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

**Gränser som sätts av stadgar, lagar och Karlstads Kommun**

Lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och till varje lägenhet i markplan hör en uteplats, lägenheter på andra våningen har 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.

I princip får en bostadsrättshavare inte företa någon ändring utanför sin lägenhet och de delar av huset som finns utanför lägenheten bestämmer föreningen över. Detsamma gäller föreningens mark. Vill en bostadsrättshavare utföra någon åtgärd som påverkar huset eller marken krävs föreningsstämmans tillstånd.

Genom att ge medlemmarna rätt att använda mark utöver uteplatserna har medlemmarna fått en nyttjanderätt till marken. 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. Några formella avtal om detta har dock inte upprättats mellan den som byggt uteplatsen och föreningen. Ett bekymmer är därför att ansvaret för utbyggnaden inte automatiskt går över till den nye ägaren. Den nye ägaren har då ingen skyldighet att ta hand om uteplatsen och den skulle i så fall börja förfalla.

**Ansökan, ansvar och bygglov**

Vid utbyggnad kontaktas styrelsen för att få riktlinjer kring hur utbyggnaden ska se ut. Därefter ska en skalenlig ritning lämnas till styrelsen och styrelsen fattar beslut. Utbyggnad ska alltid ske i samråd med berörda 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.

Bostadsrättshavaren har hela underhållsansvaret för utbyggnaden. Vid bristande underhåll av byggnationer kan styrelsen anmoda bostadsrättsinnehavaren till underhåll eller rivning. Bostadsrättshavaren är också skyldig att ta bort utbyggnaden på egen bekostnad om föreningen behöver komma åt underliggande mark, exempelvis vid omdränering eller isoleringsarbeten på sula eller fasad.

Bebyggelsen i vårt område betraktas som grupphusbebyggelse och kommunen överlämnar till föreningens styrelse att godkänna utbyggnader under förutsättning att det är en enkel uteplats utan tak, ingen inglasning och endast ett staket. Inget bygglov behövs. Om det gäller att bygga ytterligare en balkong eller en dörr krävs bygglov.

**Uteplats**

Samtliga befintliga uteplaster har godkänts av tidigare styrelser. De har under 2015 mätts in och sammanställts i en karta som finns tillgänglig digitalt hos styrelsen. Kommande utbyggnader får ske i markplan med utgångspunkt i mått för de befintliga för att skapa enhetlighet i vårt område. Hänsyn måste alltid tas till vart på området lägenheten är placerad, vilket medför att små avsteg från detta får förekomma. Det åligger styrelsen att göra denna bedömning.

På en extrastämma i maj 2018 fattades beslut med minst 2/3 majoritet att det är möjligt att bygga ytterligare en uteplats och därmed öppna en extra dörr i lägenheten. Den extra uteplatsen med tillhörande dörr ska vara lika som de befintliga. Samma mått, konstruktion och material. Alla kostnader i samband med byggnationen står bostadsrättsinnehavaren för. Kommande underhåll står föreningen för.

Utbyggnad runt två hörn tillåts inte eftersom det anses ta för stor del av den gemensamma marken i anspråk.

Skriftlig ansökan med en ritning ska lämnas in till styrelsen för att kunna ta del av de mått som gäller för respektive lägenhet.

Förteckning över lägenheter i markplan:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| LÄGENHET | BEFINTLIG UTBYGGNAD | MÖJLIG TILLBYGGNAD |
| 1 A | Ja |  |
| 1 C | Ja  |  |
| 2 A | Nej | I enlighet med 4 C el. baksidan |
| 2 C | Ja |  |
| 3 A | Nej, endast plattor på framsidan | I enlighet med 3 C |
| 3 C | Ja |  |
| 4 A | Ja, framsidan och baksidan m. dörr |  |
| 4 C | Ja |  |
| 5 A | Ja |  |
| 5 C | Ja, inglasat på framsidan dörr på baksidan |  |
| 6 A | Ja, framsidan och baksidan ej dörr. |  |
| 6 C | Ja, + plattor på baksidan |  |
| 8 A | Ja |  |
| 8 C | Ja  |  |
| 10 A | Ja, baksidan m .dörr |  |
| 10 C | Ja, framsidan och baksidan |  |
| 12 A | Nej | I enlighet med 1 C och 5 A |
| 12 C | Ja, , baksidan m .dörr |  |

Uteplatser ska byggas i tryckimpregnerat virke av dimensionen 95x22 mm. OBS! Uteplatser får ej målas eller behandlas med annat än olja.

**Staket**

Staket runt uteplatser får uppföras med en maximal höjd av 100 cm. Innan byggnation av staket kan påbörjas ska skriftlig ansökan göras och ett beslut tas i styrelsen.

Det finns 2 alternativ för hur staket kan införskaffas och monteras.

1. Köpa färdiga sektioner av staketet Jabo Horizont 2 som går att

att köpa på: Beijer, Coop Bygg, XL bygg m fl.

Fakta: Jabo Horizont 2, Ram: 34x45 mm, Spjäla: 19x45 mm, Överliggare: 22x55 mm
Material: Skyddsimpregnerad gran, Bredd: 1800 mm, Höj:d 900 mm

1. Bygga ett eget staket/ta in en snickare som bygger staketet enligt ovan. I bygghandel är det svårt att få tag på virke till ramen med måtten 34x45 mm, därför godkänns också virke med dimension 45x45 mm.

Regler för dessa staket.

1. Staketen ska ej målas.
2. Staketen ska monteras på altanen alt. längs med sidan av altan.
3. Staketet ska monteras på ett sådant sätt att det ej medför risk för personskada.

**Balkong**

På en extrastämma i maj 2018 fattades beslut med minst 2/3 majoritet att det är möjligt att bygga ytterligare en balkong. För att bygga balkong krävs bygglov, det är bostadsrättshavaren som gör ansökan till kommunen. Innan ansökan om bygglov görs måste styrelsen ge klartecken att ansöka om bygglov. Den extra balkongen måste se exakt lika ut som de befintliga. Samma mått, konstruktion och material. Alla kostnader i samband med byggnationen står bostadsrättsinnehavaren för. Kommande underhåll står föreningen för.

**Plantering**

Pga. skötsel, brandrisk och underhåll och för att fasaden inte ska ta skada ska inga växter finnas närmare än 30 cm från fasaderna. Höjden på växterna får inte vara mer än 180 cm. Växter för nära fasaden kommer därför tas bort.

**Markis**

Styrelsen har under 2015 tagit fram en typ av markis och ett tyg som är det som i fortsättningen ska användas. För beställning och uppsättning av markiser kontaktas styrelsen.

**Vindsförvaring**

En lägenhet, 12 B, har öppnat upp i taket och inrett vinden till förvaring. Detta ska även i fortsättningen vara möjligt, men endast om ytan inreds som förvaring. Att inreda vinden som bostadsyta är inte tillåtet. Ansökan lämnas skriftligt och beslut av styrelsen krävs.

**Parabolantenn**

Vid uppsättning av parabolantenner krävs ansökan och beslut av styrelsen. Styrelsen kan ge en anmärkning 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.

**Tidsbegränsning av beslut**

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

**Åtgärder utanför fastigheten**

Styrelsen och föreningen tar inget ansvar för åtgärder som medlemmarna gör på mark som inte tillhör föreningen. Inga sådana tillstånd kan därför sökas.

Senaste ändrad 2020-07-10