

Balkonger och Uteplatser

Balkonger och Uteplatser - omfattning samt regler för underhåll inom Brf Vårsådden

Inledning

I Brf Vårsådden finns 428 lägenheter varav 25 har tillgång till uteplats. I det här dokumentet har alla regler samlats som gäller vid byggande och underhåll av uteplatser i Vårsåddens område. Här finns även en del råd och rekommendationer både vad gäller utformning och konstruktioner som kan underlätta de boende då de söker lov om utbyggnad. Dessa regler är framtagna då föreninge i dagsläget saknar regler för uteplatser och ska gälla från 2015-02-11 efter beslut i styrelsen.

Kom ihåg att det alltid är bostadsrättshavare som är ansvarig för uteplatsen och dess underhåll. Bostadsrättshavare som förfogar över en lägenhet med stenlagd uteplats (terrass) har nyttjanderätt till terrassen men inte till marken som ligger i anslutning till terrassen.

Markis - uteplats och balkong

- Markis får sättas över såväl balkong, fönster samt uteplats.
- Markismontaget måste alltid föregås av att den boende träffar ett avtal med föreningen där den boende förbinder sig att ta hela ansvaret för de följder en uppsättning kan medföra, inkl. underhåll.
- Bostadsrättshavaren är även skyldig att på egen bekostnad demontera markisen om så krävs för underhåll och reparationer.
- Markiser ska ha en utformning och färgsättning som harmonierar med balkongplåtens färgsättning.
- Markisen får inte vara försedd med reklam eller ha budskap.

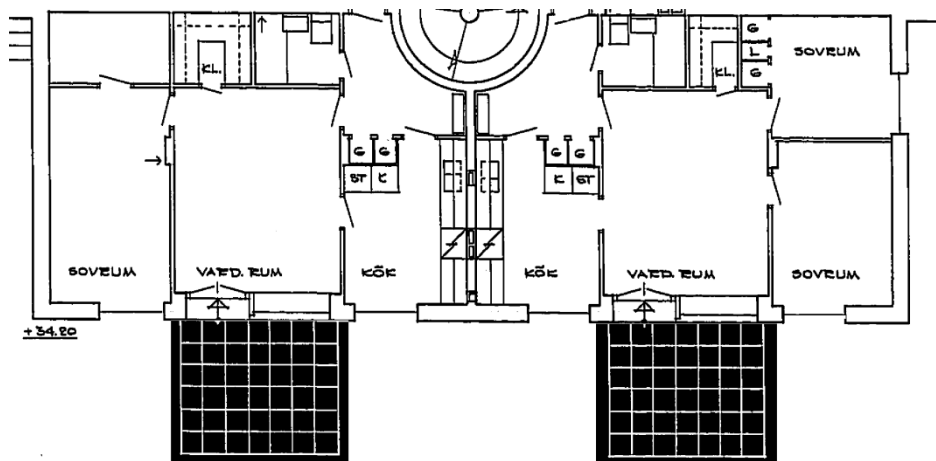
Bostadsrättshavaren blir t ex ersättningsskyldig för att återställa skador på byggnad och byggnadsdelar eller gentemot tredje man som uppstår pga. markisen. Anlita därför alltid en fackman vid markismontage. Styrelsen ska alltid kontaktas vid montering av markis.

Markis - över fönster

Se regler för markis – uteplatser och balkong

Utformning uteplats

All mark tillhör föreningen brf Vårsådden. Varje marklägenhet disponerar tillhörande uteplats. Den sträcker sig normalt mellan terrassdörr och vardagsrummets fönster, se **svartmarkerat** område på ritning nedan.



Om Bostadsrättshavaren har ändrat storleken på uteplatsen jämfört med beskrivning enligt ovan kan styrelsen besluta att boende kan bli skyldig att återställa uteplatsen till ursprungsskick.

Ytmått

- Uteplatsens djup får vara 3 meter från fasad, om inte särskilda skäl föreligger.
- Det är inte möjligt att bygga runt hörn för den som har en gavel- eller hörnlägenhet.

Anpassning till befintliga uteplatser på samma huskropp ska normalt göras, men bara om dessa har regelmässigt mått enligt ovan. Äldre uteplatser kan ha andra mått än ovan. Dessa kommer inte att tvångsvis ändras.

Att ha samma djupmått på uteplatser är dels arkitektoniskt tilltalande men görs även av praktiska skäl då det underlättar fastighetsskötseln, främst gräsklippning. Det är även en rättvisefråga (likhetsprincipen § 15 föreningsstadgarna) eftersom många uteplatser inte kan göras djupare än 3 meter, pga. gångvägar, berg i dager, etc.

Innan du börjar bygga

Vid ändring av uteplats ta alltid hjälp av någon fackkunnig innan arbetet ska utföras om du är osäker.

- Den mark som bebyggs tillhör bostadsrättsföreningen och ingår juridiskt inte i bostadsrätten.

- Bostadsrättshavaren har enligt praxis nyttjanderätt till uteplatsen, enligt de mått som beslutats och under förutsättning att uteplatsen underhålls och sköts på ett acceptabelt sätt.
- Vid ombyggnad av uteplats ska ansökan göras till styrelsen. Tillsammans med ansökan lämnas en måttsatt ritning som från båda sidor (gavlarna) och frami-från visar hur ex. ett uteplatsstaket ska se ut, samt en situationsplan (uppifrån) som visar hur uteplatsen ligger i förhållande till grannar, entréer, byggnadens knutar, etc. Ansökan lämnas i brevlådan på Fjugestagränd 5.
- Inget tak tillåts byggas över uteplatserna.

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

- Sätta upp staket eller flytta befintligt staket
 - Bygga ett trägolv
 - Sätta upp ett vindskydd
 - Annan väsentlig förändring
-
- Ingen bebyggelse får finnas på uteplatsen och man får heller inte fästa något i fasaden utan styrelsens medgivande.
 - All anläggning Bostadsrättshavaren gör av gräsytor och planteringar, samt planteringar av alla typer av häckar, träd och växter på uteplatser 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 kan det uppstå oklarheter i ansvaret, både vad gäller underhållsskyldighet och ansvar för säkerhet.
 - Det ska poängteras att Bostadsrättshavaren 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 i värsta fall rivas.

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.

Material

- Uteplatskonstruktioner ska utföras i trä.
- Impregnering och övrig behandling av träet får vara utfört endast med godkända och miljövänliga medel. Var uppmärksam på att impregnering kan ha olika kvalitet.
- Grundläggning gör lämpligen med betongplintar.

Infästning

- All infästning i fasaden är absolut förbjuden.

Uteplatskonstruktionen ska i princip vara fristående från byggnaden.

- Infästning av armaturer, markiser och vädringshängare, mm ska godkännas av styrelsen.

Ingrepp i fasaden utan godkännande kommer att återställas på Bostadsrättshavarens bekostnad. Den boende bekostar, om inte annat beslut föregår åtgärden, demontering och återmontering av uteplatskonstruktionen vid tillsyn, underhåll, reparationer, ombyggnader, etc. som föreningen genomför av byggnaderna. Infästningar och sammanfogning bör utföras så att demontering och återmontering kan göras utan att uteplatsen skadas i onödan.

Staket och Sidovägg/Vindskydd

En medlem som innehar nyttjanderätt till lägenheten med en terrass behöver föreningens tillstånd för att sätta upp ett staket runt terrassen (dvs. den stenlagda uteplatsen). Medlemmen ska skicka en ansökan om att sätta upp ett staket.

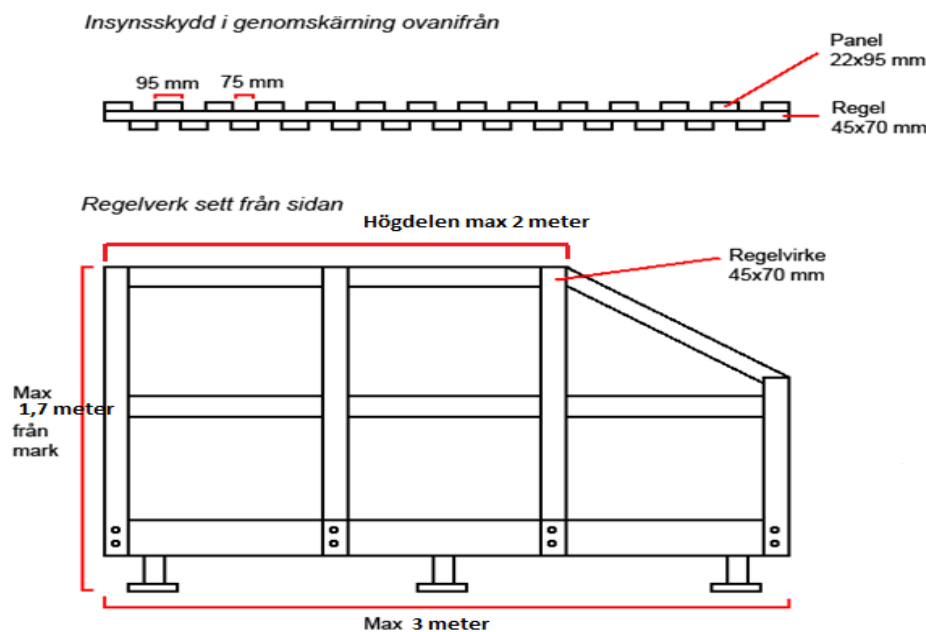


- Staket får bara sättas upp i direkt anslutning till terrassen och får inte omgärda föreningens mark. De boende ansvarar själva för staketet.
- Staket ska vara 60 cm högt och ska bestå av tryckimpregnerat virke som underhålls.
- Uppsättning av staket på föreningens mark utanför häckar tillåts inte.
- Plankorna på staketet skall vara vertikala.
- Staket ska underhållas och lagas vid behov.
- Staketets godsida skall alltid riktas ut från uteplatsen.
- Staketspjälorna bör inte byggas närmare mark än ca 10 cm. Detta för att undvika skador på staketet vid gräsklippning/trimning
- Skador på staket/uteplatskonstruktion vid gräsklippning eller annan fastighetskötsel ersätts inte.

Rekommenderas att staketens stolpar förankras i gjutna plintar vilket ger bra stabilitet åt hela konstruktionen. För att vid behov enkelt kunna demontera konstruktionen bör stolparna skruvas i järn ingjutna i plintarna. Stolpskor i plåt som slås ner i marken kan vara ett alternativ för lättare staketkonstruktioner. Staketstolpar kan även slås ner direkt i marken, men det är inte lämpligt att träet kommer i direkt kontakt med marken då det lätt kan ruttna, varför det sistnämnda alternativet har sina brister.

En sidovägg i form av ett plank ger skydd mot insyn och vind.

- Sidovägg som angränsar mot annan granne med uteplats får max vara 1,7 meter hög och 3 meter ut från fasad. Måtten på sidovägg mot föreningens övriga mark beslutas av styrelsen. I båda fallen ska styrelsen meddelas och godkännas innan de uppförs.
- Sidoväggens spjälor ska utföras stående.
- Sidoväggen ska placeras inom uteplatsens område.



Innan du sätter upp staket måste du få ett godkännande från styrelsen.

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

Grindar/dörröppningar

- Grindar ska ha samma höjd som omgivande staket.
- Dörrar ska vara av skjuttyp och får inte vara heltäckande.
- Grind/öppning/dörr ska placeras på gavel om uteplatsens läge medger det.
- Av estetiska skäl bör grindar inte placeras på uteplatsens frontsida.

Färgsättning

- Alla staket, grindar, vindskydd ska underhållas behandlas med brun betsningsmedel.

Altaner/trä däck

Boende kan ansöka till styrelse om att lägga en bottenplatta av trall (altan) på stenplattor utan förankringar i husgrund eller jordankare i mark dock endast på den ursprungliga storleken av uteplatsen.

Mellan marknivå lägenhetens golvnivå skiljer 15-30 cm. För att göra uteplatsen mera tillgänglig, särskilt för människor som är rörelsehämmade, kan byggande av en altan/trä däck öka tillgängligheten.

- Altan/trä däck ska hålla samma mått som uteplatser i övrigt, ett djup på max 3 meter.
- Trädäckets höjd får inte vara högre än rumsgolvet.
- Trä däck/golv i t ex impregnerat virke behöver inte målas.

Djup på mindre än 2,0 meter inne på en uteplats godtas.

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. En plattrad eller motsvarande utanför uteplatsen medges för att avgränsa mot gräsytor och planteringar som föreningen sköter.
- Singel eller motsvarande är däremot absolut förbjudet att använda eftersom stenarna lätt hamnar ute i gräsmattan och bli projektiler vid gräsklippning och trimning.

Sten- eller plattläggning får göras utanför uteplatsstaketets (3,5 meter) - max 35 cm ut. Singel eller motsvarande får absolut inte användas utanför staketet.

Häckar

I princip gäller samma regler för häckar som för staket som avgränsning. Uteplatsen ska ha samma djup- och breddmått samt att häcken undantaget mindre partier inte får vara mycket högre än ett staket. Eftersom en häck inte kan hållas statisk, den växer, medges dock ett något frikostigare höjdmått.

- Häck får vara max 110 cm hög och max 70 cm vid/bred. Enstaka häckdelar får vara högre/vidare. Med enstaka häckdelar menas 1-3 mindre partier/enstaka buskar/enstaka träd som bör vara väl åtskilda.

Klätterväxter

Klätterväxter följer samma regler som häckar, max höjd 110 cm och att bara enstaka partier får vara högre, t ex längs en stolpe och överliggare eller ett spaljéparti, men inte heltäckande. Regjäla öppningar ska finnas emellan. Klätterväxter på staket/uteplatskonstruktion får hållas till en höjd av max 110 cm. Enstaka väl avskilda partier får vara högre. Klätterväxter får inte växa på husfasaden.

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) Varsamhet uppmannas.
- Växter som klättrar direkt på fasaden får inte förekomma.
- Spaljé får under inga omständigheter fästas i fasaden.
- Ett visst avstånd ska finnas mellan spaljé och fasad.

Fristående spaljéer eller spaljéer som förankras i vindskydd, staket eller annan uteplatsutrustning får användas.

Planteringar utanför uteplats

Det tillåtet med en mindre plantering utanför staket/uteplats, så länge den hålls i gott skick och inte stör grannar eller inverkar menligt på föreningens möjlighet att sköta övrig växtlighet. Gränsen mellan bostadsrättshavarens ansvar och bostadsrättsföreningens ansvar går direkt utanför uteplatsens staket/häck 3 meter. Undantag kan finnas vid vissa enkla uteplatser av äldre modell som inte flyttats ut och har mindre djup. Bostadsrättshavaren får dock göra en mindre planteringsyta utanför uteplatsen, längs staketet/uteplatskonstruktionen, förutsatt att denne sköter om denna och att den inte försvårar fastighetsskötseln.

- Plantering får där det är lämpligt göras utanför uteplats och får då vara max 70 cm djup och ska ligga i direkt anslutning till uteplatsen.
- Planteringar utanför uteplats får inte utformas så de försvårar föreningens fastighetsskötsel.
- Bostadsrättshavaren får inte ta bort av föreningen planterade växter och träd.

Föreningen tar normalt ansvar för ytan mellan uteplatserna. Vanligen finns här buskar som ska motverka att regnvatten stänker upp på uteplats och fasad. Den boende får plantera egna växter mellan sin och grannens uteplats men ska då även ta ansvar för skötseln. Av säkerhetsskäl får planteringen absolut inte ersättas med singel. Den bostadsrättshavare 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.

Växtval

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 så att de kan nås från föreningens gemensamma ytor.
- Växter och bär som missfärgar bör undvikas.

Inne på uteplatsen

Uteplatsen är en utemiljö där det medges en ur estetisk synpunkt acceptabel avgränsning mellan den privata och gemensamma ytan. Vidare medges byggande av ett hyggligt vind- och väderskydd. Uteplatsen är inte ett extra rum där total avskildhet kan begäras utan den boende måste även acceptera insyn.

- Den inredning eller de möbler den boende placerar på uteplatsen måste tåla väder och vind.
- Mindre anordningar för att hålla ordning på utrustningen medges, t ex skåp som är lägre än bröstningen eller prydnadshyllor, däremot inte förråd och liknande.
- Brandfarlig utrustning eller material/föremål som kan dra till sig skadedjur får inte förvaras på uteplatsen.
- Egna hushållskomposter är inte tillåtna i området.
- Det är inte tillåtet att bygga förråd eller på annat sätt bygga in ytor på uteplatsen.
- Grillning på uteplatser samt balkonger är inte tillåtet. Grillning får inte ske i närheten av husen, tänk på att flera vill ha fönster och dörrar öppna vid varm väderlek och att grill-os kan uppfattas som störande.

Skötsel av uteplats

Föreningen lägger ner mycket energi och pengar på att hålla Vårsåddens område snyggt och välskött. Det därför viktigt att enstaka uteplatser inte motverkar helhetsintrycket. Bostadsrättshavare i respektive lägenhet är skyldig att sköta och underhålla den uteplats man har dispositionsrätt till.

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

Besiktning av uteplatser görs varje år efter den 31 maj. De uteplatser som har någon form av brist meddelas därefter om detta tillsammans med eventuella krav på åtgärder.

Allvarligare brister kan meddelas oaktat tidpunkt under året.

Styrelsen har tagit fram vissa kriterier för allmänt underhåll av uteplatskonstruktioner och skötsel av växtlighet. Dessa kriterier är primärt endast avsedda att användas för att få en likvärdig bedömningsgrund vid besiktning.

För de allra flesta uteplatser runt om i området föreligger inga som helst problem med skötsel och underhåll.

- Det är tillåtet att vattna föreningens växtlighet om behov finns. Det är även tillåtet att plocka frukt från de fruktträd som föreningen har.
- Kom också ihåg att rengöra markplattorna från t.ex. mossor vid behov.
- För vår gemensamma trivsel, så ska man inte använda sin uteplats för förvaringsutrymme för t.ex. gamla möbler, bildäck och annat som kan anses störande för grannar. Det får heller inte finnas cyklar eller annat som ska ställas i ett cykelrum eller ett förråd.
- Tänk på att utrymmet utanför uteplatsen är vårt gemensamma utrymme och där får man inte ställa saker.
- De boende med uteplatser ansvarar själva för att uteplatsen är i gott skick.
- För allas trivsel ska uteplatser vara fria från sopor och skräp. Uteplatsen skall vara välvårdad och hållas i gott skick.
- Växtlighet innanför och strax utanför staketet/uteplatsen sköts och planteras av den boende.
- Annan växtlighet utanför staketet/uteplatsen planteras och sköts av föreningen. Om du anser att någon växtlighet stör eller inte sköts ordentligt, kontakta styrelsen.
- Det som är tillåtet att ha på uteplatsen är trädgårdsmöbler samt blommor.
- Mattor får inte hänga på staketet (inte heller över balkongräcken).

Föreningen ersätter inte skador som orsakats av annan bostadsrättsinnehavare, t ex snöras från balkong.

Ändring av regler

- Styrelsen kan av praktiska skäl, estetiska skäl eller av rättviseskäl behöva ändra eller komplettera dessa regler.
- Vid ombyggnad eller förändring (t ex ommålning) ska dock de nya regler som tillkommit iakttas i de delar som förändringen avser.
- 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.
- Om styrelsen inte bifaller önskemålet om ändring av reglerna kan den som är medlem i föreningen inlämna en motion till föreningsstämman som då kan 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 styrelsen eller stämman får fatta beslut som strider mot plan- och bygglagen, byggnadsnämndens beslut, miljöbalken, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.
- Styrelsemöte hålls normalt 1 gång/månad med undantag av juli. Ordinarie föreningsstämma hålls 1 gång/år (normalt i maj) och motion till stämman måste vara inlämnad senast den 31 mars samma år.
- Följer Bostadsrättshavaren inte anvisningar för uteplatser kommer ett tillsägelsebrev att skickas med begäran om rättelse.