



## Regler för uteplatser i markplan på balkongsidorna i Brf Sjöhästen

### Formaliteter

1. Alla medlemmar i föreningen som har uteplats i markplan (terrass) har rätt att i enlighet med dessa regler genomföra en förändring av uteplatsen.
2. **Medlemmar med bostadsrätter om ett rum och kokvrå (29,5 kvm och 35 kvm) i markplanet** kan också ansöka om att få anlägga uteplats enligt dessa regler trots att de inte har någon direkt utgång till uteplatsen. Dessa medlemmar kan också ansöka om insynsskydd via styrelsen.
3. Föreningen förbehåller sig rätten att, utan ersättning till bostadsrättsinnehavaren, i framtiden utnyttja marken för annat ändamål. För detta krävs beslut av föreningsstämma. Föreningen står för återställande till ursprunglig markyta.  
  
I de fall marken behöver tas i anspråk för underhållsåtgärder avseende fastigheten, är det bostadsrättsinnehavarens ansvar att på egen bekostnad tillse att dessa åtgärder kan sättas igång utan fördröjning. Återuppbyggnad sker på bostadsrättsinnehavarens egen bekostnad.
4. Bostadsrättsinnehavarens planer att bygga ny eller förändra befintlig uteplats ska godkännas av styrelsen **före** start av arbetet. För det fall bygglov krävs ska detta inkomma till styrelsen i samband med ansökan. Detta gäller även målning med vit färg av fasaden. För att styrelsen ska kunna behandla ansökan behöver ansökan vara rätt ifylld och vara undertecknad av bostadsrättsinnehavaren/bostadsrättsinnehavarna.
5. Alla förändringar sker på bostadsrättsinnehavarens egen bekostnad och risk.
6. Förändringar av fasader, fönster och dörrar, t.ex. så kallade kattluckor, är **inte** tillåtna.
7. Borrning/håltagning i uteplatsernas tak och sidoväggar är endast tillåten för att utföra elinstallationer och sätta upp förråd. Väggarnas gula och röda fasadskivor är så kallade eternitskivor och innehåller asbest. Vid borrning/håltagning i dessa skivor skall därför stor försiktighet iakttagas.

## Utförande

8. Staket inklusive eventuell grind ska utföras enhetligt enligt föreningens riktlinjer (se bifogade skisser). Staket skall vara av trä och följa balkongens färg, d.v.s. vara vitt. Nytt tryckimpregnerat trä får vara omålat i upp till ett (1) år. Eventuella el-dragningar måste utföras av behörig fackman och i enlighet med gällande bestämmelser.

Den 1800 mm höga delen av staketet är valfri och skall ha bredden 2000-3000 mm.

Det är tillåtet att ha en uteplats utan staket.

Samtliga utbyggda uteplatser skall ha ett djup av 2000 mm utom för Lomvägen 29 (1200 mm) och Lomvägen 61 (1800 mm), allt räknat från den lägenhetsavskiljande betongväggen. Skillnaderna i uteplatsernas djup för dessa två hus jämfört med övriga hus förorsakas av att markens lutning är avsevärt större vid dessa hus än vid övriga hus. Se vidare bifogade ritningar.

9. Staket inklusive eventuell grind ska byggas enligt bifogade ritningar. Om staketet är försett med en öppning med eller utan grind skall öppningen ha en bredd av 900 mm. Luftspalten mellan stakets vertikala brädor skall vara 20-40 mm.



---

Så här kan ett staket på balkongsidan se ut. Överdelen på de vertikala brädorna skall vara avrundad (som på bilden ovan), spetsig eller rak.

10. Eventuella skiljeväggar mellan olika lägenheters uteplatser skall ha en höjd av 900 mm eller 1800 mm. Innan en skiljevägg uppförs skall de två berörda medlemmarna komma överens om väggens höjd.
11. Om marken lutar kan uteplatsen behöva byggas på en sockel. Om sockelns höjd överstiger 1200 mm måste kommunen utfärda ett bygglov. Bygglov söks av bostadsrättsinnehavaren. Utrymmet mellan uteplatsens golv och markytan skall täckas av en vit trävägg.
12. Eventuella inspektionsluckor, brunnar och dylikt ska hållas lätt åtkomliga. Det är inte tillåtet att gjuta bottenplatta eller motsvarande.
13. Inglasning av uteplatsen är inte tillåten.
14. Rabatter utanför staket får inte anläggas. Välskötta och av styrelsen godkända rabatter anlagda innan december 2015 och som inte utgör hinder för gräsklippning får vara kvar men skall avvecklas i samband med första ägarbyte efter 2019-12-16.
15. Dränerande material får inte tas bort upp till 400 mm ut från fasaden. Om det finns en rörledningskylvert i marken ska det dränerande materialet lämnas kvar 200 mm utanför denna.
16. För installation av markis krävs styrelsens tillstånd. Endast markis som spänns fast mellan golv och tak är tillåten.



Så här skall en markis spännas fast.

17. Planterade växter får inte överstiga markplanets takhöjd.

## Skötsel

18. **Brandförsvaret ställer vissa krav på balkongsidornas uteplatser i markplanet.**

Allmänt gäller att varje balkong skall kunna nås via brandförsvarets stege, minsta bredd på fri yta är en (1) meter. För lägenheter som inte ligger i bottenvåning eller i suterrängvåning och som saknar balkong (bostadsrätter om ett rum och kök/kokvrå) skall ett fönster kunna nås via stege.

Stege skall kunna resas från området utanför medlemmarnas uteplatser. Detta medför att höga spaljéer, s.k. överliggare, längs långsidan på uteplatsen får ha en längd på upp till 3000 mm. **Befintliga längre höga spaljéer måste anpassas till denna regel.**

19. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för 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 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.

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.

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

Dessa regler har antagits av föreningens styrelse den 20 april 2016 och har senast kompletterats den 16 december 2019. 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 med undantag av de under punkt 17 upptagna kraven från brandförsvaret som snarast måste uppfyllas. I samband med lägenhetsöverlåtelse skall dock eventuella kvarstående avvikelser från regelverket åtgärdas innan överlåtelse sker.

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

Befintliga markiser som i strid mot dessa regler inte spänts fast mellan golv och tak utan skruvats fast får behållas så länge de är användbara och funktionsdugliga. Innehav av sådan markis skall skriftligt anmälas till styrelsen med angivande av gatunummer, lägenhetsnummer och installationsår. Medlem som själv inte installerat markis får ange ett bedömt installationsår.

Välskötta och av styrelsen godkända rabatter utanför staket anlagda innan december 2015 och som inte utgör hinder för gräsklippning får vara kvar men skall avvecklas i samband med första ägarbyte efter 2019-12-16.

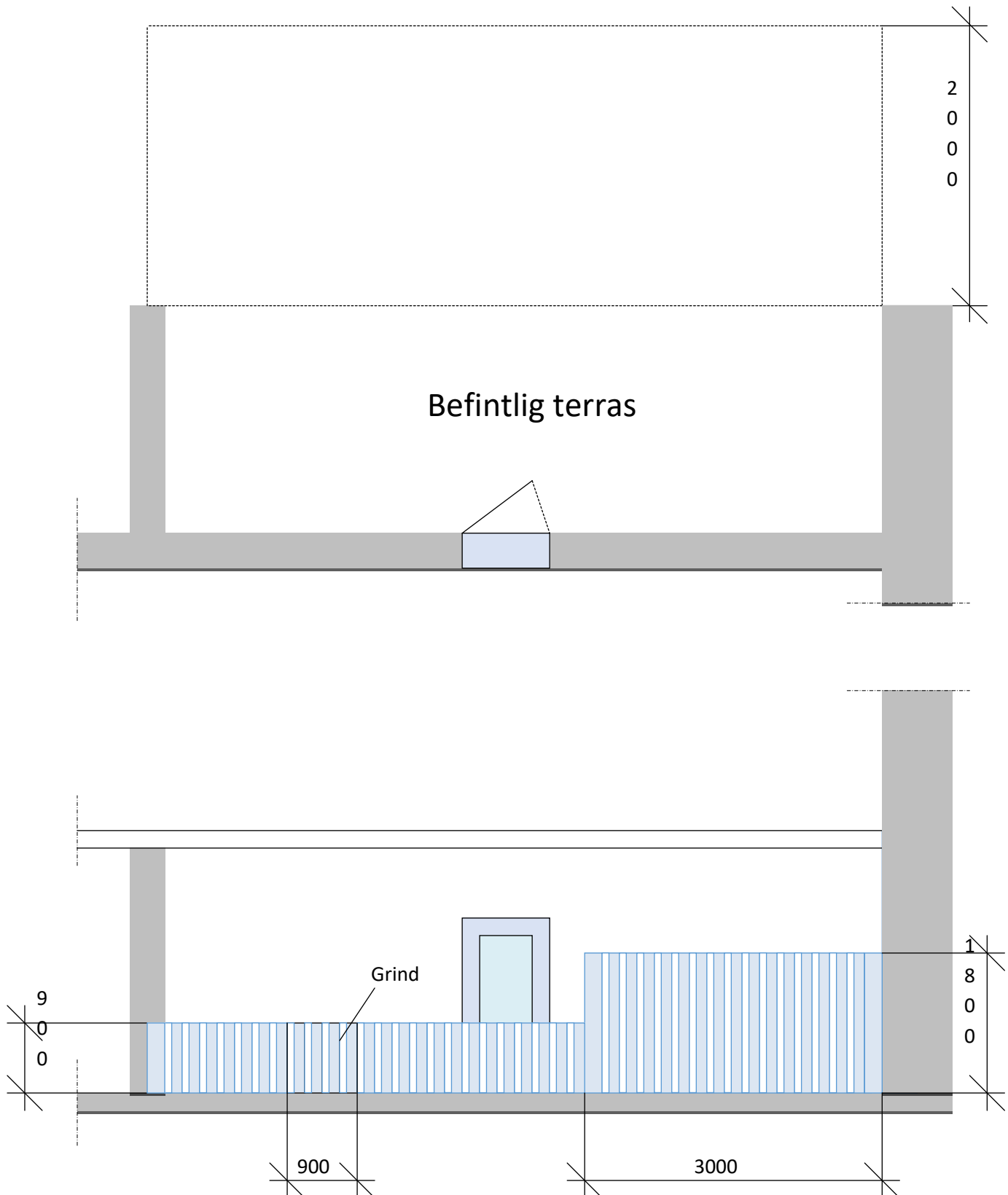
Om dessa eventuella korrigeringar inte gjorts inom ovan angiven tid kommer styrelsen att skriftligen uppmana berörd bostadsrättsinnehavare att genomföra behövliga korrigeringar. Skulle problemen kvarstå ges ytterligare en skriftlig varning. Skulle inte heller detta leda till rättelse, kan styrelsen vidta 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. Detta gäller dock inte luftspaltens bredd (20-40 mm), som inte behöver ändras förrän vid byte av staket.

Köparen övertar säljarens samtliga åtaganden.

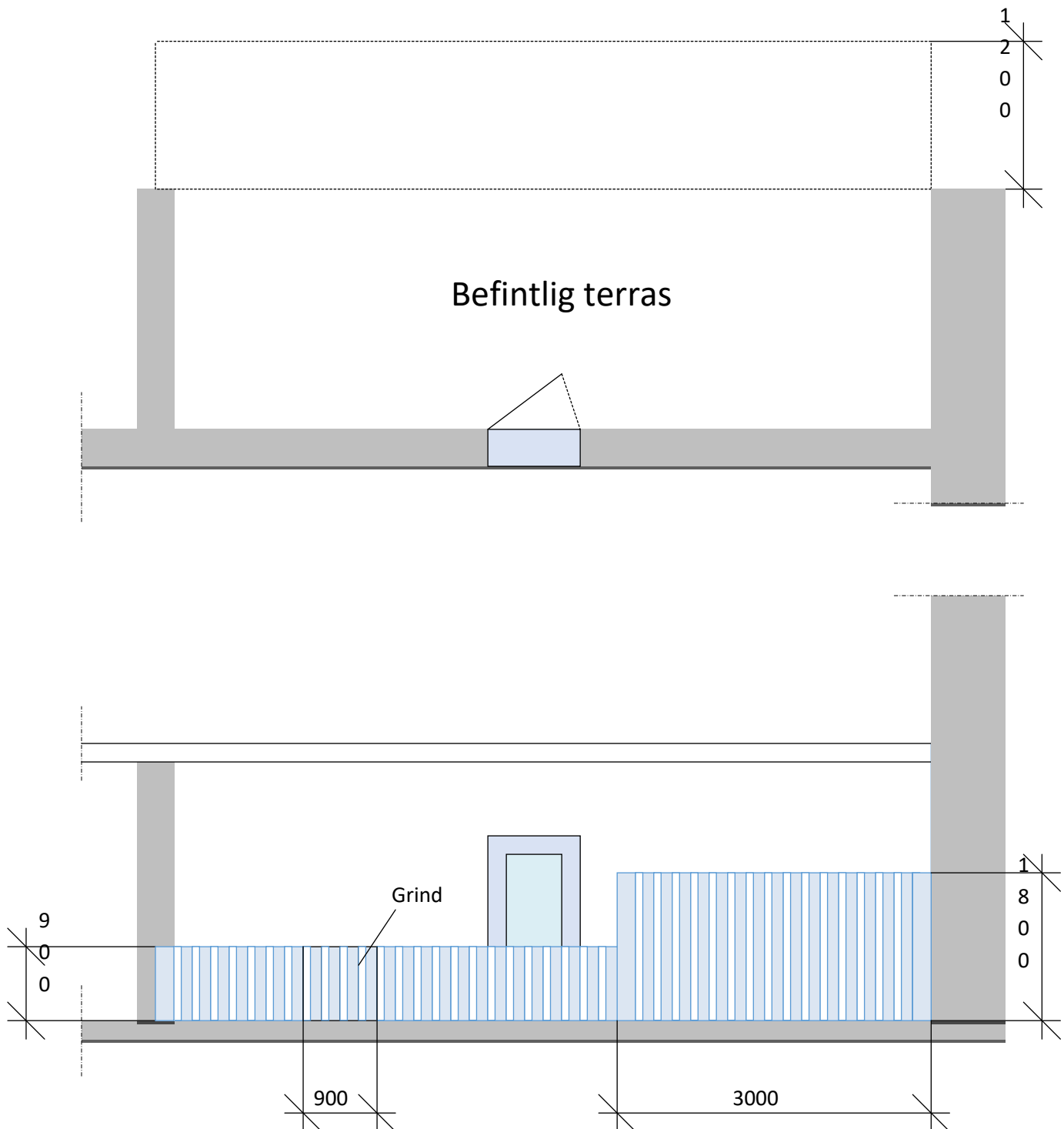


# Ritning för uteplats på balkongsidorna i alla hus utom Lomvägen 29 och 61





# Ritning för uteplats på balkongsidorna i Lomvägen 29





# Ritning för uteplats på balkongsidorna i Lomvägen 61

