



Regler för balkong & uteplats

Här tar vi upp information och regler som gäller balkonger och uteplatser tillhörande din lägenhet i Rosteriet.

Allmänt

Alla lägenheter i föreningen har en, eller i vissa fall flera balkonger, alternativt en uteplats. Det är tillåtet att bygga insynsskydd mellan balkonger och uteplatser, men det finns ett antal regler kring detta. Det är även tillåtet att sätta upp markis på sin balkong eller uteplats, för mer information – se respektive rubrik nedan.

Hänsyn

Samtliga boende uppmuntras att visa hänsyn gentemot alla grannar på balkongerna, även mindre sällskap ekar rejält mellan betongväggarna. Att lägga ut en notis på Your Block och tala om när du ska ha fest kan vara allt som behövs för betydligt större förståelse och god grannsämja. Vi bor i samma hus och kalas är självklara inslag, men också omtanke om grannarna.

Korridorer, loftgångar och allmänna utrymmen

Det är förbjudet att förvara föremål i fastighetens korridorer och allmänna utrymmen, såsom garage, trappuppgångar och i förrådsutrymmen utanför varje medlems förråd! Detta gäller alla typer av föremål såsom kläder, skor, byggmaterial, möbler, leksaker, barnvagnar och dörmattor.

Att förvara föremål i korridorer och allmänna utrymmen innebär brandfara och den som förvarar något där utsätter både sig själv och sina medmänniskor för fara då utrymningsvägar kan blockeras, av föremålet i sig eller av brand om föremålet börjat brinna.

På loftgångarna får boende lov att ställa föremål på utrymmet framför sin lägenhet, från husväggen fram till det galler som avgränsar loftgångarna på tvären, gallren på loftgången är ca 85 cm djupa. Man får inte ställa några saker utanför detta område fram till balkongräcket. Inga föremål för blockera utrymningsvägarna på loftgångarna!

Grillning

Att grilla på balkong och uteplats är tillåtet, men endast med gasolgrill eller elektrisk grill. Det är alltså inte tillåtet att grilla med kolgrill. Bestämmelser för hantering och förvaring av gasol finns i lagstiftningen om brandfarliga och explosiva varor. Om du använder en gasolgrill är det viktigt att följa de regler som finns för hur gasoltuber får förvaras. Det finns mycket information på hemsidan

för Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB):

<https://www.msb.se/RibData/Filer/pdf/25541.pdf>

Nedan följer viktiga instruktioner till boende som använder gasolgrill:

- På en öppen balkong (ej inglasad) får max behållarstorleken P11 (max 30 liter) förvaras.
- Det är inte tillåtet att förvara gasoltuber inomhus eller i källarförråd!
- Förvara alltid grill och gasoltub under ett grillöverdrag så att grill, gasoltub samt slang inte påverkas av sol, väder och vind.
- Placera grillen på avstånd från brännbart material, till exempel parasoll, byggnad och möbler.
- När grillen ej används ska regulatören på gasoltuben alltid vara stängd.
- När grillen används så ska gasoltuben lyftas bort så långt som möjligt från grillen (får under användning inte förvaras i skåp under grillen).
- Kontrollera regelbundet slangen mellan gasoltub/regulatorn och grillen. Böj slangen. Om det finns sprickbildningar, byt ut den! Kontrollera att slangen är tät och gasol inte läcker ut vid fästen genom att göra ett "såptest".
- Håll grillen ren från fett. Fett kan antändas om det ansamlas för mycket. Rengör både grillgaller, brännarskydd och dropplåda ofta.
- Klä inte den utdragbara bottenbrickan med folie. Detta kan hindra fett och matrester från att rinna ner i dropplådan och det ökar risken för brand.
- Byt ut eller rengör lavastenarna varje år.
- Det rekommenderas att använda en handske vid gasolgrillning. Skulle det börja brinna är det viktigt att man kan komma åt reglaget på gasoltuben och stänga det.
- Använd aldrig vatten för att släcka en eld som uppstår i en gasolgrill. Ha alltid en brandsläckare och brandfilt nära till hands!

Rökning

Boende rekommenderas att inte röka på balkongerna eller uteplatser. Vi måste visa hänsyn när boende intill t.ex. sitter och äter utomhus. Sunt förnuft och omtanke kring din närmiljö uppmuntras.

För dig med balkong

Bostadsrättshavare som förfogar över en lägenhet med balkong har vissa förhållningsregler att rätta sig efter med grund i arkitekternas bestämmelser, utifrån stadsbilden och som hänsyn mot grannar.

Inred din balkong med sunt förnuft och respektera dina grannars boendemiljö. Undvik därför skrymmande möbler eller dylikt som förstör dina grannars utsikt eller liknande.*

***Bostadsrättslagen 7.9 §** När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan (...) försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Du får inte måla balkongens tak- eller betonggolv. Däremot får boende lägga en bottenplatta av trall på balkongen. Du får inte borra i bärande konstruktion enligt SSM, dvs i ytterväggarna. Balkongplattan är inte en del av husets bärande konstruktion, men om du borrar ska detta utföras på ett fackmannamässigt sätt och alla förändringar sker på bostadsrättshavarens egen bekostnad och risk.

Du blir alltså själv ansvarig för att täcka kostnader om skador skulle uppstå på husets fasad eller liknande. Borring får därför inte ske för nära kant/hörn då det finns risk att betongen kan spricka. Av säkerhetsskäl ska eventuella balkonglådor alltid hänga på insidan av balkongräcket.

För dig med uteplats

Bostadsrättshavare som förfogar över en lägenhet med stenlagd uteplats/terrass har nyttjanderätt till terrassen, men inte till marken som ligger i anslutning till terrassen.

Boende som innehar lägenhet med terrass behöver föreningens skriftliga tillstånd för all form av tillbyggnad, ombyggnad och förändring (detta gäller dock inte om du vill lägga trall på terrassen, det är du som boende fri att göra utan tillstånd).

Om lägenhetsinnehavaren har byggt till, byggt om eller förändrat uteplatsen utan skriftligt tillstånd kan styrelsen besluta att den boende blir skyldig att på egen bekostnad återställa uteplatsen till ursprungsskick.

Boende kan lägga en bottenplatta (typ trall) på stenplattorna utan förankringar i husgrund eller jordankare i mark, dock endast på den ursprungliga storleken av uteplatsen. Stenplattor får inte tas bort. Du får inte måla uteplatsens tak- eller golv.

Ingen överbyggnad eller tak är tillåtet, detta för att slippa kommunalt bygglovskrav.

Boende ska ansöka till styrelsen innan tillbyggnad, ombyggnad eller annan förändring påbörjas. Ritning eller skiss ska medfölja ansökan. Om tillstånd lämnas av styrelsen sker detta under förutsättning att bostadsrättshavaren följer anvisningarna. Följer bostadsrättshavaren inte dessa kan föreningen låta riva all om- eller tillbyggnad på bostadsrättshavarens bekostnad.

Alla förändringar och eventuella fel eller skador som uppstår till följd av dessa sker på bostadsrättshavarens egen bekostnad och risk.

Insynsskydd

Följande regler gäller på *balkonger*:

- Insynsskydd ska ha en färg som överensstämmer med fasaden. Insynsskydd ska vara i kulör motsvarande kulören Art. 986/15, S 2000-N, se Sandatex Markisväv.
- Insynsskydden ska vara i höjd med balkongräcket.
- Gröna växter är tillåtna på de befintliga vita gallren mellan balkongerna.
- Lampslingor och trall är tillåtna. Se reglerna för borring ovan!

Följande regler gäller på *uteplatser*:

- Insynsskydd och andra anordningar ska utföras enhetligt och passa väl in mot befintliga byggnationer.
- Insynsskyddet ska byggas i trä. Maxhöjd 180 cm med en luftighet på minst 50 %.
Exempel: om brädan är 5 cm bred ska tomrummet mellan brädorna också vara detsamma, det vill säga minst 5 cm.
- Brädornas bredd (höjden) får vara max 5 cm. Träribborna ska läggas horisontellt.
- Insynsskyddet måste byggas så att det finns en öppning motsvarande den som finns i dag.
Dock kan du ha en öppningsbar grind där, så länge grinden är i samma stil och färg som staketet.
- Insynsskydd ska ha en färg som överensstämmer med fasaden. Insynsskydd ska vara i kulör motsvarande kulören Art. 986/15, S 2000-N, se Sandatex Markisväv.
- Nytt tryckimpregnerat trä måste vara vitmålat efter max ett (1) år.
- Staketstolparna/-reglarna får vara maximalt 70 mm x 70 mm och ska vara på insidan av uteplatsen samt får inte överstiga maxhöjden 180 cm.

Dessa regler finns dels för att hålla innergården enhetlig, dels för att insynsskyddet inte ska kräva bygglov.

- Observera att bygget av insynsskyddet måste ske på ett fackmannamässigt sätt.
- Vid försäljning av lägenhet med insynsskydd runt uteplats åligger det den nuvarande ägaren att överföra underhållsansvaret till köparen.

Inglasning av balkong

Nordiska Inglasningar har ansökt igen om bygglov för inglasning. Ärendet ligger nu hos Länsstyrelsen.

Ingen får påbörja inglasning utan beviljat bygglov eller innan styrelsen meddelat riktlinjerna!

Ett antal förhållningsregler gäller för inglasning av balkong:

- Godkännande måste sökas hos styrelsen innan någon form av montering sker.
- För att få styrelsens godkännande för inglasning på sin balkong måste den boende teckna ett underhållsavtal med föreningen (se hemsidan), där den boende förbinder sig att sköta underhåll av inglasningen.
- Föreningen har – under förutsättning att byggnadstillstånd beviljas – ett ramavtal med tillverkaren Nordiska Profilsystem som under fem år är utvald att tillhandahålla inglasningslösningar till föreningens medlemmar enligt överenskommen prislista. Garanti för installation, system och material ställs ut av Nordiska Profilsystem under 2 år.
- Montering ska ske på ett fackmannamässigt sätt av firman Nordiska Profilsystem.
- Vid försäljning av lägenhet med inglasning åligger det den nuvarande ägaren att överföra underhållsansvaret till köparen.

Markiser

Följande regler gäller för uppsättning av markis:

- Godkännande måste sökas hos styrelsen innan någon form av montering sker.
- För att få godkännande av styrelsen att montera en markis på sin balkong måste den boende teckna ett underhållsavtal med föreningen, där den boende förbinder sig att sköta underhåll av markisen.
- Montering ska ske på ett fackmannamässigt sätt.

Eftersom fastighetens utseende ska vara enhetligt enligt arkitekterna, gäller följande:

- Kulören är Art. 986/15, S 2000-N, se Sandatex Markisväv.
- Vid försäljning av lägenhet med markis åligger det den nuvarande ägaren att överföra underhållsansvaret till köparen.

Underhållsavtal för montering av markis på balkong finns på hemsidan.

Förråd (gäller lägenhet i markplan)

Vid byggande av ett förråd gäller följande:

- Eventuella brunnar eller luckor i golv eller mark måste vara åtkomliga.
- Förrådet ska byggas av lösvirke eller träskivor och ha en stabil regelkonstruktion.
- Förrådet ska ha en färg som överensstämmer med fasaden, dvs i kulören Art. 986/15, S 2000-N, se Sandatex Markisväv.
- Tillåten maxstorlek på ett förråd är 70 cm djup x 120 cm bred och 120 cm hög.

Om föreningen behöver komma åt för renovering av väggar och tak eller golv kan förrådet behöva demonteras. Demonteringen utförs av bostadsrättshavaren efter uppmaning av bostadsrättsföreningens styrelse eller förvaltare.

Skötsel av uteplats eller balkong

Bostadsrättshavaren påtar sig skötsel och underhåll av den aktuella ytan. Detta ansvar följer lägenheten vid överlåtelse och ska meddelas den nya bostadsrättshavaren.

Om bostadsrättshavaren försummar skötseln av den aktuella ytan kan styrelsen på den boendes bekostnad beställa skötsel från en entreprenör. Detta kan ske efter påpekande från styrelsen om att bostadsrättshavaren har försummat skötseln och att underhåll ska ske snarast. Om bostadsrättshavaren trots detta inte har underhållit den aktuella ytan kan styrelsen – tidigast tolv veckor efter en skriftlig uppmaning – beställa detta underhåll. En påminnelse skickas ut sex veckor efter den skriftliga uppmaningen.

Vid eventuella tveksamheter kontakta styrelsen på info@brfrosteriet.se.

Länkar

<http://www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/a-o-lanksidor/Plank-staket-murar-och-spaljeer/>

<http://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/bygga-utan-bygglov/altaner-uteplatser-och-uterum/>

<http://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/bygglov/altaner-uteplatser-och-uterum/>

<https://www.msb.se/>

<https://www.dinsakerhet.se/sakrare-hemma/farliga-amnen-hemma/grilla-med-gasol/>

Med bästa hälsningar och förhoppning om en fin gemenskap i föreningen!
/ Styrelsen



