Arkitektoniska riktlinjer

Architectural Guidelines

Senast reviderad 2022-06-01

Last revised 2022-06-01

Denna policy ersätter föregående "Generell policy för utemiljö", senast reviderad 2017-10-17.

This policy replaces the previous "Generell policy för utemiljö", last revised 2017-10-17.

Bakgrund

Background

Föreningens medlemmar vill göra att deras hus känns som hem. De vill njuta av sina hus, och skapa en inbjudande oas i vilken de trivs med att leva och slappna av i. Medlemmarna uppmuntras att göra förändringar, och det finns många saker som medlemmarna kan göra med sin utemiljö, som exempelvis

- *plantera träd, buskar och blommor,*
- *bygga ut eller lägga till trädäck/uteplatser,*
- *bygga staket, spaljéer eller vindskydd,*
- *beläggning av parkeringsplatser*

Association members want to make their houses feel like homes. They want to enjoy their properties, and create an inviting space in which they are happy to live and relax. Members are encouraged to make changes and there are many things that members can do with their outdoor space, such as

- planting trees, shrubs, and flowers,
- expanding or adding decks/patios,
- building fences, trellises, or wind screens
- paving parking areas

Styrelsens ansvar är att ta beslut som gagnar föreningen som helhet i ett långsiktigt perspektiv, som en del av detta ligger så klart att försöka bevara den vision som arkitekten har haft för området. En annan aspekt är att det är föreningens ansvar att se till att upprätthålla värdet på föreningens fastighet och därmed också bostädernas värden. I ett radhusområde har intrycket

av hela området betydelse för de enskilda bostädernas värden. Styrelsen ska därför inte medverka till att områdets karaktär förändras på ett negativt sätt, det innebär att vi försöker bevara ett enhetligt utseende.

In a terraced house community, the impression of the whole area is important for the values of the individual apartments. The Board has the responsibility to make decisions that benefit the association as a whole, ensuring that the association's property and the values of the apartments are maintained for the long-term. As part of the Board's responsibility, the board tries to preserve the vision that the architect had for our area and therefore not contribute to changing the area's character in a negative way. This means that we try to maintain a uniform appearance throughout the property.

Förändringar i utemiljön tillåts och uppmuntras, däremot kräver en del av dessa förändringar kräver godkännande från styrelsen innan de genomförs. Styrelsen måste meddelas alla föreslagna förändringar, även om förändringarna inte kräver styrelsens godkännande. Styrelsens skriftliga godkännande krävs alltid för byggnation som kräver byggnadstillstånd. Det är bostadsägarens ansvar att ansöka om nödvändigt byggnadstillstånd. Se Lunds Kommuns bygglov webbsida för att avgöra om ditt projekt kräver ett tillstånd.

Changes to the outdoor areas are allowed and encouraged, however, some of these changes require Board approval before making the change. The Board must be notified of all proposed changes even if the change does not require Board approval. The board's written permission is always required for construction that requires a building permit. It is the tenant-owner's responsibility to apply for the necessary building permit. Refer to the Lunds Kommun building permit website to determine if your project requires a permit.

Utifrån detta har styrelsen valt att bestämma följande policy:

Based on this, the Board has chosen to define the following policy:

1. Nuvarande policy

Current policy

Styrelsen strävar efter att upprätthålla enhetlighet i föreningens utemiljö. Ansökningar för förändringar, eller reparationer och/eller restaureringar av tidigare godkända förändringar, måste hålla sig till dåvarande policy för utemiljön. Om medlemmen åsidosätter detta ansvar har föreningen efter kallelse rätt att avhjälpa situationen på bostadsägarens bekostnad.

Permanenta förändringar inkluderar, och är inte begränsade till, förlängning av däck, bygga staket, plantering av rabatter eller träd, eller lägga till en spaljé. till byggnader eller marken.

The board strives to maintain consistency in the association's outdoor areas. Requests for new changes, or repairs and/or restorations to previously approved changes, must abide by the then current Architectural Guidelines. If the member neglects this responsibility, the association has, after a summons, the right to remedy the situation at the tenant's expense.

Permanent changes include, and are not limited to, extending decks, building fences, planting flower beds or trees, or adding a trellis.This policy also applies to semi-permanent construction that is expected to last indefinitely, even if the construction is not fixed to buildings nor the ground.

2. Trädäck

Wooden decks

Trädäcket får inte överstiga 50 % av baksidan av tomtens yta (ej tomtens totala yta). Vidare kommer styrelsen att ta hänsyn till om grannar upplever att det utbyggda trädäcket ger ökad eller oönskad insyn när trädäck byggs ut.

The wooden deck must not exceed 50% of the back of the plot's surface area (not the total area of the plot). Furthermore, the Board will take into account whether neighbors feel that the extended wooden deck provides increased or unwanted transparency when wooden decks are expanded.

3. Vindskydd på uteplats

Wind protection on the patio

Vindskydd är tillåtna på kortsidan av trädäcken. Vindskyddet ska sättas upp i enlighet med utseendet på skydden runt sopkärlen. Vindskydd på trädäckens långsidor är tillåtna och får inte överstiga 50 % av den totala längden på trädäckets långsida. Vindskydd som följer dessa riktlinjer kräver inte styrelsens godkännande, dock måste styrelsen meddelas innan bygget. Det är inte tillåtet att bygga andra permanenta vindskydd på föreningens mark.

Windbreaks are permitted on the short side of wooden decks. The windbreak must be erected in accordance with the appearance of the guards around the trash bins. Windbreaks on the long sides of wooden decks are allowed and must not exceed 50% of the total length of the long side of the deck. Windbreaks that adhere to these guidelines do not require board approval, however the board must be notified prior to construction. The construction of other permanent windbreaks is not permitted on the association's land.

4. Staket, plank & mur

Fence, plank & wall

Låga tillfälliga stängsel med en genomskinlighet på minst 50 % kan sättas upp utan styrelsens godkännande eller anmälan (d.v.s. de gröna nätstaketen). Fasta staket kan bli upp till 120 cm höga (mätt från markens lägsta punkt. Staket med horisontella ribbor och en genomskinlighet på minst 50 % är tillåtna utan styrelsens godkännande förutsatt att de följer Lunds Kommuns områdesbestämmelser. Staket högre än 120 st. cm kommer att övervägas och kräver styrelsens och grannens godkännande inför byggnationen Styrelsen ska underrättas om alla fasta staketbyggen innan byggstart. Uppförande av andra typer av permanent stängsel (plank, stängsel) är inte tillåtet på föreningens mark. Väggar högre än 50 cm är inte heller tillåtna på föreningens mark.

Spaljéer, som stöd för klätterväxter eller fruktträd, av trä och/eller metall är tillåtna utan styrelsens godkännande förutsatt att de följer Lunds Kommuns områdesbestämmelser. Det är inte tillåtet att bygga andra typer av permanenta spaljéer på föreningens mark.

Low temporary fences with a transparency of at least 50% can be erected without Board approval or notification (i.e.,the green net fences). Fixed fences can be up to 120 cm tall (measured from the lowest point on the ground. Fences with horizontal ribs and a transparency of at least 50% are allowed without Board approval provided they adhere to the Lunds Kommun zoning regulations. Fences taller than 120 cm will be considered and require Board and neighbor approval prior to construction. The Board must be notified of all fixed fence construction prior to the construction beginning. The construction of other types of permanent fencing (plank, stängsel) is not permitted on the association's land. Walls taller than 50 cm are also not permitted on association land.

Arkitektoniska riktlinjer

Architectural Guidelines

Trellises, as a support for climbing plants or fruit trees, made of wood and/or metal are allowed without board approval provided they adhere to the Lunds Kommun zoning regulations. The construction of other types of permanent trellises is not permitted on the association's land.

5. Trädgårdar

Gardens

Trädgårdarna är föreningens mark och de boende har ett ansvar att sköta sina trädgårdar som en del av sin bostadsrätt, vilket innefattar att klippa gräset och klippa häckarna för att hålla området snyggt och snyggt.

Boende uppmuntras att plantera rabatter, buskar och träd. Det är dock inte tillåtet att ta bort större mängder befintliga växter eller gräsmatta utan att meddela styrelsen. Styrelsens policy är att plantering av rabatter och häckar (så länge häcken överensstämmer med utseendet på det övergripande området) kan utföras utan styrelsens godkännande, dock ska styrelsen underrättas om ändringen. Plantering av stora buskar och träd ska godkännas av styrelsen. Om du är osäker, kontakta styrelsen för vägledning.

The gardens are the association's land and the residents have a responsibility to take care of their gardens as part of their tenant-lease, which includes cutting the grass and trimming the hedges to keep the area nice and tidy.

Residents are encouraged to plant flower beds, shrubs, and trees. However, it is not permitted to remove large amounts of existing plants or lawn without notifying the Board. The Board's policy is that planting of flower beds and hedges (as long as the hedge is in accordance with the look of the overall area) can be carried out without Board approval, however the Board must be notified of the change. Planting of ***large shrubs*** and trees must be approved by the Board. If you are unsure, contact the Board for guidance.

6. Markiser

Awnings

Markiser är tillåtna så länge de följer de färgkoder som tidigare har kommunicerats. Den godkända färgkoden är: S-4000-N. Andra färgkoder kan tillåtas i väntan på styrelsens godkännande. Styrelsen ska informeras innan boende sätter upp en markis.

Awnings are allowed as long as they follow the color codes that have previously been communicated. The approved color code is: S-4000-N. Other color codes may be allowed pending board approval. The Board must be informed before a member installs an awning.

7. Plattor

Concrete pavers

Boende får byta ut gruset med betongplattor på parkeringsplatsen utan styrelsens godkännande. Det är även tillåtet att lägga en extra rad kakel (betongbeläggningar) utanför dörren till förrådet. Betongplattorna är från S:t Eriks och kallas "Klassikplattan". Den har en storlek på 350 x 350 x 7 och är färgad grå. Betongplattorna kan köpas från ställen som BM Betong & Marmor AB i Arlöv. Vänligen meddela styrelsen innan du gör ändringen.

Members are permitted to replace the gravel with concrete pavers in the parking area without Board approval. It is also permitted to lay an extra row of tiles (concrete pavers) outside the door to the storage room. The concrete paver is from St. Eriks and called “Klassikplattan”. It has a size of 350 x 350 x 7 and is colored gray. The concrete paver can be purchased from places like BM Betong & Marmor AB in Arlöv. Please notify the board prior to making the change.

8. Isolering av förråden

Insulation of storage

Det är tillåtet att isolera förråden utan styrelsens godkännande. Styrelsen ska underrättas innan arbetet startar då styrelsen ska ha kännedom om förändringar som görs i föreningens fastighet och dess byggnader. Detta gäller generellt för alla typer av förändringar. Om du är osäker, kontakta styrelsen!

Tänk på att när du lägger till isolering så måste det göras fackmannamässigt så att ventiler och ventilation inte påverkas. Mögel och svamp kan växa i förvaringsutrymmet om ventilationen inte fungerar som den ska.

It is permitted to insulate the storage shed without board approval. The Board must be notified prior to the work starting as the Board must be aware of changes that are made to the association's property and its buildings. This generally applies to all types of changes. If you are unsure, please contact the Board!

Keep in mind that when you add insulation that it must be done professionally so that the valves and ventilation are not affected. Mold and fungus may grow in the storage area if the ventilation does not work properly.

9. Utomhusbelysning
Outdoor lighting

Installation av utomhusbelysning ska föregås av förfrågan där om till styrelsen. Styrelsen har inga exakta instruktioner vad gäller modeller eller märken för utomhusbelysning utan kommer att bedöma varje enskild förfrågan för sig.

Generellt gäller att ny armatur i så liten utsträckning som möjligt ska påverka helhetsintrycket av kvarteret. Dessutom ska hänsyn tas 1ll hur grannar kan påverkas av lampans sken, ljud eller konstruktion.

I övrigt kommer följande att vara vägledande vid bedömning:

- *Armaturen bör vara i en neutral färg t ex grå, vit eller rostfri metall.*
- *Ljusskenet bör vara riktat neråt och inte vara starkare än befintlig armatur.*
- *Undantag till ljusriktningen kan göras (t ex belysning i trädäck eller i plantering) men då bör samtliga potentiellt berörda grannar först ge sitt godkännande.*
- *Styrelsen uppmuntrar att koppla en rörelsedetektor till lampan.*
- *P g a risk för sprickbildning bör armatur inte fästas i den putsade fasaden utan i träväggar, trädäck eller liknande.*
- *Armaturen bör inte placeras högre upp än två meter*

- *Installation skall genomföras av fackman och i de fall föreningens egendom (t ex fasader) påverkas ska leverantör och villkor för arbetet godkännas av styrelsen.*

The Installation of outdoor lighting is allowed and requires board approval. The board has no exact instructions regarding models or brands for outdoor lighting, but will assess each individual request separately.

In general, new lamps should affect the overall impression of the area as little as possible. In addition, consideration must be given to how neighbors can be affected by the lamp's light, sound or construction.

The following will be considered in the assessment:

- The lamps should be in a neutral color, e.g. gray, white or stainless steel.
- The lamp should be directed downwards and not be stronger than the existing lamps.
- Exceptions to the light direction can be made (e.g. lighting in wooden decks or in planting), but then all potentially affected neighbors should first give their approval.
- The board recommends connecting a motion detector to the lamp.
- Due to the risk of cracking, the lamps should not be attached to the plastered façade. Lamps should be attached to wooden walls, wooden decks or the like instead.
- The lamp should not be placed higher than two meters above the ground.
- Installation must be carried out by a professional and in cases where the association's property (e.g. facades) is affected, the supplier and conditions for the work must be approved by the board.

10. Andra strukturer/konstruktioner

Other structures / construction

Andra permanenta förändringar av utemiljön kommer att övervägas, och kan komma att godkännas. Alla föreslagna ändringar måste överensstämma med det övergripande utseendet och känslan av föreningens område. Permanenta förändringar av utemiljön som inte redan behandlas i detta dokument ska godkännas av styrelsen innan byggstart.

Other permanent changes to the outdoor areas will be considered, and may be approved. All proposed changes must be consistent with the overall look and feel of the association’s area.

Arkitektoniska riktlinjer

Architectural Guidelines

Permanent changes to the outdoor areas not already addressed in this document must be approved by the board prior to the start of construction.

I alla fall där det behövs ett godkännande från styrelsen skall detta fås innan man utför åtgärden.

In all cases where approval from the Board is required, the approval must be obtained prior to making the change.

Inför er ansökan om utbyggnad

Before your application for expansion

För att underlätta dialogen och undvika eventuella missförstånd mellan de boende och styrelsen kommer här ett par riktlinjer vi gärna ser uppfyllda när ni skickar in ett nytt önskemål. Detta gör också att vi kan hantera Er ansökan så snabbt som möjligt.

To facilitate the dialogue and avoid any misunderstandings between the residents and the Board, here are a couple of guidelines we would like to see fulfilled when you send in a new request. This also means that we can handle your application as quickly as possible.

Innehåll:

Content

- *Försök att vara så specifik och detaljerad som möjligt. Komplettera gärna med en skiss som visar din(a) tänkta förändring(ar). Det finns ritningar på hemsidan som du kan använda som utgångspunkt.*
- *Där det är möjligt, mät.*
- *Kan din utbyggnad påverka grannarna på något sätt? Prata med de som potentiellt berörs av dina planer. Notera i din ansökan att du har pratat med grannarna och fått ett ”ok” för att gå vidare.*

- Try to be as specific and detailed as possible. Feel free to supplement with a sketch that shows your intended change(s). There are drawings on the website that you can use as a starting point.
- Where possible, measure.
- Can your expansion affect the neighbors in any way? Talk to those potentially affected about your plans. Note in your application that you have spoken with the neighbors and have received an “ok” to proceed.

Formalia:

Formalities

- *Helst i en word eller PDF-fil (använd gärna blankett_andring.pdf som är framtagen för ändamålet och som ni hittar nedanför detta dokument.)*
- *Namn, adress, telefon, e-post, datum för ansökan*

- Preferably in a word or PDF file (feel free to use blankett_andring.pdf which is produced for the purpose and which you will find below this document.)
- Name, address, telephone, e-mail, date of application

Ansökan mailas till:

The application is emailed to:

styrelsen@rabyangar.se