

## **Policy för tillbyggnader och utnyttjande av gemensam mark inom bostadsrättsföreningen.**

### **Bakgrund**

Inom Brf Dritteln har, sedan inflyttningarna, funnits en vilja att ge medlemmarna stor frihet när det gäller nyttjandet av den gemensamma mark som finns i anslutning till respektive marklägenhet och bostadsrättsradhus. Även tillbyggnader i form av altaner m.m. har accepterats under förutsättning att de närmaste grannarna godkännt åtgärderna.

Det har dock saknats en av föreningsstämman beslutad policy som ska gälla inom föreningen när det gäller utbyggnader och nyttjande av den gemensamma marken.

Styrelsen har därför låtit utarbeta ett förslag till policy som behandlades och med smärre justeringar antogs av föreningsstämma 2013-05-06. De gränser som anges av föreningens stadgar, lagar och Umeå Kommun redovisas nedan tillsammans med den antagna policyn.

### **Gränser som sätts av stadgar, lagar och Umeå Kommun**

Lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och till varje lägenhet hör en uteplats, (gäller inte lägenheter på andra våningen med balkong). Ingen mark är upplåten med bostadsrätt och det innebär att all mark utöver uteplatsen är gemensam och att det är föreningen som i grunden har underhållsansvaret.

Genom att ge medlemmarna rätt att använda mark utöver uteplatserna har medlemmarna fått en nyttjanderätt till marken. Några formella avtal om detta har dock inte upprättats. Medlemmarna har kommit till styrelsen med en begäran om att få vidta olika åtgärder och genom att bevilja dessa har ett avtalsförhållande uppkommit mellan föreningen och den medlem som skickat in om en begäran. Ett bekymmer är att ett sådant avtal hittills inte automatiskt övergår till den nye innehavaren när bostadsrätten överläts.

Genom de stadgar som föreningen antagit 2004 markeras tydligt att en bostadsrättshavare har ansvar även för sådant som tidigare bostadsrättshavare gjort.

Föreningen består av endast EN fastighet. Umeå kommun uppställer nedanstående gränser för vilka åtgärder som kräver byggnadslov eller ej:

Bebyggelsen betraktas som grupphusbebyggelse och kommunen överlämnar till föreningens styrelse att godkänna utbyggnader enligt nedan:

1. Altaner/uteplatser utan tak eller med tak på högst 15 m<sup>2</sup>.

Byggnadslov krävs för:

1. Altaner/med tak över 15 m<sup>2</sup>
2. Alla inglasningar av altaner och balkonger.

Vid beviljande av bygglov tar kommunen stor hänsyn till styrelsens uppfattning och beviljar normalt åtgärder som styrelsen godkänt. Förändringarna får dock inte strida mot gällande detaljplan eller områdets karaktär.

Beträffande förråd är kommunens uppfattning att eventuella utbyggnader bör ske genom komplettering i anslutning till befintliga byggnader och inte genom att placera ut nya.

## **Föreningens policy**

### **Ansökan, ansvar, bygglov**

Vid ansökan om utbyggnad ska en skalenlig ritning bifogas så att ytan klart kan utläsas. Utbyggnad ska alltid ske i samråd med grannarna och enighet ska eftersträvas. Under förutsättning att ovanstående riktlinjer för utförande följs får dock styrelsen bevilja tillstånd även om någon granne motsäger sig utbyggnaden. Vid alla utbyggnader upprättas ett avtal mellan föreningen och berörd bostadsrättshavare så att det klart framgår att hela underhållsansvaret för utbyggnaden åvilar den som gjort den. Vid bristande underhåll av byggnationer kan styrelsen anmoda bostadsrättsinnehavaren till underhåll eller rivning. Detta avtal ska överföras till den nye bostadsrättshavaren vid en överlåtelse.

I den mån utbyggnad kräver byggnadslov är det bostadsrättshavarens ansvar att söka och bekosta ett sådant. Ingen utbyggnad får ske innan styrelsen gett tillstånd och, i förekommande fall, byggnadslov erhållits. Kopia på byggnadslov ska alltid lämnas till styrelsen.

Inget krav på ändring av befintliga utbyggnader ställs, men krav på att bygglovsansökan inlämnas i efterhand ställs om utbyggnaden varit byggnadslovspliktig från början.

### **Förråd**

Förråd av mindre karaktär, max 1 m<sup>2</sup>, ej fristående, kan tillåtas efter godkännande av föreningens styrelse.

## **Altaner/uteplatser**

Utbyggnad av altaner och uteplatser får ske längs fasaden på respektive lägenhet och högst 5 meter ut från fasad. Fast tak får omfatta högst 15 m<sup>2</sup>.

Underhållsansvaret för altaner och altantak ska alltid åvila den som byggt altanen och avtal skrivs som för utbyggnad i övrigt. Bostadsrättshavaren är också skyldig att ta bort altanen på egen bekostnad om föreningen behöver komma åt underliggande mark, exempelvis vid omdränering eller isoleringsarbeten på sula eller fasad.

## **Inglasningar**

En altaninglasning får omfatta högst 15 m<sup>2</sup> och inte utföras med vinterisolering. Ansökan om inglasning av altan eller balkong ska ske till styrelsen och en ritning bifogas. Det är varje bostadsrättshavares ansvar att söka och bekosta bygglovet.

Altaninglasning kräver samråd med berörda grannar på samma sätt som övrig utbyggnad.

Inga arbeten får påbörjas innan styrelsen gett tillstånd och byggnadslov erhållits. En kopia på byggnadslovet ska inlämnas till styrelsen.

## **Staket**

Staket får uppföras med en maximal höjd om 85 cm. Ska vara målat i vit färg. Staket eller växtlighet som hindrar passage mellan gårdarna får inte anläggas. Innan byggnation av staket kan påbörjas ska skriftlig ansökan göras och ett medgivande erhållas från styrelsen.

## **Mark**

Mark mellan altan/uteplats och tomtgräns får användas av respektive bostadsrättshavare, som också har ansvar för underhåll i form av städning, slyröjning och gräsklippning. Lägenheter som ligger mitt i huskropparna måste kunna nå sin uteplats utan att behöva släpa möbler, jord eller trädgårdsredskap genom lägenheten.

För innergårdarna gäller att passage mellan gårdarna inte får hindras.

Träd får endast fällas efter tillstånd från styrelsen. För trädfällning gäller även att samråd med berörda grannar skall ske som vid utbyggnader. Styrelsen kan dock ge tillstånd till trädfällning även om enighet inte uppnås mellan grannarna.

Den som önskar fälla träd ska kunna visa sådana kunskaper att fällningen kan ske på ett säkert sätt eller anlita behörig entreprenör. Bostadsrättshavaren är ansvarig för alla skador som orsakas av trädfällningen och är också skyldig att ersätta föreningen om träd fälls utan tillstånd. För träd som fälls utan tillstånd har föreningen rätt till skadestånd med upp till 10 000 kr per träd.

## **Parabolantenner**

Vid uppsättning av parabolantenner krävs skriftligt tillstånd av styrelsen. Styrelsen kan ge en erinran eller kräva skadestånd av den bostadsrättshavare som satt upp parabolantenn på ett sätt som kan skada personer på grund av nerfall av is eller att parabolen lossnar, eller gjort skadlig åverkan på föreningens byggnader. Inga parabolantenner får monteras på huvudbyggnadernas tak via infästning genom takens tätskikt.

## **Tidsbegränsning av tillstånd**

Föreningens område förändras med tiden. Alla tillstånd till förändringar baseras på de förhållanden som råder när tillståndet ges. Ett av styrelsen beviljat tillstånd gäller därför under ett år från det att styrelsen fattat sitt beslut. Har åtgärden inte genomförts under den tiden måste ny ansökan lämnas.

Om åtgärden dessutom är bygglovspliktig gäller istället den genomförandetid som anges i bygglovet.

## **Åtgärder utanför fastigheten**

Styrelsen och föreningen tar inget som helst ansvar för åtgärder som medlemmarna gör på mark som inte tillhör föreningen. Inga sådana tillstånd kan därför sökas och om medlemmar vet med sig att de utfört sådant uppmanas de att omgående ta bort sådant, eftersom de annars kan ställas till ansvar för olaga intrång på annans mark.

## **Regler för uthyrning i andra hand**

Enligt stadgarna gäller att en bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. En särskild ansökningsblankett för andrahandsuthyrning fås av vicevärden som också kan ge mer information.

För att styrelsen skall kunna göra en enhetlig bedömning och för att undvika problem, med exempelvis hyresspekulation, tillämpar vi inom Brf Dritteln följande policy:

Skäl för uthyrning kan vara att du till exempel tillfälligt arbetar eller studerar på annan ort, vistas på sjukhus/sjukhem, reser eller prövar ett samboförhållande.

Uthyrning i andra hand beviljas endast för max 1 år. Intyg som styrker skälen och uthyrningstiden skall redovisas.

Varje ansökan bedöms individuellt.

