

# Policydokument för BRF Mjölner 15

## Inledning

Dokumentet beskriver BRF Mjölner 15s övergripande policy för balkonginglasning, bebyggnad av uteplats, installation av markis över balkong samt installation av parabol/antenn.

Dokumentet inleds med riktlinjer för respektive till-/påbyggnad och avslutas med ett avtal som skall tecknas mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen om en till-/påbyggnad blir aktuell. Följande tas upp i detta dokument.

- [Balkonginglasning](#)
- [Bebygga uteplats](#)
- [Installera markis över balkong](#)
- [Installation av parabol och antenner](#)

## Balkonginglasning

### Ansökan om tillstånd för balkonginglasning

Du som vill glasa in din balkong ska komma in till styrelsen en skriftlig förfrågan om tillstånd att få montera balkonginglasning. Du måste också ha fått styrelsens tillstånd innan upphandling och montage sker. En förutsättning för att styrelsen ska godkänna balkonginglasningen är att ett avtal om balkonginglasning upprättas mellan bostadsrättshavaren och föreningen.

### Färg

Den enda tillåtna färgen på balkonginglasningens metalledar är den färg som balkongernas metalledar har idag.

### Balkonginglasningssystem

Inglasningssystem med ram ska användas. Ett sådant system är t.ex. Windoors system Alfa [www.windoor.se](http://www.windoor.se). System utan ram får inte användas.

Balkonger som ligger högst upp och inte har annan balkong eller altan ovanför sig

För de balkonger som ligger högst upp på en fastighet gäller särskilda regler. Om sådana balkonger ska glasas in måste man även bygga tak. Dessa tak utgör en stor risk i samband med vintersäsongen då snön kommer. När snön smälter bildas det lätt is och istappar.

Föreningen, och därmed du som bostadsrättshavare, är som fastighetsägare skyldig att se till att fotgängare och andra personer eller egendom inte kan skadas av nerfallande snö eller is.

För att undvika detta måste snörasskydd monteras på dessa tak.

Vid takbygge skall bygglov ansökas av bostadsrättshavaren och presenteras för bostadsrättsföreningen i samband med inlämnande av ritningar av bygget.

## Uppvärmning

Balkongen får inte värmas upp genom att varm luft från lägenheten släpps ut på balkongen via öppen balkongdörr eller öppet fönster. Anledningen är dels att husets uppvärmningssystem inte är dimensionerat för detta, dels att man som bostadsrättshavare inte tar sin del av värmekostnaderna på ett korrekt och rättvist sätt. Däremot är det tillåtet att värma balkongen med el under annan säsong än vinter om man så önskar.

Under vintersäsongen är det strängt förbjudet för de lägenheter som ej har betongtak över sin balkong, att överhuvudtaget värma upp sina balkonger på grund av de risker som uppstår i samband snöras, isbildning m.m. Det råder ett strikt fastighetsägaransvar för föreningen, och därmed för dig som medlem, för eventuella olyckor och skador som följd av nedfallande is och snö.

## Bebygga uteplats

### Uteplatsens utformning och skötsel

Uteplatsen måste naturligtvis anpassas lite beroende på hur marken ser ut där ni ska bygga. Att alla håller sig till givna mått gör att vi får ett enhetligt och trevligt utseende på området.

Balkonger och altaner är visserligen inte gemensamma men de är en väsentlig del av husens fasad. Därför är det viktigt att balkonger och altaner är trevliga inte bara för den som använder dem utan även ser trevliga ut för dem som passerar. Gräset ska klippas, planteringar hållas i ett bra skick och buskar och häckar ska klippas så de inte blir för vida, höga eller ser vildvuxna ut. Staket, vindskydd, altangolv, plattläggning ska hållas i ett välvårdat skick. Trädetaljer ska vara tryckimpregnerade alternativt oljade.

### Ansökan om tillstånd för uteplats

Du som vill bygga en uteplats ska skriftligt ansöka om detta till bostadsrättsföreningens styrelse. Alla yttre tillbyggnader/ombyggnationer/renoveringar skall godkännas av styrelsen och ett avtal ska ha upprättats mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen innan montering påbörjas. Detta gäller exempelvis nybyggnad av altan, ombyggnation av trädäck etc. Ansökan måste innehålla en tydlig beskrivning och ritning av det som ska göras.

Detaljerad beskrivning av tillåtna material, byggnationer mm.

Uteplatsens storlek får ej överstiga 10 kvm<sup>2</sup>.

Insynsskydd/spaljéer/buselage får installeras mellan uteplatserna men får i höjd ej överstiga 1.8m. Insynsskydd som helt saknar genomsyn får endast uppgå till 1.6m i höjd.

Solskydd/spaljéer/buselage får ej skymma grannes soltid/utsikt utan att denne granne givit sitt medgivande till installationen. Vidare får de ej överstiga 2 m i längd.

Insynsskydd/spaljéer skall på grundligt sätt förankras i marken, dock ej skruvas i fasadväggen.

## **Installera markis över balkong**

### **Ansökan om tillstånd för att installera markis**

Du måste fråga styrelsen om lov om du vill installera markis. För att styrelsen ska kunna ta ställning måste du lämna in en ritning på hur markisen ser ut samt vilken färg som valts. Installationen skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Fastigheterna har idag följande genomgående färger; gult (fasad), vitt (runt fönster och stuprännor) och rödbrunt (takplåtar). För att säkerställa en viss enhetlighet och en fortsatt vacker och estetiskt tilltalande totalfasad så skall markisen ha någon av, eller en kombination av, dessa färger.

Markisens bredd skall anpassas efter fönstrets storlek och ej sticka ut mer än 10 cm från fönstrets avslut på respektive sida. Markisen skall hållas hel och ren i största möjliga utsträckning.

## **Installation av parabol och antenner**

### **Ansökan om tillstånd för parabol/antenn**

Du måste fråga styrelsen om lov om du vill sätta upp en parabol, en antenn etc. För att styrelsen ska kunna ta ställning måste du lämna in en ritning och förklara hur och var du tänkt sätta upp parabolen eller antennen.

Parabol och antenner får inte sättas upp på ytterfasader. Styrelsen beslutar om lov och ger anvisningar och råd som du måste följa. Tänk också på att planteringarna tillhör föreningen och de får inte tas bort utan lov för att sätta upp en parabol eller dylikt.

Alla parabol och antenner ska besiktigas efter montering. Besiktningen utförs av fackman och eventuella anmärkningar är bostadsrättshavaren skyldig att åtgärda och själv bekosta.

Även den eventuella kostnaden för besiktningen ska bostadsrättshavaren betala.

Mjölner 15s styrelse ställer sig restriktiva till parabolinstallation på grund av säkerhetsskäl. V.g. notera att Comhem levererar ett flertal kanaler.

# AVTAL

Bostadsrättsförening: Mjölner 15 (nedan kallad Föreningen)

Org. nr .....

Bostadsrättshavare:

1 ..... (nedan kallad Medlemmen)

Personnr: .....

2 ..... (nedan kallad Medlemmen)

Personnr:.....

Bostadsrättslägenhet Adress/nr:.....

Mellan Föreningen och Medlemmen följande Avtal träffats.

## § 1

Föreningen medger härmed att Medlemmen på egen bekostnad får vidta följande åtgärd/åtgärder med Föreningens fasta egendom eller i Medlemmens bostadsrätt (markera med tydligt kryss):

- Balkonginglasning (ritning bifogas)
- Bebygga uteplats (ritning bifogas)
- Installera markis över balkong (ritning/färgval bifogas)
- Installation av parabol/antenn (ritning bifogas)

Föreningens medgivande till den/de ovan markerade åtgärden/åtgärderna gäller endast under förutsättning av att Medlemmen följer samtliga villkor som följer av detta Avtal, samt de eventuella särskilda föreskrifter som meddelats av Föreningen och som bilagts detta Avtal.

## § 2

Medlemmen skall inhämta de bygglov och andra myndighetstillstånd som behövs med anledning av den/de åtgärd/åtgärder som skall företa med stöd av detta Avtal och får inte företa åtgärden/ åtgärderna förrän kopia av beviljat bygglov mm överlämnats till Föreningen. Om Föreningen begär det skall Medlemmen även inge ritning utvisande den/de åtgärd/åtgärder som skall företas. Gällande installation av markiser skall Medlemmen följa Föreningens regler rörande val av färger på markis (färgschema nämns i inledningen till detta avtal).

### § 3

Medlemmen skall förete den/de i detta Avtal aktuella åtgärden/åtgärderna på fackmässigt sätt. När Medlemmen företagit den/de åtgärd/åtgärder som detta Avtal ger rätt till skall Medlemmen omedelbart anmäla detta till Föreningen samt ge Föreningen tillfälle att kontrollera om åtgärden/åtgärderna har företagits fackmässigt samt på Föreningen föreskrivet sätt. Anlitar Föreningen besiktningsman för denna kontroll, åligger det Medlemmen att stå för kostnaden.

### § 4

Medlemmen skall svara för allt underhåll, alla reparationer samt alla eventuella skador Föreningen och tredje man lider till följd av den/de åtgärd/åtgärder som Medlemmen har företagit med stöd av detta Avtal.

### § 5

Medlemmen är skyldig att efter anmodan från Föreningen på egen bekostnad bortmontera och återmontera den/de åtgärd/åtgärder som har företagits med stöd av detta Avtal, om Föreningen behöver detta för att kunna utföra erforderligt underhåll, renovering eller ombyggnad av Föreningens fastighet.

### § 6

Medlemmen är skyldig att omedelbart och på egen bekostnad till ursprungligt skick återställa den/de åtgärd/ åtgärder som vidtagits med stöd av detta Avtal, om Medlemmen inte följer detta Avtal. Detsamma gäller till följd av beslut från myndighet eller annan omständighet som Föreningen inte råder över.

### § 7

Vid överlåtelse av bostadsrätten är Medlemmen skyldig att särskilt tillse att förvärvaren övertar detta Avtal med Föreningen rörande den/de åtgärd/åtgärder som har företagits med stöd av Avtalet. Om förvärvaren inte övertar Avtalet med Föreningen, är Medlemmen senast i samband med avflyttningen skyldig att på egen bekostnad till ursprungligt skick återställa vad som företagits med stöd av Avtalet.

Vid avsägelse av bostadsrätten åligger det Medlemmen att på egen bekostnad till ursprungligt skick återställa vad som företagits med stöd av detta Avtal, såvida inte Föreningen och Medlemmen skriftligen kommer överens om något annat.

### § 8

Medlemmen medger att Föreningen på dennes bekostnad till ursprungligt skick får återställa den/de åtgärd/åtgärder som har företagits med stöd av detta Avtal, för det fall att denne efter anmodan enligt §6 inte omedelbart återställer den/de åtgärd/åtgärder som har företagits eller för det fall förvärvaren enligt § 7 inte övertar Avtalet.

§ 9

Medlemmens skyldigheter enligt Avtalet upphör när den/de åtgärd/ åtgärder som företagits med stöd av Avtalet återställts till ursprungligt skick av Medlemmen, eller av Föreningen enligt § 8 i detta Avtal, eller vid överlåtelse när förvärvaren enligt § 7 övertagit Avtalet med Föreningen.

§ 10 (Endast gällande vid balkonginglasning)

Balkongen får ej värmas upp genom att varm luft från lägenheten släpps ut på balkongen via öppen balkongdörr eller öppet fönster. Om bostadsrättshavaren under annan säsong än vinter vill värma balkongen med el är detta tillåtet. Under vintersäsongen är det strängeligen förbjudet för de lägenheter som ej har betongtak över sin balkong, att överhuvudtaget värma upp sina balkonger på grund av de risker som uppstår i samband med snöras, isbildning m.m.

§ 11

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav vardera partssidan tagit var sitt.

.....  
Ort och datum  
Brf Mjölner 15

.....  
Ort och datum

.....  
Namnteckning

.....  
Namnteckning

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

Övertagande av Avtal.

Undertecknad förvärvare av ovannämnda bostadsrätt övertar härmed detta Avtal med alla de rättigheter och skyldigheter som följer av Avtalet gentemot Föreningen.

.....  
Ort och datum

.....  
Ort och datum

.....  
Namnteckning

.....  
Namnteckning

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande