

Brf Snöstjärnan Älta

Balkonger och Uteplatser -

Komplettering av regler



Inledning

Uteplatsen är en värdefull del av ditt boende. Många lägger ner ett stort arbete på sina uteplatser, vilket är till glädje, inte bara för dem själva utan även grannarna. Att uteplatserna ger ett välvårdat intryck är en viktig del av upplevelsen av hela utemiljön. Tänk på att det är det första "vardagsrummet" du kommer till. För att alla ska trivas har vi ett antal enkla riktlinjer.

I Brf Snöstjärnan finns 179 lägenheter varav ca 75 har tillgång till uteplats. I det här dokumentet har alla regler samlats som gäller vid byggande och underhåll av uteplatser i Snöstjärnans område samt inglasning av balkonger. Här finns även en del råd och rekommendationer både vad gäller utformning och konstruktioner som kan underlätta när boende söker lov om utbyggnad. Dessa regler är en del av föreningens regler.

Inglasning av balkong

Uppsättning av inglasning på balkong styrs av bygglov och Nacka kommuns riktlinjer för gällande detaljplan. Innan arbetet kan beställas måste den sökande följa tågordningen nedan för att inglasningen skall vara godkänd. Det finns inget gemensamt bygglov i föreningen. Inglasningen skall göras så lika som möjligt i bostadsrättsföreningen. Vänligen notera att bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för upphandling, kostnader och underhåll av inglasningen.

2.1 Så här gör du om du vill glasa in balkongen

Skicka ett mail till bostadsrättsföreningens styrelse innan du handlar upp arbetet. Till ansökan skall monteringsritning med tänkt utseende bifogas.

Efter styrelsens skriftliga godkännande kontaktas Nacka kommun för att ansöka om bygglov. När du fått ett godkänt bygglov kan du sätta igång med arbetet. Meddela bostadsrättsföreningens styrelse samt kommunen, enligt deras anvisningar, när arbetet är slutfört.

Vid eventuell framtida försäljning av bostadsrätten vidta följande åtgärder;

Vid överlåtelse av bostadsrätten skall bostadsrätten besiktigas inklusive eventuell balkong och/eller uteplats innan bostadsrättsinnehavaren kan överlåta bostadsrätten, sk avflyttningskontroll. Denna beställs genom ett mail till styrelsen och bekostas av föreningen. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att åtgärda eventuella påpekanden innan överlåtelsen kan genomföras. Eventuellt särskilda villkor för bygglovet är bostadsrättsinnehavarens ansvar.

Utformning av uteplats

All mark tillhör oss alla i Brf Snöstjärnan. Varje marklägenhet disponerar en uteplats. Den sträcker sig normalt utanför den till lägenheten hörande husväggen längs den sida av lägenheten där balkong- entré-, eller uteplatsdörr är lokaliserad. Avgränsning mitt emot husvägg är normalt 2 dm in från gångväg. Vid osäkerhet tillfrågas Styrelsen eftersom det finns olika förutsättningar.

Det är inte möjligt att bygga runt hörn för den som har en gavel- eller hörnlägenhet.

Den mark som bebyggs tillhör bostadsrättsföreningen och ingår juridiskt inte i bostadsrätten. Inget tak tillåts byggas över uteplatserna och inglasning av uteplats är ej tillåtet.

Bostadsrättsinnehavaren har enligt praxis nyttjanderätt till uteplatsen enligt de mått som beslutats och under förutsättning att uteplatsen underhålls och sköts på ett acceptabelt sätt. Vid ombyggnation av uteplats ska ansökan göras till styrelsen genom nedan steg.

3.1 Ansökan om bygglov vid förändring av uteplatsen

Skicka ett mail till bostadsrättsföreningens styrelse innan du handlar upp arbetet. Till ansökan skall monteringsritning med tänkt utseende bifogas. En måttfatt ritning som från båda sidor (gavlarna) och framifrån visar hur det önskas se ut, samt en situationsplan (uppfifrån) som visar hur uteplatsen ligger i förhållande till grannar, entréer, byggnadens knutar, etc skall bifogas.

Notera att det är bostadsrättsinnehavarens skyldighet och ansvar att ta reda på huruvida ett bygglov från Nacka kommun behövs för önskad byggnation.

Efter styrelsens skriftliga godkännande kontaktas Nacka kommun för att ansöka om bygglov när så krävs. När du fått ett godkänt bygglov kan du sätta igång

med arbetet. Meddela bostadsrättsföreningens styrelse samt kommunen, enligt deras anvisningar, när arbetet är slutfört. Vid förfrågan av styrelsen skall bygglovet för samtliga befintliga tillbyggnader kunna uppvisas.

4. Vanliga ärenden vid förändring av uteplatsen

Vid all väsentlig förändring av uteplats eller inglasning av balkong måste man komma in med en skriftlig förfrågan inklusive en skiss till styrelsen för att få ett godkännande. Detta kan tex vara uppsättning eller förändring av staket, anlägga trögolv, vindskydd, spaljé, stenplattor eller planteringar som inte är i kruka eller mindre pallkrage.

Ingen bebyggelse får finnas på uteplatsen och man får heller inte fästa något i fasaden. All anläggning bostadsrättsinnehavaren gör av gräsytor och planteringar, görs i vetskap om att ingen ersättning utgår om dessa kommer i konflikt med föreningens behov av att utföra tillsyn, underhåll, reparationer, ombyggnader, etc.

Eftersom all utrustning på uteplatsen, vindskydd, staket, plattor, växter, etc. tillhör den boende är ansvaret bostadsrättsinnehavarens. Detta gäller både underhållsskyldighet och säkerhetsansvar.

Det ska poängteras att bostadsrättsinnehavaren inte har rättighet att bygga på sin uteplats, däremot möjlighet under förutsättning att av föreningen beslutade gemensamma regler följs. Bostadsrättsföreningen har, enligt plan- och bygglagen, även ett ansvar gentemot kommunen som myndighet i byggfrågor. Underlåtenhet att följa bostadsrättsföreningens regler kan leda till att uteplatskonstruktionen måste byggas om eller rivas. Detsamma gäller om resultatet av ombyggnation inte stämmer överens med ritning från godkänd ansökan.

Eftersom reglerna är allas våra gemensamma som boende, ligger det i allas intresse att området ser snyggt och välskött ut och att alla så långt det är möjligt behandlas likvärdigt och rättvist.

4.1 Staket

Staket får bara sättas upp i direkt anslutning till uteplatsen och får inte omgärda föreningens mark. De boende ansvarar själva för staketet.

Ett staket som maximalt är 110 cm högt och utformat så att det går att se igenom kräver inget bygglov. Staketet ska bestå av tryckimpregnerat virke som underhålls och dess maximala höjd i framkant av uteplatsen (mot innergården) får vara 110 cm högt. Notera att 110 cm gäller från marken och inte från möjlig trall. Staketet ska oljas och lagas vid behov och dess godsida skall alltid riktas ut

från uteplatsen. För att undvika skador på staketet vid gräsklippning/trimning utanför staketet ska det finnas ett avstånd mellan spjälorna och marken. Skador på staket/uteplats-konstruktion vid gräsklippning eller annan fastighetsskötsel ersätts inte.

4.2 Sidovägg i form av ett plank

Sidovägg som angränsar mot annan granne med uteplats får max vara 180 cm hög och 2 meter ut från fasad och får ej vara heltäckande. Måtten på sidovägg mot föreningens övriga mark hanteras som staket (110 i höjd). I båda fallen ska styrelsen meddelas och godkännas innan de uppförs.

Om tillstånd lämnas av styrelsen, sker detta under förutsättningen att bostadsrättsinnehavaren följer föreningens anvisningar. Föreningen kan som markägare återkalla tillståndet och kräva att staketet tas bort. Följer bostadsrättsinnehavaren inte styrelsens anvisningar har föreningen rätt att riva staketet på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

4.3 Grindar/dörröppningar

Grindar ska ha samma höjd som omgivande staket. Dörrar ska vara av skjuttyp och ha en minimum bredd på 80 cm. Alla staket, grindar, vindskydd ska underhållas och behandlas med träolja. Får ej målas.

4.4 Spaljé

Bygglov krävs inte för att anordna ett stängsel eller en spaljé. Inom bostadsområden anser byggnadsnämnden att det är olämpligt att anordna ett stängsel med hänsyn till karaktären. En spaljé är många gånger lika hög som ett plank men skall vara helt genomskinlig, förutom eventuell klängande växtlighet som kanske anordnas till. För spaljéer och stängsel alla storlekar, dock som högst 150 cm (av typen Gunnebo) krävs inget bygglov men däremot styrelsens godkännande.

4.5. Altaner/trädäck

Boende kan ansöka till styrelse om att lägga en bottenplatta av trall (altan) på stenplattor utan förankringar i husgrund eller jordankare i mark. Altan/trädäck ska hålla samma mått som uteplatser i övrigt. Trädäckets höjd får inte vara högre än rumsgolvet.

4.6 Sten- och plattläggning

Sten- och plattläggning kan normalt göras på valfritt sätt och med valfri yta inom rammåtten för respektive uteplats. Väljer man att byta markplattor så skall det ske på ett fackmannamässigt sätt.

Sten- och plattläggning ska utföras så att vattenavrinning sker från fasad. Vattenansamlingar mot sockeln kan ge upphov till vattenskador. Minst två plattrader, ca 80 cm, ska luta från fasaden.

Uteplatsen får inte asfalteras, betonggjutas eller motsvarande.

Singel eller motsvarande är absolut förbjudet att använda eftersom stenarna lätt hamnar ute i gräsmattan och bli projektiler vid gräsklippning och trimning.

4.7 Gräs, växter, planteringar

Gräs- och planteringsytor ska utformas så att vattenavrinning sker från fasad. Jord ska inte läggas direkt mot fasad/sockel. Vattenansamlingar mot sockeln kan ge upphov till vattenskador. Planteringsytor direkt mot hussockeln kan också medföra skador.

Arrangera så planteringen har en distans mot sockeln eller att en för ändamålet avsedd fuktspärr används (t ex Platon matta).

4.8 Val av växter

Omtanke bör tas om barn och allergiker i samband med växtval. Det gäller särskilt om växterna planteras så att de kan nås från gemensamma gångvägar och entréer.

Växter som är giftiga eller har giftiga bär får inte planteras inom föreningens område. Växter och bär som missfärgar bör undvikas.

Det är inte tillåtet att plantera tuja då deras rotsystem kan orsaka skador.

4.9. Planteringar utanför uteplats

Det är tillåtet med en mindre plantering på uteplatsen så länge den hålls i gott skick och inte stör grannar eller inverkar menligt på föreningens möjlighet att sköta övrig växtlighet. Planteringar utanför uteplats får inte utformas så de försvårar föreningens fastighetsskötsel. Bostadsrättsinnehavaren får inte ta bort av föreningens planterade växter och träd.

5. Skötsel av uteplats samt regler

Föreningen lägger ner mycket energi och pengar på att hålla området snyggt och välskött. Det är därför viktigt att enstaka uteplatser inte motverkar helhetsintrycket.

Bostadsrättsinnehavare i respektive lägenhet är skyldig att sköta och underhålla den uteplats man har nyttjanderätt till.

Underlåtenhet att sköta och underhålla uteplatsen kan, efter begäran om rättelse, medföra att uteplatsen rivs/saneras/städas på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

Besiktning av uteplatser görs 1 gång varje år under våren. De uteplatser som har någon form av brist meddelas därefter om detta tillsammans med eventuella krav på åtgärdande.

Allvarligare brister kan meddelas oaktat tidpunkt under året.

Det är tillåtet att vattna föreningens växtlighet om behov finns. Det är även tillåtet att plocka frukt från de fruktträd som föreningen har.

För vår gemensamma trivsel, så ska man inte använda sin uteplats som förvaringsutrymme för t.ex. gamla möbler, bildäck och annat som kan innebära brandfara, fukt och mögelproblem på fasaden samt att det även stör den allmänna trivseln. Det som är tillåtet att ha på uteplatsen är trädgårdsmöbler, blommor samt förvaringsboxar lägre än staketet. Motorfordon eller bensindunkar får inte förvaras på uteplats eller nära husfasaden.

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att svara för renhållning och snöskottning av mark, eventuella altaner/uteplatser samt balkong.

Utrymmet utanför uteplatsen är gemensamt och därför får ingenting ställas/förvaras utanför uteplatsen.

Mattor får inte hänga på staket eller över balkongräcken. Blomlådor ska hängas på insidan av balkongen pga fallrisk.

Brandfarlig utrustning eller material/föremål som kan dra till sig skadedjur får inte förvaras på ute- platsen. Det är inte tillåtet att bygga förråd eller på annat sätt bygga in ytor på uteplatsen.

Kol-, engångs- och gasolgrill får endast användas i markplan. Placera grillen minst 3 m ut från väggen och så att röken inte besvärar grannen eller orsakar brandfara. Det är tillåtet att grilla på balkong med elgrill.

I vintertider vaknar många intresse för att mata fåglarna, det är ett vällovligt syfte. Gör gärna det men inte inom bostadsområdet. Det finns gott om plats för det i vår närhet. Förutom att fågelmatningen innebär nedsmutsade fönster balkonger mm. så bidrar den till att vi får in sorkar och råttor i området.

6. Ändring av regler

Styrelsen kan av praktiska, estetiska eller rättviseskäl behöva ändra eller komplettera dessa regler.

Om ändring önskas av någon regel är det i ett första skede enklast att skriva till styrelsen och begära en ändring och motivera varför ändringen ska ske.

Styrelsen kan då besluta om en ändring. Möjligt är också att inkomma med en motion till årsstämman varvid föreningen tillsammans fattar beslut.

Varken styrelsen eller stämman får dock fatta beslut som strider mot plan- och bygglagen, byggnads- nämndens beslut, miljöbalken, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Vänliga hälsningar Styrelsen

Brf Snöstjärnan www.snostjarnan.se