, som föreningen måste utföra på mark och byggnader (inkl. uppförande och nyttjande av byggnadsställningar och diverse maskiner) ingår i föreningens ansvar endast att återställa till en nivå som motsvarar gräs och asfalterad gångväg. Återställande av eventuella skador på växtlighet eller "egen

byggnation” (t.ex. spaljé), liksom nedmontering och återställande av markis, extra armatur eller belysning etc. vid underhåll av fasad åligger medlemmen.

På husfasaden får endast markis, i enlighet med dessa riktlinjer, monteras (inget annat).

Vid mycket snö bör medlemmen pga. tyngden skotta balkong liksom baksidans altan om den står på pålar.