



**Förslag på riktlinjer för**

# **Bostadsrättsföreningen**

## **Västra Galaxen 1**

**Innehåller underlag till beslut på extra  
föreningsstämma den 2008 01 29**



---

## **Innehåll**

<i>Inledning</i>	
<i>Syfte</i>	
<i>Omfattning</i>	
<i>Riktlinjer</i>	<i>sid 4</i>
<i>Allmänna riktlinjer</i>	
<i>Tillåtet utan byggnadslov från Stadsbyggnadskontoret</i>	<i>sid 5</i>
<i>Ej tillåtet utan byggnadslov från Stadsbyggnadskontoret</i>	<i>sid 6</i>
<i>Att tänka på</i>	
<i>Styrelsens åliggande</i>	
<i>Riktlinjer för handläggning</i>	<i>sid 7</i>
<i>Checklista för byggnation</i>	<i>sid 8</i>
<i>Blankett för förfrågan om byggnation/förändring</i>	<i>sid 9</i>
<i>Utdrag ur föreningens stadgar</i>	
<i>Föreningens kulörer</i>	<i>sid 11</i>

---

## **Inledning**

På årsmötet 20070612 beslöt stämman att tillsätta en grupp som skulle se över hur framtida byggnationer m.m. skall se ut i vårt område.

Gruppen består av följande personer:

- Daniel Strandberg J 34
- Kristian Pettersson J 44
- Lage Eckeskog U 30
- Nabil Rupani M 44
- Patrik Jonsson U 6
- Patrik Lundqvist J 21
- *Patrik Westlin*
- *Fredric Hagerius*

*De med kursiv stil har avsagt sig uppdraget av personliga skäl*

## **Syfte**

Syftet är att bostadsrättsföreningens medlemmar på en extra stämma under hösten 2007, skall komma överens om riktlinjer för framtida byggnationer i vårt bostadsområde. Vi ska dessutom bidra till ett fortsatt trevligt bostadsområde genom ömsesidig respekt mellan grannar, bostadsrättsinnehavare och föreningens styrelse, genom att:

- Klargöra medlemmarnas rätt att påverka boendemiljön i föreningen
- Ge vägledning för tillämpning av § 2, 14, 19a och 32 i föreningens stadgar.
- Paragraferna finns i sin helhet på sidan 11.

## **Omfattning**

Riktlinjerna omfattar både styrelsen och bostadsrättsinnehavarna.

## **Riktlinjer för byggnation eller förändring av utemiljö**

Vid byggnation eller förändring av utemiljö i området är det i första hand föreningens intressen som ska tillgodoses. Utgångspunkten är dock att alla medlemmar som vill göra någon åtgärd bidrar till områdets utveckling och skötsel på ett positivt sätt. Samtidigt måste eventuella synpunkter från grannar beaktas. Att ha skriftligt medgivande från sina grannar är därför en självklarhet och nödvändighet för att detta ska fungera.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för underhåll och reparationer, enligt bilaga 1 i föreningens stadgar, är oförändrade. Färg och material tillhandahålls av föreningen.

**OBS!** Vid bristande underhåll av samtliga byggnationer är styrelsen skyldig att vidta åtgärder.

---

## **Allmänna riktlinjer för byggnation och utemiljö**

- Aktuell lagstiftning och kommunala riktlinjer ska alltid följas. Ring gärna Sigtuna Kommun Stadsbyggnadskontor, 08 591 260 00.
- Som närmast berörda grannar betraktas de som har bostadsrätten i samma huskropp. I vissa fall även boende i annan huskropp, om dessa berörs av byggnationen/kreationen.
- **Färgsättning:** Alla fasader förutom tegelväggarna ska ha vita knutar och täcklasyr enligt följande kulör, grå 2005-Y50R bas 1. Färgen går att köpa var man vill bara färgnumret är enligt ovanstående. Viktigt för ett bra resultat är att väggen alltid tvättas av väggen med någon form av färgtvätt, innan målning (föreningen tillhandahåller detta). Övriga färgkulörer se sidan 11. OBS! Träfasaderna får på inga villkor tvättas med högstryckstvätt, detta enligt färghandlarna.

### **Tillåtet utan byggnadslov från Stadsbyggnadskontoret**

- **Fönster & Entrédörrar:** Om alla bostadsrättsinnehavare i en huskropp är intresserade av och eniga kan man få byta kulör till någon annan av områdets färger. Om bostadsrättsinnehavaren vill byta entrédörr till en annan typ t.ex. med glasruta får man göra detta, men på bostadsrättsinnehavaren egen bekostnad.  
**OBS!** Kulören på dörren måste vara densamma som tidigare.
- **Uteplatser:** Man har som bostadsrättsinnehavare rätt att anbringa trädäck på sina tomter. Tänk på att trädäckets höjd inte ska störa närliggande grannar.
- **Staket & Spaljé:** Dessa kan vara tillåtna att sätta upp. Tidigare regel från 1991 om max 900 mm stakethöjd och viss färgsättning utgår. Ny regel följer kommunens rekommendationer (max 1100mm). Det ska vara upp till bostadsrättsinnehavarna att bestämma om man vill måla plank och staket i områdets kulörer, impregnerat eller inoljat trä. Staket och spaljé kan även vara av stål.
- **Plank eller mur** vid uteplatsfår byggas med en högsta höjd av 1800mm över mark och 3600mm från bostadshuset (gäller från 2008)
- **Förråd över carport:** Det kan vara tillåtet att bygga in förråd över carport. Ett råd är att göra carportsöppningen så hög att det går att köra in ett fordon typ van. Rekommenderade mått på höjd i ingångsöppning 2100mm, mark till bjälklag 2250 mm. I de flesta carportarna blir bjälklagshöjden lägre längst in i några enstaka fall samma som vid öppning. Om man har en gavel mot gatan ska bägge grannarna bygga igen gavelspetsen (detta är ett krav från stadsbyggnadskontoret).
- **Paraboler/antennor:** Får monteras, sedan föreningsstämman den 28 maj 1997. Tänk på att grannarna inte på något sätt skall bli störda av parabol/antennen vad gäller storlek och placering.
- **Luftvärmepump:** Kan vara tillåtet att montera.

**I samtliga fall som beskrivs ovan krävs samförstånd med de grannar som berörs, samt grannarnas skriftliga godkännande. Dessutom skall ( minst en månad före byggstart) en ansökan lämnas in till styrelsen på den blankett (i god tid före byggstart) som avser "Förfrågan om byggnation/förändring". (Se sid. 9) OBS! Bygget får inte påbörjas utan styrelsens skriftliga positiva besked**

---

## **Ej tillåtet utan byggnadslov från Stadsbyggnadskontoret**

*Nedanstående byggnationer kan kräva bygglov från Stadsbyggnadskontoret, kontrollera detta med kommunen vad som gäller, glöm inte då att berätta att ni bor i en bostadsrättslägenhet.*

- **Carport:** Inbrädning av carport. Kontrollera med styrelsen/kommunen vad som gäller. Ett tips är att man bygger carporten med sådana mått så att man kan köra in ett fordon typ van. Rekommenderade mått se tidigare stycke om carportar.
- **Altan & Skärmtak över uteplatser, inglasning av verandor:** Vid byggande av skärmtak gäller den kommunala regeln, att varje lägenhet får ha totalt 15 m<sup>2</sup> tak. Över detta krävs byggnadslov. Tänk på att fram och baksida räknas ihop. Är du osäker hör med kommunkontoret om bygget behöver bygglov.
- **Övriga byggnationer:** Balkonger, takkupor m.m. Ta kontakt med kommunens bygglovsarkitekter. Bygglov för sådana kreationer kan variera från fall till fall, beroende på var huset är beläget. Glöm inte att säga att ni bor i bostadsrätt.

**I samtliga fall som beskrivs ovanstående ska man ha grannarnas skriftliga godkännande och därefter ska detta ansökas om på den blankett som av ser "Förfrågan för byggnation/förändring" till styrelsen.**

**Sedan efter klartecken ska ni lämna in anmälan till byggnadslov till Stadsbyggnadskontoret.**

**Bygget får ej påbörjas innan byggnadslov erhållits. Tänk på att handläggningstiden för bygglov kan vara flera månader.**

**Ritningarna till Stadsbyggnadskontoret skall lämnas på vitt orutat papper. Skala 1:100 i vissa fall 1:50.**

*På kommunens hemsida finns uppgifter på hur man ansöker om byggnadslov.  
[http://www.signtuna.se/templates/Page\\_\\_\\_\\_\\_3184.aspx](http://www.signtuna.se/templates/Page_____3184.aspx)*

**OBS! Glöm inte att anmäla till stadsbyggnadskontoret när ni är klara.**

---

## **Att tänka på:**

De bostadsrättsinnehavare som använder kommunens mark för sina kreationer, ska tänka på att man vid försäljning måste delge köparen att det är sk. svart-bygge, och den nye ägaren till bostadsrätten ska skriva på ett dokument där de intygar att de förstår innebörden av detta. Om kommunen påtalar rivning, skall den nye bostadsrättsinnehavaren riva på egen bekostnad.

## **Styrelsens åliggande:**

Bostadsrätt är en boendeform som innebär en rätt att nyttja en bostadsrättslägenhet eller en lokal för obegränsad tid. Bostadsrättsinnehavaren äger inte fastigheten, men däremot en andel i bostadsrättsföreningen som i sin tur äger fastigheten. Alla bostadsrättsinnehavare är medlemmar med samma rättigheter och skyldigheter. Föreningsstämman utser en styrelse som har den direkta ledningen och ansvaret för föreningens löpande förvaltning. Styrelsemedlemmarna utför detta arbete under personligt ansvar.

## **Riktlinjer för handläggning:**

1. Styrelsen har skyldighet och rätt att ha synpunkter på inlämnade förslag.
2. Om styrelsen och bostadsrättsinnehavaren har olika uppfattning om vilken byggnation som kan medges bör frågan naturligtvis i första hand lösas i samförstånd. Dock är det så att i en bostadsrättsförening är det föreningens gemensamma intressen som skall vara vägledande och vid ev konflikt mellan föreningsintresse och en enskild bostadsrättsinnehavares intresse skall man från styrelsens sida bevaka föreningsintresset. Det är dock naturligtvis viktigt att veta att det man beslutar om inte får stå i strid med gällande lagstiftning eller praktisk tillämpning inom kommunen.
3. Med styrelsens skriftliga medgivande ansöker bostadsrättsinnehavare om eventuellt bygglov. Kopia av beslut om bygglov ska bostadsrättsinnehavare lämna till bostadsrättsföreningen. Bygglovsavgifterna betalas av respektive bostadsrättsinnehavare
4. Skriftliga ansökningar och styrelsens godkännande ska sparas av bostadsrättsföreningen och respektive bostadsrättsinnehavare. Avser även bygglov.

# Checklista för byggnation utomhus i bostadsrättsföreningen

## 1. Säger grannar ok?

Ställ en muntlig fråga till dina närmaste berörda grannar så att du vet att du kan fortsätta arbeta med dina idéer. I detta skede är dock inte frågan bindande utan bara ett klartecken för dig att du kan fortsätta skissa på din idé.

## 2. Kan byggnationen orsaka personskador?

Fundera på om din kreation kan ha säkerhetsbrister som kan skada någon. Är byggnationen angränsande så måste du ta hänsyn till att ingen utifrån kan skada sig. Fundera också på om det kan finnas några strukturella brister eller saker som kan förstärkas utan att påverka din grundidé för mycket.

## 3. Kan byggnationen orsaka egendoms skador?

Fundera också på om byggnationen kan skada fastigheten eller annan egendom. Till exempel om det är något som ska fästas i väggen och det måste borraras. Hur blir det med branskyddet.

## 4. Hur är det tänkt att det ska skötas?

Vem tar hand om skötseln av byggnationen? Hur ofta är det tänkt att skötsel bör ske? Vilken typ av skötsel kommer att behövas? Är det till exempel ett staket så kanske du tar hand om din sida och angränsande granne sköter sin sida. Glöm inte att ha dessa frågor besvarade i dokumentet som du ber grannarna skriva på.

## 5. Har jag kollat vilka regler som gäller för min typ av byggnation?

Vad säger föreningen? Finns det några regler för min typ av byggnation som jag behöver ta hänsyn till? Är du minsta osäker så ta kontakt med någon i styrelsen. Vad säger plan och bygglagen/byggnadsnämnden angående din byggnation? Ring 08 – 591 26 000 och fråga efter stadsbyggnadskontoret. Glöm inte att nämna att du bor i en bostadsrätt så att de kan ta hänsyn till eventuella speciella regler.

## 6. Har jag en detaljerad ritning och/eller beskrivning på byggnationen?

Har du gjort en detaljerad skiss eller ritning över din idé? Glöm inte att skriva kommentarer med mera som kan förklara eventuella frågetecken. Beskriv hellre en sak för mycket än en sak för lite. Tänk på att andra människor inte ser samma vision som du tar för givet.

## 7. Har jag visat grannarna ritningen och/eller beskrivningen?

Det är viktigt att visa grannarna exakt vad det är du planerat, även fast dom gett ett muntligt ok i början, så kanske var det utan att veta exakt vad det var du har tänkt.

## 8. Har grannarna skrivit på ritningen och/eller beskrivningen?

Be grannarna skriva på ritningen eller en kopia av denna så att du kan lämna med den när du gör ansökan till föreningen.

## 9. Lämna in ansökan till föreningen.

Nu har du tagit dig igenom en hel del steg och är färdig att lämna in din ansökan. När du får tillbaka ansökan så tänk då på att oavsett om ifall det är ett godkännande eller ett nej så ska två styrelseledamöter ha skrivit under med namn, samt att du vid nej har rätt till en tydlig förklaring om varför ansökan inte godkänns.

## 10. Ifall du vill göra ändringar efter att du har fått godkänt.

Tänk då på att rita upp eller tydligt beskriva ändringarna och visa de berörda grannarna, godkänner de ändringarna så be dem skriva på och glöm sen inte kolla med styrelsen.



Datum

**Vi/jag som lämnar in förfrågan/ansökan är:**

Namn	Adress
E-post	Telefon

**Detta vill vi/jag göra:**

Beskriv så utförligt som möjligt - rita skissen på baksidan. (Om bygglov ska sökas ska kompletta ritningar skickas med, skriv tydligt)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Vi samtycker:** (om det är fler grannar som berörs använd då baksidan av handlingen)

Underskrift granne 1	Underskrift granne 2
.....	.....
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Adress	Adress

**Beslut**      **Ja** **Nej** **Datum för beslut**

Underskrift av två (2) styrelsemedlemmar

.....  
Namnförtydligande.....  
Namnförtydligande

Vid avslag, motivering av beslut:

.....

.....

.....

.....

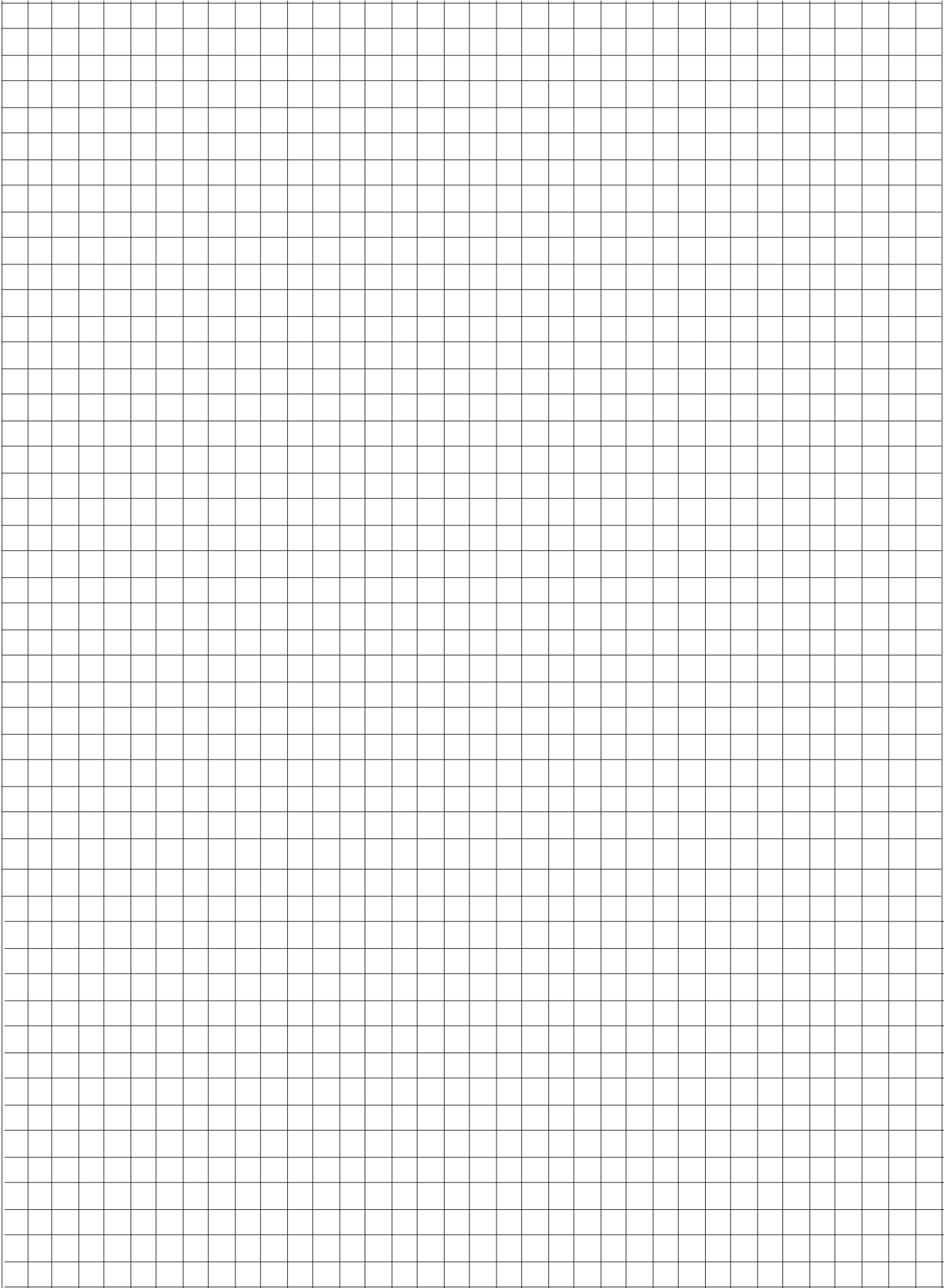
.....

.....

.....

.....

Styrelsen arkiverar en kopia av blanketten och returnerar originalet påskrivet till bostadsrättsinnehavaren. Spara denna i din pärm för huset/lägenheten. OBS! Om bygglov ska sökas skickas denna blankett i original med bygglovsansökan. Tänk på att inte bygget påbörjas innan byggnadsnämnden meddelat sitt godkännande. OBS! Om blanketten saknas eller är inte rätt ifylld behandlas inte ansökan!



Four horizontal lines, consisting of a solid top line and three dotted lines below it, providing space for writing or notes.

## Utdrag ur föreningens stadgar:

- § 2** Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.
- § 14** Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.
- § 19a** Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.
- § 32** Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring av lägenheten eller i dess utemiljö utan tillstånd av styrelsen. Som väsentlig förändring räknas bl.a. rivning av bärande vägg eller försvagande av sådan vägg genom upptagande av valv m.m. samt förflyttning eller installation av våtutrymme, toalett eller kök. Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd i lägenheten om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

### **Bostadsrättsföreningen Västra Galaxens kulörer**

Färghumren har vi fått från Flügger, de säger att det kan variera lite på kulören beroende på vilket färghandel man köper från.

**Träfasaderna:** GRÅ BEGIE S 2005-Y50R

**Fönster och entré dörrar:**

GRÖN	S5020-G30Y
RÖD	S 4040-Y80R
OCKRA	2064 *1535-Y30R
BLÅ	S 4020-R80B
LILA	S 5010-R30B

#### **Nedanstående kulörer finns i fönster och dörrpartier**

<b>Uranusgatan:</b>	<b>Merkurigatan:</b>	<b>Jupitergatan:</b>
1 - 15 =LILA	1 - 15 =GRÖN	1 - 15 =LILA
17 - 31 =BLÅ	17 - 23 =BLÅ	17 - 23 =BLÅ
33 - 43 =GRÖN	25 - 31 =GRÖN	25 - 31 =LILA
4 - 14 =OCKRA	33 - 35 =BLÅ	24 - 30 =BLÅ
16 - 30 =GRÖN	37 - 43 =LILA	32 - 46 =LILA
	45 - 51 =BLÅ	
	53 - 55 =RÖD	
	57 - 79 =BLÅ	
	2 - 16 =BLÅ	
	18 - 24 =RÖD	
	26 - 44 =BLÅ	
	46 - 52 =OCKRA	
	54 - 68 =BLÅ	

BYGGFÖRSLAGSRUPPEN har tagit fram detta dokument enbart som ett förslag till riktlinjer för framtida byggnationer och avsäger sig allt juridiskt ansvar för feltolkningar som kan uppstå i samband med eventuella stavfel och ordabetydelser i framtiden.