

BRF SOLHAGA
ÖREBROS STÖRSTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Regler för utformning och skötsel av **UTEPLATSER** samt inglasning av balkong/uteplats, markis- och parabolmontage



Reglerna i denna skrift gäller från 2019 och tills vidare. Ändringar kan tillkomma, se infoblad utdelat i postfack alt. information i Gränd Eko/hemsidan.
Alla ändringar av uteplatser/balkonger skall föregås av att ett avtal tecknas mellan bostadsrättshavaren och BRF Solhaga.

Inledning

I Solhaga finns 684 lägenheter varav hälften har tillgång till uteplats. Örebro kommuns byggnadsnämnd har beviljat generellt bygglov vilket styr föreningens regler. I en så tät bebyggelse krävs tydliga ramar för utformning och färgsättning när ett exteriört inslag så markant som en uteplats skall utformas. I det här dokumentet har vi samlat alla regler som gäller vid byggande/ändring och underhåll av uteplatser i BRF Solhaga. Här finns även en del råd och rekommendationer, både vad gäller utformning och konstruktioner, som kan underlätta för er som boende.

All text som avser regler som måste följas är fetmarkerad likt detta textstycke. Övrig text utgörs av förklaringar, rekommendationer eller praktiska råd.

Kom ihåg att det alltid är du som bostadsrättshavare som är ansvarig för uteplatsen och dess underhåll. Ta därför hjälp av någon fackkunnig när arbetet skall utföras, särskilt när det gäller takkonstruktioner, markismontering och inglasning!

Innan du börjar bygga – alltid avtal!

Alla ändringar av uteplatser skall föregås av att ett avtal tecknas mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen.

Den mark som bebyggs tillhör bostadsrättsföreningen och ingår inte juridiskt sett 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. Eftersom all utrustning på uteplatsen, t ex. vindskydd, staket, plattor, växter etc. tillhör den boende kan det uppstå oklarheter i ansvaret både vad det gäller underhållsskyldighet och ansvar för säkerhet.

Sedan 2006 skall därför ett avtal träffas mellan bostadsrättshavaren och föreningen som reglerar dessa frågor. Detta gäller alla typer av förändringar (*undantag växter*) på uteplatsen. Avtalskravet gäller således inte bara vid byggande av tak på uteplatsen.

Det skall poängteras att bostadsrättshavaren inte har någon rättighet att bygga på sin uteplats, däremot möjlighet till detta under förutsättning att av föreningen beslutade gemensamma regler följs. Bostadsrättsföreningen har, enligt plan- och bygglagen, även ett ansvar gentemot kommunen som myndighet i byggfrågor. Försummelse av bostadsrättsföreningens regler kan leda till att uteplatskonstruktionen måste byggas om eller i värsta fall rivas. Detta brukar ytterst sällan vara något problem vid utformningen. 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.

Om du är osäker på något, kontakta Byggruppen, se sidan 3

Rutiner för ansökan om ändring av uteplats, inglasning samt markis- och parabolmontage.

1. Bostadsrättshavare som vill bygga om sin uteplats anmäler på särskild bifogad blankett detta till föreningen (se sista sidan). Tillsammans med ansökan skall en måttsett ritning, som från båda sidor (gavlarna) och framifrån visar hur uteplatsen skall se ut, samt en situationsplan (uppifrån) som visar hur uteplatsen ligger i förhållande till grannar, entréer, byggnadens knutar etc. Ansökan skickas till alternativt lämnas i brevlådan på Solhagagården (Solursgränd 5).

2. Byggruppen, utsedd av styrelsen, avgör så snart det är möjligt om föreslagen ändring av uteplatsen är lämplig eller om ritningarna måste ändras eller kompletteras.

3. I de fall bostadsrätthavaren skall bygga en ny uteplats eller tak över befintlig uteplats ges, efter att ritningarna godkänts av Byggruppen, besked om att inhämta grannintyg från angränsande grannar (även grannen ovanpå). För ändamålet avsedda blanketter som grannarna skall skriva under lämnas tillsammans med detta besked (alternativt finns att hämta på Solhagagården) samt ett avtal där bostadsrättshavaren förbinder sig att bygga i enlighet med de ritningar som godkänts och att i övrigt uppföra, underhålla och ta ansvar för uteplatskonstruktionen i enlighet med de regler som föreningens styrelse/stämman beslutat. Bostadsrättshavaren tar efter att ritningarna godkänts själv kontakt med grannarna, visar de godkända ritningarna och ber om skriftligt godkännande. *Gå inte runt till grannarna innan ritningarna godkänts av Byggruppen!* Grannintygen, tillsammans med undertecknat avtal, skickas därefter till alternativt lämnas i brevlådan på Solhagagården.

4. Om någon vägrar ta emot eller svara och lämna tillbaka grannintyget, meddela någon i Byggruppen detta så tar de kontakt med denne granne. Byggruppen avgör om den som erinrat mot bygget skall tillgodoses i någon form eller om ombyggnaden kan utföras enligt ritningarna alternativt revideras. Bostadsrättshavaren kommer alltid att tillåtas göra någon form av tak över uteplatsen.

5. När Byggruppen tagit del av alla grannintyg samt det av bostadsrättsinnehavaren undertecknade avtalet kommer även någon i Byggruppen att signera avtalet. Därefter skickas en kopia på detta avtal tillbaka till den boende, originalet förvaras hos föreningen.

Först när byggavtalet är underskrivet av någon i Byggruppen får uteplatsbygget påbörjas.

6. Om ansökan inte avser nybyggnad eller byggnad av tak på befintlig uteplats krävs inga grannintyg, däremot skall alltid avtal träffas vid övriga ändringar.

Byggruppen består f n av ordf. Börje Larsson tfn 073-022 53 50,

Nils Edwertz, vice ordf. tfn 076-195 03 64 och förvaltare Gunilla Wickman Rostedt tfn 073-070 25 14

Ytmått

Den maximala yta som får disponeras för uteplats står i relation till storleken på respektive lägenhet.

Uteplatsens längd begränsas i princip av de lägenhetsväggar som ligger längst ifrån varandra på den fasad där uteplatsen är belägen. Uteplatsens djup skall vara 3,5 meter från fasad, om inte särskilda skäl föreligger. Ett avstånd på ca 70 cm skall hållas till entréplatta. Vitmålade knutar på byggnaden får inte täckas.

Det är således inte möjligt att bygga runt hörn för den som har en gavel- eller hörnlägenhet. I vissa fall kan det vara praktiskt att även ta i anspråk den yta som motsvarar trapphusbredden mellan två lägenheter och uteplatser. Här finns dock ofta kulvertbrunnar och annan teknisk utrustning som kan försvåra anläggandet, därför måste detta bedömas från fall till fall och utökningen skall ingå i uteplatsavtalet.

Vid trapphusentréer skall det finnas ett avstånd på några decimeter mellan entrétakets kant och uteplatsen. Efter putsning och målning av fasaderna (2000-2002) har samtliga hus fått vita knutar. Dessa vita partier får inte täckas av uteplatskonstruktionen (det finns äldre uteplatsbyggen som avviker från detta, vilket skall rättas till vid ombyggnation/reparationer).

I samband med att ansökan om byggande av uteplatstak eller vid ombyggnad av uteplatsen i övrigt kan föreningen begära att uteplats som tidigare byggts längre än 3,5 meter ut från fasaden flyttas in till detta mått eller flyttas ut, om uteplatsen är mindre än 3,5 meter djup.

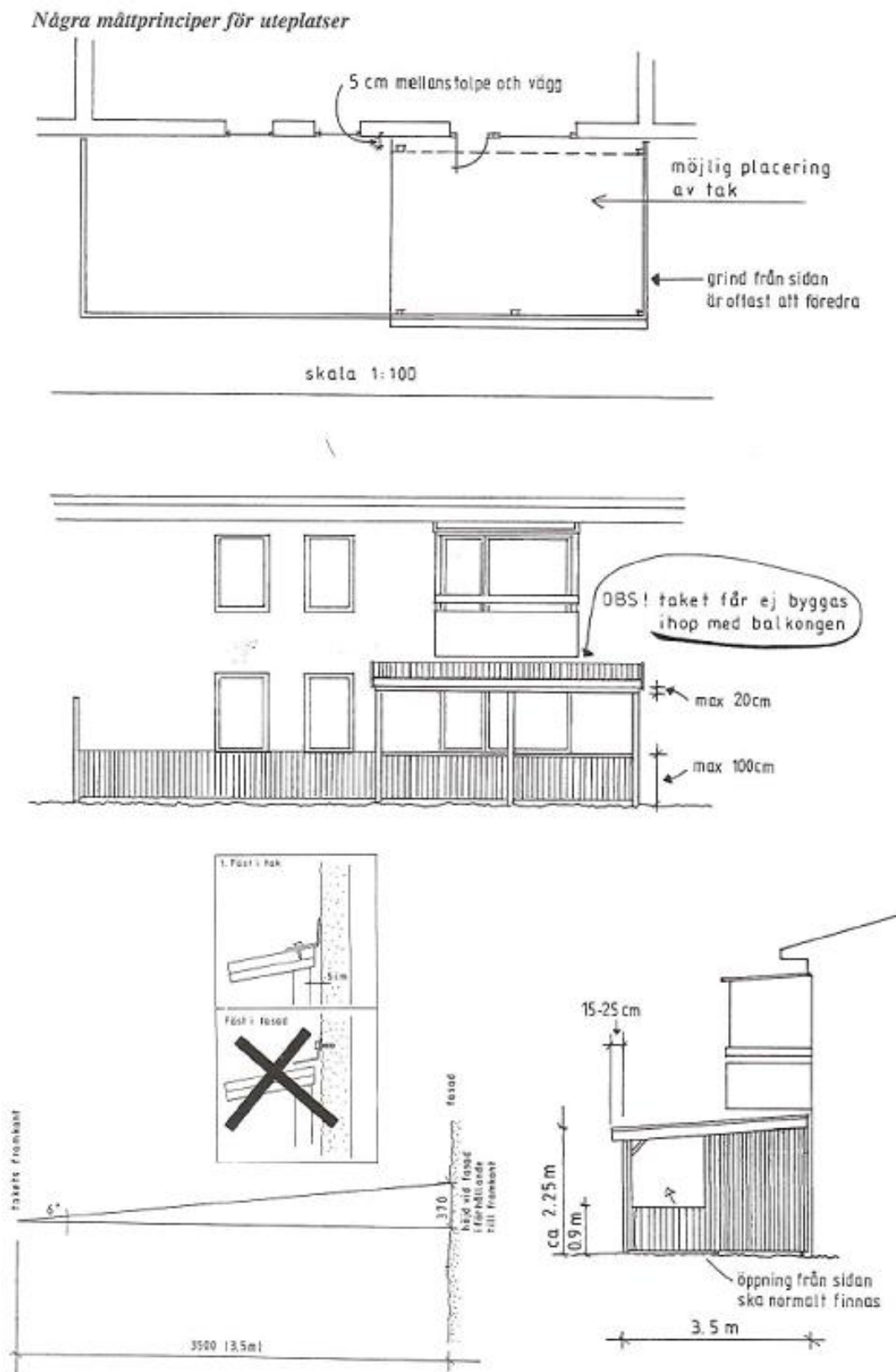
Skälet till ovanstående bestämmelse är att det annars kommer att bli omöjligt att nå ett bra helhetsintryck när angränsande uteplatstak får olika djup och takhöjd i ytterkant. Olika djup försvårar även fastighetsskötseln.

Uteplatsens djup kan i undantagsfall vara något mindre eller längre än 3,5 meter. T ex. kan avstånd till gångbana eller annan anordning spela in, liksom djup på redan befintliga uteplatser. Vid byggande av tak och ny- eller ombyggnad av staket ska djupet alltid vara 3,5 meter. Anpassning till befintliga uteplatser på samma huskropp skall normalt göras, men bara om dessa har regelmässigt mått enligt ovan. Anpassning av staketmått till 3,5 meter från fasad skall alltid göras när nytt staket byggs, oavsett om tak skall byggas eller inte. Regeln avseende 3,5 meters djup gäller även vid byggande av trallgolv såvida inte djupet är mindre än 2,0 meter.

Äldre uteplatser kan ha andra mått än ovan beskrivna. Dessa kommer inte att tvångsvis ändras. Anpassning till gällande regler görs vid ändringar och ombyggnader, då avtal träffas. Så småningom kommer hela området att ytmässigt ha erhållit harmonierande uteplatser.

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 3,5 meter pga. gångvägar, kulvertledningar etc.



Material

Uteplatskonstruktioner skall utföras i trä. Taket skall vara i vit genomlysbar plast. Profiler för inglasning skall vara i aluminium eller naturelox (omålad matt aluminium) eller vitlackerat. Inglasning skall vara i klarglas.

Impregnering och övrig behandling av träet får vara utfört endast med godkända och miljövänliga medel. Var uppmärksam på att impregnering kan ha olika kvalitet. Vissa bärande delar av takkonstruktionen kan utföras i metall, liksom stolpskor för lättare staketkonstruktioner. Grundläggning görs lämpligen med betongplintar. Se även respektive avsnitt för plasttak och inglasning.

Färgsättning

Alla staket, grindar, sidoväggar och träkonstruktioner för tak skall målas i vitt eller "Solhagas gröna" (NCS S 6020-G30Y), ej högblank täckande färg. Endast grön färg som köps av föreningen får användas för målning av uteplatsutrustning. Trädäck/-golv i t ex impregnerat virke behöver inte målas.

Den mörkbruna färg som tidigare var vanlig på staket m.m. får enligt stämmobeslut inte längre förekomma. Även impregnerat virke skall målas vitt eller grönt. På grund av att impregnerat virke måste torka innan det målas får nybyggda uteplatser respit med målning för att inte kemiska reaktioner skall uppstå.

Impregnerat virke skall målas i godkända kulörer enligt ovan.

Grönt och vitt kan kombineras, men inte helt fritt. Ange färgsättning i byggansökan. För att inte uteplatsen skall bli alltför mörk rekommenderas att insidan, helt eller delvis, målas vit även om utsidan är grönmålad. Både grön och vit färg samt grundfärg kan köpas på Solhagagården till ett subventionerat pris.

Profiler/ramar på inglasningar skall vara i vitlackerat, eller naturelox (omålad matt aluminium).

Trädäck och andra delar som tillhör golvkonstruktionen får vara i omålat virke, även impregnerat.

Infästning

All infästning i fasad är absolut förbjuden. Uteplatsutrustningen skall utföras så att den är demonterbar vid behov av tillsyn, underhåll, reparationer, ombyggnader etc.

Uteplatskonstruktionen skall i princip vara fristående från byggnaden. Under balkongplattan finns dock tre bulthylsor ingjutna där t ex. en takkonstruktion kan fästas som alternativ till en eller flera bärande stolpar. Byggnadernas fasader har tilläggisolerats och putsats under åren 2000-2002. Fasaden är inte konstruerad för att klara av att bära upp infästning av byggnadskonstruktioner, armaturer etc. Ingrepp i fasaden kommer att återställas på bostadsrättshavarens bekostnad. Särskilda fästtag för armaturer, vädringshängare m.m. som passar i bulthylsorna finns att köpa av föreningen. Kontakta bovärdinnan på tfn 019-27 00 44 på dagtid mellan 8.30–12.30. Pris 180 kr/fästtag (2014). Den boende beskostar själv montering av fästtag.

Den boende bekostar, om inte annat beslut föregås åtgärden, demontering och återmontering av uteplatskonstruktionen vid tillsyn, reparationer, ombyggnader osv. som föreningen genomför av byggnaderna. Infästningar och sammanfogning bör utföras så att demontering och återmontering kan göras utan att uteplatsen skadas i onödan.

Utformning

Staket och sidoväggar

Staket skall alltid föregås av särskild ansökan till föreningen och avtal om utförande och ansvar skall träffas. Staket får ha en högsta höjd på 0.90 meter och lägst 0.60 meter från mark.

Som del i en takkonstruktion skall staketet ha en högsta höjd på 1 meter från mark.

Eventuell grind skall ha samma höjdmått.

Föreningen rekommenderar att staketens stolpar förankras i gjutna plintar vilket ger en 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 ned i marken kan vara ett alternativ för lättare staketkonstruktioner. Staketstolpar kan även slås ned direkt i marken, men det är inte lämpligt att träet kommer i direkt kontakt med marken då det lätt kan ruttna, därför har det sistnämnda alternativet sina brister.

Staketets godsida skall alltid riktas ut från uteplatsen. Staketspjälorna bör inte byggas närmare mark än ca 10 cm.

Staketets spjälor kan vara stående, liggande eller snedställda och vara figursågade. Det är lämpligt att spjälorna inte sätts för glest, vilket ger ett slarvigt intryck, ca 1-2 cm mellan staketdelar är lämpligt. Avslutning uppåt kan göras både öppet och med överliggare. För att undvika skador på staketet vid gräsklippning/trimning utanför staketet skall det finnas ett avstånd mellan spjälorna och marken. Skador på staket/uteplatskonstruktionen vid gräsklippning eller annan fastighetsskötsel ersätts inte. **Överliggare skall, om inte särskilda skäl föreligger, ha samma höjd som sidoväggen/vindskyddet.**

Sidoväggar/vindskydd

En sidovägg i form av ett plank ger skydd mot insyn och vind. De sidoväggar som är gemensamma med din granne bör göras dubbelsidiga, dvs. att det bör se lika ut på båda sidor. Prata alltid med din granne om det gemensamma vindskyddet. Sidoväggens spjälor kan utföras stående, liggande, snedställda eller flätade.

Sidovägg får byggas max 1,8 meter hög och max 2 meter ut från fasad. Undantag prövas vid ansökan. Heltäckande sidoskydd/vindskydd/gavel från vägg ut till 3,5 meter medges inte såvida väggen inte skiljer två uteplatser med sammanbyggt tak.

För att inte helt avskärma intilliggande uteplats samt av gestaltningsmässiga skäl, medges inte hela väggar mellan uteplatser. Att grannen ger sitt godkännande förändrar inte denna regel. En öppning på 1 meter, vilken kan vara glasad, skall finnas längst ut från väggen. Öppningen bör harmoniera med övriga öppna/glasade ytor, lämpligen hålla staketets höjd i bröstningen.

Altaner/trädäck

Mellan marknivå och lägenhetens golvnivå skiljer 15-30 cm. För att göra uteplatsen mera tillgänglig, särskilt för människor som på något sätt är rörelsehämmade, kan byggande av en altan/trädäck vara ett bra sätt att öka tillgängligheten.

Altan/trädäck skall hålla samma mått som uteplatser i övrigt, dvs. ha ett djup på 3,5 meter. Djup på mindre än 2 meter inne på en uteplats godtas. Trädäckets höjd får inte vara högre än rumsgolvet. Den som har kulvertbrunn eller annan motsvarande fast installation på sin uteplats måste bygga däckets så att åtkomst för tillsyn, underhåll och reparationer enkelt kan ske.

Undantag från regeln avseende 3,5 meters djup kan göras om däckningen görs innanför en annan avgränsning med rätt mått, t ex staket, häck eller motsvarande. Däckningen behöver inte vara rätvinklig, lämplighet bedöms från fall till fall. Staket skall ha en höjd på 1 meter från mark även om uteplats däckas. Staketets ovansida skall gå i våg med fönsterblecket.

Sten- och plattsättning

Sten- och plattläggning kan normalt göras på valfritt sätt och med valfri yta inom rammåtten för respektive uteplats.

Då vattenansamlingar mot sockeln kan ge upphov till vattenskador skall sten- och plattläggning utföras så att vattenavrinning sker från fasad. Minst två plattrader, ca 80 cm, skall luta från fasaden.

Uteplatsen får inte asfalteras, betonggjutas eller motsvarande.

De flesta har en grind eller skjutdörr ut från uteplatsen (se stycket Grindar). Sten- och plattläggning mellan gångbana och grind/dörr får ske om avståndet är mindre än 1 meter. Läggning av längre gångar försvårar fastighetsskötseln och risk för maskinskador utökas.

Läggning av plattgång utanför uteplats får ske fram till gångväg om avståndet inte är mer än 1 meter.

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 blir projektiler vid gräsklippning och trimning.

Sten- eller plattläggning får göras utanför uteplatsstaketets 3,5 meter, max 35 cm ut vid plattsättning och max 70 cm vid anläggande av rabatt (detta får dock endast göras på framsidan, ej gavlar). Singel eller motsvarande får absolut inte användas utanför staketet.

Vegetation

All anläggning bostadsrättshavaren gör av gräsytor och planteringar, samt plantering 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.

Häckar

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

Häckarna runt uteplatsen ska vara välskötta och dess höjd ska vara i samråd med grannar.

Med enstaka häckdelar menas 1-3 mindre partier/enstaka buskar/enstaka träd som bör vara åtskilda.

Klätterväxter

Klätterväxter följer samma regler som häckar, maxhöjd 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 skall finnas emellan.

Klätterväxter på staket/uteplatskonstruktion får hållas till en höjd av max 110 cm. Enstaka väl avskilda partier får vara högre.

Gräs, växter, planteringar

Gräs- och planteringsytor skall utformas så att vattenavrinning sker från fasaden. Jord skall inte läggas direkt mot fasad/sockel.

Vattenansamlingar mot sockeln kan ge upphov till vattenskador. Planteringsytor direkt mot hussockeln kan också medföra skador. Arrangera så att planteringen har en distans mot sockeln eller att en för ändamålet avsedd fuktspärr används (t ex. platonmatta). *Varsamhet anmodas!*

Växter som klättrar direkt på fasaden får inte förekomma. Spaljé får under inga omständigheter fästas i fasaden.

Fristående spaljéer eller spaljéer som förankras i vindskydd, staket eller annan uteplatsutrustning får användas. Ett visst avstånd skall finnas mellan spaljé och fasad.

Träd får inte vara högre än balkongunderkant och absolut inte ligga an mot balkong eller fasad. Mindre del av trädkrona får sticka ut utanför uteplatsen.

Planteringar utanför uteplats

Gränsen mellan bostadsrättshavarens ansvar och bostadsrättsföreningens ansvar går direkt utanför staketet/häcken/3,5 meter. Undantag kan finnas vid vissa enkla uteplatser av äldre modell som inte flyttats ut och har mindre djup. Det finns även ett mindre antal uteplatser som pga. gångvägar har ett mindre djup än 3,5 meter. Bostadsrättshavaren får dock göra en mindre planteringsyta utanför uteplatsen, längs staketet/uteplatskonstruktionen, förutsatt att den boende sköter om denna och att den inte försvårar fastighetsskötseln. Undantag för de uteplatser där det inte finns något planteringsutrymme utanför uteplatsen.

Plantering får där det är lämpligt göras utanför uteplatsens långsida och får då vara max 70 cm djup och skall ligga i direkt anslutning till uteplatsen. Plantering utanför denna max bredd får inte förekomma då det försvårar föreningens fastighetsskötsel.

Föreningen tar normalt ansvar för ytan mellan sidoskydd (vindskydd) och entréplatta. Vanligen finns här perenner som skall motverka att regnvatten stänker upp på sidoskydd eller fasad. Den boende får plantera egna växter men skall 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 anlita personal, att utföra avtalat arbete. *Bostadsrättshavaren får inte ta bort av föreningen planterade växter och träd.*

Växtval

Omtanke bör tas om barn och allergiker i samband med växtval. Det gäller särskilt om växterna planteras så att de kan nå från gemensamma gångvägar och entréer.

Växter som är giftiga eller har giftiga bär får inte planteras så att de kan nå från föreningens gemensamma ytor.

Tak över uteplats

Skydd över uteplatsen får skapas genom byggande av ett traditionellt uteplatstak.

Byggande av uteplatstak ska alltid föregås av en ansökan (se sista sidan) till föreningens Byggrupp, med måttsatta ritningar. Ritningarna granskas och revideras eventuellt, var på de åter skickas till den sökande med besked om vilka grannar som skall tillfrågas. Den sökande får sedan själv visa ritningarna för grannarna och få grannintygen undertecknade. När samtliga grannintyg inlämnats till föreningen upprättas ett särskilt avtal där bostadsrättshavaren får skriva under och förbinda sig att bygga i enlighet med de ritningar som godkänts samt att uteplatstaket uppförs i enlighet med de regler som föreningens styrelse beslutat fram till de datum när byggnationen påbörjas (se även stycket Rutiner för ansökan). Byggavtal som inte påbörjats inom 6 månader, eller avslutats inom 1 år från undertecknande förfaller och är inte längre giltigt.

Alla skall ha möjlighet att bygga någon form av uteplatstak, även om en eller flera grannar skulle vara negativa. Styrelsen kommer då i samråd med berörda att ange en lämplig utformning och omfattning av taket. För hantering av ansökningar och granskning av ritningar har styrelsen utsett en Byggrupp som har mandat att besluta i dessa frågor.

Den som bygger ett tak bör vara medveten om att det sommartid kan bli varmt under taket samt att taket skärmar av en del ljus som gör rum med fönster under taket något mörkare.

Den boende har, oavsett om ritningarna godkänts, det fulla ansvaret för att uteplatskonstruktionen utförs med erforderlig hållbarhet, t. ex för snölaster, och ersätter eventuella skador som uppkommer på byggnad eller andra delar av fastigheten eller gentemot tredje man. Föreningen ersätter inte skador, t ex. snöras från tak och balkong.

Ingen del av taket får fästas i fasaden men för att täta mellan tak och fasad får en vit vinkelplåt fästas i taket som ligger mot fasaden. Tidigare alternativ med en dropplista som fästs i fasaden är inte längre tillåten.

Takkonstruktionen får absolut inte fästas i fasaden. Den stolpe som håller takkonstruktionen och står närmast vägg skall stå 5 cm från fasaden. Inga stolpar utmed fasaden får placeras för fönster eller dörrar.

Eftersom taket inte får fästas i fasaden, är det viktigt att takkonstruktionen får erforderlig styvhet. Hörnförstyvningar i form av vinkelbeslag eller snedsträvar kan vara nödvändiga för stolpens avstånd från fasad för att undvika fuktsamling och frostsprängning. Passbit får användas för att täta mellan stolpe och fasad. Som alternativ till stolpe vid fasaden kan takkonstruktionen, eller del av denna, fästas i färdigmonterade hylsor (3 st.) på balkongens undersida.

Uteplatstakets högsta punkt skall ligga direkt under balkongplattans underkant. Urtag i takplatsen skall göras för balkongsmide. Taket skall alltid luta från fasaden. Takvinkeln ska vara ca 6 °. Om tak redan byggts på intilliggande uteplats skall anpassning göras till takvinkeln på detta.

Olika takvinklar och höjd på intilliggande tak medges av gestaltningsskäl aldrig då detta pga. den stora yta som taket utgör ser mycket märkligt ut för ögat. Uteplatstakets sidor bör avslutas utanför eller i liv med balkongen, inte mitt under.

Takens täckning ska alltid utföras med vit ljusgenomsläpplig takplast. Taken får inte isoleras. Innertak får inte byggas.

Själva taket ska ha ett överhäng (utöver 3,5 m) om minst 20 cm, men inte mer än 30 cm.

Taket bör av praktiska skäl (bl. a. dropp) ha ett visst överhäng. Ett tak helt utan överhäng ser dessutom avhugget ut så detta skall göras även av estetiska skäl. Ovanstående mått ger en viss samstämmighet mellan närliggande tak. Hängränna och stuprör rekommenderas men uppmärksamma att vatten från utkastare inte rinner direkt ut på en gångyta där det kan orsaka halkproblem under de kallare årstiderna eller blir stående intill husets sockel.

Nedbyggnad från underkant på taket mot staketet får vara max 20 cm.

Om nedbyggnaden blir för stor tar det bort mycket ljus och ger en mörkare lägenhet. En alltför låg öppning mellan staket och/eller nedbyggnad från tak är inte estetiskt tilltalande och ger "intrycket av en korvkiosk". Av samma skäl skall därför inte staketet/fronten – bröstningen – vara för hög. *Observera att höjdmått är från mark, inte staketspjälans höjd.* 10 cm mellan mark och underkant staket/front gäller även för en uteplatskonstruktion.

Som del i en takkonstruktion får staketet ha en högsta höjd av 1 meter över mark och en lägsta höjd av 0,85 meter över mark. Hela eller delar av takkonstruktionens front eller gavlar kan alternativt byggas utan staket och vara helt öppna eller inglasade.

För att uteplatskonstruktionen skall ge ett smäckert och tilltalande intryck får inga delar av fronten vara förbyggd från golv till tak. Stolparna ska klara belastning från snö men bör vara så smäckra som möjligt.

I fronten skall det finnas öppningar i hela konstruktionens längd, endera stakethöjd till tak eller hel öppning från golv till tak. Detta får kombineras. Ingen del får vara förbyggd från golv till tak. Mindre partier av öppningen får utgöras av en gles spalje.

Med mindre partier menas ca 25 % eller mindre. Gavlar får inte vara heltäckande (undantag om två uteplatser med tak byggs samman). Dels för att angränsande uteplats inte skall skärmass in, dels för att det estetiskt ger ett alldeles för tungt intryck. En öppning skall alltid finnas på en av gavelväggarna, minst 1 meter bred i stakethöjd, helst större öppning. Huruvida grannen medger en hel vägg eller inte är ovidkommande.

En av gavlarna ska alltid ha en öppning. Minst 1 meter bred i samma höjd som frontöppningen.

Rekommenderas starkt att takstolparna 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.

Konstruktionens godsida skall alltid riktas ut från uteplatsen. Staketet/fronten/gaveln ska inte byggas närmare mark än ca 10 cm.

Staketets/frontens/gavelns spjälor kan vara stående, liggande eller snedställda och vara figursågade. Det är lämpligt att spjälorna inte sätts för glest, vilket ger ett slarvigt intryck. Att sätta "plexiglas"/klarplastskivor på insidan är ett alternativ till en tät front om man vill undvika vind och regn. För att undvika skador på konstruktionen vid gräsklippning/trimning ska det finnas ett avstånd mellan uteplatskonstruktionen och marken. Skador på uteplatskonstruktionen vid klippning/trimning beroende på för lågt placerat staket/front ersätts inte.

Uteplatsens djup ska alltid vara 3,5 m ut från fasaden.

I samband med att ansökan om byggande av uteplatstak görs, kan föreningen begära att uteplats som tidigare byggts längre än 3,5 meter ut från fasaden flyttas in till detta mått. Mått mindre än 3,5 meter medges heller inte, såvida inte utrymmet för uteplatsen är mindre pga. gångpassage eller liknade. Skälet till dessa bestämmelser är att det annars kommer att bli omöjligt att nå ett bra helhetsintryck när angränsande uteplatstak får olika djup och takhöjd i ytterkant. Olika djup försvårar även fastighetsskötseln.

På en uteplatskonstruktion får ett hörn fasas i 45° vinkel där fasningen får ha en längd på minst 70 cm och max 110 cm. Fasningen får bara göras i det hörn som vetter åt samma håll som balkongen ovanför uteplatsen. Mindre fasningar i båda hörnen får göras men får då vara max 40 cm breda. Fasningen får aldrig vara helt täckt. Den ska endera vara helt glasad eller öppen alternativt glasad/öppen från bröstningen och upp till tak.

Grindar/dörröppningar

Grindar skall ha samma höjd som omgivande staket. Dörrar ska vara av skjuttyp och får inte vara heltäckande.

Traditionella dörrar medges ej.

Grind/öppning/dörr skall placeras på gavel om uteplatsens läge medger det.

Av estetiska skäl bör grindar inte placeras på uteplatsens frontsida. Vissa uteplatser är dock belägna mellan andra vilket inte möjliggör andra alternativ. Ett helglasat skjutdörrsparti är då den mest tilltalade utformningen.

Grind/öppning på gavel ger i de flesta fall även kortast väg ut till närmaste gemensamma gångyta. Se även regler för plattläggning utanför uteplats.

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 och man kan inte kräva fullständig täthet mot fukt. Den inredning eller de möbler som den boende placerar här måste tåla dessa förhållanden och den boende måste även acceptera insyn. Uteplatsen får inte användas som upplag eller förråd bara för att den är försedd med tak, den skall hållas städad på samma sätt som om den vore en traditionell öppen uteplats. Mindre anordningar för att hålla ordning på utrustning medges, t ex. skåp som är lägre än bröstning eller prydnadshyllor. Däremot tillåts inte förråd eller 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.

Inglasning av uteplats

Föreningsstämman beslutade år 2000 att tillåta inglasning av uteplatser.

Inglasning av uteplats skall alltid föregås av särskild ansökan till föreningen och avtal om utförande och ansvar skall träffas. Inglasning får en endast ske med klarglas av för ändamålet godkänd typ och med profiler och infästning av arkitektoniskt acceptabelt material och utförande. Trä kan användas som material på delar av gaveln, i övrigt är inbyggnad av trä, plast, textil eller andra material än glas inte tillåtet.

Som alternativ till inglasning, om man tillfälligt vill avskärma uteplatsen, rekommenderas en gardin (av t ex. markistyg) som normalt inte behöver vara fördragen. Man kan även på kortare partier montera en mycket gles spalje. I övrigt skall avståndet mellan staketets överliggare (bröstning) och nedbyggnaden från taket (hammarbandet) vara fritt.

Det ska i detta sammanhang förtydligas, att det inte är ett extra rum bostadsrättsinnehavaren tillåts bygga på sin uteplats, det är enbart ett tak över uteplatsen. Man kan därför inte hävda att man måste skydda möbler eller annan utrustning som inte klarar klimatet på uteplatsen.

Det är inte tillåtet att isolera uteplatsens väggar eller tak.

Inglasning av balkong

Alla inglasningar av balkonger skall föregås av en anmälan till föreningen och avtal gällande bl. a ansvar skall träffas, även om inglasning köps och monteras av det företag som föreningen har ramavtal med – för närvarande Teknova (2010). Avtalet reglerar ägar-, underhålls- och säkerhetsansvar.

Alla typer av inglasning skall prövas och godkännas av föreningen och avtal skall upprättas innan montage. Inglasning får ske endast med klarglas med för ändamålet godkänd typ och med profil och infästning av arkitektoniskt acceptabelt material och utförande.

Vid anmälan om inglasning kan lämpligen ett produktblad eller en broschyr från tillverkaren av profilerna/inglasningen användas. Det går även att hänvisa till redan monterad och godkänd profil/inglasning, ange då adress och lägenhetsnummer eller att den är av standardtyp från företaget Teknova (2010), tfn 0143-292 20.

Markis – uteplats och balkong

Markis får sättas över såväl uteplats som balkong. Efter fasadombyggnaden medges endast markismontage fäst i balkongkonstruktionen, absolut inte i fasad.

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, inklusive underhåll.

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

Montering av markis med infästning i fasaden är absolut förbjuden.

Godkända markisprover att välja mellan finns på Solhagagården

Markis – över fönster

Stämman godkände år 2009 att markiser även får monteras ovanför fönster. Infästning av markiser skall ske i fönsterramen.

Parabol

Du får inte montera upp en parabol utan att få det godkänt av styrelsen. Det spelar ingen roll om den skall sättas upp på insidan av balkongen. Ansökningsblankett finns på Solhagagården.

Ändring av regler

Styrelsen kan av praktiska, estetiska eller rättviseskäl behöva ändra eller komplettera dessa regler. Medlem som träffat avtal enligt tidigare regler behöver då inte ändra på konstruktion eller placering. Vid ombyggnad eller förändring (t ex. ommålning) skall dock de nya regler som tillkommit iakttas i de delar som förändringen avser. Styrelsen kan fatta beslut om att en uteplats som blivit byggd enligt tidigare regler ska byggas om enligt nya eller förändrade regler. Föreningen skall då bekosta ombyggnaden.

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 (ej Byggruppen) kan då besluta om en ändring. Om styrelsen inte bifaller önskemålet om ändring av reglerna kan den som är medlem i föreningen lämna in 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 (ej i juli). Ordinarie föreningsstämma hålls 1 gång/år (normalt i maj) och motioner till stämman måste vara inlämnade senast den 28 februari samma år. Stämman har under de senaste åren avisat motioner om att uteplatser bl. a skall få byggas större än 3,5 meter från fasad.

Skötsel av uteplats

Föreningen lägger ner mycket energi och pengar på att hålla Solhagaområdet snyggt och välskött. Det är därför viktigt att enstaka uteplatser inte motverkar helhetsintrycket.

Bostadsrättshavaren i respektive lägenhet är skyldig att sköta och underhålla den uteplats man har dispositionsrätt till. Underlåtenhet att sköta och underhålla uteplatsen kan, efter anmodan om rättelse, medföra att dispositionsrätten upphör och uteplatsen rivs/saneras/städas på bostadsrättshavarens bekostnad.

Besiktning av uteplatser görs varje år. De uteplatser som har någon form av brist meddelas därefter om detta tillsammans med eventuella krav på åtgärdande. Allvarigare brister kan meddelas utan hänsyn till 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 och är i dagsläget inte fastlagda regler. För de allra flesta uteplatser runt om i området föreligger inga som helst problem med skötsel och underhåll.

Monteringsregler: Parabol i Brf Solhaga

- Parabol får endast monteras fristående på stolpe, *innanför* räcket på bostadsrättshavarens balkong/terrass.
Alternativt fäst med klämfästen i balkongräcket. (ingen borrhåning får ske)
- *Ingen del* av parabolen får sticka ut utanför räcket.
- *Inga hål får borraras* i fastighetens fasad. (Fasaderna har en fuktspärr som absolut inte får brytas).
- Inga kablar/kabelrännor får hänga eller ledas utanför balkong/terrass.
- Parabol får inte utgöra ett hinder vid underhållsarbeten eller andra åtgärder inom föreningen utan ska då demonteras/avlägsnas på begäran av styrelsen.
- Vid eventuell överlåtelse av lägenheten ska all utrustning för parabol demonteras och tas bort.
- Får inte estetisk negativt inverka på fastigheten.