

Regler och avtal för anläggande, ombyggnad och skötsel av uteplatser i markplan på balkongsidorna i brf Kärrdal.

Allmänt

Dessa regler baseras på nu gällande regler och definitioner i Sollentuna kommun. Bostadsrättsinnehavarens planer på anläggande och ombyggnad måste godkännas av styrelsen före igångsättningen av arbetet.

Alla bostadsrättsinnehavare med markläge på balkongsidan har rätt att anlägga uteplats. Ansökningsblankett finns på föreningens hemsida. För att styrelsen skall kunna behandla ansökan måste denna fyllas i på ett korrekt sätt.

Alla förändringar sker på innehavarens egen bekostnad och risk.

Marken utanför lägenheterna är föreningens gemensamma egendom och upplåts till uteplats. Föreningen förbehåller sig rätten att utan ersättning till innehavaren i framtiden utnyttja marken för annat ändamål. För detta krävs beslut av föreningsstämma. Föreningen står i detta fall för återställandet till ursprunglig markyta.

Om marken behövs för underhåll t.ex. målning, dränering, ledningsdragning är det innehavarens ansvar att göra marken åtkomlig för detta. Eventuell återuppbyggnad är innehavarens ansvar.

Utförande

Uteplatsen får sträcka sig upp till 2 meter från huskroppen och ha tydligt markerade yttre gränser utanför vilken underhållet sköts av föreningen. Eventuella plank och staket får utan bygglov enligt nu gällande regler vara maximalt 1.2 meter höga ovanför markplanet. Den yttre gränsen skall lämpligen vara i linje med övriga i samma huskropp. En eventuell spaljé (konstruktion med minst 80 % "luftighet"), stängsel eller en enstaka överliggare med eller utan underliggande plank eller staket får sträcka sig upp till 180 cm ovanför markplanet. Staket och andra anordningar ska utföras enhetligt, vara träfärgade eller vita och passa väl in mot övriga byggnationer. Planterade växter är tillåtna upp till markplanetets höjd och skall hållas borta från fasaden. Förändring av fasader, fönster och dörrar är inte tillåtet. Håltagning i fasaden är endast tillåtet för att utföra elinstallationer. Väggarnas fasader är eternitskivor och innehåller asbest. Därför skall stor försiktighet iakttas. Om marken lutar kan uteplatsen behöva byggas på en sockel. Utrymmet mellan golvet och markytan skall i så fall täckas med trä som skall vara försett med en inspektionslucka med möjlighet att krypa in för inspektion om höjden tillåter detta.

Eventuella inspektionsluckor, brunnar och dylikt ska hållas lätt åtkomliga. Under alla omständigheter skall åtkomst till avloppsledningar, där sådana finns under uteplatserna, vara möjlig.

Det är inte tillåtet att gjuta bottenplatta eller motsvarande. Inglasning av terrassen (den del som ligger under balkongen) tillåts efter ansökan om bygglov. För installation av markis krävs styrelsens tillstånd. Endast markis som spänns fast mellan golv och tak är tillåten. Befintliga markiser får behållas men när de byts ut måste det vara enligt dessa nya regler. På ettorna tillåts inte markis eller inglasning.. Eventuella förråd får inte skymma fönstret och måste godkännas och utföras på ett brandsäkert sätt. Anläggningen och staketstolpar ska förankras på ett stabilt sätt.

Befintliga buskar och träd är föreningens egendom. Om lägenhetsinnehavaren önskar byta ut dessa ska det ske efter tillstånd och anvisningar av styrelsen på lägenhetsinnehavarens bekostnad. Plantering av "träd" dvs. växter som tillåts utveckla yviga kronor och därmed grova stammar och grova och djupa rotsystem tillåts inte då dessa kan medföra problem för ledningar i marken. Dränerande material får inte tas bort.

Befintliga anläggningar som byggts enligt tidigare regler får behållas tills de behöver renoveras och skall då utformas efter de regler som gäller vid detta tillfälle.

Skötsel

Bostadsrättsinnehavaren påtar sig skötsel och underhåll av den aktuella ytan. Detta ansvar följer lägenheten vid överlåtelse och skall meddelas den nya bostadsrättsinnehavaren.

Om bostadsrättsinnehavaren försummar skötseln av den aktuella ytan, kan styrelsen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad beställa denna skötsel från en entreprenör. Detta kan ske efter påpekande från styrelsen om att bostadsrättsinnehavaren har försummat skötseln och att åtgärder snarast ska utföras.

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. Ytterligare försummelse kan leda till att den byggda uteplatsen måste avvecklas på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

Vid överlåtelse av bostadsrätten

Vid överlåtelse av bostadsrätten åligger det bostadsrättsinnehavaren att särskilt tillse att förvärvaren övertar detta avtal gentemot föreningen. Om så inte sker är bostadsrättsinnehavaren i samband med avflyttning skyldig att återställa uteplatsen i ursprungligt skick och reparera eventuella skador som uppkommit till följd av byggandet av anläggningen.

Dessa regler har uppdaterats av styrelsen för brf Kärrdal 2022-06-22

Berörd bostadsrättsinnehavare Lomvägen ____lgh____ godkänner härmed dessa regler

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav vardera parten tagit ett.

Datum	Lägenhetsnummer	Namnteckning	Namnförtydligande
_____	_____	_____	_____

För styrelsen brf Kärrdal

Datum	Namnteckning	Namnförtydligande
_____	_____	_____