

Regelverk för uteplatser samt föreningens gemensamma ytor

Inledning

I Brf Bottenstocken 10 finns 39 st. lägenheter som alla har tillgång till uteplatser av olika storlek. All mark tillhör föreningen Bottenstocken 10 och varje lägenhet disponerar tillhörande uteplats.

I det här dokumentet har alla regler som gäller för byggande och underhåll av uteplatser på Bottenstockens område samlats. Här finns även en del råd och rekommendationer både vad gäller utformning och konstruktioner som kan underlätta för de boende som sökt lov om byggnation.

Byggnationer som är uppförda innan *Regelverk för uteplatser och föreningens gemensamma ytor* antagits kommer att få vara kvar tills vidare.

Om underhållsarbete av fastigheten kräver att dessa byggnationer rivs får de sedan inte byggas upp i strid mot regelverket.

Vid försäljning av bostadsrätt som har en uteplats med någon form av installation åtar sig köparen, i och med att köparen godkänns som medlem i föreningen, att ansvara för underhåll av bostadens uteplats. Om köparen ej vill överta uteplatsen ansvarar denne för att på egen bekostnad riva uteplatsen.

Dessa regler är framtagna då föreningen i dagsläget saknar regler för uteplatser och ska gälla från och med 2019-06-01, efter beslut av stämman.

För följande åtgärder måste man komma in med en skriftlig förfrågan inklusive skiss till styrelsen och få ett godkännande:

- Byggnation av trägolv, trädäck eller altan.
- Uppsättning av staket eller flytt av befintligt staket.
- Annan väsentlig förändring.

Innan du börjar bygga

- Tänk på att den mark som bebyggs tillhör bostadsrättsföreningen.
- Har man med föreningens godkännande gjort installationer eller förändringar av den ursprungliga uteplatsen åligger det Bostadsrättshavaren att sköta om den.
- Bostadsrättshavaren har enligt praxis nyttjanderätt till uteplatsen, enligt detta regelverk, under förutsättning att uteplatsen underhålls.
- Vid ombyggnation av uteplats ska ansökan göras till styrelsen. Tillsammans med ansökan lämnas en måttsatt ritning som från båda sidor (gavlar) och framifrån visar hur uteplatsen ska se ut, samt en situationsplan (uppifrån) som visar hur konstruktionen ligger i förhållande till grannar, entréer, byggnadens fasad etc.

- Vid ändring av uteplats: om du är osäker så ta alltid hjälp av någon fackkunnig innan arbete ska utföras.
- Det är inte tillåtet att bygga tak över uteplatserna.
- All byggnation Bostadsrättshavaren gör på sin uteplats, samt plantering av häckar, träd och växter, görs i vetskap om att ingen ersättning utgår om dessa kommer i konflikt med föreningens behov av att utföra tillsyn, underhåll, reparationer, etc.
- Bostadsrättshavaren har inte *rättighet* att bygga på sin uteplats, däremot finns *möjlighet* att bygga, under förutsättning att föreningens gemensamma regler följs.
- Bostadsrättsföreningen har, enligt plan- och bygglagen, även ett ansvar gentemot kommun och myndighet i byggfrågor.
- Underlåtenhet att följa bostadsrättsföreningens regler kan leda till att uteplatskonstruktionen måste byggas om eller i värsta fall rivras, detta på Bostadsrättshavarens bekostnad.

Regler för ytmått

- Uteplatsens ursprungliga ytmått får ej överskridas vid eventuell byggnation.
- Varken trädäck eller annan konstruktion får täcka den asfalterade ytan mellan dörr, trapp och gemensam gångväg.
- Vill man ställa ut bord och stolar på en yta som inte ligger på ens egen uteplats är det okej så länge den inte stör biltrafik, gående eller de andra boende. Det innebär i sådana fall att alla boende får använda sig av denna sittplats då det är föreningens mark. För att inte riskera att behöva plocka bort detta bör man först höra med sina grannar och styrelsen om det är okej.

Material

- Uteplatskonstruktionen ska huvudsakligen utföras i trä.
- Altan och trädäck ska byggas med impregnerat virke.
- Impregnering och övrig behandling av träet får endast vara utfört med godkända och miljövänliga medel. Var uppmärksam på att impregnering kan ha olika kvalitet.
- Rekommendation: grundläggning görs lämpligen med betongplintar.

Infästning

- Infästning i fasaden är förbjuden. Det är inte tillåtet att spika eller skruva i fasaden då det kan orsaka fuktskador och att fasaden förstörs.
- Uteplatskonstruktionen ska vara fristående från fasaden.
- Förankring av konstruktion bör utföras så att demontering och återmontering kan göras utan att uteplatsen eller fasaden skadas.
- Ingrepp i fasaden kommer att återställas på Bostadsrättshavarens bekostnad. Den boende bekostar, om inte annat beslut föregår åtgärden, demontering och återmontering av uteplatskonstruktion vid tillsyn, underhåll, reparationer, ombyggnationer etc. som föreningen genomför av byggnaderna.

Staket och spaljéer

- Tillstånd från föreningen krävs för att sätta upp staket eller spaljéer.
- Den boende ansvarar själv för staketet.
- Staket, spaljéer och inramningar av uteplatsen får inte överskrida uteplatsens ursprungliga ytmått.
- Uppsättning av staket på föreningens mark utanför den egna uteplatsen tillåts inte.
- Staketet ska underhållas och lagas vid behov av Bostadsrättshavaren.
- Staketets godsida ska alltid riktas ut från uteplatsen.
- Staketetspaljéerna bör inte byggas närmare mark än 5 cm.
- Skador på staket/uteplatskonstruktioner vid gräsklippning eller annan fastighetsskötsel ersätts inte.

Det rekommenderas att staketens stolpar fästs i gjutna plintar vilket ger bra stabilitet åt hela konstruktionen. För att vid behov enkelt kunna demontera staketet bör stolparna skruvas i järn gjutna i plintarna. Stolpskor i plåt som slås ner i marken kan vara ett alternativ för lättare staketkonstruktioner.

Färgsättning

- Alla byggnationer eller konstruktioner ska vara i färger som harmoniserar med våra byggnader i övrigt. Innan eventuell målning krävs godkännande av styrelsen.

Sten- och plattläggning

- Sten- och plattläggning kan normalt göras på valfritt sätt med valfritt material i naturfärger inom rammåttet för respektive uteplats. Den asfalterade delen av uteplatsen får inte brytas upp eller beläggas. Väljer man att byta markplattor så ska det ske på ett fackmannamässigt sätt.
- Uteplatsens ursprungliga kantsten får inte avlägsnas.
- Sten- och plattläggning ska utföras så att vattenavrinning sker från fasaden, då vattenansamling mot sockel 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 förbjudet att använda eftersom stenar lätt hamnar i gräsmattan och blir till projektiler vid gräsklippning och trimning.

Häckar/klätterväxter

- Planterad häck måste underhållas så att den inte växer utanför uteplatsens gräns.
- Det är ej tillåtet att låta växter klättra direkt på husfasaden.

Plantering utanför uteplats

Plantering får, där det är lämpligt, göras utanför uteplats i pallkrage så länge den hålls i gott skick och inte stör grannar eller inverkar på föreningens möjlighet att sköta övrig växtlighet samt gräsklippning. Föreningen förbehåller sig rätten att ta bort planteringar utanför egna uteplatsen om den missköts. Gränsen mellan Bostadsrättshavarens ansvar och bostadsrättsföreningens ansvar går direkt utanför uteplatsen.

Bostadsrättshavaren får inte ta bort av föreningen planterade växter och träd. Om du anser att någon växtlighet stör eller inte sköts ordentligt, kontakta styrelsen. Bostadsrättshavaren som vill får på ett bra och fackmannamässigt sätt sköta om planteringsytor som tillhör föreningens gemensamma ansvar. Bostadsrättshavaren får dock inte förbjuda av föreningen anlitad personal att utföra avtalat arbete. Det är tillåtet att vattna föreningens gemensamma växtlighet om behov finns.

Fråga gärna styrelsen innan ni påbörjar något sådant här arbete för att minimera missförstånd.

Växtval

Omtanke bör tas i samband med växtval.

- Växter som är giftiga eller har giftiga bär får inte planeras så att de kan nås från föreningens gemensamma ytor. Undvik gärna växter och bär som missfärgar.

Uteplatsen

- Det är inte tillåtet att bygga förråd eller på annat sätt bygga in ytor på uteplatsen. Mindre anordningar för att hålla ordning på trädgårdsredskap, krukor och dyl. medges t.ex. i form av lägre skåp eller prydnadshyllor.
- Brandfarlig utrustning eller material/föremål som kan dra till sig skadedjur får inte förvaras på uteplatsen.
- Egna hushållskomposter är inte tillåtna i området.
- För vår gemensamma trivsel får inte uteplatsen användas som förvaringsutrymme för t.ex. gamla möbler eller bildäck.

Ändring av regler

- Styrelsen kan behöva ändra eller komplettera dessa regler.
- Om ändring önskas av någon regel är det i första skedet enklast att skriva till styrelsen och begära en ändring och motivera varför ändringen ska ske. Styrelsen kan då besluta om ändring.
- Om styrelsen inte bifaller önskemålet om ändring av reglerna, kan den som är medlem i föreningen inlämna en motion till föreningsstämman. Den kan då besluta om ändring av reglerna eller ge styrelsen nya riktlinjer för hur reglerna ska upprättas. Styrelsen kan inte fatta beslut som strider mot stämmans beslut.
- Varken stämman eller styrelsen får fatta beslut som strider mot plan- och bygglagen, byggnadsnämndens beslut, miljöbalken, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.