

REGLER OCH RIKTLINJER FÖR SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL UTEPLATSER I BRF NYDAL

Uteplatserna är föreningens ansikte utåt och det är därför viktigt att uteplatserna ser bra ut och harmoniserar med omgivningen. Uteplatserna får ej skada fastigheterna och skall bidra till en störningsfri och trygg utemiljö.

Nedan följer regler och riktlinjer samt och ansvarsfördelning gällande vegetation, skötsel och underhåll av uteplatserna.

Vi hjälps åt att följa dessa för alla boendes trivsel.

- Uteplatserna är inte en del av bostadsrätten utan tillhör föreningen.
- Bostadsrättsinnehavaren har nyttjanderätt samt skötsel och underhållsansvar för den uteplats som finns i anslutning till bostadsrätten.
- Uteplatserna ska regelbundet vårdas och underhållas för att upprätthålla ett gott och välvårdat utseende.
- Plantering av vegetation får inte utgöra någon fara för omgivningen eller fastigheterna, ej heller utgöra försämring för grannar, så som minskat ljusinsläpp eller liknande.
- Ur allergisynpunkt avråds plantering av starkt doftande buskar/klängväxter.
- Det får inte förkomma något som kan locka till sig skadedjur eller annan typ av ohyra, exempelvis kompost eller fågelmat.
- Uteplatserna ska arrangeras på så vis att fri sikt och framkomlighet för fastighetssyn är möjlig.
- Plantering av invasiva arter (*parkslide, blomsterlupin, jättebalsamin med fler*) i enlighet med Naturvårdsverket och gällande regelverk får ej ske. För mer information om vilka arter som är invasiva eller hotfulla gentemot naturen, vänligen läs mer på Naturvårdsverkets hemsida.
- Uteplatserna får inte utökas.
- Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla marken i gott skick och svara för underhåll, renhållning och skötsel. Se mer information under varje rubrik här nedan.

Ansvar för skötsel och underhåll

Bostadsrättsinnehavaren i respektive lägenhet har ansvar att sköta och underhålla den uteplats man har nyttjanderätt till.

Under rubrikerna i detta informationsblad finns mer information om vad ansvaret innebär.

Om bostadsrättsinnehavaren försummar skötsel/underhåll av den aktuella ytan eller planterar något som inte följer föreningens regler/riktlinjer kan styrelsen på bekostnad av den boende, beställa skötsel eller borttagning från en entreprenör. Detta kan först ske efter påpekande från styrelsen, vilket innebär att den boende har blivit uppmärksam på att styrelsen anser att denne har försummat skötseln/underhållet eller inte följt regler/riktlinjer och att rättelse ska ske inom en viss tid.

Häckar

När det gäller häckar som växer på framsidan, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för klippning av häckens höjd samt den sida som är vänd in mot uteplatsen. Föreningen ansvarar för klippning av den häcksida som är vänd mot gränden. Häckarna kommer att klippas i linje med staketet för att ge ett enhetligt intryck och ge god framkomlighet i gränden.

Häckar som är planterade på baksidorna underhålls helt och hållet av bostadsrättsinnehavaren.

Häckar får ej överstiga avskiljningsväggens höjd.

Häckarna skall klippas årligen, rekommendationen är dock två gånger per år, en gång innan midsommar och en gång i september/oktober.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att häckar hålls i gott skick från avarter och ogräs på så vis att det ej sker en spridning utanför uteplatsen.

För att få en god växtförmåga och ej skada fastighet och staket så rekommenderas att plantera häckarna 50 cm från staket och fastighet. Häckarna får ej växa över avskiljningsväggens höjd eller utanför staketet mot gränd eller granne.

Häckar som nyplanteras ska vara av arter som kan föryngringsbeskäras.

Exempel på rekommenderade häckar är:

- Liguster
- Måbär Schmidt
- Buxbom



Klättrväxter

Klättrväxter är ej tillåtna att växa direkt mot fasad. Klättrväxter utgör en risk för skador på fastigheters murbruk och stuprör och kan därför inte planteras mot fastigheten.

Klättrväxter som planteras i mark måste planteras minst 1 meter från fasad och ska helst planteras i planteringskärl. För att skapa en god utveckling rekommenderas att använda spalje.

Klätterväxter får ej överstiga avskiljningsväggens höjd.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att klätterväxter hålls i gott skick från avarter och ogräs på så vis att det ej sker en spridning.

Bostadsrättsinnehavaren ombesörjer beskärning och begränsning av klätterväxt.



Träd

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för tillsyn, skötsel och underhåll av träd på uteplats, så att det ej utgör en risk för omgivningen eller fastigheten.

Nyplantering av träd får ej förekomma på uteplatsen.

Befintliga träd får ej överstiga fönsterkarmen på plan 2 och därmed orsaka minskat ljusinsläpp.

Befintliga träd får ej skymma belysning eller orsaka störningar/skador på fastigheter och markytor (exempelvis fallande bär/frukter eller grenar som hänger över staket/häckar i gränderna).

Buskar

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för skötsel och underhåll av buskar på uteplats, så att det ej utgör en risk för omgivningen eller fastigheten.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att buskar hålls i gott skick från avarter och ogräs på så vis att det ej sker en spridning utanför uteplats.

Plantering av buskar får ej ske nära fasad eller på ett sätt som kan skada fastighet eller staket. Planteringen ska därför ske minst 50 cm från fasad och staket.

Buskar får ej växa över avskiljningsväggens höjd.

Buskar som nyplanteras ska vara av arter som kan förnygringsbeskäras.

Buskar med starkväxande rötter som kan orsaka skador, så som vide (*Salix*) och ska undvikas helt.

Exempel på buskar som rekommenderas är:

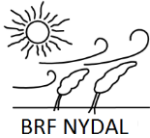
- Hortensia
- Rhododendron
- Spirea
- Ölandstok



Gräs och planteringsytor

Gräs- och planteringsytor ska utformas så att vattenavrinning sker från fasad.

Jord får ej anläggas direkt mot fastigheten. Arrangemang mot fastigheten som håller fukt kan ge upphov till vattenskador.



Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för skötsel och underhåll av ytorna.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att planteringar hålls i gott skick från avarter och ogräs på så vis att det ej sker en spridning.

Gräsklippning ska utföras löpande och på så vis att det motverkar fröspridning samt harmoniserar med omgivningen.

Staket, avskiljningsvägg och grind

Skötseln av staket, grind och avskiljningsvägg åligger bostadsrättsinnehavaren, dock ansvarar föreningen för byte och reparation vid behov.

Skötseln innebär en årlig inoljning. Föreningen bekostar och tillhandahåller olja i rätt kulör för att behålla ett enhetligt intryck. Oljan ges ut i samband med vårstädningen eller kan hämtas i lokalen på tider som årligen informeras av styrelsen.

Staket ska finnas på alla uteplatser som är mot gränderna för ett enhetligt intryck.

Staket och grindar får ej tas bort, flyttas eller ändras.

Trall

Trall får läggas i valfritt mönster och tjocklek och ska utföras fackmannamässigt.

Trall får ej överskrida uteplatsens gräns.

Bostadsrättsinnehavaren har eget ansvar för all skötsel och underhåll av trall.

Oljan som tillgodoses för staketen får ej användas till trallen, utan måste köpas in separat av nyttjanderättsinnehavaren. Vi rekommenderar att använda samma färgton som staketet för ett enhetligt intryck. Oljan kan köpas hos Gundes färg & tapet. Uppge Brf Nydal, de har kulörbrytningens nummer.

Stenplattor

Stenplattor får läggas i valfritt mönster och tjocklek och ska utföras fackmannamässigt.

Stenplattor får ej överskrida uteplatsens gräns.

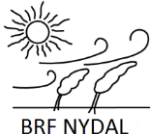
Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för skötseln av stenplattorna som görs genom moss- och ogräsbekämpning.

Ogräs skall bekämpas årligen, rekommendation är dock att rensa ca 3 ggr/år. Skarvarna ska vara fria från ogräs och mossa och efter bekämpning ska skarvarna fyllas med sand.

Uteplatsen får inte asfalteras, betonggjutas eller motsvarande.

Förråd

Yttre skötsel och underhåll av förråd på baksidan åligger bostadsrättsinnehavaren, dock ansvarar föreningen för byte och reparation vid behov. Skötseln innebär bl.a målning.



Föreningen bekostar och tillhandahåller målarfärg i rätt kulör för ett enhetligt intryck. Målarfärgen ges ut i samband med vårstädningen eller kan hämtas i lokalen på tider som årligen informeras av styrelsen.

Klätterväxter får inte växa mot förrådsvägg eller tak.

Träpaneler intill ytterdörr

Träpanel intill ytterdörr skall vara målade i gul originalfärg. Föreningen tillhandahåller färg.

Små fönster i radhusen

Små fönster i radhusen mot gränd kan ommålas i originalfärg (grön eller orange) alternativt vit metallfärg. Fönster ommålas av föreningen enligt underhållsplanen.

Stuprör och rensil

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att rensa och rengöra rensilen på de stuprör som finns på uteplatsen.

Rensilen rengöres minst en gång/ år.

Föreningen ansvarar för ny rensil vid behov.

Brunnslock och ventilationsrör från skyddsrum

Brunnslock finns på fram och baksida hos Sunnanvindsgränd 11, 85, 147 och 209. Dessa är nödutgångar från skyddsrummen och får därför inte täckas över på något sätt.

I området finns även en del korta rör med svarta hattar som sticker upp ur marken. Dessa är ventilationsrör från skyddsrummen och behöver finnas kvar i befintligt skick.

Markiser

Ingen håltagning i fasaden är tillåten. Orsaken till att det har förbjudits är att risken för fuktinträning är påtaglig när nya hål görs i fasaden, vilket kan medföra stora skador på fastigheten med omfattande renovering som följd.

Inglasning

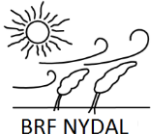
Inglasning är inte tillåtet på uteplats mot gränd.

Inglasning av uteplats på baksida och balkonger är oftast tillåten. Uppsättning av inglasning kräver dock alltid styrelsens godkännande samt giltigt bygglov. En skriftlig förfrågan med bifogad ritning lämnas till styrelsen. Ansökan om bygglov görs till Järfälla kommun.

Grillning

Det är tillåtet att grilla med kol-, el- och gasolgrill på din uteplats.

På din balkong är det endast tillåtet att grilla med el- och gasolgrill.



Observera att grillen ska placeras minst 60 cm från brännbart material och ej under balkong.

Undvik att rök och os kommer i kontakt med de ventilationskanaler som finns på fasaden.

Ställ grillen där den passar bäst med tanke på att inte skapa obehag för dina grannar.

Vid användande av gasogrill ska de regler som finns för gasol användning respekteras.

- Gasolbehållare på balkong och uteplats får ej överstiga 30 liter och skall skyddas från väta och vind.
- Gasolbehållare på en inglasad balkong får ej överstiga 5 liter, eftersom inglasad balkong räknas som lägenhet.
- Gasolbehållare får ej förvaras i källare.

Vid användande av elgrill ska det finnas godkänt eluttag på balkong och uteplats.