

**Allmänt bostadsrätter:**

Det kan vara på sin plats att generellt informera om vad som gäller för bostadsrätter och viktigt är då att det man köpt, alltså hela kittet med lägenhet, områdesutrustning, utemiljö, parkeringar och de begränsningar som området medger är mycket svårt att i efterhand ändra och det gäller både personliga önskemål och generella ändringar som styrelsen kan se behov av! Personliga önskemål måste accepteras av samtliga boende (beslut på föreningsstämma och bli någon slags standard för enhetlighet i området) innan de kan genomföras och är det då fråga om byggnationer blir det ett varv till genom kommunens samhällsbyggnadsnämnd för bygglov. Man ska därför inte ha för stora förhoppningar att göra stora förändringar mot befintligt utseende!

Styrelsens roll i detta är att styra mot enhetlighet för området där vi är fem representanter som är valda av boende att göra detta. Vad som får byggas är det kommunens miljö och byggavdelning som avgör efter ansökan. Det ska poängteras att styrelsens ansvar är allt som ligger på utsidan av fasaden (väsentlig ändring av föreningens hus eller mark) och kan stoppa bygglov som kommunen givit trots avslag i styrelsen och som då i yttersta fall får avgöras på föreningsstämma!

**Brf Västerhavets bas:**

Vi har ett relativt begränsat område till förfogande med våra sju huskroppar, begränsad parkeringsyta, en central trivselyta med boulebana och enkel lekyta med rabatter o lite blommor. Arkitekten har prioriterat möjlighet till utsikt och öppenhet mellan husen och de har för de flesta varit skäl till att man köpt sin lägenhet just här.

Detta har då medfört mycket begränsade utrymmen till ex. cyklar, gästparkering och egentligen alla extra byggnader/utrymmen som kanske önskas.

Placeringen av husen och även vilken typ av hus det är fråga om påverkar i olika grad de ingrepp som ändå till slut blir överenskomma och styrelsens roll i det sammanhanget är att skapa enhetlighet och överensstämmelse med ursprunglig byggnation. Därför är pågående arbete ett jobb som ska skapa en viss standard som är lämplig för husen. Eftersom husen ligger så olika och innehåller olika lägenhetstyper kan kanske något läge kräva en viss avvikelse men det måste då finnas bra skäl till det är vår inställning.

Styrelsens ansvar för fastigheten är att boende ska få behålla sina möjligheter till utsikt och samtidigt skapa enhetlighet så långt det går för att behålla det ursprungliga tänket med öppenhet och möjlighet till utsikt!

**Alla fasta byggnationer** ska godkännas av styrelsen efter att en skriftlig beskrivning på utförandet lämnats till styrelsen. Observera att det gäller även glas-staket om tveksamheter råder gällande regler nedan? Normalt hanteras då ansökan vid nästkommande styrelsemöte. Styrelsen inhämtar berörda grannars godkännande! Eftersom plank/uterum kräver bygglov kommer sedan styrelsens

yttrande att bifogas i den ansökan som sökanden behöver lämna in till kommunen. Ett byggnadslov kräver grannens medgivande enligt lagkrav.

### **Regler:**

För samtliga hus **altaner på mark** kan ett glas-staket max 1100 mm högt och med minst 50% genomsiktighet monteras utan bygglov. Vi har då angett som förslag staketet CitiLä från Svalsson AB som både kan väljas som fast staket eller med uppdragbara glas. Material i stolpar o glasramar ska vara i natur anodiserat aluminium som stilar med balkonger och styrelsens förslag. Alternativt rostfritt/syrafast men tänk då på att det är bra om det aktuella huset har likadant på båda altaner! Observera att vid montering i trä däck kan förstärkningar behöva göras. Träaltanen ingår i lägenheten och därmed också underhåll av den.

Detta alternativ sätter en standard som är lätt att genomföra och medger fortsatt relativt fri sikt, ger visst vindskydd och skapar en privat sfär. Det bygger också vidare på det förslag som lämnades av Privatbostäder som styrelsen utredde sommaren 2019.

För **balkonger** gäller att markisväv(balkongskydd) kan sättas och de förutsätter att man pratat med sin granne för OK innan man sätter upp det. Plexiglas XT är ett annat bra alternativ som inte hindrar någons utsikt! För hjälp markisvävfärg se Bopärm flik 3: Enligt NCS system, S 5000-N eller S 2000-N. Enligt RAL system 9006. Sy och tillskrivnings affären bredvid Hemköp har använts av boende för inköp balkongskydd.

Om extra vindskydd önskas finns CitiLä lösningen också för balkong som monteras innanför befintligt räcke, höjd 1100 mm med uppdragbara klara glas och finns i flera uppdragbara höjder. När det gäller fästen i balkong som måste borras kontakta styrelsen för anvisningar! Det är lägenhetsinnehavaren som ansvarar för eventuella framtida skador på fastigheten med anledning av att det t.ex. behöver göras hål/ingrepp i fasad eller betong.

För **fönstermarkis** gäller att färg ska matcha husfasad. Se balkong där grå nyans rekommenderas!

Om annan kulör önskas kontaktas styrelsen! Observera att en normal fönstermarkis i detta område blir utsatt för mycket hårda vindar och lätt kan blåsa sönder. Alternativ med en vertikal fönstermarkis tål mer vind och är lämpligare!

### **Standard beskrivning efter styrelse och bygglovs godkännande:**

#### **PLANK**

Hus med 3-rumslägenheter kan sätta ett plank med placering i lägenhetsavskiljning på gemensam mark. Höjd vid husvägg 1.8 m, yttre höjd 1.2 m och längd från vägg och ut 3 m. Horisontella brädor i samma färg som husfasad. De bygger på inlämnade och godkända motioner (hus B och C med tre-

rums lägenheter) vid årsstämman 18 maj 2020 och gäller då husen **B, C, E och G som standard**, dock finns inga ansökningar från E och G-hus som styrelsen godkänt i dagsläget (14 mars-21).

Samma placering (lägenhetsavskiljning) gäller husen **A, D och F** men ingen ansökan med specificerat förslag finns ännu som är hanterat av föreningen. Det kan möjligen fordras en annan variant på lösning för dessa hus då 2-rums lägenhetens altan ligger nära lägenhetsavskiljning! Ex.om man lösning blir att sätta plank på altanen så ska altanens höjd räknas av från 1.8 m!

Varje plankbyggnation ska först godkännas av styrelsen och kräver bygglov och ska godkännas på stämma.

### **UTERUM**

OBS bygglov ej klart och inväntas innan föreningen sätter slutlig regel för dessa hus som då bör bli standard för dem!

Varje uterumbyggnation ska först godkännas av styrelsen och kräver bygglov och ska godkännas på föreningsstämma.

### **Övrigt, bygglov och ansvar:**

OBS! I dagsläget oklart om samma bygglov kan användas ex. för alla plank eller uterum. Kommunen har svarat att alla byggnationer kräver bygglov och en trolig utveckling borde vara att samtida specificerade byggda uterum/plank med grannens godkännande skulle funka med samma bygglov men där finns regler om detta som kan vara klokt att tänka på för intressenter: [Ett bygglov ska påbörjas inom två år och åtgärderna som lovet avser ska avslutas inom fem år. Man kan söka för flera åtgärder på olika byggnader i samma bygglov.](#)

Med andra ord är det troligt att om flera tänker bygga något plank eller uterum så kan kostnaden hållas nere om ett gemensamt bygglov söks. Föreningen tar inte på sig kostnaden (bygglov eller byggkostnad) för enskilda önskemål av förändringar i byggnationer som inte kan kopplas till hela fastigheten. Vi måste ha en glasklar regel där och inga OM.....

Efter godkännande från styrelsen och vad gäller bygglov från kommunen kommer avtal att skrivas mellan föreningen och ansökande part som ska tydliggöra de skyldigheter som uppstår pga åtgärden och inte kan läggas på övriga boende. Ex. ett plank som placeras på föreningens mark ska inte kostnadmässigt drabba föreningen eller enskilda uterum / inglasningar kommer helt och hållet kostnadmässigt läggas på varje lägenhetsägare med underhållsansvar där avtal kommer att skrivas.

2021-06-30 / Styrelsen Brf Västerhavet Ellös