



# Nyttjanderättspolicy

## Syfte

Vid varje förändring på en nyttjanderätt krävs en föreningsstämma. Då bostadsrättsföreningen Allébyn har 14st nyttjanderättsytor, som medlemmarna önskar förändra med planteringar och byggnationer av olika slag mm. kan detta bli påfrestande för föreningens medlemmar. För att slippa detta scenario har denna nyttjanderättspolicy tagits fram. Policyn ger föreningens styrelse mandat att fatta beslut i många förfrågningar kring nyttjanderättsytorna, utan behov av föreningsstämma.

## Giltighet

Denna nyttjanderättspolicy är antagen vid extra föreningsstämma för Bostadsrättsföreningen Allébyn 2016-04-27, reviderad vid ordinarie föreningsstämma 2017-07-03 + styrelsebeslut 2017-09-05 (meddelat i föreningens facebook grupp), och gäller tillsvidare.

## Det som regleras i nyttjanderättsavtalet

Nyttjanderättsinnehavaren har rätt att anlägga ytan med blommor och buskar (dock inte häck) utan styrelsens godkännande.

## Omfattning

Policyn anger de nyttjanderättsärenden i vilka styrelsen har mandat att besluta och i vilka ärenden föreningsstämma fortfarande krävs för beslut.

Sådant som inte omnämns i denna policy, men som omfattar förändring på nyttjanderättsyta utomhus, samt som påverkar husets fasad, yttertak eller grund är föremål för föreningsstämma.

## Hållpunkter för styrelsen

Styrelsen *ska*, för dokumentationens skull, i varje enskilt fall begära in skalenliga ritningar, eventuella bygglovshandlingar, godkännande ifrån närmaste grannar inom föreningen samt en formell förfrågan. Om närmaste grannar ej samtycker kallar styrelsen till extrastämma.

Styrelsen *ska* inom 60 dagar från ankomstdatum ha fattat beslut i ärendet och återkopplat till berörd/-a medlem/-mar.

I tabellen nedan specificeras kommunens bestämmelser (som de ser ut i dagsläget) och föreningens åsikter kring förändringar på nyttjanderätt. Dessa *ska* styrelsen följa. Kartan i slutet av dokumentet är ett utdrag ur detaljplanen och visar var gränserna för prickmark (indikerad som prickar på kartan) och korsprickad mark (indikerad som kors) går.

Med "grannar" avses grannar inom föreningen.

Vad?	Kräver bygglov? (enl. Sigtuna Kommun)	OK på prickmark? (enl. Sigtuna Kommun)	Föreningens förhållningsramar
<b>Byte av ytterdörr</b>	JA (enligt planbestämmelserna för Vennngarn)	EJ AKTUELLT	<b>Modell:</b> Matchande husens byggnadsdesign, 30-/40-tal. "Stugliknande". <b>Färg:</b> Vit <b>Övrigt:</b> Installeras fackmannamässigt.
<b>Markis</b>	NEJ	EJ AKTUELLT	<b>Färg:</b> Svart, grå, gul, vit. <b>Övrigt:</b> Nyttjanderättsinnehavaren är ersättningsskyldig för eventuella skador på husets fasad. Föreningen tar in någon som åtgärdar.
<b>Parabol</b>	NEJ*	EJ AKTUELLT	<b>Placering:</b> Ska godkännas av granne och inte störa ljusinsläpp till granne.
<b>Trätrall (t.ex. altan)</b>	NEJ	JA, med max 120cm räcke, inga väggar, inga tak	<b>Övrigt:</b> Inte täcka hela utomhusytan. Får ej förankras i huset. Ej bygga för fönster eller ventilation. Möjlighet ska finnas att komma åt dränering samt borrhål för bergvärme.
<b>Stenläggningar</b>	NEJ	JA, med max 120cm räcke, inga väggar, inga tak	<b>Övrigt:</b> Inte täcka hela utomhusytan. Asfaltering ej tillåten.
<b>Plank, &lt;50% luft</b>	JA/NEJ*	JA*	Oreglerat från föreningens sida.
<b>Staket &gt;50% luft</b>	NEJ	JA	Önskemål skickas in till styrelsen för godkännande.
<b>Pergola</b>	NEJ	JA	Oreglerat från föreningens sida.
<b>Lekstuga</b>	JA. Max 6kvm total yta för alla byggnader.	NEJ	<b>Modell:</b> Maxyta 6kvm totalt med alla andra byggnader, per hushåll. Maxhöjd: 3 m <b>Övrigt:</b> Får ej placeras närmare än 1 meter från skiljehäck.  <small>(föreningsbeslut, som inte gäller pga kommunens regler: 15kvm)</small>
<b>Friggebod</b>	JA. Max 6kvm total yta för alla byggnader.	NEJ	<b>Modell:</b> Maxyta 6kvm totalt med alla andra byggnader, per hushåll. Maxhöjd: 3 m <b>Övrigt:</b> Får ej placeras närmare än 1 meter från skiljehäck. <b>Färg:</b> Husets gula färg, NCS-kod S 3000-N (ny färgkod gäller efter byte av fasad hösten 2018, fråga styrelsen för information).  <small>(föreningsbeslut, som inte gäller pga kommunens regler: 15kvm)</small>
<b>Attefallshus</b>	JA**. Max 6kvm total yta för alla byggnader.	NEJ**	<b>Kräver stämmobeslut</b>
<b>Badtunna/mobil pool</b>	NEJ	JA	<b>Placering:</b> Ej vid direkt gräns mellan nyttjanderättsytor (1 m avstånd). <b>Övrigt:</b> Utloppsvatten ska ledas 3 meter från huset.
<b>Bastu</b>	JA. Max 6kvm total yta för alla byggnader.	NEJ	<b>Placering:</b> Ej vid direkt gräns mellan nyttjanderättsytor (1 m avstånd). <b>Övrigt:</b> Timerfunktion obligatoriskt.
<b>Växttunnel (Ett tält av plast som ställs ovanpå marken, lätt att flytta)</b>	NEJ	JA	<b>Storlek:</b> Max 3 meter hög. Maxyta 6kvm totalt med alla andra byggnader, per hushåll. <b>Placering:</b> Inte placeras inom 1 meter från gräns mellan nyttjanderättsytor. Inte ställas inom 1 meter mot avgränsande häckplanteringar.  <small>(föreningsbeslut, som inte gäller pga kommunens regler: 25kvm)</small>

<b>Odlingslåda</b>	NEJ	JA	<b>Placering:</b> Inte ställas inom 1 meter mot skiljehäck.
<b>Häck</b>	NEJ	JA	<b>Storlek:</b> Max 2 meter höga
<b>Träd</b>	NEJ	JA	<b>Placering:</b> Avstånd från huset samma som den beräknade höjden på fullvuxet träd. Ej ovanpå rörledningar. Ej vid direkt gräns mellan nyttjanderättsytor (2 m avstånd).
<b>Kompost för hushållsavfall</b>	NEJ***	JA***	<b>Modell:</b> Avsedd för hushållsavfall. <b>Placering:</b> Överenskommelse med granne.
<b>Växthus (har en stengrund och inte enkelt flyttbart)</b>	JA. Max 6kvm total yta för alla byggnader.	NEJ	<b>Modell:</b> Max 3 meter högt, Maxyta 6kvm totalt med alla andra byggnader, per hushåll. <b>Placering:</b> Ej vid direkt gräns mellan nyttjanderättsytor (1 m avstånd).  <small>(föreningsbeslut, som inte gäller pga kommunens regler: 15kvm)</small>
<b>Bikupor</b>	NEJ	JA	<b>Kräver stämmobeslut</b>
<b>Lekplats</b>	NEJ	JA (om ej volymskapande)	Oreglerat från föreningens sida
<b>Garage</b>	Ej tillåtet enligt Sigtuna Kommun		
<b>Carport</b>	Ej tillåtet enligt Sigtuna Kommun		

\* Inom vissa gränser är det OK utan bygglov. Se särskilda bestämmelser för byggnation som inte kräver bygglov på Sigtuna Kommuns hemsida.

\*\* Föreningen behöver göra en byggnämnan

\*\*\* Kräver tillstånd från kommunen

