

## Regler för utbyggnad

---

**Föreningen äger mark och fasad.** Detta innebär att föreningen måste godkänna alla utbyggnationer/tillbyggnader, dvs. markiser, altaner (trall), vindskydd, extra verktygsskjul, etc. Enda undantaget är mycket små förändringar såsom uppsättning av blomampel, blomlådor etc. (som kräver enstaka små, korta skruvar).

### Innehåll:

1. Allmänt.....	2
2. Staket/skiljevägg .....	2
3. Skiljevägg (spaljé/vindskydd).....	3
4. Altan/trädäck .....	3
5. Markis.....	5
6. Inglasad uteplats.....	5
7. Regler för parabolerna .....	5
8. Form, färg och mönster .....	7

## 1. Allmänt

**Huvudregeln är att styrelsen och grannarna ska tillfrågas innan man bygger. Ansökan för utbyggnad hittas på föreningens hemsida under dokument: [www.brffloristen.se/dok.html](http://www.brffloristen.se/dok.html)**

Tänk också på att:

- inhämta el-utsättning genom markeringsförfarande
- i ansökan bifoga en detaljerad beskrivning av planerad ut-/tillbyggnad
- invänta svar från styrelsen (styrelsen tar upp ärendet på närmast kommande styrelsemöte)
- Alla utbyggnader/tillbyggnader ska alltid utföras fackmannamässigt.

### **Åverkan på putsfasad är inte tillåtet.**

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

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

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

### **Trädgårdsstad**

BRF Floristen ingår i trädgårdsstaden Hildedal, där stor vikt läggs vid gröna områden. Boendes trädgårdar ska till väsentlig del bestå av växtlighet, t.ex. gräsmatta, buskar, häckar, odlingar, fruktträd.

## 2. Staket/skiljevägg

Vid uppförande av staket/skiljevägg krävs inhämtande av el-utsättning (genom markeringsförfarande). Detta inhämtas hos Göteborgs Energi tel. 020 – 62 60 60 (kostnadsfritt).

Styrelsen ger inte tillstånd till byggnad av murar eller plank som utgör inhägnad motsvarande staket runt större delar av tomten. Befintlig häck får inte ersättas av staket på boendes trädgårdssidor. Ska staket komplettera en häck måste staketet byggas på insidan mot boendes hus. Detsamma gäller på boendes framsidor, dock kan häcken *mellan* två uteplatser tillåtas tas bort och ersättas av en skiljevägg om boende på båda sidor är överens om detta. Naturligtvis måste styrelsen godkänna en sådan förändring (ansökan för utbyggnad).

Staketet kan väljas utifrån valfritt trämaterial, men ska vara lägre än 1,20 m från mark/gata och genomsiktligt rakt framifrån. Rekommenderad stakethöjd är cirka 100 cm. För staket vid gatukorsning och utfart är den maximala höjden 80 cm för att ge fri sikt. Ett staket ska ha

tydliga luftspalter mellan spjälorna, minst 30 % luft sett rakt framifrån. Är det för tätt är det definitionsmässigt ett plank och då behövs ett bygglov. Ett staket tillåter att grönska växer ut mellan spjälorna. Det ger en trevlig gatumiljö samtidigt som grönskan ger insynsskydd.

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. Ta fasta på att bevara Brf Floristens karaktär.

Tänk på att färgsättningen ska passa och knyta an till hus och omgivning (se punkt 7).

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.
- Impregnerat trä har sina fördelar och kräver inget målade/extra skötsel. Det passar också naturligt an till bostadshuset.

### **3. Skiljevägg (spaljé/vindskydd/insynsskydd)**

Skiljevägg (spaljé/vindskydd) byggs i regel mellan tomtgränserna (begränsad yta) vid uteplatser. Samma regler som för staket i allmänna huvuddrag (se punkt 2), men höjden kan vara högre.

Föreningen godkänner insynsskydd ex bambu, om det inte är större än befintligt vindskydd. Tänk på att färgen så att den passar in i området. Till detta behövs ingen ansökan.

Exempel: Utförandet på Månviolsvägen (baksidan/framsidan) är en lämplig vägledning när det gäller höjd, form, färg och material (undvik plankform).

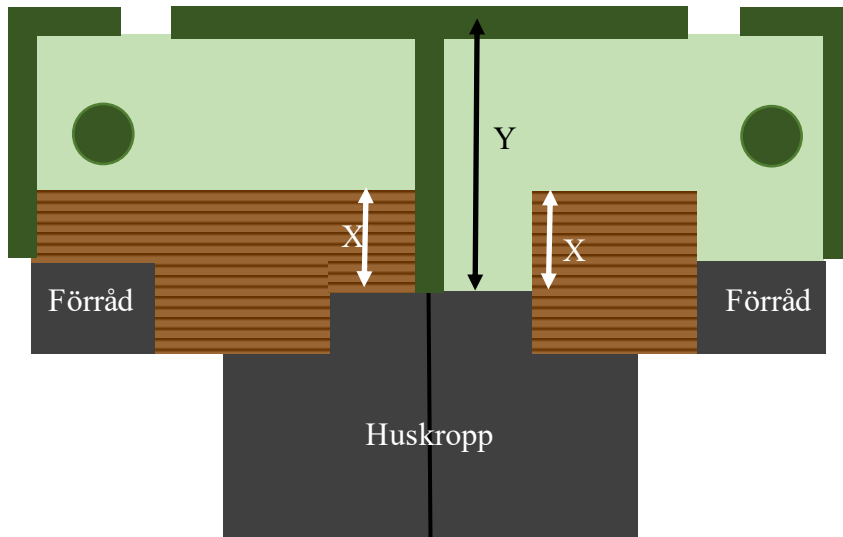
### **4. Altan/trädäck**

För en altan som är högst 60 cm över befintlig mark krävs inte bygglov, endast styrelsens godkännande är nödvändigt. Ett eventuellt räcke är då inte inräknat i höjden.

Nedan visas principskisser samt måttbegränsningar för altaner på boendes trädgårdssidor. För varje hustyp visas två olika alternativ på altaner, och det är fritt att välja vilken av altanformerna man vill ha, oavsett vilken sida man bor på. De vänstra skisserna är den maximala storleken som tillåts.

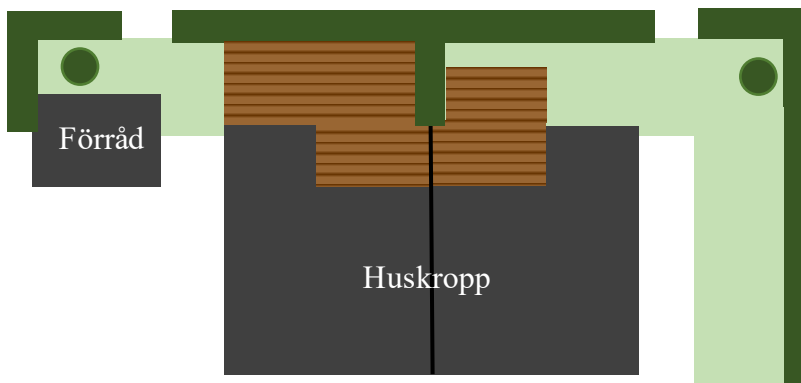
Enbart för hustyp A & B (101 respektive 108 m<sup>2</sup>) finns måttbegränsningar för altanens djup. Detta för att övriga hustyper har ett kortare djup där det är ok att bygga ända ut till häcken om man så önskar.

Naturligtvis ska ansökan för altanen godkännas av styrelsen innan bygget påbörjas.



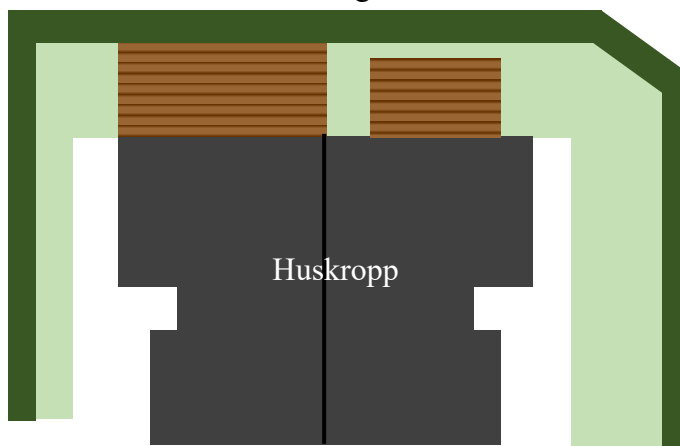
**Hustyp A & B**  
(101 m<sup>2</sup> samt 108,5 m<sup>2</sup>)

Y	X max.
≥ 6 m	3 m
< 6 m	2,2 m



**Hustyp C**  
(94,5 m<sup>2</sup>)

Malvavägen



**Hustyp D**  
(77 m<sup>2</sup>)

## 5. Markis

Den som vill montera markis ska inkomma till styrelsen med en skriftlig förfrågan enligt det beställningsformulär som styrelsen har utformat. Då styrelsen godkänt förfrågan att uppföra markis kan inhandling ske. I ansökan ska bl.a. monteritning och färgval anges.

Markiserna ska vara neutrala och inte ha några logotyper eller vara försedda med reklam. Ska både fönster- och balkongmarkis monteras ska de vara av samma tyg både på första och andra våning (undantag: hustyp D). När det gäller färg- och formval, se punkt 7.

Det är viktigt att montage och fastsättning av markiser görs fackmannamässigt.

För hustyp D med putsfasad är det ej tillåtet att sätta upp markiser då ingen åverkan på fasaden är tillåten.

## 6. Inglasad uteplats

För inglasad uteplats krävs utöver styrelsens godkännande ett bygglov hos Stadsbyggnadskontoret (SBK). Ett skärmtak på 15 kvm utan väggar är, med grannarnas godkännande, fritt från bygglov.

För att SBK ska kunna godkänna en inglasning måste rummet innanför ha kvar något fönster mot det fria. Detaljplanens bestämmelser måste uppfyllas. Om ni har en skiss på hur man tänkt sig kan SBK se vad som gäller för att kunna få bygglov. I bygglovet prövas en byggnads- eller anläggningsplacering och utformning. Nämnden prövar bl.a. om byggprojektet är lämpligt med hänsyn till landskapsbild och stadsbild eller om det medför fara eller betydande olägenhet för grannar.

När du söker om bygglov kan SBK ge dig råd om vad detaljplanen säger, vad du kan göra för att ditt hus ska passa in i den befintliga miljön och hur du kan få dina planer att stämma överens med gällande byggrätt.

## 7. Regler för parabol

### *Ansökan*

Montering av parabol kräver styrelsens godkännande. Ansökan görs på blanketten ”Ansökan för utbyggnad” och detaljerad beskrivning på montering ska bifogas. Uppsättning av parabol får enbart ske efter godkännande och i enlighet med nedanstående regler.

Vid överlåtelse av bostadsrätten upphör godkännandet att gälla.

Notera att ingen åverkan får göras på föreningens egendom!

## **Regler för uppsättning av parabol**

### *Generella regler:*

- Ingen åverkan får göras på föreningens egendom! Dvs. inga hål får borraras i fasad/väggar eller fönster-/dörrkonstruktioner, etc.
- Parabolens diameter får inte överstiga 85 cm.
- Kablar måste dras genom fönster utan åverkan på dessa, alltså kläms mellan fönster och karm. Kablar måste således vara av en typ som är avsedd för detta. Inga kablar får dras genom fasad eller ventilationsrör.
- Undvik kablar som hänger löst, förankra så bra det går utan åverkan på föreningens egendom.
- Parabolen får inte monteras inne i lägenhet om det samtidigt kräver att fönster hålls öppna för att signal ska nå parabolen.
- Parabolen ska inte medföra driftstörningar för tekniska installationer inom föreningen.

### *Placering parhus (hustyp A, B och C):*

- Parabol får endast monteras på marknivå (ev. trädäck) på baksidan av huset (dvs. mot innergården) och inom 1,5 meter från husets yttervägg (hela parabolen måste befinna sig inom denna gräns).
- Parabol måste monteras på lämplig ställning/fundament (ex. Stolpe).
- Parabol eller ställning får inte vara högre än 150 cm från marknivå.

### *Placering treorna (hustyp D) markplan:*

- Parabol får endast monteras på marknivå (ev. trädäck) på uteplats som vetter mot innergården (utgång från sovrum) och inom 1,5 meter från ytterväggen (hela parabolen måste befinna sig inom denna gräns)
- Parabol måste monteras på lämplig ställning/fundament (ex. Stolpe).
- Parabol eller ställning får inte vara högre än 120 cm från markhöjd.

### *Placering treorna (hustyp D) övre plan:*

- Parabol ska monteras inom balkongutrymmet och inte på något sätt utgöra någon fara för andra människor. Ingen del av parabolen eller dess kringutrustning får sticka ut över räcket.
- Ingen del av parabolen eller dess kringutrustning får vara högre än balkongräcket.
- Inga kablar får hänga eller ledas utanför balkongen.
- Paraboler ska placeras på stadigt, fristående fundament på balkongens golv.

### **Ansvar**

- Bostadsrättshavaren ansvarar för alla eventuella skador på föreningens egendom som monteringen orsakat.
- Bostadsrättshavaren ansvarar för tillsyn och underhåll av parabol.
- Bostadsrättshavaren ansvarar för nedmontering vid underhållsarbeten/reparationer eller dylikt där föreningen behöver åtkomst. Bostadsrättshavaren ansvarar även för eventuell återmontering. Om bostadsrättshavaren inte följer en uppmaning till nedmontering kommer detta utföras på boendes bekostnad. Ev. skador på parabolen eller kringutrustning ersätts inte i dessa fall.
- Bostadsrättshavaren ansvarar för total återställning vid avflyttning. Sker inte detta kommer nedmontering och återställning ske på bostadsrättshavaren bekostnad.

### ***Vad händer om parabolreglerna inte följs?***

Avvikelse från ovanstående punkter ska omedelbart rättas till i form av ommontering eller demontering.

Bostadsrättsföreningen ska skriftligen tillskriva bostadsrättshavaren med rättelse uppmaning. Bostadsrättshavaren har då skyldighet att rätta sig efter bostadsrättsföreningens bestämmelser.

Följs inte bostadsrättsföreningens regler kan det leda till rättsliga påföljder.

## **8. Form, färg och mönster**

Fastigheterna har idag genomgående följande färger: vit, gul, orange, rödorange, vinröd (fönsterplåtar – grå) och tak (svart) samt detaljer i trä. Medlemmarna ska välja färger som inte kan anses vara störande eller stötande mot fastigheternas färgsättning. Enfärgat rekommenderas.

Färgkoder hittas på vår hemsida ([http://www.brffloristen.se/doc/Colour\\_codes\\_Exterior.pdf](http://www.brffloristen.se/doc/Colour_codes_Exterior.pdf)).

Markiser tillåts vara randiga i grått/vitt, men enfärgade mörkgrå eller vinröda rekommenderas. Andra färger/färgkombinationer än dessa specificerade är inte tillåtna.

Med reservation för ändringar  
2018-10-30  
Styrelsen Brf Floristen