

Regler för markanvändning

Rutiner

Föreningen upplåter åt föreningens medlemmar mark att nyttja för uteplatser och rabatter. För sådan upplåtelse krävs att ett nyttjanderättsavtal (se bilaga) tecknas. Avtalen hanteras av Riksbyggens lokalkontor. Avtalen upphör i samband med överlåtelse och det åligger säljaren att informera köparen om att nytt avtal måste tecknas med föreningen för att få överta nyttjanderätten. Överlåtelsemottagaren (en funktion hos styrelsen) bevakar nyttjanderättsavtalen vid överlåtelse och informerar berörda parter hos Riksbyggen. Vid uppsägning där inget nytt avtal tecknas, ska marken återställas. Instruktioner om samt kontroll av återställning tillhandahålls respektive utförs av Riksbyggens lokalkontor (trädgårdsmästare eller teknisk förvaltare). Vid särskilda överenskommelser kring återställning ska styrelsebeslut inhämtas innan den påbörjas.

Regler för markanvändning med nyttjanderättsavtal

Utöver vad som specificeras i nyttjanderättsavtalet, anges nedan de regler som gäller för sådant nyttjande av föreningens mark.

Allmänna regler

- I avtalet specificeras vilka ytor som upplåts och hur stora dessa är, genom att anges på karta/ritning som biläggs avtalet.
- Marken får nyttjas såsom egen mark, med iakttagande av detta regelverk, och ej beträdas av obehöriga.
- Behöriga att beträda upplåten mark är, utöver nyttjanderättshavare och de som denne ger sin tillåtelse, föreningens representanter, men endast om detta krävs för inspektion eller underhåll av mark eller byggnadsdel på eller i anslutning till den upplåtna marken.
- Ingen avgift utgår för nyttjandet av marken.
- Alla anläggnings- och underhållsåtgärder på den upplåtna marken som vidtas av nyttjanderättshavare ska bekostas av denne.
- Det är inte tillåtet att vidta åtgärder av permanent eller säsongsmässig karaktär, t ex placera ut krukor, trädgårdsmöbler, prydnadsföremål el dylikt, utanför den mark som upplåts, då det kan leda till missförstånd kring vilken markyta som omfattas av nyttjanderättsavtalet.
- Vid avtalets upphörande ska marken återställas enligt de instruktioner som föreningen tillhandahåller (se bilaga). Om avtalet upphör i samband med en överlåtelse och köparen av bostadsrätten ej tecknar nyttjanderättsavtal med föreningen, ska marken vara återställd senast på tillträdesdagen.

Regler för uteplatser

- Utseendet på uteplatsen ska vara såsom det anges på den referensritning som föreningen tillhandahåller, vilken också används vid ansökan om bygglov. Tillåten färgsättning är brunt med röda eller bruna hörnstolpar enligt de färgpreferenser som föreningen tillhandahåller.
- Spaljé för uppbindning av växter i samma bruna färg som uteplatsen är tillåtet.
- Inglasning av eller takläggning på hela eller delar av uteplatsen är inte tillåtet.
- För inglasning av balkongdelen samt markiser krävs tillstånd från styrelsen samt bygglov.
- Utöver uteplatsen tillåts inga andra tillbyggnader på upplåten mark.
- Om uteplatsens entré gränsar till en rabatt, får vid behov en plattgång (maxbredd 80 cm) anläggas mellan gångbana/gräsmatta och uteplatsens ingång. Om rabatten är föreningens, dvs ej nyttjas med avtal, ska samråd kring utformningen ske med föreningens trädgårdsmästare.
- Om uteplatsens entré gränsar till en gräsmatta finns inget behov av stengång och därför tillåts varken enstaka plattor eller annan stenläggning i gräsmattan, då dessa försvårar gräsklippningen. Däremot tillåts vid behov ett trappsteg med maximala dimensionerna 80x40 cm (bredd x djup) och en maxhöjd motsvarande halva höjden upp till uteplatsens golv.

- I anslutning till uteplatser som gränsar mot gräsmatta får det anläggas en inramande rabatt med maximala dimensionerna 1 m djup och samma bredd som uteplatsen.

Regler för rabatter

- Inga tillbyggnader är tillåtna i rabatterna och dessa får ej inhägnas. Kantsten är dock tillåtet för att markera rabattens begränsningslinjer. Maximal dimension på bredd och höjd är 10x10 cm.
- Utöver ovan nämnda plattgång till uteplatsen, om sådan finns, tillåts ingen annan markbeläggning, såsom t ex trädäck eller plattor, i rabatterna. Rabatterna är avsedda för prydnadsväxter.
- Rabatterna får ej nyttjas som trädgårdsland för odling av köksväxter. Däremot är perenna nyttoväxter, t ex bärbuskar, tillåtna.
- Nyttjanderättshavaren ansvarar för växtval och skötsel. Dock får inte större (>2m) träd eller buskar planteras i rabatterna. Ej heller växter som har ett aggressivt rotsystem eller åsamkar skada på byggnadskroppen eller intilliggande hårdgjorda ytor. På anmodan från föreningen ska sådana växter tas bort av nyttjanderättshavaren.
- Växtarter som klassas som invasiva av Naturvårdsverket får ej planteras.
- Rabatten ska ge ett vårdat intryck.

Övergångsregler

På grund av försenat införande av ovanstående regler gäller följande övergångsregler nu f o m 240630 t o m 241231.

- Under övergångstiden kommer föreningen erbjuda tecknande av nyttjanderättsavtal med de medlemmar som ännu inte tecknat sådana, t ex pga överlåtelse av bostadsrätt.
- Vid tecknande av nyttjanderättsavtal avseende befintliga byggnationer eller rabatter ska vid behov en besiktning genomföras av föreningens representanter och nyttjanderättshavaren. Smärre utseendemässiga avvikelser på befintliga byggnationer, t ex brädstorlek och -riktning, kan accepteras i samband med denna besiktning. Sådana avvikelser ska då noteras i bilaga till avtalet.
- Önskar medlemmen inte teckna nyttjanderättsavtal, ska marken istället återställas enligt de instruktioner som föreningen tillhandahåller (se bilaga). Återställningen ska utföras och bekostas av medlemmen. Om marken ej återställts senast det datum dessa övergångsregler upphör att gälla, ska en rättelseanmaning skickas till medlemmen. Denne har då två veckor på sig att vidta rättelse. Om rättelse ej vidtagits i tid, kommer föreningen att återställa marken på medlemmens bekostnad.

Bilaga

Brf Röda Höja
240619

Instruktioner för återställning av mark som nyttjats enligt avtal med föreningen

Uteplatser

Vid återställning av uteplatser ska även balkongfronten återställas.

Uteplatser på *baksidan* återställs enligt något av alternativen:

- Gräsmatta
- Annat alternativ i överenskommelse med föreningen

Uteplatser på *framsidan* återställs enligt något av alternativen:

- Rabatt enligt standardritning
- Annat alternativ i överenskommelse med föreningen

Rabatter

Rabatter på *baksidan* återställs enligt något av alternativen:

- Gräsmatta
- Rabatt enligt standardritning
- Bibehålla rabatt i befintligt skick om detta godkänns av föreningen
- Annat alternativ i överenskommelse med föreningen

Rabatter på *framsidan* återställs enligt något av alternativen:

- Rabatt enligt standardritning
- Bibehålla rabatt i befintligt skick om detta godkänns av föreningen
- Annat alternativ i överenskommelse med föreningen