

# Påbygg i Stokkabrautet Borettslag

pr Juli 2009  
revidert  
23.04.2021

Grunnregelen for et borettslag er at boligmassen og alle utearealene er felleseie. Alle modifikasjoner av boligens ytre og oppføring av bygg/boder/installasjoner på boligens ytre eller på utearealet skal derfor skje i samråd med styret.

Med tanke på en helhetlig presentasjon av bygningsmassen og ønske om en forutsigbar behandling av søknader om utbygg/fasadeendringer i Stokkabrautet ble det i 2006/2007 utarbeidet en portefølje av godkjente fasader. Denne ble i utgangspunktet utarbeidet av arkitekt Edna Tonning.

Porteføljen ble godkjent i en ekstraordinær generalforsamling i 2006. Videre ble den oppdatert med enda en skisse under generalforsamling 2007.

Dette dokumentet beskriver de retningslinjer fasader som er godkjent pr april 2021. I tillegg gir det retningslinjer for bygging av carport og boder i hagene (mot øst og vest) samt kjellertrapp i hagen mot øst.

## Innhold

1	Carport.....	2
2	Boder og terrasser.....	2
3	Kjellertrapp, vinduer i kjeller og inngangsdør .....	2
4	Hovedinngangsdør .....	2
5	FASADER MOT VEST.....	4
5.1	VEST 1.....	4
5.2	VEST 2.....	4
5.3	VEST 3.....	5
5.4	VEST 4.....	5
5.5	VEST 5.....	6
5.6	VEST 6.....	6
5.7	VEST 7.....	7
5.8	VEST 8.....	7
6	FASADER MOT ØST .....	9
6.1	ØST 1 .....	9
6.2	ØST 2 .....	9
6.3	ØST 3 .....	10
6.4	ØST 4 .....	10

## 1 Carport

Carport kan bygges for alle enheter og skal i utgangspunktet være identiske gjennom hele bygningsmassen. I noen tilfeller hvor bakken skråner må alternative måter for feste av dragere vurderes.

Bygging av carport skal godkjennes av styret.

Vedlikehold og maling av carport er beboerens ansvar.

## 2 Boder og terrasser

Det er ikke standard tegninger for boder. Det skal søkes styret om å sette opp bod. Dette gjelder både mot øst og vest samt på endeveggene. En søknad må inneholde en tegning av boden med mål samt en beskrivelse av plassering.

Det er også mulig å bygge en nedsenket bod i forhagen i plan med kjelleren. Det eksisterer foreløpig kun en slik bod i borettslaget. Bygging av nedsenket bod krever en lengre behandlingstid i styret.

De som ønsker å bygge bod skal forholde seg til følgende:

- Ved plassering av bod mot øst skal gjerde mot carport eller mot nabo beholdes intakt. Gjerder skal ikke erstattes av en bod vegg
- Ved plassering av bod mot øst skal man ta hensyn til at den sees minst mulig fra veien, ikke sjenerer nabo, samt at den tar minst mulig dagslys fra boligen. Hvis det lar seg gjøre, på grunn av høydeforskjell mellom forhage og vei, så bør bod tak holdes under høyde på gjerde mot carport og gjerde mot nabo
- Tak fall skal ikke være mot nabo
- Benytt så langt mulig stående panel da dette reduserer listverk
- Unngå tak utstikk mellom tak og vegg. Store kasser på tak med utstikk og vindskier skal unngås
- Boder skal males sort, inkludert dører
- Vinduer skal unngås
- Taktekking kan være samme taktekking som på bolig, takpapp, sedum, trekledning eller lignende
- Taktekking på endeboder skal ha samme taktekking som bolig

Vedlikehold og maling av boder er beboerens ansvar.

Terrasser og plattinger som bygges skal ikke hindre at borettslaget kan inspisere og vedlikeholde kledning og sikring mot gnagere. Styret gjør oppmerksom på at andelseiere er ansvarlig for fjerning av terrasser og plattinger når borettslaget har behov for å vedlikeholde bygningsmassen.

Fast dekke mot øst, vest og endevegg må søkes styret for godkjenning

### **3 Kjellertrapp og vinduer i kjeller**

Flere av boenhetene har bi-inngang i kjelleren med trapp ned fra forhagen mot øst. Trappenedgang kan enten være langs eller normalt på fasaden mot øst.

Kjellervinduer i lysgrav kan installeres på fasaden mot øst.

Fast dekke i forhagen kan installeres, men det må sikres tilstrekkelig fall fra vegg og fra lysgrav og med tilstrekkelig drenering.

Bygging av kjellertrapp, lysgrav og kjellervindu/dør skal godkjennes av styret.

Senkning av kjellergulv frarådes da dette kan komme i konflikt med avløpssystem og nivå på drens utenfor grunnmuren.

### **4 Hovedinngangsdør**

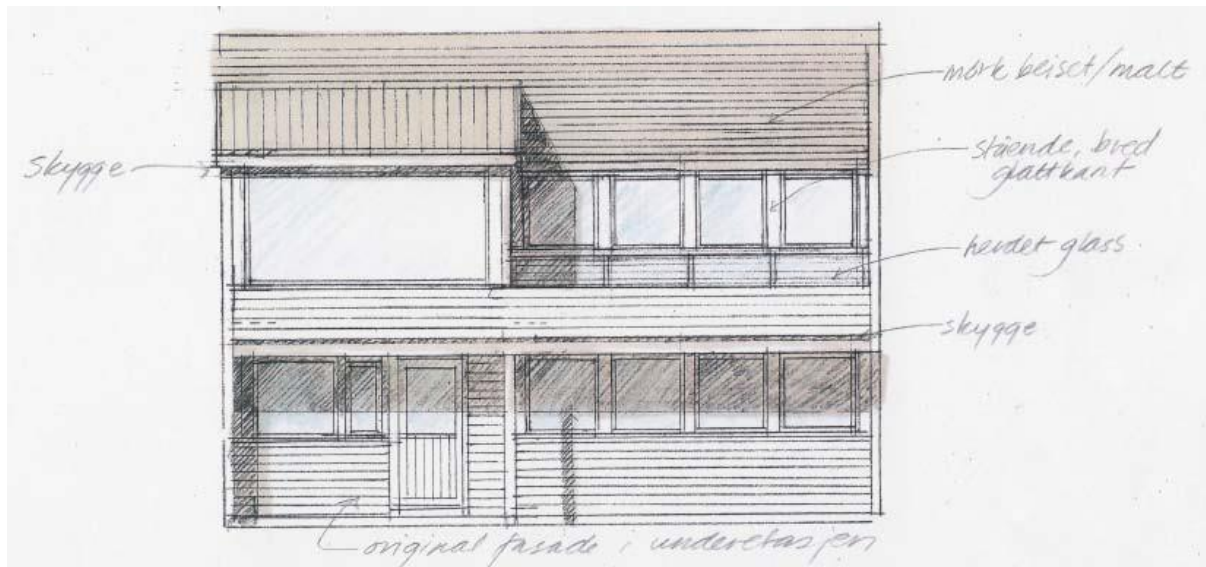
Inngangsdører finnes i mange kvaliteter og prisklasser. Ved utskifting av inngangsdør velger og betaler andelseier selv døren og får refundert 10 000 kroner (eks mva) fra Borettslaget. Utskifting av døren gjøres og bekostes av borettslagets vedlikeholds firma.

For å opprettholde mest mulig enhetlig inntrykk anbefales følgende:

- Dør med et helt vindusfelt på høyre side av døren (sett utenfra). Vindusfelt på begge sider av døren eksisterer enda, men dette er styrkemessig svakere og bør unngås.
- Slette hvite dører uten vindu
- Utenpåliggende eller innfelte hengsler er valgfritt
- Kodelås, nøkkellås eller fingersensor er valgfritt
- Dørhåndtak er valgfritt

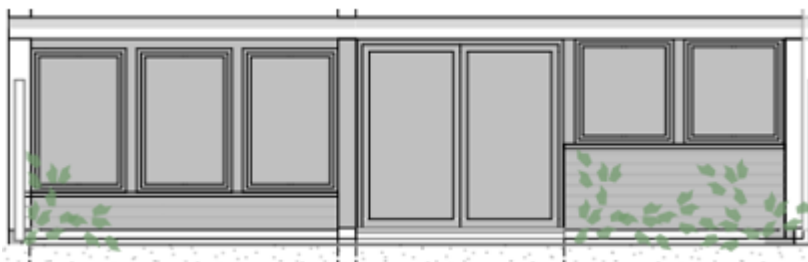
## 5 FASADER MOT VEST

### 5.1 VEST 1

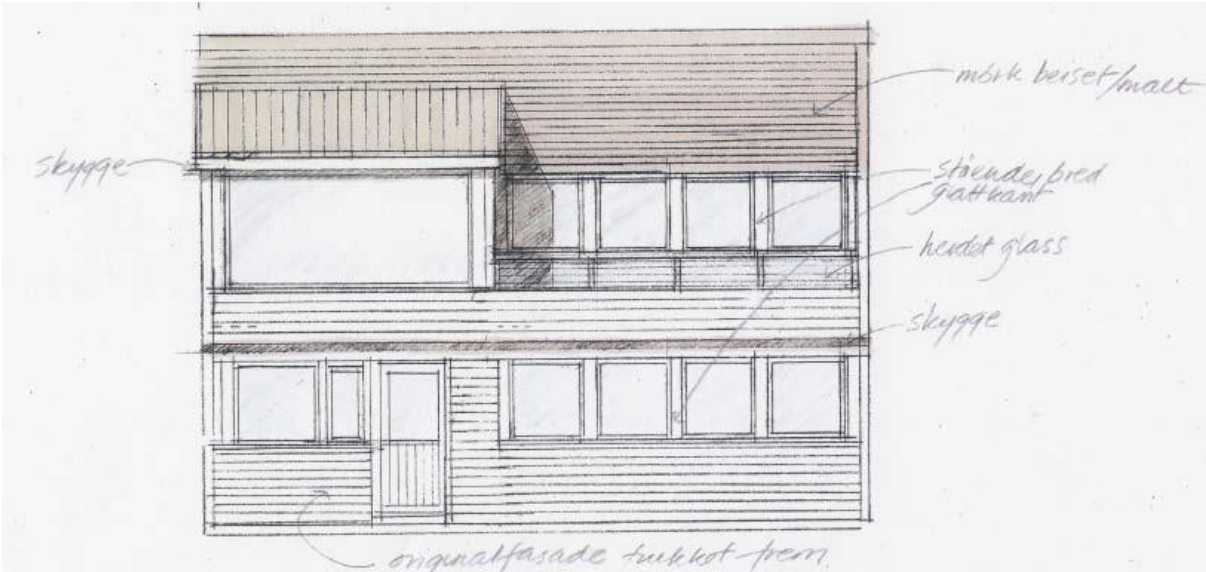


Utvidelse av hoved soverom til venstre med 60 cm, fram til opprinnelig fasade på høyre side er også akseptert (Ref GF2020)

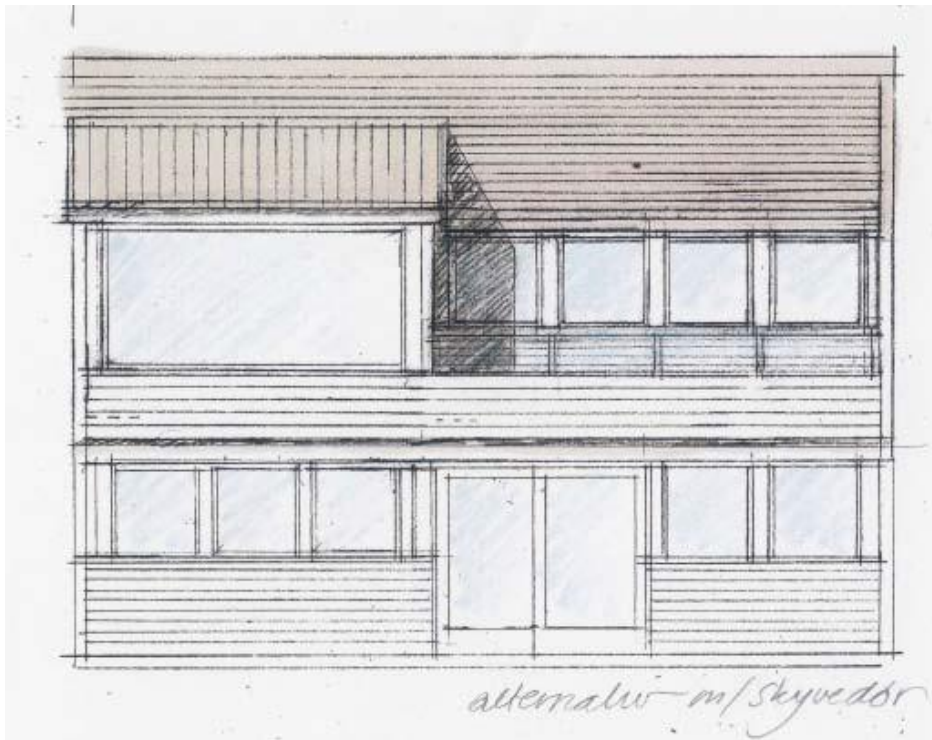
Endring av vindushøyde på soverom til venstre er akseptert og installering av dobbel skyvedør. Vinduer vil følge standard inndeling, men vinduene vil få samme høyde som vindu i stuen over – vinduene senkes 40 cm (Ref GF 2021) se skisse under.



5.2 VEST 2



### 5.3 VEST 3



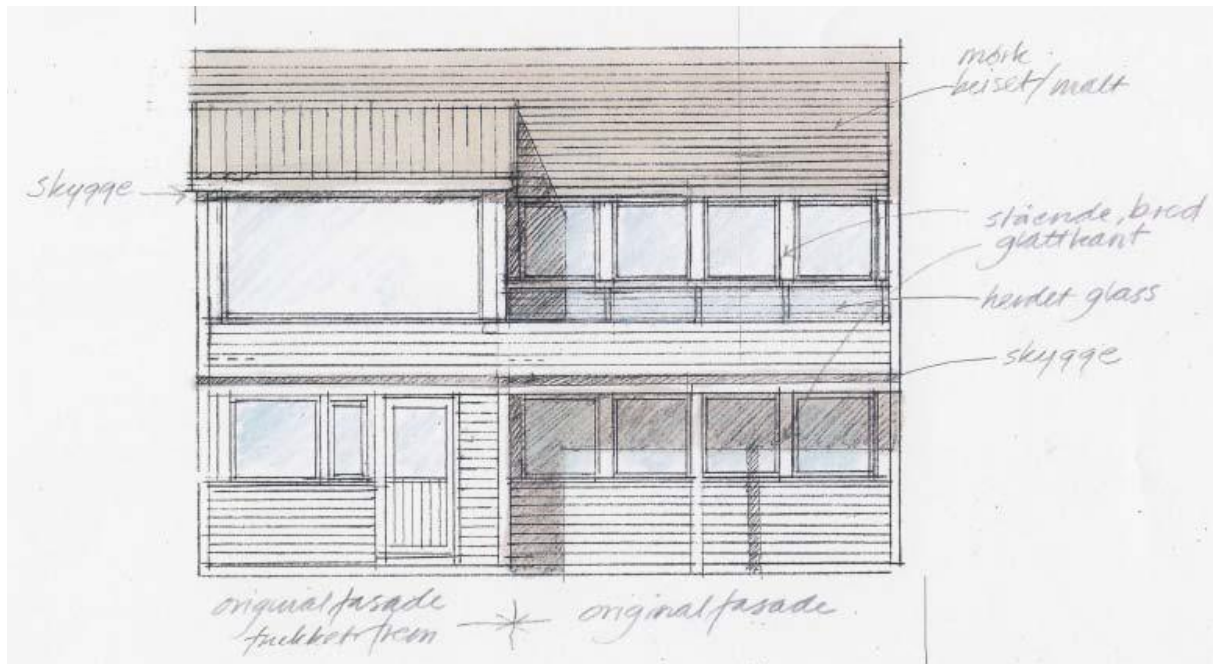
Endring av vindushøyde på soverom til venstre er akseptert. Vinduer vil følge standard inndeling, men vinduene vil få samme høyde som vindu i stuen over – vinduene senkes 40 cm (Ref GF 2019) se skisse under.



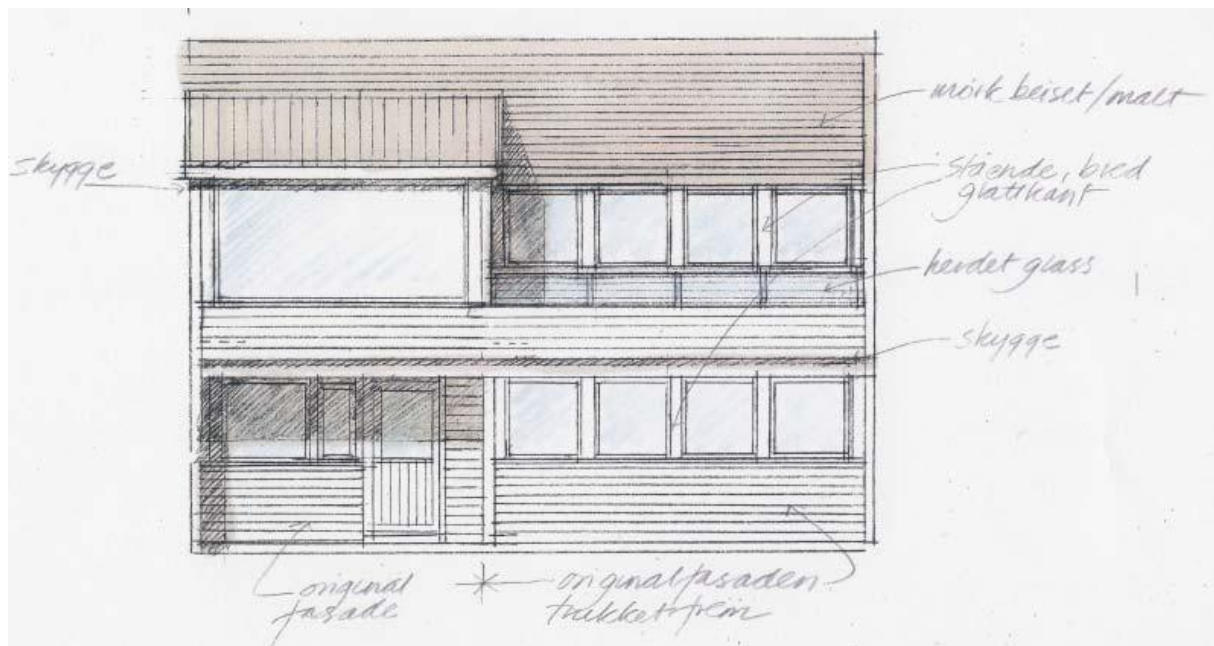
5.4 VEST 4



## 5.5 VEST 5



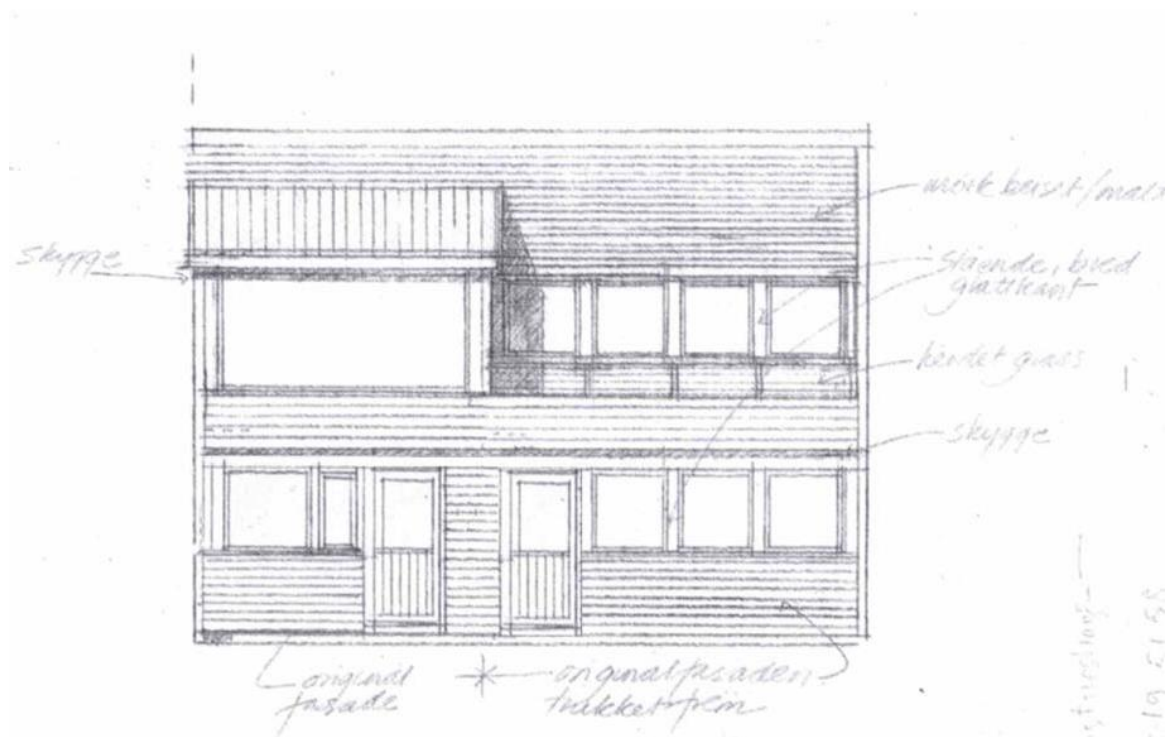
## 5.6 VEST 6



Utvidelse av hoved soverom til venstre med 60 cm, fram til opprinnelig fasade på høyre side er også akseptert (Ref GF 2020)  
Skyvedør som akseptert for 5.3 er også akseptert for fasade 5.6 (Ref GF 2020)

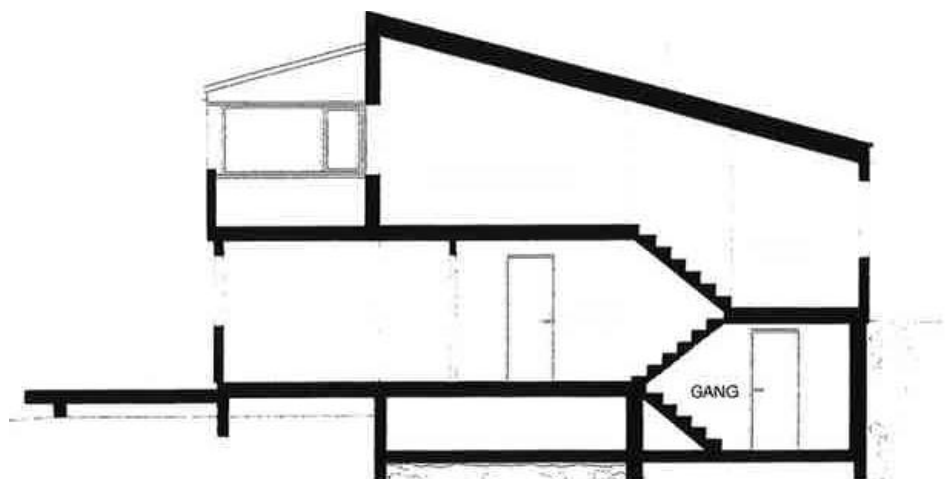


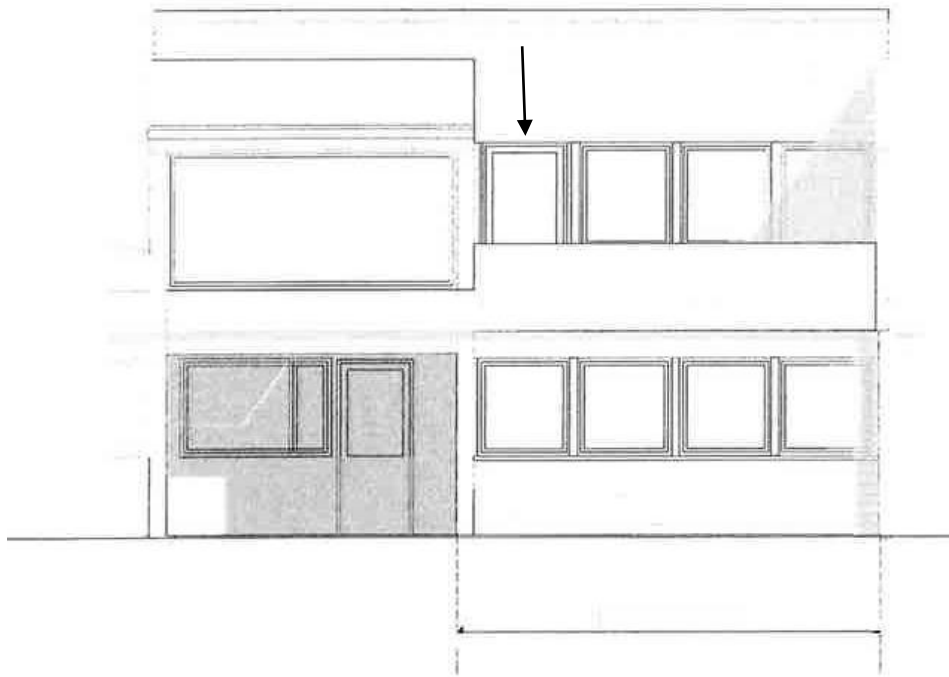
## 5.7 VEST 7



## 5.8 Vest 8

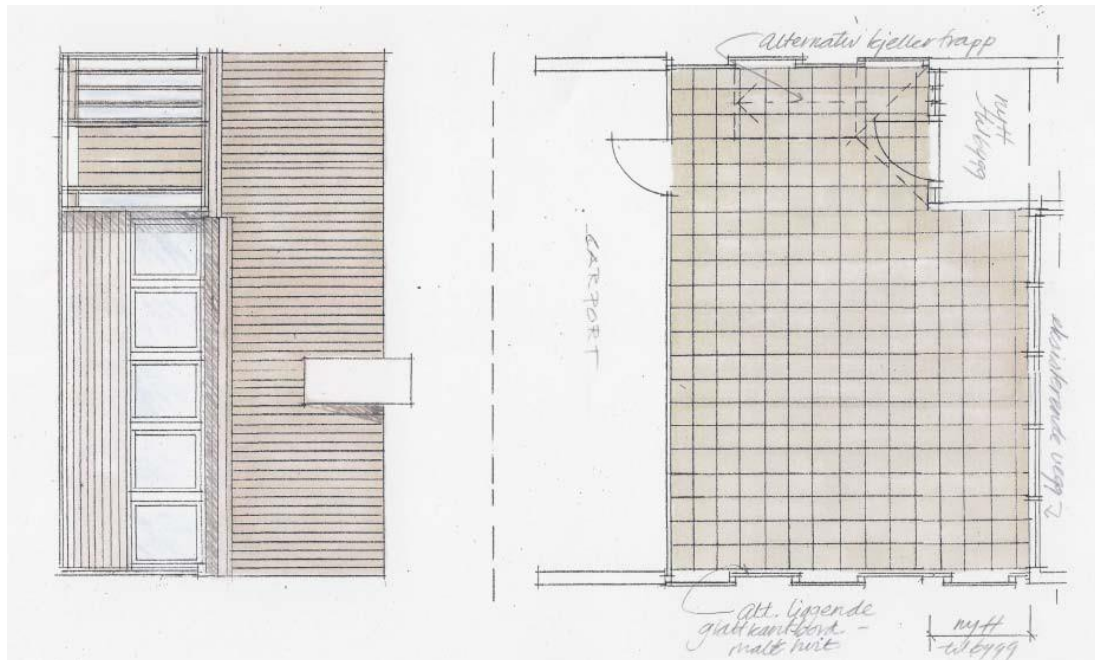
Terrassedør fra spisestue/kjøkken til balkong utenfor. Erstatte fjerde vindu i vindusbåndet sett innenfra med enkel terrassedør, samt erstatte eksisterende skyvedør med et stort og et lite vindu er akseptert (Ekstraordinær GF 6.06.2016)



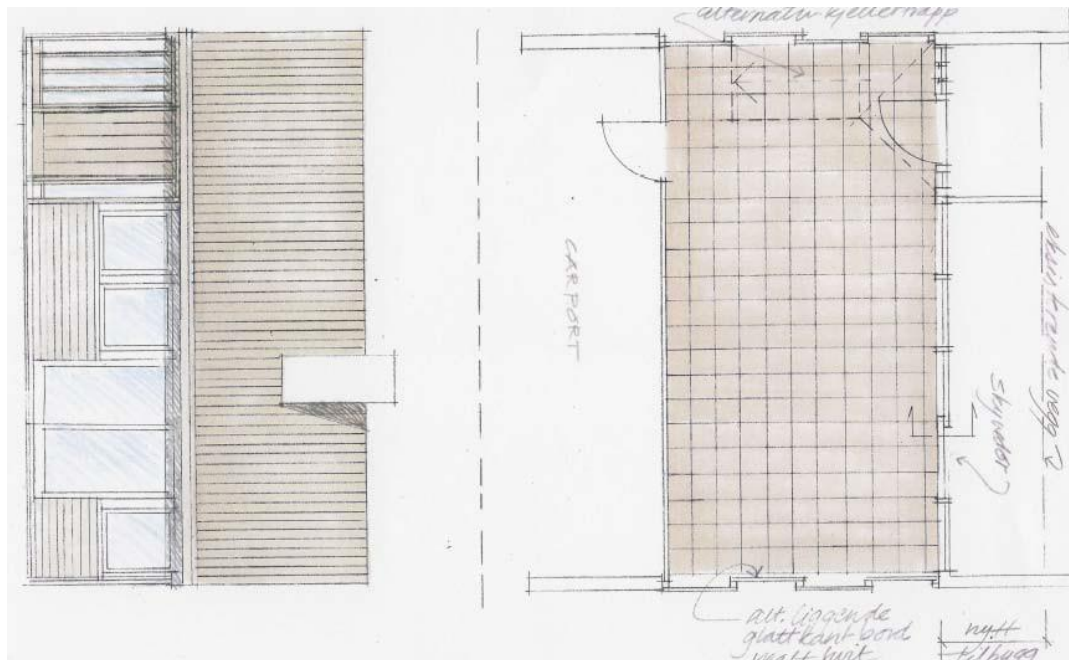


## 6 FASADER MOT ØST

### 6.1 ØST 1

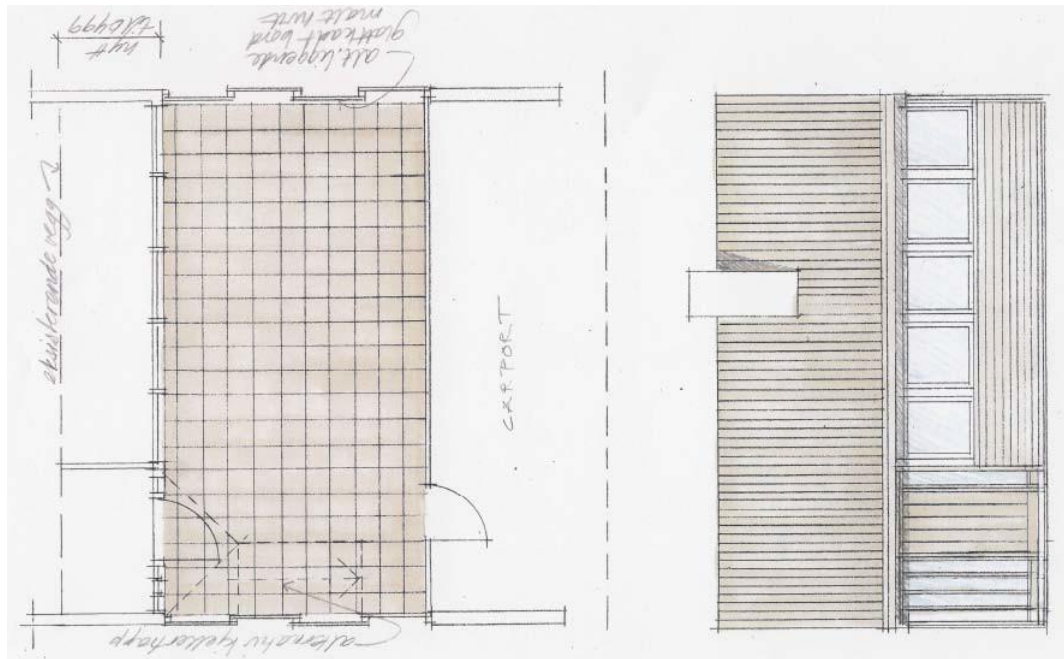


### 6.2 ØST 2



Denne fasaden kan også godkjennes med skyvedørene flyttet et hakk til venstre.

### 6.3 ØST 3



### 6.4 ØST 4

Terrasse dør fra TV stue. Erstatte 4 vindu i vindusbåndet sett fra innsiden med enkel terrassedør er akseptert (Ref ekstraordinær GF 6.06.2016)

