

Anvisningar för ombyggnad och förändringar av den egna bostaden. Riktlinjer för Styrelse och medlemmar.

Det har nu gått tio år sedan Lars Jonsson skrev den första versionen av dessa riktlinjer. Styrelsen har därför funnit det lämpligt att modifiera texten, så att den bättre kommer i samklang med den praxis, som med tiden har utvecklats. Men det bör påpekas att förändringarna är marginella. I allt väsentligt vilar Lars' anda fortfarande över texten.

Bakgrund

Sedan Brf Årsta Gård bildades har det vid ett antal tillfällen till styrelsen kommit upp förfrågningar om möjligheten att förändra sin lägenhet på ena eller andra sättet. Det kan gälla inre eller yttre åtgärder. Ibland har styrelsen blivit helt förbigången och ställts inför fullbordat faktum när granne eller annan frågat om "är detta verkligen tillåtet?" eller "vet styrelsen om det här?"

I första fallet hamnar styrelsen regelmässigt i dilemmat att i frånvaro av riktlinjer blir frågan om avslag eller beviljande en ganska godtycklig historia. Behovet av riktlinjer har visat sig. Existensen av ett allmänt accepterat regelverk innebär förhoppningsvis att detta följs och att styrelsen därför slipper att i efterhand agera "smakpolis".

- Styrelsen har därför beslutat att utarbeta anvisningar för hur mycket rättigheter /skyldigheter de enskilde bostadsrättsinnehavaren har gentemot föreningen i frågor som rör förändringar och kompletteringar av den egna bostaden och uteplats/balkong.

Syfte

Anvisningarna skall vara ett stöd för styrelsen på så sätt:

- att ett beslut om beviljande/avslag skall kunna lämnas snabbt
- att styrelsen skall kunna agera på ett konsekvent sätt (dvs. lämna samma besked oavsett styrelsens sammansättning vid aktuellt tillfälle)
- att de ska fungera i dialogen med medlemmarna i deras ändringsplaner.

Anvisningarna skall vara ett stöd för medlemmarna på så sätt:

- att de fungerar som ett filter som sällar bort "omöjliga" projekt.
- att de ökar medvetenheten om värdet av att vårda och värna området kvalitét.

Utgångspunkter

PÅVERKAN

De flesta människor som väljer Bostadsrätten som boendeform gör säkert detta bland annat för att den ger en större frihet och ansvar för boendet än till exempel hyresrätten. Bor man i bostadsrätt förväntar man sig att man rent fysiskt skall kunna påverka var väggen skall stå.

- Anvisningarna eller tolkningarna får inte göras så snärjande att de tar bort människors lust att påverka och förändra.

FASTIGHETSÄTTSLIGT

En viktig distinktion är att en bostadsrättsinnehavare inte äger sin lägenhet. Han/hon är däremot medlem i den bostadsrättsförening, som äger fastigheten, och har genom sitt medlemskap rätt att bo i en del av denna. Av detta följer att en bostadsrättsinnehavare inte har någon egentlig "rättighet" att fysiskt förändra sin bostad.

- Anvisningarna skall klargöra var gränserna går mellan den enskilde medlemmens relativt sett kortsiktiga intressen och föreningens perspektiv med mer långsiktiga hållbarhetskrav.

TIDSASPEKTEN

Tider förändras och framtida medlemmar och därmed styrelser kommer att se annorlunda på frågor som rör boendet. Det är därför nödvändigt:

- att anvisningarna inte upplevs som eviga sanningar utan att man fortlöpande kommer att förändra dessa. Respekten för dom kommer att öka om dom upplevs vara i takt med sin tid.

Styrelsens ansvar

Styrelsen har i sitt arbete som representanter för fastighetsägaren tillse att husen långsiktigt sköts och underhålls på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen har också till uppgift att se till att bostadsområdet som helhet inte förvanskas. Den överenskommelse som Bygglovets innebär gentemot Stockholms Stad skall upprätthållas.

Styrelsen ansvarar för att både det yttre och inre av byggnaderna samt tomtmark ges ett adekvat underhåll och skötsel. Detta innebär att:

- Föreningen sköter det utvändiga underhållet av putsade fasader, fönster, utvändiga trappor, takytor, hängrännor och stuprör.
- Föreningen sköter invändigt underhåll av gemensamma ytor som trapphus, tvättstugor, soputrymmen mm.
- Föreningen sköter tomtmarken i sin helhet dvs. även uteplatser på mark om inget annat avtalas med resp. bostadsrättsinnehavare.
- Föreningen ansvarar för att husens stommar hålls intakta och inte utsätts för påverkan som menligt inverkar på deras funktion.
- Föreningen ansvarar för att fastighetens tekniska system fungerar i sin helhet. Detta innebär att de delar av ventilations-, avlopps-, vattenlednings-, värme- och elsystem som ligger inom respektive bostadslägenhet faller under föreningens ansvar.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Lägenhetsinnehavaren har rätt att förändra och anpassa lägenheten efter sina önskemål. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att lägenheten hålls i gott skick och att inga åtgärder inom eller utom lägenheten vidtas som kommer i konflikt med Styrelsens / Fastighetsägarens intresseområden. Detta innebär:

- att lägenhetsinnehavaren äger rätt att förändra ytskikt på golv och väggar.
- att lägenhetsinnehavaren äger rätt att förändra lägenhetens planlösning genom att riva väggar, som inte ingår i husets stamsystem, och har rätt att uppföra nya väggar.
- att lägenhetsinnehavaren inte äger rätt att förändra ventilations-, avlopps-, vattenlednings-, värme- och elsystem utan styrelsens godkännande.
- att förändringar i fasaden eller dess detaljer (utomhusbelysning) inte får göras.
- att markiser väljs enligt fastighetens kulörschema.

Ansvaret för utemiljön

För **Radhuslägenheterna** gäller följande:

- att radhuslägenheternas bostadsrättsinnehavare äger rätt att disponera "sin" tomtmark med vissa restriktioner. I bilaga 1 definieras den fysiska utsträckningen på respektive tomt. Vid planering av förändringar bör man tidigt diskutera sina förslag och tankar med berörda parter. Dessa är självklart de som "tomten" gränsar mot men också andra närboende, som ingår i den nära miljön.

Inga åtgärder av större art (staket, plankbyggen etc.) får påbörjas utan styrelsens godkännande och att grannarna har informerats.

Restriktioner:

- På trädgårdssidan äger bostadsrättsinnehavaren rätt att välja markbeläggning och typ av växtlighet. Plank mellan uteplatser kan uppföras till max 5m från fasaden. Utseende enligt etablerad planktyp. Staket får uppföras till en höjd 70 cm. När det gäller staket skall dessa utformas diskret och gärna "bäddas" in i grönska.
- Entrésidan är den publika och allmänna sidan. Denna är därför känsligare och ställer ett högre krav på enhetlighet än trädgårdssidan. Entrésidan är grön och präglad av växtlighet och bör behålla denna karaktär. Därför bör stora hårdgjorda ytor undvikas. I den mån mindre uteplatser eller plats för cykelparkering anordnas på hårdgjord mark, bör beläggningen utföras med betongplattor eller tryckimpregnerat virke. Alla lägenheter i en radhuslänga bör göra likadana förändringar. Finns behov av att skilja sin "tomt" från grannarnas bör häckväxter eller spaljéer användas.
- att lägenhetsinnehavare som väljer att "utvidga sitt revir" i den omfattning som definieras i bilaga 1 också tar på sig skötselansvaret för detta. Detta skötselansvar "ärvs" också vidare när bostadsrätten avyttras.
- Redskap och verktyg mm för trädgårdsskötseln ligger utanför föreningens ansvar och ligger helt på lägenhetsinnehavarna.

För **Övriga planteringar** gäller följande:

- Föreningen är positiv till initiativ för bättre, vackrare och mer ändamålsenliga planteringar. Förändringar i det befintliga växtbeståndet får alltså genomföras, men några grundregler gäller för genomförandet. Vid planering av förändringar bör man tidigt förankra sina förslag och tankar hos berörda parter. Dessa är självklart de som planteringarna gränsar mot men också andra närboende, som nyttjar den nära miljön. Inga åtgärder får påbörjas utan styrelsens godkännande och att grannarna är informerade.

Större ombyggnadsåtgärder.

Vid mer ambitiösa och storskaliga ombyggnadsplaner kommer det att uppstå kollisioner med Styrelsens ansvarsområden enl. ovan. Definitionsmässigt är alla åtgärder, som kommer i konflikt med styrelsens ansvarsområden, att betrakta som större ombyggnads- och ändringsåtgärder. (Även det som kan betraktas som bagatellartade åtgärder, tex. byte av utomhusbelysning, är alltså att hänföra till gruppen Större åtgärder.) Sådana åtgärder kommer därför att kräva speciell behandling och styrelsen skall därför underrättas / rådfrågas i ett tidigt skede. Detta innebär att:

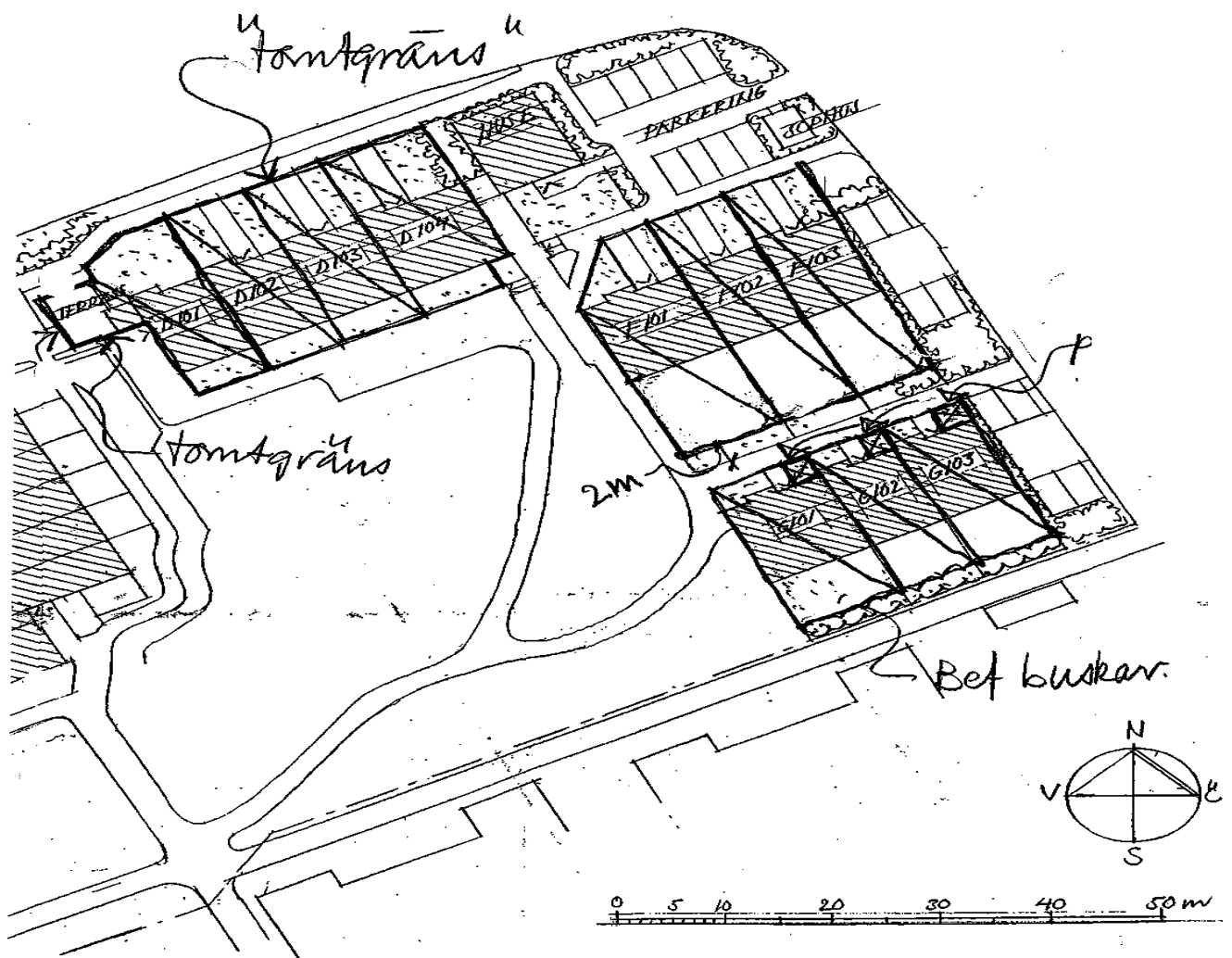
- Styrelsen har till uppgift att i varje enskilt fall bedöma om föreslagen åtgärd är till gagn eller skada för fastigheten.
- Styrelsen skall välvilligt pröva varje ansökan.
- Styrelsen har beslutanderätten i varje enskilt ärende.
- Den sökande skall, om det är nödvändigt, skaffa erforderliga tillstånd tex. Bygglov.

- Den sökande skall också uppvisa handlingar, som redovisar utförandet.
- Den sökande skall också uppvisa kontrakt eller motsvarande, som visar att arbetet kommer att utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Årsta 040415
Lars Jonsson

Karta med "Tomtindelning"

Bilaga 1



FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR AV "Anvisningar för ombyggnad och förändringar av den egna bostaden."

Bakgrund

När "Anvisningarna" planerades var det en uttalad målsättning att de skulle vara ett levande dokument, som hela tiden var under utveckling. Att dokumentet bör ha den inriktningen och ambitionen visar sig vara ganska klokt, då det kommer in synpunkter och önskemål till styrelsen om åtgärder där våra anvisningar är både otydliga och till och med felaktiga.

Anledningen till att vi nu går ut med ett förändringsförslag är ett par brev som kommit till styrelsen. Bägge kommer från "radhussidan" och berör utemiljöfrågor. Det ena tar upp frågan om möjligheten att bygga uteplats och det andra tar upp en gränsdragningsfråga. I bägge fallen ger de gällande "Anvisningarna" inget svar. Styrelsen har därför med "Utemiljögruppen" formulerat ett privatiseringsförslag vars omfattning framgår av Bilaga 1. Ett förslag på vad man får göra, hur man bör gå tillväga osv. finns i texten nedan.

Radhusens trädgårdar - förslag till förändring.

- För att fånga upp det stora intresse som finns när det gäller att "odla sin trädgård" har styrelsen funnit att den enklaste lösningen vore att bilda "tomter" där de boende sköter sin trädgård. Det skulle alltså bli möjligt att inhägnat sin "tomt" och odla den efter bästa förmåga. Motprestationen för den boende blir att hon/han tar det fulla skötselansvaret.
- En ytterligare fördel gäller de skötselavtal avseende underhåll av planteringar mm, som föreningen har med en entreprenör. I dagsläget uppstår det oklarheter var gränsen går för entreprenörens åtagande. Trädgårdsarbetarna går inte gärna in där dom tycker sig känna att det är någon annans område. Resultatet blir förstas luckor och ytor där ingen känner något ansvar. En klarare gränsdragnings skulle därför vara välgörande.
- För att ytterligare förenkla gränsdragnings gentemot den entreprenör, som sköter våra markytor, skulle det vara praktiskt om de boende i respektive radhus kunde komma till ett gemensamt och enhälligt beslut i skötselfrågan. I klartext betyder det att om samtliga boende i tex. hus E bestämmer sig för att "Vi sköter våra trädgårdar på egen hand" så underlättar det förhandlingar och uppgörelser med entreprenören, genom att hus E i sin helhet kan undantas från alla skötseldiskussioner.

Övriga planteringar - förslag till förändring.

Styrelsen har blivit medveten om att det från flera håll finns ett intresse att påverka och förändra sin "närmiljö". I A - och B - huset förekommer en livlig och engagerad diskussion om att byta ut buskar, som uppfattas som fula, taggiga och barnovänliga mot andra "trevligare" sorter. Ett förslag till hur dessa ambitioner bör tillvaratas och formerna för hur de hanteras finns också i de nya Anvisningarna.

Styrelsen för Brf Årsta Gård / Lars Jonsson