

## Bakgrund: Uteplatser på gemensam gård Muttern14

Föreningsstämman beslöt 2014 att genomföra ett projekt som påverkade den 100-åriga byggnadens utseende och funktion. Medlemmar erbjöds möjlighet att bygga balkonger på fasaderna mot innergården. Det beslöts samtidigt att 4 lägenheter i gårdshusets markplan skulle få möjlighet att installera balkongdörr för att direkt kunna passera ut till föreningens gårdar. Projektet var frivilligt och deltagarna stod själva för samtliga byggkostnader.

För marklägenheternas direktutgångar överläts det på Styrelsen att besluta om lämpliga regler för utnyttjandet av gårdsmark. Flera alternativa lösningar kunde identifieras. (Se bilaga.)

Tillåtande av avgränsade uteplatser innebär att övriga medlemmar i föreningen måste avstå tillgång till delar av innergårdarna. Ett känsligt beslut då det medför förändring gentemot tidigare gemensamt beslutade förhållanden. Det medför även förändring av de förutsättningar som gällde när respektive medlem värderade och beslutade sig för att köpa sin andelsrätt i föreningen. Styrelsen sökte således att hitta en balanserad lösning som kunde stödjas både av marklägenheternas medlemmar, samt av föreningens övriga medlemmar.

Efter diskussion valde Muttern14 att pröva en lösning motsvarande "nr 5" enligt bilaga. Fristående "Upplåtelseavtal för uteplats" tecknades därför med innehavarna av marklägenheterna. Avtalen upprättades med bistånd av SBCs jurister, på bekostnad av de berörda medlemmarna. Upplåtelseavtalen har en initial giltighetstid på 5 år, med möjlighet till förlängning om båda parter så önskar.

Det bör understrykas att upplåtelsen av uteplats inte ingår i besittningsskyddet. Om en ny medlem förvärvar andelsrätten till en marklägenhet måste separat överenskommelse om uteplatsen göras med föreningen.

Medlemmarna på markplan har från januari 2016 möjlighet att disponera en yta av den gemensamma gården utanför sin bostad (begränsad till ca 240 x 400 cm). Medlemmen får bygga ett trägolv för att kunna placera egna utemöbler på uteplatsen. Vad gäller avgränsningar från resten av den gemensamma gården accepteras endast enklare sidoavskiljning av typ staket, insynsskydd, spaljé eller motsvarande, med måtten max 180 cm höjd från mark och en utsträckning från husväggen om max 140 cm. För uteplatser bredvid varandra skall utformning av sidoavskiljning samordnas för att nå enhetlighet. Alla konstruktioner eller förändringar skall godkännas av Styrelsen. Stockholm stads bygglovsregler skall alltid respekteras.

I övrigt tillåts inga enhetliga väggar, murar eller annan form av inneslutningar kring uteplatsens ytterkant (oberoende av höjd). Solitära blomkrukor etc. får placeras på uteplatsen under förutsättning att alla föremål placeras inom lodlinjen för yttermåtten för trägolvet.

Dessa regler begränsar uteplatsernas påverkan av innergårdens enhetlighet och behåller även möjligheterna för föreningen att genomföra framtida förändringar av gårdens utseende. Avsikten har alltid varit att i första hand behålla karaktären av gemensam innergård där möjligheten till "personliga" ytor därför måste vara begränsad. Ett uttalat mål är att undvika inhägnade "villa altaner" inne på gårdarna.

Skulle majoriteten av föreningsmedlemmarna bedöma att denna balans inte upprätthålls, finns möjligheten att vid kommande brytpunkt ta upp upplåtelseavtalen och deras villkor till diskussion och omprövning.

Bil.

**BILAGA:****Exempel på varianter av disponering av gemensam gårdsmark i bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar****Nivå      Beskrivning**

- 1 Ingen direkt utgång tillåts
- 2 Upptagande av balkongdörr för att installera s.k. fransk balkong mot gård
- 3 Balkongdörr med trappsteg för direkt anslutning till gård.
- 4 Balkongdörr med trappsteg för direkt anslutning till gård samt godkännande av att privata utemöbler temporärt kan placeras på den gemensamma gården utanför balkongdörren.
- 5 Balkongdörr med trappsteg för direkt anslutning till gård samt upprättande av specifik yta med enklare sidoavskärmning där medlem kan förvara egna utemöbler, blommor mm
- 6 Balkongdörr med trappsteg för direkt anslutning till gård samt upprättande av specifik yta med möjlighet till inbyggnad av uteplats. (Förutsätter normalt att uteplatsen ingår i lägenhetens besittningsrätt).
- 7 Balkongdörr med trappsteg för direkt anslutning till gård samt upprättande av specifik yta med möjlighet till inbyggnad av uteplats samt montering av permanent regnskydd (tak), inglasning mm. (Förutsätter normalt att uteplatsen ingår i lägenhetens besittningsrätt).
- 8 Balkongdörr med trappsteg för direkt anslutning till gård samt upprättande av specifik yta med möjlighet till inbyggnad och montering av permanent regnskydd (tak), inglasning mm. Därutöver avsätts en markyta för medlemmens privata trädgårdsland/gräsmatta för egen odling (Förutsätter normalt att uteplatsen ingår i lägenhetens besittningsrätt).