



## Regler för uteplatser på entréplan i bottenvåningen i Brf Sjöhästen (gäller inte Lomvägen 33 och Lomvägen 43)

### Formaliteter

1. För varje hus gäller att alla bostadsrättsinnehavare i entréplanet tillsammans genomför förändringen.
2. Förändringen genomförs samtidigt. Detta gäller även vid en eventuell avveckling av uteplatser, en sådan förändring måste överenskommas och samtidigt genomföras för alla husets uteplatser.
3. Innan förändringen genomförs krävs för varje hus:
  - att styrelsen godkänt förändringen
  - att samtliga bostadsrättsinnehavare som skall göra förändringen skriftligt godkänner dessa regler och gemensamt inlämnar en ansökan till styrelsen.
4. Markyta som tagits i anspråk för uteplatser är och förblir föreningens egendom och föreningen förbehåller sig rätten att i framtiden utnyttja marken för annat ändamål.
5. Alla förändringar sker på de berörda bostadsrättsinnehavarnas egen bekostnad och risk.

### Utförande

6. Utförandet av staket inklusive grindar eller öppningar skall vara enhetligt per huslänga. Staket ska vara enligt skiss och inte placeras utanför befintlig kantsten. Staket på entrésida ska vara vitt eller rött och skall ha samma färg för en hel huslänga. Vid bygge av trädäck – observera att det ska placeras så att staketets höjd på insidan av staketet är minst 700 mm, detta för att minimera fallrisk för barn. Om höjden är lägre behöver en del av altangolvet närmast staketet tas bort så att avståndet mellan altangolv och staket är minst 700 mm.



Så här ska ett staket se ut när det är en nivåskillnad mellan hus och väg.

Som ett alternativ till ett minsta avstånd mellan altangolv och staket på 700 mm kan en

icke flyttbar barriär av blomsterlådor placeras på altangolvet framför staketet.

7. Utifrån sett skall staketens överkant i ett hus bilda en rak linje.
8. Eventuell grind skall gå inåt.



Så här kan ett staket med grind se ut. Överdelen på de vertikala brädorna skall vara enhetlig per hus, d.v.s. avrundad (som på bilden ovan), spetsig eller rak.

9. I de fall Postnord kräver att brevlåda skall vara uppsatt vid staketet så skall den placeras strax innanför staketet med postlådeöppningen **vänd ut mot gatan**.



Så här kan en postlåda placeras.

Postlådor ska invändigt ha **minimimåtten 250 mm bredd, 130 mm djup och 340 mm höjd**. Avsikten med de rekommenderade måtten är att de flesta försändelserna ska kunna levereras via postlådorna. Höjdmässigt ska postlådorna placeras så att postlådeöppningen inte blockeras av staket. Postlådeöppningen skall vara placerad 1100 mm över entréplanets insida. Brevlådorna får inte sticka utanför befintlig kantsten. Medlemmarna rekommenderas att förse brevlådor med lås, alternativt köpa brevlådor med lås, detta för att minska risken för stöld av post.

På postlådorna ska det finnas **namnskylt med minimimåtten 200 x 25 mm** med uppgift om namn och folkbokföringens lägenhetsnummer (fyra siffror)

10. Inspektionsluckor och brunnar skall hållas lätt åtkomliga.
11. Plantering vid husväggen är inte tillåten.
12. Förutom de under punkten 6 omnämnda blomsterlådorna är inte spaljéer, hyllor, förråd, markiser, belysningar och andra fasta installationer tillåtna.
13. El-installationer utöver den befintliga belysningen är inte tillåtna.
14. Markis är inte tillåten.
15. Höjden på planterade växter får inte överstiga markplanets takhöjd.
16. Stakethöjden ska vara 900 mm räknat från entréplanets insida. Luftspalten mellan staketets vertikala brädor skall vara 20-40 mm.
17. Staket mellan olika lägenheters uteplatser skall vara av samma typ som staket som avgränsar uteplatsen från gångvägen och ha en höjd av 900 mm.

18. Vid gavlarna får ett staket endast byggas fram till sidoväggens innersida, se nedan.



### Skötsel

19. Bostadsrättsinnehavaren påtar sig skötseln av den aktuella ytan och är också skyldig att ta reda på och följa de aktuella reglerna.
20. Om bostadsrättsinnehavaren försummar skötseln av den aktuella ytan, kan styrelsen på den boendes bekostnad beställa denna skötsel från en entreprenör. Detta kan ske efter påpekande från styrelsen om att bostadsrättsinnehavaren har försummat skötseln och att åtgärd ska ske snarast. Bostadsrättsinnehavaren skall på föreningens blankett ange när åtgärden planeras genomföras och därefter returnera blanketten till styrelsen.

Om bostadsrättsinnehavaren trots detta inte har underhållit den aktuella ytan, kan styrelsen tidigast tolv (12) veckor efter en skriftlig uppmaning beställa detta underhåll på den boendes bekostnad. En påminnelse skickas ut sex (6) veckor efter den skriftliga uppmaningen.

Dessa regler har antagits av föreningens styrelse den 20 april 2016 och har senast kompletterats den 10 januari 2018. Observera även de övergångsregler som finns på sidan 5.

## Övergångsregler

Det är nödvändigt att uteplats som inte följer regelverket snarast förändras så att den överensstämmer med de nya reglerna. Den generella dispensen är två (2) år räknat från april 2016.

Den generella dispensen gäller inte stakets höjd, se punkt 6 ovan. Eventuella brister gällande stakethöjden skall snarast och senast inom sex (6) månader åtgärdas.

Staket som inte följer regelverket vad avser luftspalten mellan de vertikala brädorna (20-40 mm) behöver inte ändras förrän vid byte av staketet.

Om dessa eventuella ändringar inte gjorts inom ovan angiven tid kommer styrelsen att skriftligen uppmana berörd bostadsrättsinnehavare att genomföra behövliga ändringar. Skulle problemen kvarstå ges ytterligare en skriftlig varning. Skulle inte heller detta leda till rättelse, kan styrelsen vidta rättsliga åtgärder mot er. Det kan innebära att styrelsen genom Kronofogdemyndighetens försorg begär handräckning och Kronofogdemyndigheten kommer då att utföra korrigeringen. Uppkomna kostnader kommer att debiteras bostadsrättsinnehavaren. I sammanhanget erinras om att gällande bostadsrättslag, föreningens stadgar och regelverk är giltiga även när det gäller uteplatser.

I samband med lägenhetsöverlåtelse skall dock eventuella kvarstående avvikelser från regelverket åtgärdas innan överlåtelse sker. Detta gäller dock inte luftspaltens bredd (20-40 mm) som inte behöver ändras förrän vid byte av staket. Köparen övertar säljarens samtliga åtaganden.