

FÖRESKRIFTER FÖR UTEPLATSER

Regler och rutiner för dig som har tillgång till uteplats

fastställda av styrelsen 2022-08-25

ALLMÄNT

Markområdet markerad med anlagd häck som ligger i anslutning till lägenheter i markplan är inte upplåtna med bostadsrätten utan nyttjas med nyttjanderätt som uteplats. Nyttjanderätten innebär att man som bostadsrättsinnehavare har rätt att använda ytan som uteplats under förutsättning att man åtar sig underhållsansvar för uteplatsen och efterlever föreningens regler och föreskrifter. Ytan ingår alltså inte i köpet av bostadsrätten utan tillhör föreningen men bostadsrättsinnehavaren tillåts använda markområdet som uteplats förutsatt att man följer regler och rutiner.

Följer Bostadsrättshavaren inte anvisningar för uteplatser äger föreningen rätt att återtaga nyttjanderätten och åtgärda brister på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättsföreningen äger rätt att återtaga nyttjanderätten eller delar därav, om marken eller del därav skall användas för annat ändamål än komplement till nyttjande av lägenheten. Bostadsrättsföreningen skall i detta fall underrätta bostadsrättshavaren senast två månader före återtagandet. Bostadsrättshavaren äger då rätt till skälig ersättning för nedlagda anläggningskostnader.

Häcken runt det upplåtta markområdet ingår inte i nyttjanderätten utan tillhör och sköts av föreningen. Bostadsrättsinnehavaren får inte ta bort eller förändra häcken runt uteplatsen. Avskärmningen mot granne i form av plåtskärm tillhör fastigheten och ingår inte i nyttjanderätten. Plåtskärmen får inte tas bort.

UTÖKNING

Markområdet kan efter beslut av styrelsen utökas. Det utökade upplåtta markområdet tillsammans med ordinarie markområde skall vid en utökning vara 5 meter från husliv till häck. Det upplåtta utökade markområdet skall ta hänsyn till brunnar, rör och ledningar i mark och kan utgöra grund till att styrelsen avslår utökningen.

Sammanhängande uteplatser i fastighetsdelen skall ha samma upplåtta markområde, varvid samtliga grannar i anslutande fastighetsdelar måste ansöka om en utökning.

Flytt och komplettering av häck vid utökning genomförs av föreningen och kostnaden belastas till fullo bostadsrättsinnehavaren.

Ansökan om utökning av markområde för uteplats görs genom ansökningsblankett som antingen mailas till förvaltaren eller lämnas till föreningen på Kamomillgatan 34.

ANVÄNDNING

Markområdet får inte användas för annat ändamål än som uteplats. Uteplatsen är inte ett extra rum där total avskildhet kan begäras, utan den boende måste acceptera insyn.

Hänsyn ska vid användning visas till omgivningen och störande ljud ska undvikas mellan 22.00 och 07.00 på vardagar samt mellan 23.00 och 08.00 på helger. Till detta räknas höga röster, hög volym på musikanläggning, med mera.

Det får inte förekomma något på uteplatsen som utgör fara för fastigheten eller lockar skadedjur eller annan typ av ohyra till uteplatsen. Det är till exempel inte tillåtet att mata fåglar på uteplatsen då detta kan dra till sig skadedjur.

Grillning med kol eller rökspån på uteplatserna är inte tillåtet utan skall ske på behörigt avstånd från föreningens byggnader. Bostadsrättshavaren är ansvarig för all skada förorsakad av brand i samband med grillning.

Egna hushållskomposter är inte tillåtet i området.

MÖBLER & ANORDNINGAR

Uteplatsen får förses med bord, stolar och andra typer av utemöbler.

Den inredning eller de möbler som den boende placerar på uteplatsen måste tåla väder och vind. Möbler eller andra anordningar som anbringas till uteplatsen får inte fästas i fasaden eller grunden.

Anordningar eller möbler får inte utgöra någon försämring för grannar så som minskat ljusinsläpp eller begränsad utsikt.

Markis

Markis får sättas över fönster samt uteplats efter särskilt godkännande av styrelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på egen bekostnad demontera markisen om så krävs för underhåll och reparationer.

Markisen skall ha en utformning och färgsättning som harmoniserar med områdets färgsättning.

Markisen får inte vara försedd med reklam eller budskap.

Ansökan om markismontage mejlas till förvaltaren eller lämnas till föreningen på Kamomillgatan 34. I ansökan skall färg och mönster på markisen framgå.

Antenner/paraboler

Antenner och paraboler får inte fast monteras på föreningens egendom. Frågor kring detta besvaras av föreningens förvaltare.

Pool, badtunna & Spabad

Pool, badtunna eller spabad får inte placeras på uteplatsen då föreningens egendom kan skadas vid ett eventuellt läckage.

VÄXTLIGHET

Växtlighet får anläggas på uteplatsen förutsatt att fastighet ej tar skada eller att det inte utgör någon försämring för grannar så som minskat ljusinsläpp eller begränsad utsikt.

- Gräs och planteringsytor ska utformas så att vattenavrinning sker från grund/fasad då vattenansamlingar mot grunden kan ge upphov till vattenskador.
- Jord ska inte läggas direkt mot grund.
- Arrangera så planteringen har en distans mot grund/fasad.
- Maximal tillåten höjd för växter är generellt 130 centimeter från marken. En (1) växt tillåts ha en total höjd på 200 centimeter över mark.
- Spaljé får under inga omständigheter fästas i fasaden.
- Fristående spaljéer eller spaljéer som förankras i staket eller uteplatsutrustning får användas förutsatt att avstånd till fasad säkerställs.
- Växter på uteplatsen skall skötas och vid behov beskäras så att de inte förvildas, tränger in i häck eller ligger mot husfasad.

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.

- 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.
- Växter som utvecklar stora rotsystem skall undvikas då dessa kan göra skada på fastighet eller rörsystem.

Samtliga träd- och buskarter har enligt studier potential att kunna åstadkomma rotinträngningar men särskilt ska de med snabb tillväxthastighet eller har rötter anpassade för att nå djupt undvikas. Exempel på växter där försiktighet skall iakttas är alm, avenbok, björk, gran, hagtorn, körsbär, lind, lönn, oxbär, pil/vide, poppel/ask, rosor, rönn/oxel, spirea, syren, tall och äpple/apel. Vid frågor om växtval kontakta förvaltaren.

Klätterväxter

Klätterväxter följer samma regler som övriga växter, max höjd 130 cm med tillägget att enstaka partier får, förutsatt att det utgör någon försämring för grannar så som minskat ljusinsläpp eller begränsad utsikt, vara högre. Till exempel längs en stolpe och överliggare eller ett spaljéparti, men inte heltäckande. Rejäl öppningar ska finnas emellan.

- Klätterväxter på staket/uteplatskonstruktion får hållas till en höjd av max 150 cm. Enstaka väl avskilda partier får vara högre, dock ej högre än ordinarie avskärmning (plåtskärm).

BYGGNATIONER

Alla eventuella byggnationer som ska genomföras på uteplatsen ska godkännas av styrelsen innan de genomförs. Ansökan görs skriftligt till förvaltaren eller lämnas till föreningen på Kamomillgatan 34. Ritning skall alltid bifogas ansökan. Bostadsrättshavaren ansvarar för eventuella bygglov/byggnämnan.

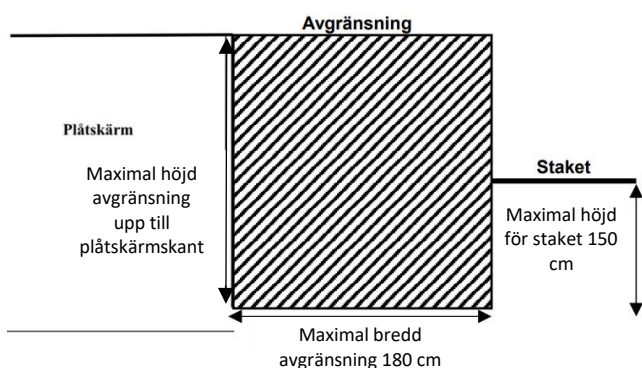
Staket

Staket får efter godkännande av styrelsen monteras på insidan av häcken.

- Staketets totala höjd får ej överstiga 150 cm över mark.
- Staketet ska bestå av tryckimpregnerat virke.
- Staketet får vara omålat eller målat vitt eller brunt.
- Staketets godsida skall alltid riktas ut från uteplatsen.
- Staketspjälor bör inte byggas närmre mark än 10 cm.
- Överliggare får monteras på samma höjd som plåtskärmen.
- Staket ska målas eller lagas vid behov
- Skador på staket vid fastighetskötsel, till exempel vid häckklippning ersätts inte.

Avgränsning

Avgränsning i form av sidovägg för att minska insyn får efter styrelsens godkännande sättas upp mot granne. Vid anläggande av avgränsning mot granne får avgränsningens höjd ej överstiga överkant på den ordinarie avgränsningen (plåtskärmen) och höjd enligt regler för staket skall uppnås inom 180 cm från kanten av den ordinarie avgränsningen, se figur 1.



Figur 1 Hög avgränsning mot granne, byggbart inom streckat område.

För uteplatser med sida som ej direkt ansluter mot granne kan styrelsen godkänna avgränsning i form av sidovägg för att minimera insyn. Vid anläggande av avgränsning som ej direkt ansluter mot granne får avgränsningens höjd ej överstiga överkanten på den ordinarie avgränsningen (plåtskärmen).

Grindöppning

Grindöppning får efter godkännande av styrelsen tillföras staketbyggnation.

- Grind ska ha samma höjd som omgivande staket.
- Om häck behöver tas bort/flyttas för att göra plats för grindöppning skall detta utföras av föreningen och bekostas av bostadsrättshavaren.

ALTAN/TRÄDÄCK

Boende kan ansöka till styrelsen om att på hela eller del av uteplatsen lägga en bottenplatta av trall (altan) på stenplattor utan förankring i husgrund eller jordankare i mark.

- Trädäckets höjd får inte vara högre än rumsgolvet.
- Trädäck/golv ska bestå av tryckimpregnerat virke som underhålls.
- Trädäck/golv får vara omålat eller målat vitt eller brunt.

STEN- & PLATTLÄGGNING

Sten- och plattläggning kan normalt göras på valfritt sätt och med valfri yta inom rammåtten för uteplatsen. Väljer man att byta markplattor så skall det ske på ett fackmannamässigt sätt.

- Sten- och plattläggning ska utföras så att vattenavrinning sker från fasad då vattenansamlingar mot grunden kan ge upphov till vattenskador.
- Minst två plattrader, ca 80 cm, ska luta från fasaden.
- Uteplatsen får inte asfalteras, betonggjutas eller motsvarande.
- Singel eller motsvarande är förbjudet att använda eftersom stenarna lätt hamnar ute i gräsmattan och bli projektiler vid gräsklippning och trimning.

FÖRVARINGSFÖRRÅD

Bostadsrättshavaren kan ansöka till styrelsen om att sätta upp ett förråd på uteplatsen. Vid önskemål om förråd kontakta förvaltaren för ansökan, byggdirektiv och placering.

SKÖTSEL & UNDERHÅLL

Föreningen lägger ner mycket energi och pengar för att hålla föreningens område attraktivt, snyggt och välskött. Det är därför viktigt att enstaka uteplatser inte motverkar helhetsintrycket. Bostadsrättshavare i respektive lägenhet är skyldig att sköta och underhålla den uteplats man har nyttjanderätt till. I skötseln ingår till exempel att själv svara för underhåll, reparationer, renhållning, ogrärensning, beskärning, gräsklippning och snöskottning.

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

Besiktning av uteplatser görs varje år. 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.

Underlåtelse att sköta och underhålla uteplatsen kan, efter begäran om rättelse, medföra att nyttjanderätten återtas och att uteplatsen rivs/saneras/återställs på bostadsrättshavarens bekostnad.

Att tänka på

- 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 som är tillåtet att ha på uteplatsen är trädgårdsmöbler samt växter.
- Det ska inte finnas cyklar, mopeder, motorcyklar eller annat som ska ställas i cykelrum, garage, parkering eller förråd på våra uteplatser.
- 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.
- Tänk på att värna grannarnas möjlighet till ljusinsläpp och utsikt.
- Kom ihåg att rengöra markplattor från t.ex. mossa vid behov.
- Växtlighet på uteplatserna sköts av den boende.
- Annan växtlighet utanför uteplatsen planteras och sköts av föreningen. Om du anser att någon växtlighet stör eller inte sköts ordentligt, kontakta förvaltaren.
- Tänk på att utrymmet utanför uteplatsen och smygarna är vårt gemensamma utrymme och där får man inte ställa saker.

ÄNDRING AV REGLER

- Styrelsen kan av praktiska skäl, estetiska skäl eller av rättviseskäl behöva ändra eller komplettera dessa regler.
- 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.
- 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 innan december månads utgång föregående år.