



PRINCIPER FÖR OMBYGGNATION EXTERIÖRA FÖRÄNDRINGAR

Bergudden Nedre består av klassiska huskroppar i längor; tvåvåningshus med träpanel, fönster utan spröjs samt tak med raknock. Föreningen ämnar respektera och *bevara områdets arkitektoniska formspråk*, även om de olika husens detaljerade utformning inte bevaras intakt i sin ursprungliga form. Detta gäller såväl exteriört som interiört.

Som förening strävar vi efter att bevara och förbättra värdet genom att ha välunderhållna, estetiskt tilltalande och funktionella hus. En grundläggande princip är att husen är avsedda för bostadsändamål. (Ändringar av bostadens användningsändamål kan inte godkännas.) Även om områdets arkitektoniska formspråk bevaras ämnar föreningen ge utrymme för arkitektonisk modernisering och förändring enligt detta dokument.

Högsta beslutande organ inom föreningen är årsstämman som skall grunda sina beslut bl.a. på föreningens stadgar. Stadgarna och gällande lagstiftning ger styrelsen rätt att fatta beslut i ombyggnadsfrågor. För en enhetlig hantering av medlemmarnas önskemål har följande principer för ombyggnationer fastslagits i styrelsen gällande tillsvidare.

1. Godkännade

I varje enskilt fall av ombyggnation skall *ritningar* visas upp för styrelsen, som besitter vetorätt.

När ett sådant behövs, skall ett *tillstånd för ombyggnation* vara behandlat och godkänt av Nacka kommun. Detta intyg presenteras i samband med ritningarna inför styrelsen.

(Kommunens regler skall alltid åtföljas vare sig det gäller spisar, skorsten, fasadöppning etc. Information finner du på www.nacka.se under "Bo och bygga".)

Om så önskas kan en förhandskopia uppvisas för styrelsen innan man tillfrågar kommunen, för att på så vis få en preliminär bedömning. Därefter presenteras ärendet för styrelsen i sin helhet tillsammans med kommunens tillstånd för ett fullkomligt godkännande.

Lägenhetsinnehavaren måste innan påbörjad ombyggnation *informera närmast berörda grannar*. (Med närmaste granne menas här de intilliggande lägenheterna samt lägenheten mittemot fasaden där ombyggnad sker.)

2. Ansvar, konstruktion och underhåll

Ansvar för konstruktion och underhåll åvilar lägenhetsinnehavaren. Konstruktion skall utföras av yrkeskunnig hantverkare. Vid större förändringar skall efter ombyggnationens färdigställande ett besiktningsprotokoll uppvisas för styrelsen, utfärdat av certifierad besiktningsman.

Alla kostnader som åsamkas förening debiteras lägenhetsinnehavaren. Då generell renovering genomförs i området – exempelvis vid fönstermålning eller utbyte av trasiga träpaneler – lämnas ny-/ ombyggnationer att renoveras helt på lägenhetsinnehavarens egen bekostnad.

Ombyggnation får ej förorsaka men för grannar (styrelsen har vetorätt i bedömningen).

Vid ägarbyte innehar lägenhetsinnehavaren ansvaret att informera nya medlemmar/ köpare att alla ombyggnationer som gjorts på lägenheten ligger utanför föreningens ansvar och ekonomi.

Brf Bergudden Nedre



3. Typ av ändringar

ÄNDRINGAR FÅR INTE ANSES VÄRDESÄNKANDE FÖR FÖRENINGEN SOM HELHET.

FASADÄNDRINGAR

Fasadändringar kräver styrelsens samt kommunens tillstånd.

Alla fasadändringar som genomförs måste harmonisera med det befintliga arkitektoniska språket i stil och form. Färgsättning måste följa befintlig färgsättning av fasadpanel, fönsterbågar och -karmar, dörrbågar och -karmar etc.

Dimensioner skall överensstämma med befintliga, exempelvis nya fönsters karmar skall vara lika breda som befintliga fönsterkarmar. *Regler gäller för långa fasader. Ombyggnationer av gavlar kan ha friare form.*

UTBYGGNATIONER ELLER BURSPRÅK – NEDRE PLAN

Utbyggnation/ burspråk behöver alltid tillstånd från kommunen. Från styrelsen bifalles utbyggnation/ burspråk i C-husens (framsida) nedre plan mot innergård då det ligger dolt bakom förrådet. Sådan ombyggnation finns sedan tidigare. (Se även 4. Tidigare godkännanden)

Utbyggnation/ inglasning av terrasser mot allmänning (baksida) fordrar ett enhetligt system för C- och D-husen och kräver vid detta dokumentets författande en annan mer komplett utredning.

UTBYGGNATIONER ELLER BURSPRÅK – ÖVRE PLAN

Utbyggnationer såsom balkonger och burspråk i de långa fasadernas övre plan är ej tillåtna, gäller framsida som baksida.

Gavlar bedöms individuellt. (Se även 4. Tidigare godkännanden)

UTEPLATSER

Alla förändringar av uteplatserna kräver styrelsens godkännande. Förändringar innebär staket, buskar, träd, markiser mm. Berörda grannar informeras för att lämna sina synpunkter.

Altaner och staket bör sitta på samma linje i hela huslängan. (Undantaget de förskjutna lägenheterna.)

C-husens mått för uteplats är 3.50 m ut från vägg. (Detta inkluderar ev plantering.)

D-husens mått för uteplats är 4 m ut från vägg. (Detta inkluderar ev plantering.)

Förändringar och ombyggnader får inte avvika i färg. Husets befintliga färg samt vitt och naturträ godtages.

Plank mellan grannar i husets befintliga färg. Eget staket i valfri form får inte överstiga 1.10 m från marken, färg enligt ovan.

Om man inte kan enas med sin granne sker följande: den ursprungliga idén om en 50 cm bred rabatt runt uteplatsen följs. Därinnanför är det möjligt att sätta upp önskat staket (dock högst 1.10 m från marken).

Är man överens med sin granne får man fästa staketet i det befintliga åtskiljande planket. De som har gavelhus mot vägen får förlänga sitt plank i full höjd hela vägen ut från vägg.

Markiser bör följa en enhetlig form. Randiga med vit botten eller helt vit godtages. (Med vit menas här naturvit/ "off white")

4. Tidigare godkännanden

Alla ärenden måste godkännas av styrelsen även om ombyggnationen ämnar vara identisk med tidigare godkänd ombyggnad i området (spis, skorsten, gavelfönster, gavelburspråk, burspråk mot innergård etc).

Även nytt personligt byggnadslov måste sökas hos kommunen och presenteras för styrelsen. Berörda grannar informeras.

BERGUDDEN NEDRE
Styrelsen

Brf Bergudden Nedre

