

KOMPLETT FÖRSLAG TILL STADGETILLÄGG

Bostadsrättsförening Sundet – Yttermiljö

DEL 1 – BAKGRUND OCH SYFTE

Detta dokument har tagits fram utifrån medlemsmöte gällande yttermiljö och uteplatser.

Syftet med reglerna är att:

- säkerställa en enhetlig och estetiskt sammanhållen utformning,
- bevara utsikt och trivsel,
- minska störningar mellan grannar,
- tydliggöra ansvar mellan bostadsrättshavare och förening,
- skapa juridiskt hållbara regler enligt bostadsrättslagen.

DEL 2 – FÖRSLAG TILL STADGETILLÄGG

§1 Allmänna bestämmelser

Bostadsrättshavare ska vid nyttjande av uteplats, balkong och angränsande mark visa hänsyn till föreningens helhetsintryck, grannar och föreningens egendom.

Förändringar får inte utföras på ett sätt som:

- skadar fastigheten,
- försämrar grannars utsikt eller boendemiljö,
- avviker från föreningens beslutade utformning,
- innebär risk för framtida underhållsproblem.

Styrelsen äger rätt att utfärda kompletterande riktlinjer avseende färgval, material, dimensioner och utförande.

§2 Styrelsens godkännande

Skriftligt godkännande från styrelsen krävs innan följande åtgärder påbörjas:

- inglasning av balkong eller uteplats,
- montering i fasad,

- uppförande av fasta staket eller skiljeväggar,
- förändring av marknivå,
- byggnation av utökad uteplats,
- fasta installationer på balkong eller uteplats,
- markiser,
- spaljéer eller fasta planteringslösningar,
- åtgärder som påverkar fasad, räcken eller föreningens mark.

Styrelsen får avslå ansökan om:

- åtgärden strider mot föreningens riktlinjer,
- enhetligt utseende inte uppnås,
- åtgärden påverkar grannar negativt,
- fastighetens underhåll eller säkerhet riskeras.

Utförda åtgärder utan godkännande kan krävas återställda på bostadsrättshavarens bekostnad.

§3 Uteplatser och markytor

Uteplats får byggas ut maximalt 1 meter framför befintlig uteplats om inte annat särskilt anges.

Utbyggnad ska:

- följa befintlig uteplats bredd,
- begränsas till yta mellan skiljeväggar och husknut,
- utföras med samma materialtyp trall eller plattor
- utföras enligt föreningens standard.
- Markarbeten ska utföras fackmannamässigt.

§4 Hörnlägenheter

Hörnlägenheter får anlägga uteplats runt hörn fram till köksfönster.

Maximalt djup är 1,2 meter.

Utformningen ska:

- följa befintlig uteplatsstandard,
- utföras enhetligt,
- godkännas av styrelsen innan arbetet påbörjas.

Gäller följande lägenheter:

- 66A
- 66C
- 68A
- 68C
- 70A
- 72D

För lägenheterna 70C och 72A får uteplats byggas fram till förrådets hörn enligt styrelsens riktlinjer.

Fast staket är inte tillåtet för dessa lägenheter.

§5 Markiser

Markiser ska:

- vara ljusgrå,
- följa föreningens gemensamma utformning,
- monteras fackmannamässigt.

Markiser får monteras:

- över balkong,
- vid hörnfönster,
- vid sovrumsfönster.

Bostadsrättshavaren ansvarar för:

- samtliga kostnader,
- underhåll,
- framtida reparationer,
- eventuella skador på föreningens egendom.

§6 Insyns-, vind- och solskydd

Flyttbara insyns-, vind- och solskydd är tillåtna på egen uteplats och balkong.

Skydden ska:

- vara enfärgade utföras i svart, grått, vitt eller beige.
- Montering i fasad, räcke eller skiljevägg kräver styrelsens godkännande.

Om skador uppstår på:

- fasad,
- räcken,
- skiljeväggar,
- balkonger,
- eller annan föreningstillhörig egendom,

ska bostadsrättshavaren bekosta samtliga reparations- och återställningskostnader.

§7 Staket och skiljeväggar

För hus 66 och 68 gäller:

- staket som insynsskydd ska utföras med liggande ribbor,
- staket ska placeras innanför befintligt staket,
- utförande beslutas av styrelsen.

Skiljevägg vid hörnlägenhet ska:

- överensstämma med befintliga skiljeväggar,
- bekostas av bostadsrättshavaren,
- monteras enligt föreningens anvisningar.

Efter godkänd installation övertar föreningen normalt underhållsansvar för godkända fasta skiljeväggar.

§8 Häckar, planteringar och spaljéer

Flyttbara planteringar och spaljéer är tillåtna på egen uteplats och balkong.

Dessa får inte:

- skymma grannars utsikt,
 - orsaka olägenhet,
 - påverka framkomlighet eller säkerhet.
-

§9 Inglasning

Inglasning av uteplats eller balkong kräver:

- skriftligt styrelsebeslut,

- fackmannamässigt utförande,
- enhetlig utformning.

Inglasning får endast ske:

- inom ordinarie uteplatsmått,
- inom befintlig balkongyta.

Bostadsrättshavaren ansvarar för:

- bygglov eller myndighetskrav,
 - samtliga kostnader,
 - framtida underhåll,
 - skador på fastigheten.
-

§10 Underhållsansvar

Bostadsrättshavaren ansvarar fullt ut för:

- uteplats,
- trall,
- plattor,
- markiser,
- insynsskydd,
- planteringar,
- spaljéer,
- staket som uppförts av bostadsrättshavaren,
- rengöring och löpande underhåll.

Föreningen ansvarar inte för:

- kostnader för nyinstallation,
- förändringar,
- reparationer av medlemsägda installationer.

Gräsytor eller mark som tas i anspråk av bostadsrättshavare ska skötas av bostadsrättshavaren.

§11 Hänsyn och störningar

Boende på övre våningsplan har rätt att:

- rengöra balkong,
- utföra normalt underhåll,
- tvätta balkongtor.

Boende ska i möjligaste mån informera berörda grannar innan rengöring utförs.

Nödvändigt underhåll får inte nekas av boende på underliggande våningsplan.

§12 Återställande och sanktioner

Om bostadsrättshavare utför otillåtna åtgärder får styrelsen:

- kräva rättelse,
- kräva återställande,
- debitera kostnader för återställning,
- vid allvarliga överträdelser vidta åtgärder enligt bostadsrättslagen.

DEL 3 STÄMMOBESLUT

Förslag till beslut på föreningsstämma

Beslutspunkt 1

Stämman beslutar att anta regler för uteplatser, balkonger och ytermiljö enligt framlagt dokument.

Beslutspunkt 2

Stämman beslutar att ge styrelsen rätt att:

- godkänna individuella ansökningar,
- fastställa tekniska riktlinjer,
- besluta om material, färg och utförande,
- kräva återställande vid otillåtna åtgärder.

Beslutspunkt 3

Stämman beslutar att samtliga framtida förändringar som påverkar:

- fasad,

- mark,
- balkong,
- staket,
- skiljevägg,
- uteplats,
- inglasning,

kräver skriftligt styrelsegodkännande.

Beslutspunkt 4

Stämman beslutar att bostadsrättshavaren ansvarar för:

- samtliga kostnader,
- underhåll,
- reparationer,
- skador som uppstår genom egna installationer eller förändringar.

DEL 4 – JURIDISK ANPASSNING ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN

Juridiska kommentarer

Detta dokument är utformat för att vara förenligt med:

- bostadsrättslagen (1991:614),
 - lagen om ekonomiska föreningar,
 - normalstadgar för bostadsrättsföreningar.
-