

Brf Fjädern 622 Jarlaberg, Nacka kommun

Policy utemiljö – gäller fr.o.m. 1 jan 2021, uppdaterad i mars 2025

Styrelsens strävan är att utemiljön i vår förening är tilltalande och förhållandevis homogen samt tillfredsställer alla boendes olika behov och önskemål på ett så bra sätt som möjligt. Vår ambition som styrelse är att alla medlemmar ska uppleva att de har en trivsam boendemiljö både inom- och utomhus. När det gäller föreningens utemiljö är det angeläget att alla får ta del av de riktlinjer som gäller i BRF Fjädern.

Markägandet runt föreningens fastigheter delas mellan föreningen (mindre partier), Jarlabergs Samfällighet och Nacka kommun. På denna mark finns inget bygglov. Marken på föreningens gårdar tillhör föreningen men är ej upplåten. Detta innebär att inte heller den mark som är framför radhusen tillhör bostadsrättsinnehavaren och förändringar får inte genomföras på denna yta utan styrelsens medgivande.

För att ha egen nyttjanderätt på en yta intill ditt boende så behöver alla som bor i radhus och i lägenhet på nedre botten ha ett nyttjanderättsavtal som upprättas mellan dig som bostadsrättsägare och bostadsrättsföreningen. Nyttjanderättsavtalet innebär att det finns ramar för vilken yta du får disponera samt åtaganden kring skötsel, underhåll och utformning – varje avtal är knutet till ytan utanför respektive bostadsrätt. Om du önskar bygga uteplats eller förändra den befintliga så behöver du kontakta styrelsen för godkännande och till din förfrågan bifoga ritningar samt en utförlig beskrivning. Som medlem får du med andra ord inte på eget initiativ bygga på föreningens mark och inte heller plantera något.

Boende som bygger uteplats måste följa följande direktiv:

- Uteplats måste byggas i enlighet med det avtal som boende ingått med föreningen.
- Uteplatsen måste byggas i trä eller i träliknande material.
- Uteplats får byggas max 50 cm ovan mark.
- Riktmåttet på staket är det ej ska vara högre än 100 cm – ev. går det att bygga högre om ritning för detta lämnats in och fått ett godkännande av styrelsen. Detta för att undvika att staket byggs som höga plank som kan upplevas som ett störande inslag i föreningen.
- Om trappa anläggs så ingår även denna i avtalet kring skötsel.
- Om uteplats och/eller staket ska målas måste det målas i vit alt. grå färg så att det inte avviker för mycket från fastigheterna.
- Stupränna måste vara möjlig att komma åt vid behov av skötsel, till exempel för att kunna rensa bort löv.

- Ingen del av konstruktion får fästas i fastigheten, detta för att många sannolikt inte har koll och vi riskerar därför att få in fukt och risk för frostsprängningar
- Plattor som ligger på marken under balkonger tillhör föreningen och får inte tas bort om man bygger uteplatser. Om plattor tagits bort behöver boende ersätta och återställa.

Nyttjanderättsavtalet reglerar även skötsel av markyta intill er uteplats samt underhåll av din uteplats och eventuell trappa. Var noga med att hålla marken intill ert radhus eller er uteplats ren och snygg så att synliga ytor inte upplevs som stökiga. Vid behov av eller önskemål om ny brevlåda för boende i radhus så ansvarar man som bostadsrättsinnehavare själv för detta inköp, brevlåda ska vara mörk till färgen – gärna blå eller grön för att skapa enhetlighet.

Om du bygger en större uteplats än vad du fått godkänt av styrelsen så kommer styrelsen omgående ställa krav på att du återställer platsen enligt gällande direktiv. Om du önskar anlägga en uteplats eller förändra den befintliga måste du som medlem inkomma med ritningar till styrelsen och få ett godkännande innan du bygger eller förändrar.

Uteplatser – riktlinjer, Brf Fjädern januari 2021.

Gård 2, Diligensvägen 102–136

Boende i lägenhet på D102-104 med möjlig uteplats mot gården

Boende i lägenhet på D102 med uteplats till vänster om porten - Uteplats får byggas fram till häcken och fram till stenplattorna utanför port 102

Boende i lägenhet på D102 med uteplats på hörnet – uteplatsen får byggas 1 m utanför kortändan på ursprunglig uteplats = ytan där stenplattor finns placerade. Långsidan av uteplatsen får byggas fram till häcken.

Boende i lägenhet på D102 med uteplats mot baksidan mot gångvägen ner mot busshållplatsen - uteplatsen får byggas 1 m utanför kortändan på ursprunglig uteplats = ytan där stenplattor finns placerade.

Boende i lägenhet på D104 med uteplats till höger om porten – uteplatsen får byggas utifrån den ursprungliga uteplatsen = ytan där stenplattor finns placerade.

För boende i radhus på D106 och D108, med grannar boende ovanför

Uteplats får byggas fram till förråd ej längre ut.

Uteplatsen får byggas max 1,5 m utanför husfasad om boendet är på hörnet av fastigheten förutsatt att detta inte blir på yta som påverkar det gemensamma – till exempel gångväg.

För boende i radhus på D110, D112 och D114 med möjlig uteplats mot gården

Uteplats får byggas fram till förråd ej längre ut.

För boende i lägenhet på D116 med möjlig uteplats på baksidan

Uteplats får byggas max 2 m utanför ursprunglig uteplats = ytan där stenplattor finns placerade.

För boende i radhus på D116 med möjlig uteplats på baksidan

Uteplats mot baksidan får byggas max 2 m utanför ursprunglig uteplats = ytan där stenplattor finns placerade. Marken utanför detta tillhör Nacka kommun / Samfälligheten.

För boende i radhus på D118, D120, D122, D124 och D126 med möjlig uteplats mot gården och på baksidan av fastigheterna:

Uteplats mot gården får byggas fram till förråd ej längre ut.

Uteplats mot baksidan får byggas max 2 m utanför ursprunglig uteplats = ytan där stenplattor finns placerade. Marken utanför detta tillhör Nacka kommun / Samfälligheten.

För boende i radhus på D128 och D130 med grannar boende ovanför

Uteplats får byggas max fram till förråd ej längre ut.

Uteplatsen får max byggas max 1,5 m utanför husfasad om boendet är på hörnet av fastigheten förutsatt att detta inte blir på yta som påverkar det gemensamma – till exempel gångväg.

För boende i lägenhet på D132-136 med möjlig uteplats in mot gården

Uteplats får max byggas 1 m utanför ursprunglig uteplats = ytan där stenplattor finns placerade.

För boende i lägenhet på D.132–136 med möjlig uteplats mot brandgatan mellan föreningens bägge gårdar där utryckningsfordon måste kunna komma fram:

Uteplatsen får max byggas 1 m meter utanför ursprunglig uteplats = ytan där stenplattor finns placerade.

Gård 3, Diligensvägen 39–67**För boende i lägenhet på markplan på D39, D41 och D43 med möjlig uteplats mot gården**

D39 – Uteplats till vänster om port mot gångvägen in till gården – denna uteplats får max byggas i enlighet med ursprunglig uteplats = ytan där stenplattor finns placerade.

D39 – Uteplatsen till höger om port får max byggas 1 m meter utanför ursprunglig uteplats = ytan där stenplattor finns placerade.

D43 – Uteplats får max byggas fram till häcken och fram till stenplattorna utanför port 43.

D43 Hörnet mot D45 – Uteplats får max byggas 1 m meter utanför ursprunglig uteplats = ytan där stenplattor finns placerade.

För boende i lägenhet på markplan på D39, D41 och D43 med möjlig uteplats mot brandgatan, mellan BRF Fjädern och BRF Tullen där utryckningsfordon måste kunna komma fram:

Uteplatsen får max byggas 1 m meter utanför ursprunglig uteplats = ytan där stenplattor finns placerade.

För boende i radhus på D45 och D47 med möjlig uteplats mot gården och på baksidan av fastigheten.

Uteplats mot gården får max byggas fram till förråd ej längre ut.

Uteplats mot baksidan får max byggas fram till häcken.

För boende i radhus på D49 med möjlig uteplats på baksidan

Uteplats mot baksidan får max byggas fram till häcken.

För boende i lägenhet på markplan på D49 med möjlig uteplats på baksidan:

Uteplats får byggas max 2 m utanför ursprunglig uteplats = ytan där stenplattor finns placerade. Marken utanför detta tillhör Nacka kommun / Samfälligheten

För boende i radhus på D51 till D59 med möjlig uteplats in mot gården:

Uteplats får byggas fram till förråd ej längre ut.

Radhus utan förråd (D51) får bygga uteplats i linje med förråd som radhusen intill.

Uteplatsen får max byggas 1,5 m utanför husfasad om boendet ligger på hörnet av fastigheten förutsatt att detta inte blir på yta som påverkar det gemensamma – till exempel gångväg.

För boende i radhus på D61 och D63 med grannar boende ovanför

Uteplats får max byggas fram till förråd ej längre ut.

Uteplatsen får max byggas max 1,5 m utanför husfasad om boendet är på hörnet av fastigheten förutsatt att detta inte blir på yta som påverkar det gemensamma – till exempel gångväg.

För boende i lägenheter på D65 och D67 med möjlig uteplats in mot gården

Uteplats får byggas fram till häcken.

D67 - Uteplats på hörnet till höger om port på 67-får byggas fram till häcken och fram till hörnet på fastighetens fasad mot gården.

För boende i lägenhet på D65 och D67 med möjlig uteplats mot brandgatan där utryckningsfordon måste kunna komma fram

Uteplatsen får max byggas 1 m meter utanför ursprunglig uteplats = ytan där stenplattor finns placerade.

För boende i lägenheter på D65 med möjlig uteplats på baksidan av fastigheten

Uteplats mot baksidan får byggas max 2 m utanför ursprunglig uteplats = ytan där stenplattor finns placerade. Marken utanför detta tillhör Nacka kommun / Samfälligheten.

Föreningens Markytor

Föreningen anlitar personal för skötsel av marken på våra gårdar. Boende får inte på eget initiativ ta bort växter, träd eller buskar och inte heller själva plantera på föreningens mark.

-