

BRF Slottets Pärla – Riktlinjer för ombyggnationer, förändringar och installationer

Antagen 2026-07-07

Bakgrund

Styrelsen har antagit dessa riktlinjer för att säkerställa en konsekvent, rättvis och långsiktigt hållbar hantering av ärenden som rör förändringar av bostäder, tomter och gemensamma miljöer.

Riktlinjerna kompletterar föreningens stadgar och syftar till att:

- bevara områdets karaktär och attraktivitet
- skapa tydlighet för medlemmar och styrelse
- säkerställa god grannsämja
- minska risken för framtida underhållsproblem
- skydda föreningens ekonomiska och tekniska intressen

Där lagstiftning eller stadgar ställer högre krav gäller dessa före riktlinjerna.

Generella principer

Områdets karaktär och gestaltning

BRF Slottets Pärla är planerat som ett sammanhållet bostadsområde med gemensam arkitektur, materialval och utemiljö.

Förändringar ska därför utföras så att de harmonierar med områdets befintliga uttryck och karaktär.

Vid bedömning av åtgärder beaktar styrelsen bland annat:

- färgval
- materialval
- utformning
- placering
- belysning
- synlighet från gator, gångvägar och gemensamma ytor

- påverkan på områdets helhetsintryck

Styrelsen kan avslå åtgärder som bedöms vara tekniskt lämpliga men som samtidigt innebär en påtaglig avvikelse från områdets karaktär eller riskerar att ge området ett splittrat eller oenhetligt intryck.

Styrelsen eftersträvar att området även över tid ska upplevas som ett sammanhållet bostadsområde. Individuella lösningar och anpassningar är välkomna, men ska utformas med hänsyn till områdets gemensamma karaktär. Utvecklingen av området ska ske genom varsamma förändringar snarare än genom successivt ökande skillnader mellan fastigheterna.

Disposition av tomtytan

Följande riktlinjer gäller för disposition av tomtytan:

- Framsidan delas med grannen på ett sätt som gör att den skall ha en öppen karaktär som bibehåller trygghet. I detta utrymme tillåts inga åtgärder som begränsar öppenhet eller ger utrymmet en mer privat karaktär.
- Baksidan anses vara medlemmens mer privata utrymme och disponeras normalt sett som uteplats och trädgård enligt respektive medlems personliga önskemål.
- Grusytan bakom förråden tillhör delvis föreningen samt huserar en dräneringsanläggning. I denna yta tillåts inga fasta byggnationer eller installationer. Utrymmet ska på begäran kunna göras tillgängligt för t.ex. fastighetsunderhåll eller transporter.
- Utrymmet mellan huskropparna är delad mellan berörda medlemmar och skall vara tillgängligt för t.ex. fastighetsunderhåll eller transporter. I denna yta tillåts inga fasta byggnationer eller installationer, undantaget utomhusdel för värmepump.

Utförande

Allt arbete ska utföras fackmannamässigt och enligt gällande lagar, regler och branschstandard.

För arbeten som kräver behörighet, exempelvis elinstallationer, VVS-arbeten eller installation av värmepumpar, ska behörig entreprenör anlitas.

Styrelsen har rätt att begära dokumentation, kvitton eller intyg som styrker att arbetet utförts korrekt.

Hänsyn till grannar

Förändringar ska utföras med hänsyn till närboende.

Åtgärder som påverkar grannes utsikt, insyn, ljusförhållanden eller nyttjande av tomt ska normalt föregås av skriftligt medgivande från berörd granne.

Grannmedgivande innebär inte automatiskt att åtgärden godkänns av styrelsen.

Plank, staket, insynsskydd och murar

Alla plank, staket och insynsskydd kräver styrelsens godkännande. Följande riktlinjer gäller:

- Plank tillåts inte i utrymmet mellan husets förgårdslinje (främre fasadliv) och gata.
- Plank under 110 cm får uppföras utan bygglov. Plank över 110 cm får vara maximalt 180 cm höga, sträcka sig maximalt 3,6 m ut från huset (vinkelrätt mot husvägg) och inte byggas närmare än 4,5 m från tomtgräns. Övriga plank kräver bygglov.
- Staket, stängsel och spalje kräver inte bygglov under förutsättning att det är av sedvanlig beskaffenhet och tillräckligt genomskinligt.
- Murar, stödmurar och markuppfyllnad tillåts inte.

Belysning och synliga installationer

Fast monterad utomhusbelysning ska vara anpassad till områdets karaktär och ge ett enhetligt och trivsamt intryck.

Följande gäller:

- Belysning ska normalt vara varmvit.
- Starkt avvikande färgtemperaturer bör undvikas.
- Permanent färgväxlande eller dekorativ effektbelysning är inte tillåten.
- Armaturer ska vara av en typ som harmonierar med bostadens och områdets utformning.
- Synliga kablar, ledningar och installationer ska minimeras och utföras på ett estetiskt tilltalande sätt.

Tillfällig dekorationsbelysning vid exempelvis högtider omfattas inte av dessa begränsningar.

Ansvar och underhåll

Medlem som utför en förändring ansvarar för:

- framtida underhåll
- reparationer
- eventuella följdskador
- kostnader som uppstår till följd av åtgärden

Föreningen ansvarar inte för demontering, flytt eller återställande av medlems installationer vid framtida underhållsarbeten. Föreningen har dock rätt, men inte skyldighet, att demontera eller flytta installationer i den mån det krävs för underhåll.

Eventuella merkostnader som uppstår för föreningen till följd av åtgärden ska bekostas av medlemmen.

Ansökan om förändringar

Åtgärder som enligt dessa riktlinjer kräver styrelsens godkännande ska anmälas skriftligen till styrelsen innan arbetet påbörjas.

Ansökan skickas via e-post till styrelsen.

Ansökan ska innehålla:

- beskrivning av den planerade åtgärden
- placering
- mått och omfattning
- materialval
- färgval (om relevant)
- fotografier, skisser, ritningar eller annan dokumentation som tydligt visar den planerade utformningen

Styrelsen har rätt att begära kompletterande information innan ärendet behandlas.

Grannmedgivande

Om åtgärden kan påverka närboende granne ska skriftligt grannmedgivande bifogas ansökan.

Berörd granne ska samtidigt kopieras (CC) på ansökan till styrelsen.

Styrelsen kan även begära grannmedgivande i andra fall om åtgärden bedöms kunna påverka närboende.

Grannmedgivande innebär inte automatiskt att åtgärden godkänns av styrelsen.

Styrelsens handläggning

Styrelsen behandlar ansökan vid ordinarie styrelsemöte eller på annat sätt som styrelsen finner lämpligt.

Beslut meddelas skriftligen till medlemmen.

Styrelsen kan:

- godkänna ansökan
- godkänna ansökan med villkor

- avslå ansökan

Beslut och tillhörande underlag arkiveras av föreningen.

Styrelsens riktlinjer för handläggning

En ansökan måste vara komplett för att styrelsen innan styrelsen kan påbörja handläggning.

För en ansökan som avser åtgärd som normalt godkänns och där ansökan är tydlig kan styrelsen utse en person som kan handlägga ärendet och meddela beslut till medlemmen.

För en ansökan som avser annan, eller tidigare ej prövad åtgärd, skall styrelsen utreda ärendet till kommande ordinarie styrelsemöte. Vid utredning skall särskild hänsyn tas till hur åtgärden som princip kan tillämpas på samtliga lägenheter för att säkerställa enhetlig tillämpning över tid, samt hur åtgärden förhåller sig till krav på bygglov och liknande. Detta innebär att nya åtgärder har en längre handläggningstid än åtgärder som normalt godkänns.

Bedömning av ansökningar

Styrelsens utgångspunkt är att tillåta medlemmarna att utforma sina bostäder på ett tillmötesgående sätt, samtidigt som föreningen och grannar inte får utsättas för obehag eller risker.

Vid prövning av ansökningar beaktar styrelsen bland annat:

- påverkan på områdets helhetsintryck
- påverkan på grannar
- påverkan på föreningens underhåll
- påverkan på föreningens ekonomi
- säkerhet och tillgänglighet
- tekniska och byggnadsmässiga konsekvenser
- framtida förvaltnings- och driftfrågor

Styrelsen gör alltid en samlad bedömning i varje enskilt ärende.

Påbörjande av arbete

Arbete får inte påbörjas innan styrelsens skriftliga godkännande har erhållits.

Åtgärder som påbörjas utan erforderligt godkännande betraktas som ej godkända och kan medföra krav på rättelse eller återställande på medlemmens bekostnad.

Godkännandet gäller i två år från beslutsdatum om inte annat anges i beslutet. Om arbetet inte har påbörjats inom denna tid krävs en ny ansökan.

Åtgärder som kräver styrelsens godkännande

Följande åtgärder kräver alltid styrelsens skriftliga godkännande innan arbetet påbörjas:

- tralldäck och altanutbyggnader
- skärmväggar och insynsskydd
- luftvärmepumpar och AC-anläggningar
- elbilsaddare
- solceller och andra fasta installationer på fasad/tak
- markförändringar
- borttagning av häckar
- nyplantering mot gemensamma ytor
- fast monterad utomhusbelysning
- fasadförändringar
- övriga åtgärder som påverkar fastighetens yttre utseende

Åtgärder som normalt godkänns

Skärmvägg mellan grannar vid förråd

- Maximal höjd: 1,8 meter.
- Placeras centrerat på förrådet.
- Maximalt djup är i linje med husets bakre fasadlinje.
- Får inte inkräkta på den gemensamma gräsytan mellan husens kortsidor.

Plantering av häck mot grusgång på baksida

- Häck ska utföras med Tuja Brabant eller annan av styrelsen godkänd motsvarande häcktyp.

Luftvärmepump eller AC

- Utomhusdel ska placeras på sidovägg mellan husen.
- Installation ska vara vibrationsdämpad.
- Kondensvatten ska avledas på ett fackmannamässigt sätt.
- Installation ska utföras så diskret som möjligt.

Elbilsaddare

- Monteras på främre fasad.
- Ska uppfylla gällande elsäkerhetskrav.
- Kabelförläggning ska utföras på ett estetiskt tilltalande sätt.

Åtgärder som normalt inte godkänns

Följande åtgärder bedöms normalt vara oförenliga med föreningens ambition att bevara områdets sammanhållna karaktär, funktion och tillgänglighet.

Ansökningar om sådana åtgärder kan endast godkännas om särskilda skäl föreligger.

Plank och insynsskydd

- Plank som överstiger de höjder som anges i dessa riktlinjer.
- Plank eller skärmväggar som avviker väsentligt i utformning, material eller färgsättning från områdets övriga bebyggelse.
- Insynsskydd som ger ett slutet eller dominerande intryck.

Markförändringar

- Större hårdgjorda ytor på tomter.
- Omfattande borttagning av vegetation.
- Förändringar som påverkar dagvattenhantering eller markavvattning.
- Murar, stödmurar och markuppfyllnad.

Belysning

- Starkt avvikande färgtemperaturer.
- Permanent dekorationsbelysning.
- Färgväxlande belysning.
- Installationer som riskerar att störa grannar eller förändra områdets karaktär.

Synliga installationer

- Tekniska installationer som blir dominerande i gatumiljön.
- Exponerad kabeldragning eller rördragning på fasader.
- Installationer som försämrar byggnadernas estetiska uttryck.

Övrigt

- Åtgärder som minskar framkomligheten för underhållsfordon eller räddningstjänst.
- Åtgärder som innebär ökad risk för framtida underhållsproblem.
- Åtgärder som påtagligt avviker från områdets gestaltning eller arkitektoniska uttryck.

Ej tillåtna åtgärder

Bygglovspliktiga åtgärder

Föreningen medger inte bygglovspliktiga tillbyggnader eller nybyggnationer. Detta eftersom det ställer större krav på handläggning samt medför kostnader som föreningen inte kan bära.

Exempel:

- garage
- carport
- förråd
- uterum
- inglasningar
- permanenta tillbyggnader
- installation av solceller (bygglovspliktigt i Sigtuna kommun)

Uppförande av ytterligare byggnader

Ytterligare byggnader eller permanenta konstruktioner får inte uppföras på föreningens mark.

Byggnation mellan husen

Utrymmet mellan husen ska hållas tillgängligt för framtida underhåll och drift.

Marken får inte bebyggas eller blockeras på ett sätt som försvårar framkomlighet eller åtkomst.

Godkännandets omfattning

Styrelsens godkännande gäller endast den åtgärd, placering, utformning och omfattning som presenterats i ansökan.

Om utförandet väsentligt avviker från det som godkänts ska åtgärden anses sakna styrelsens godkännande och kan kräva ny prövning.

Omprövning av beslut

Om en tidigare godkänd åtgärd:

- avviker från det som godkänts
- orsakar betydande olägenhet för annan medlem
- medför negativa konsekvenser för föreningens drift, underhåll eller ekonomi
- medför risk för skada på fastigheten

- eller visar sig stå i strid med lag, myndighetskrav, stadgar eller föreningens riktlinjer

har styrelsen rätt att ompröva sitt tidigare beslut.

Styrelsen kan då besluta om skäligen rättelser, anpassningar eller återställande av åtgärden.

Kostnader som uppkommer till följd av sådana åtgärder ska bekostas av medlemmen.

Tidigare beslut

Tidigare godkännanden utgör inte automatiskt rätt till motsvarande åtgärd för andra medlemmar.

Varje ansökan prövas utifrån sina egna förutsättningar, gällande lagstiftning, föreningens stadgar och de riktlinjer som gäller vid tidpunkten för ansökan.

Definitioner

Staket

Ett staket är en lägre och ofta glesare konstruktion som främst har en avgränsande funktion. Den släpper oftast igenom ljus och luft och ger sällan skydd mot insyn eller buller. Ett staket har minst 50 procent luft.

Plank

Ett plank är en tät och relativt hög konstruktion som ger skydd mot insyn eller buller. Plank är ofta byggt i trä och har en avskiljande funktion.

Mur

En mur är en konstruktion som avgränsar, ofta byggt i sten. En stödmur är en mur som är motfylld på ena sidan och som har till uppgift att stödja upp exempelvis jordmassor.

Spaljé

En spaljé är en stående, gles konstruktion som brukar användas som stöd för växter. Den består till stor del av luft och går att se igenom från alla håll.

Referenser

[Sigtuna kommun, staket, mur och plank.](#)

Sigtuna kommun, plank och murar i småhusområden.