



RIKTLINJER

FÖR

HANDLÄGGNING AV

BEGÄRAN OM BYGGTILLSTÅND

I

BRF HÖGSÅKER

Revision 01 Fastställd av styrelsen 2011-06-14 i enlighet med resultat av medlemsenkät Maj 2011

Lagrummet

Bostadsrättsföreningen Brf Högsåker är en s.k. äkta bostadsrättsförening. Juridiskt betyder det att föreningen är ett företag, dvs. en juridisk person, som lyder under sveriges lag som den tillämpas på företag. Specifikt är föreningen ett företag av typen Ekonomisk Förening. Dessutom som bostadsrättsförening lyder föreningen under Bostadsrättslagen (SFS 1991:614)

Föreningens fasta egendom består av 3 st fastigheter, Örnalaven 1, Bågarlaven 1 och Fårglaven 1. I fastigheterna finns sammanlagt 52 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt till medlemmarna. Inga lokaler eller lägenheter är upplåtna med hyresrätt.

För bostadsrätterna gäller de i bostadsrättslagen definierade rättigheterna och skyldigheterna för bostadsrättshavarna samt de rättigheter och skyldigheter som definieras i Bostadsrättsföreningen Högsåkers aktuella stadgar. Dessa riktlinjer utgör inte en del av stadgarna.

Enligt upplåtelseavtalen är endast lägenheterna, d.v.s. bostadsytan, upplåtna med bostadsrätt. Ingen del av tomtmarken är upplåten med bostadsrätt enligt Bostadsrättslagen 1 kap. 4§. Föreningen har därmed full dispositionsrätt över all tomtmark utan de begränsningar som Bostadsrättslagen anger för bostadsrätter.

Emellertid redan när föreningen bildades stadfästes en indelning av föreningens mark i områden som disponeras av bostadsrättshavarna individuellt och områden som föreningen gemensamt förfogar över. Detta finns stadfäst i en tomtkarta med indelningar som signerats i föreningens namn. Dessutom stöds denna tolkning av förarbeten inför föreningens bildande där det kan ses att de ursprungliga upplåtelseavgifterna beräknades bl.a. med hänsyn tagen till disponerad tomtstorlek.

Föreningen anser att dessa ursprungliga avtal är giltiga och skall efterlevas i både bokstav och anda. Härmed stadfästs därför att det finns tre principiellt olika sorters mark under föreningens kontroll:

1. Gemensamt disponerad tomtmark, t.ex. innergården.
2. Privat disponerad tomtmark avsedd för trädgård, egen parkering och liknande.
3. Gemensam mark och inhyrd mark avsedd för privat bilparkering, en plats per lägenhet runt gården.

Grundprincipen är att bostadsrättsinnehavare inte har rätt att vidtaga några egna åtgärder på mark av typ 1 och 3. Där skall åtgärder beslutas av föreningen och utföras i föreningens regi.

För mark av typ 2 är avsikten att bostadsrättshavarna skall kunna utföra långtgående ändringar, dock inom de begränsningar som ges av att föreningen och i förlängningen styrelsen är juridiskt ansvariga för föreningens mark samt inom de ramar som demokratiskt beslutats av föreningen.

Syftet med dessa riktlinjer är att ge både styrelse och bostadsrättshavarna riktlinjer och vägledning om vilka förändringar som föreningen kan acceptera och inte, samt att ge en klar bild av hur och när interna och externa tillstånd skall inhämtas. Med externa tillstånd avses t.ex. kommunalt bygglov.

Övergripande riktlinjer

1 § Det är alltid den enskilde bostadsrättshavarens ansvar att kontrollera om föreningens interna byggtillstånd krävs innan åtgärder vidtas.

I linje med Bostadsrättslagen 7 Kap. 7 § är föreningens grundprincip är att större inre eller yttre åtgärder i bostadsrätt eller på disponerad mark kräver föreningens byggtillstånd.

Exempel på åtgärder som inte kräver föreningens tillstånd är: (se dock 3 § nedan)

- Åtgärder på ytskikt inne i lägenhet.
- Ändring av icke bärande vägg i lägenhet.
- Ändring av vitvaror eller andra fasta inventarier såvida det inte innebär ingrepp i el eller vvs-installationer enligt 10 §
- Ändring eller nyaläggning av rabatter/gräsmatta etc. på disponerad mark (typ 2).
- Plantering eller borttagning av växter och träd på disponerad mark (typ 2).

- Ändring av befintliga hårdgjorda ytor, t.ex. läggning av plattor etc. på disponerad mark (typ 2).
- Anläggning eller borttagning av lägre avskiljningar (upp till 30 cm höjd) för planteringar, gångar eller liknande på disponerad mark (typ 2). T.ex. låga murar, trästockar, odlingssängar eller liknande.
- Mindre eller tillfällig vattenanläggning, d.v.s. mindre än 1000 liter eller uppblåsbar/demonterbar pool.

Vid osäkerhet om åtgärd kräver föreningens tillstånd är bostadsrättsinnehavaren ansvarig för att tillfråga styrelsen innan åtgärd vidtas.

2 § Det är alltid den enskilde bostadsrättshavarens ansvar att kontrollera om kommunalt bygglov eller annat externt tillstånd krävs.

3 § Före åtgärder påbörjas skall bostadsrättsinnehavaren inhämta berörda grannars samtycke till den planerade åtgärden enligt föreningens riktlinjer i denna paragraf.

Granhöranade skall alltid dokumenteras skriftligen och dateras och signeras av de berörda grannarna.

Föreningens styrelse skall beakta granhörandet som en del av behandlingen av en byggansökan. Om inte granhörande lämnas in med ansökan kan endast ett preliminärt utlåtande ges. Villkoret för att omvandla det preliminära utlåtandet till ett giltigt tillstånd skall vara att kopior av granhörandet inkommer.

Följande riktlinjer gäller för granhörande:

- Vid åtgärder som kräver kommunalt bygglov gäller de principer för granhörande som stadsbyggnadskontoret tillämpar. Normalt genomför stadsbyggnadskontoret eller motsvarande myndighet ett granhörande i egen regi. Föreningen rättar sig då efter det utslaget, d.v.s. medges bygglov så anses kravet om granhörande vara uppfyllt.
- Vid inre åtgärder som endast kräver föreningens byggtillstånd skall grannar tillfrågas som rimligen kan antas påverkas av ändringen, t.ex. granne på våning under vid ombyggnad av badrum/vvs anläggning eller granne på våning ovanför ändrad bärande vägg. Samtliga tillfrågade skall acceptera ändringen för att föreningen skall kunna medge byggtillstånd.
- Vid yttre åtgärder som endast kräver föreningens byggtillstånd skall berörda grannar tillfrågas. Berörda grannar definieras i samråd med styrelsen och består normalt av grannar med direkt angränsande tomt, tomt mitt-emot eller på annat sätt uppenbart påverkad. Normalt skall minst 75% av tillfrågade grannar acceptera ändringen för att föreningen skall kunna medge byggtillstånd.
- Högre sammanhängande plantering på tomtgräns mellan två tomter skall överenskommas av de två berörda bostadsrättsinnehavarna. Åtgärden kräver inte föreningens byggtillstånd men kopia av grannöverenskommelsen skall inlämnas till föreningen för arkivering.
- Vid plantering av träd eller annan växtlighet som ger eller i framtiden kan komma att ge omfattande skuggning av granntomt bör en överenskommelse träffas med de berörda grannarna. Kopia av överenskommelsen bör inlämnas till föreningen för arkivering.

Riktlinjer för hur byggtillstånd skall behandlas

4 § Före bostadsrättshavare påbörjar åtgärd som kräver föreningens byggtillstånd i bostadsrätt eller på disponerad mark så skall tillstånd inhämtas från föreningen.

Begäran om byggtillstånd skall lämnas skriftligen. Blankett kan fås från styrelsen, men måste inte användas. Ett fritt formulerat brev är också acceptabelt.

Ansökan skall innehålla tillräckligt med detaljer för att styrelsen skall kunna behandla ärendet. En tydlig beskrivning är nödvändig och ritningar eller skisser är önskvärt.

5 § Styrelsen skall sträva efter att handlägga byggtillståndsansökningar inom 4 veckor från dess de inkommit.

6 § I de fall då kommunalt bygglov eller annat myndighetstillstånd krävs skall först en byggansökan enligt 4 § inlämnas till föreningen.

Styrelsens behandling av denna ansökan skall utmynna i ett avslag eller ett preliminärt godkännande med definierade villkor för omvandling till ett slutligt tillstånd, t.ex. villkor om godkänt kommunalt bygglov.

Det preliminära godkännandet innebär att bostadsrättsinnehavaren har föreningens tillstånd att ansöka om de extrema tillstånden enligt 7 §.

Styrelsen skall senare omvandla det preliminära godkännandet till ett slutgiltigt godkännande under förutsättning att alla villkor, t.ex. medgivande av kommunalt bygglov, i det preliminära tillståndet är uppfyllda. Preliminärt tillstånd skall inte omvandlas till slutgiltigt tillstånd före ev. överklagandetid av kommunalt bygglov eller liknande löpt ut.

7 § I de fall då kommunalt bygglov eller annat myndighetstillstånd krävs och där föreningens tillstånd att söka dessa givits enligt 6 § skall bostadsrättsinnehavaren själv ombesörja ansökningsprocessen.

Bostadsrättsinnehavaren skall stå för alla kostnader associerat med ansökan om bygglov eller andra offentliga tillstånd.

Bostadsrättsinnehavaren skall hålla styrelsen informerad om processen och utan anmaning delge styrelsen kopior på all dokumentation.

Styrelsen skall bistå genom att på anmodan tillhandahålla ett brev där det framgår att bostadsrättsinnehavaren är betrodde att agera i föreningens ställe i det speciella ärendet samt vidare skall styrelsen bistå genom att teckna föreningens firma som fastighetsägare på ansökningshandlingar där så erfordras.

8 § Bostadsrättsinnehavaren skall inte påbörja åtgärd innan slutligt byggtillstånd från föreningen meddelats skriftligen. Skulle bostadsrättsinnehavaren påbörja förberedelser, t.ex. inköp av material eller slutande av avtal med entreprenörer, så sker detta på egen risk och inga ersättningskrav kan ställas mot föreningen i händelse att åtgärden inte kan genomföras eller försenas.

9 § Av föreningen utfärdat byggtillstånd är giltigt i ett år från utfärdandedatum eller tidsgräns för externt tillstånd om denna är kortare.

Om inte åtgärden påbörjats i väsentlig grad inom denna tid så förfaller tillståndet och nytt tillstånd måste sökas.

Beviljat byggtillstånd kan överlåtas på ny ägare om bostadsrätten säljs inom ett år från tillståndet utfärdats. För byggtillstånd som också kräver kommunalt bygglov eller likande gäller överlåtelseätten endast i så mån det kommunala bygglovet också kan överlåtas.

Riktlinjer för beslut vid begäran om inre ändringar i lägenhet

10 § Alla lägenheter är bostadsrätter och därmed är 7 kap. 7 § i Bostadsrättslagen direkt tillämplig:

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.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

(Bostadsrättslagen SFS 1991:614 7 Kap. 7 §)

11 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska ändra det inre arrangemanget i lägenhet så att rummens antal eller storlek ändras, dvs. riva eller flytta väggar så skall styrelsen normalt bevilja tillstånd för sådana ändringar under förutsättning att styrelsen är övertygad om att ingen risk för husstommens bärlighet föreligger, d.v.s. ändringen berör inte bärande väggar eller ändringen är planerad och beräknad så att bärande vägg ersätts på tillfredställande sätt, t.ex. genom avbärande balk, pelare eller liknande. Ingrepp i bärande väggar skall utföras av fackman.

12 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska ändra det inre arrangemanget i lägenhet så att ett rum som ursprungligen inte utformats som våtrum ändras till våtrum, eller där befintligt våtrum expanderas till angränsande rum genom rivning av vägg så skall styrelsen bevilja tillstånd för sådana ändringar under förutsättning att styrelsen är övertygad om att ingen risk för husstommens bärlighet föreligger. Arbete med bärande väggar och tätskikt i våtrum skall utföras av fackman .

13 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska modifiera det befintliga ventilationssystemet (mekaniskt och/eller självdrag) på något sätt så skall styrelsen bevilja tillstånd för sådana ändringar under förutsättning att alla lagar och regler följs samt att arbetena utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättsinnehavaren skall ansvara för att nytt ventilationsmätprotokoll inlämnas efter avslutad installation.

Bostadsrättsinnehavaren skall också vara medveten om att ventilationssystemet faller under föreningens ansvar och skulle föreningen senare besluta om kollektiva åtgärder på ventilationssystemet så innebär den egna åtgärden inte att bostadsrättsinnehavaren automatiskt har rätt att hindra föreningen från att genomföra kollektiva åtgärder i lägenheten.

Riktlinjer för beslut vid begäran om yttre ändringar på befintlig byggnad

14 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska byta ytterdörrar eller fönster på egen bekostnad så skall styrelsen bevilja detta under förutsättning att föreslagen åtgärd är i linje med de fastställda estetiska riktlinjerna.

Bostadsrättsinnehavaren skall vara medveten om att ytterdörrar och fönster faller under föreningens ansvar och skulle föreningen senare besluta om kollektiva åtgärder på fönster och dörrar så innebär den egna åtgärden inte att bostadsrättsinnehavaren automatiskt har rätt att hindra föreningen från att genomföra kollektiva åtgärder i lägenheten.

15 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska montera synliga mindre anläggningar såsom parabolantenn, luftvärmväxlare etc. på byggnads utsida så skall styrelsen bevilja tillstånd för detta under förutsättning att föreslagen åtgärd är i linje med de fastställda estetiska riktlinjerna.

Sådan anläggning skall även följa gällande riktlinjer för buller etc., monteras på fackmannamässigt sätt samt får ej hänga ut över gemensamt disponerade ytor inom föreningens område eller över annans disponerade mark.

16 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska montera markis (över fönster, dörr eller uteplats) så skall styrelsen bevilja tillstånd för detta under förutsättning att föreslagen åtgärd är i linje med de fastställda estetiska riktlinjerna.

17 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska ändra befintlig balkong i form av inglasning så skall styrelsen bevilja tillstånd för detta under förutsättning att föreslagen åtgärd är i linje med de fastställda estetiska riktlinjerna, samt att bostadsrättsinnehavaren skriftligen accepterar underhållsansvaret för inglasningen enligt 31 §.

18 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska uppföra ett skärmtak, d.v.s. fast tak i trä, plast, plåt eller liknande utan väggar, i direkt anslutning till befintlig byggnad, så skall styrelsen bevilja detta under förutsättning att föreslagen åtgärd är i linje med de fastställda estetiska riktlinjerna, att alla lagar och regler följs, att kommunalt bygglov medges om så krävs samt att bostadsrättsinnehavaren skriftligen accepterar underhållsansvaret enligt 31 §.

19 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska göra en tillbyggnad i direkt anslutning till befintlig byggnad förutom skärmtak såsom uterum, garage eller förråd, dvs. byggnad med både tak och väggar, så skall styrelsen bevilja tillstånd för sådana tillbyggnader under förutsättning att föreslagen åtgärd är i linje med de fastställda estetiska riktlinjerna, att alla lagar och regler följs, att kommunalt bygglov medges om så krävs samt att bostadsrättsinnehavaren skriftligen accepterar underhållsansvaret för tillbyggnaden enligt 31 §.

20 § Byggnationer på tomt såsom hus, plank, staket etc. får ej ha utskjutande detaljer utanför den disponerade marken.

Dessutom gäller att utskjutande detalj som t.ex. hängränna, takhörn skall befina sig minst 2.1 m över mark om byggnaden ligger i direkt anslutning till stråk där personer passerar, t.ex. längs ett plank eller gång upp till ytterdörr.

Riktlinjer för beslut vid begäran om ändringar och tillbyggnader på disponerad mark

21 § På disponerad tomtmark gäller att utformning av planteringar och val av växter står varje bostadsrättsinnehavare fritt utan föreningens inblandning, d.v.s. styrelsen behöver inte ge medgivande.

Styrelsen har dock rätt att påtala och kräva åtgärd om giftiga eller på annat sätt farliga växter planteras i nära anslutning till platser där barn leker.

Plantering av häckar mellan två tomter samt plantering av träd skall beakta riktlinjerna för grannhörande, se 3 §.

Planteringars rotpunkt får ej placeras utanför disponerad mark. Grenverk från häckar, buskar och träd tillåts överhänga gemensam mark i rimlig omfattning.

Överhängande grenverk in över grannes disponerade mark är endast tillåtet efter överenskommelse mellan berörda grannar.

22 § För de bostadsrätter som disponerar parkeringsplats som ej ligger på disponerad tomtmark, dvs. bostadsrätterna runt gården, så är inga individuella ändringar eller tillbyggnader på parkeringsplatserna tillåtna.

23 § På gemensamt disponerad mark är inga individuella åtgärder tillåtna.

24 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska ändra arrangemanget av gräsmatta och gångar/hårdgjorda ytor på disponerad mark, d.v.s. anlägga nya plattsatta gångar eller asfaltytor eller ersätta befintlig gång/asfalt med

gräsmatta så skall styrelsen bevilja tillstånd för sådana ändringar under förutsättning att föreslagen åtgärd är i linje med de fastställda estetiska riktlinjerna.

25 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska anlägga någon form av permanent större vattensamling (mer än 1000 liter), såsom större damm eller swimmingpool på disponerad mark så skall styrelsen bevilja tillstånd för sådana anläggningar under förutsättning att föreslagen åtgärd är i linje med de fastställda estetiska riktlinjerna, att alla lagar och regler följs, att kommunalt bygglov medges om så krävs, att bostadsrättsinnehavaren skriftligen tar på sig ansvar för säkerheten i och kring anläggningen samt att bostadsrättsinnehavaren skriftligen accepterar underhållsansvaret för anläggningen enligt 31 §.

26 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska utöka befintlig eller installera ny utomhusbelysning på fasad eller på disponerad tomtmark så skall styrelsen bevilja tillstånd för detta under förutsättning att föreslagen åtgärd är i linje med de fastställda estetiska riktlinjerna, att alla lagar och regler följs, att kommunalt bygglov medges om så krävs, att installation utförs av fackman, samt att bostadsrättsinnehavaren skriftligen accepterar underhållsansvaret för anläggningen enligt 31 §.

27 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska anlägga någon form av mindre fristående byggnad, såsom förrådsbod eller liknande, eller annan fristående fast större konstruktion på disponerad mark så skall styrelsen bevilja tillstånd för detta under förutsättning att föreslagen åtgärd är i linje med de fastställda estetiska riktlinjerna, att alla lagar och regler följs, att kommunalt bygglov medges om så krävs, samt att bostadsrättsinnehavaren skriftligen accepterar underhållsansvaret för byggnaden enligt 31 §.

28 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska anlägga staket eller lägre mur, dvs. avskiljning i trä, metall, plast, sten eller liknande med en total höjd upp till 120 cm så skall styrelsen bevilja tillstånd för detta under förutsättning att föreslagen åtgärd är i linje med de fastställda estetiska riktlinjerna.

I detta fall behöver inte underhållsansvar regleras i avtal då underhållsansvar för staket och liknande är reglerat i föreningens stadgar.

29 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska anlägga plank eller högre mur, dvs. avskiljning av trä eller smide, tegel eller sten, högre än 120 cm och med ljusöppningar mindre än 50% så skall styrelsen bevilja tillstånd för detta under förutsättning att föreslagen åtgärd är i linje med de fastställda estetiska riktlinjerna, samt under förutsättning att kommunalt bygglov medges.

I detta fall behöver inte underhållsansvar regleras i avtal då underhållsansvar för staket och liknande är reglerat i föreningens stadgar.

Ljusöppning är definierat i kommunens riktlinjer för plank och avser total genomsynlig yta när planket betraktas rakt framifrån.

30 § Skulle bostadsrättsinnehavare önska anlägga pergola, dvs. avskiljning med total höjd upp till 180 cm och med ljusöppningar om minst 50% av totala ytan så skall styrelsen bevilja tillstånd för detta under förutsättning att föreslagen åtgärd är i linje med de fastställda estetiska riktlinjerna.

Kommunalt bygglov krävs f.n. (juni 2011) ej för pergola. Skulle detta ändras i framtiden gäller automatiskt krav om bygglov lika som för plank, se 29 §.

I detta fall behöver inte underhållsansvar regleras i avtal då underhållsansvar för staket och liknande är reglerat i föreningens stadgar.

Ljusöppning är definierat i kommunens riktlinjer för pergola och avser total genomsynlig yta när pergolan betraktas rakt framifrån.

Riktlinjer för ansvarsfördelning för uppförda tillbyggnader och liknande

31 § Huvudprincipen skall vara att föreningens ansvar för underhåll, reparation och skada skall inte öka på grund av enskild bostadsrättsinnehavares ändringar i bostadsrätt eller på disponerad mark.

I stadgarna är de kategorier/delar av fastigheterna som föreningen ansvarar för definierade. När bostadsrättsinnehavare uppför (till-)byggnad som innehåller sådana kategorier, t.ex. ytterväggar eller tak, så skulle föreningens åtagande öka om inte detta regleras i avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren.

För att reglera detta skall byggtillstånd inte medges för sådan åtgärd innan bostadsrättsinnehavaren tecknat ett avtal om underhållsansvar.

Sådant avtal skall innehålla:

- Klausul om att bostadsrättsinnehavaren tar på sig fullt underhållsansvar för hela tillbyggnaden.
- Klausul om att bostadsrättsinnehavaren förbinder sig att genom klausul i köpevatal överför sina åtaganden i denna sak till ny ägare av bostadsrätten i händelse av försäljning.

Riktlinjer för ikraftträdande och tillämpning

32 § Dessa riktlinjer träder i kraft och skall tillämpas av föreningen omedelbart från och med att de fastställts på ett styrelsemöte.

Datum då riktlinjerna fastställdes är noterat på försätsbladet.

33 § Dessa riktlinjer skall appliceras på samtliga framtida byggansökningar som inkommer från bostadsrättsinnehavare, men redan uppförda eller påbörjade anläggningar skall inte omfattas.

Med framtida byggansökningar avses byggansökningar som behandlas på styrelsemöte eller av möte i arbetsutskottet (AU) på eller efter fastställt datum för riktlinjernas i kraftträdande. Datum för ansökans inlämnande saknar betydelse.

34 § Riktlinjernas första utgåva har fastlagts efter en demokratisk enkätundersökning i föreningen och representerar föreningens demokratiska vilja. Styrelsen skall inte ändra i riktlinjerna utan att tillfråga föreningen genom motion till ordinarie föreningsstämma eller extrastämma.

35 § Målsättningen är att riktlinjerna skall utvecklas och ändras i takt med tiden och de aktuella bostadsrättsinnehavarearnas vilja. Därför välkomnas motioner till stämman från bostadsrättsinnehavarearna med förslag till revideringar i dessa riktlinjer.

36 § Nya riktlinjer med ändringar i enlighet med stämmobeslut skall fastställas av styrelsen senast 2 månader efter stämman hållits.

37 § Styrelsen kan göra avsteg från dessa riktlinjer om goda skäl föreligger, t.ex. om ändringar behövs för handikappanpassning av en bostad eller liknande. I dessa fall skall sakskälen för avsteget noga dokumenteras i styrelseprotokoll och i föreningens arkiv över beviljade byggtillstånd.

Esteteiska Riktlinjer

Det övergripande syftet med de esteteiska riktlinjerna är att bibehålla en känsla av grupptillhörighet i föreningens bebyggelse utan att helt avlägsna möjligheterna till egen påverkan på stil och form. För närvarande anses bebyggelsen med ett enhetligt formspråk utgöras av föreningens fastigheter, korttidsboendet, äldreboendet och Konsum.

För att bibehålla samhörigheten i denna grupp bör följande esteteiska riktlinjer beaktas.

Huskroppar

Huskropparna definieras av väggar i gult tegel med detaljer i gråbeige sandplatta. Tak är lutande i ett fåtal distinkt olika taklutningar, har takpannor i mörkt tegelrött med vindskivor och andra detaljer i vitt, huvudsakligen i trä med liggande orientering. Fönster är typiskt endelade, utförda med ytterkarmar i omålad aluminium och saknar spröjs. Ytterdörrar är i trä och betsade, oljade eller laserade i mörkt brunt. Balkonger är i trä, utförda i relativt grova dimensioner med vertikala brädor och målade i en gröngrå nynas (Högsåkergrön).

Nya eller tillbyggda huskroppar bör sträva efter att bibehålla existerande huskroppars formspråk såsom t.ex. identisk taklutning och spröjslösa fönster. Färger bör också väljas i linje med existerande, t.ex. mörkrött tak och gärna med takpannor.

Uterum, skärmtak och andra konstruktioner som i huvudsak består av glaspartier kan även utföras med stomme i vitmålat trä och med fönsterinfattning i vitt. Uterum eller skärmtak med genomskinligt kanalplasttak kan med fördel byggas med vita takdetaljer. Fristående växthus kan väljas med stomme i fri färg, men gärna svart eller grön.

Tillbyggnader med begränsad synlighet, t.ex. på baksidan av parhusen kan tillåtas en väsentligt friare utformning och färgsättning.

Detaljer till inglasningar på balkonger bör målas i samma nyans som balkongen.

Inga markiser fanns på husen ursprungligen. Nya markiser med hög synlighet bör väljas i diskreta färger som harmoniserar med husen. Givet husens i grunden funktionalistiska stil kan enfärgade markiser anses lämpligast men även randiga markiser i lämplig färg kan passa. T.ex. mörkare nyanser av grått eller rött anses lämpliga. Helst bör likande färg väljas för alla markiser med hög synlighet på samma fasad, d.v.s. nya markiser bör anpassas till befintliga på samma fasad.

Trädgårdsdetaljer

Huvudprincipen för utformning av staket och plank i föreningen är träkonstruktioner i relativt grova dimensioner med stående brädor i tvåradigt arrangemang, d.v.s. brädorna på alternerande sidor om bärlinorna. Överst avslutas staketet eller planket med en horisontell överliggare.

Staket, plank eller pergolor bör sträva efter en vertikal huvudriktning och gärna vara i trä och utformade som tvåradiga.

Nya staket eller plank i nära anslutning till befintliga bör ges samma utformning som de befintliga under förutsättning att de befintliga är i linje med huvudprincipen i föregående stycke.

Färg på staket, plank eller pergolor med hög synlighet bör väljas så att sammanhållna grupper åtkommes. Det betyder att runt gården och ut mot Norra Hyllievägen bör gröngrått väljas, på norrsidan av nr 67 väljs lämpligen vitt för enhetlighet med planket mitt emot. På baksidan av parhusen kan en fri färgsättning accepteras. Runt radhusen finns idag ingen enhetlighet. Här bör färgval göras med hänsyn till närliggande befintliga anläggningar med målsättningen att anläggningarna med tiden skall konvergera mot en harmonisk enhetlighet. F.n. kan vitt, grönt eller mörkare nyanser av brunt anses acceptabla.

Murar bör utföras i gult tegel eller i grå sten. Betongmurar bör putsas i nyans och textur som liknar befintliga sandplattor.

Trädgårdsbelysningar bör beakta husens i grunden funktionalistiska stil. Lyktstolpar och liknande bör vara enkla/renera i formen.

Flodljus och då speciellt automatiska flodljus med rörelsedetektorer bör inte placeras så att de bländar utanför disponerad mark.