

Till alla medlemmar i brf Staren 1

Motion som inte fått tillåtelse att behandlas på extra stämman den 26 maj

Styrelsen i brf Staren 1 har kallat/kommer att kalla till extrastämma för att behandla frågan om utökade nyttjanderätter. Till denna extra stämma fick jag besked den 27 mars att senaste dag för inlämnande av motion är 25 april. Min motion skickades in till styrelsen den 11 april, i god tid före den 25:e. Den 16 april har jag fått besked att man inte får lämna in motion till en extra stämma. Så här står det i lagen om ekonomiska föreningar:

12 § Styrelsen ska kalla till en extra föreningsstämma, om styrelsen anser att det finns skäl att hålla en stämma före nästa ordinarie föreningsstämma.

2 st. Styrelsen ska även kalla till en extra föreningsstämma om en revisor i föreningen eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade, eller det mindre antal som framgår av stadgarna, skriftligen begär att en sådan stämma sammankallas för att behandla ett angivet ärende. Kallelsen ska utfärdas inom två veckor från den dag då en sådan begäran kom in till föreningen.

Det finns inget i lagen som säger att en motion i angivet ärende inte får behandlas, enligt min uppfattning. På en extra stämma får en eller flera frågor behandlas om de finns med i kallelsen. Genom ett ändrat, och sent, beslut från styrelsen har man omöjliggjort möjligheten att begära extra stämma i tid för att sammanfalla med styrelsens kallelse till extra stämma.

För att säkerställa att motionen behandlas tillsammans med styrelsens proposition kommer därför motionen att ställas som ett motförslag till styrelsens proposition under extra stämman. Detta är inte optimalt, men synes vara det enda möjligheten för att motionen ska finnas med till behandling på stämman.

Ett bra förslag och lösning ska presentera tydliga och med väl underbyggda motiveringar. Dessa motiveringar bör omfatta relevanta fakta samt fördelar och nackdelar med förslaget. En noggrann analys av hur förslaget påverkar medlemmarna och organisationen som helhet är också av yttersta vikt.

Tillsammans med detta brev får du nu motionen för att i lugn och ro kunna läsa den och skapa dig en egen uppfattning om detta förslag. Motionen är uppbyggd så att den beskriver mitt och många andra medlemmars syn på nyttjanderätterna med bakgrund och syfte, men framför allt så ser du vilket ansvar du får respektive föreningen. Vad som kanske är viktigare än något annat är att du vet hur ett tänkt nyttjanderättsavtal ser ut – d v s du vet vad du senare kommer att skriva under för all framtid.

Som medlem bör du noga se efter vad du går med på i de olika förslagen. Det är ditt ansvar att läsa igenom alla förslag noggrant, förstå deras påverkan och konsekvenser, och fatta ett informerat beslut. Genom att vara aktiv och engagerad i beslutsprocessen kan du bidra till att säkerställa att föreningen drivs på ett sätt som bäst gynnar medlemmarnas gemensamma intressen.

Om du har frågor kring och om motionen är du välkommen att kontakta mig på epost anders@satterberg.eu eller på telefon 0708 150546.

Nälsta 2025-04-29

Anders Sätterberg
Starbovägen 23

Motion till nästkommande extra-/föreningsstämma

Inlämnad av Anders Sätterberg. Lägenhet 0159

Uteplatsernas storlek och nyttjanderätter

Under en tid har det förts diskussioner kring uteplatsernas storlek och utformning. Senare har husens entrésidor lagts till debatten. Många tankar och motiv har presenterats och spretat, vilket gett otydlighet till riktning och syfte. Under ett informationsmöte i mars presenterades markgruppens dåvarande slutsatser på ett mycket vinklat sätt med en jurist som med sin juridiska auktoritet försökte styra mot, bland annat, ett antal styrelseledamöters önskan om större nyttjanderätter. Även felaktiga grunder presenterades, såsom tvivelaktig enkätanalys. Likaså presenterades aldrig någon konsekvensanalys varför det i många fall var svårt att förstå hur en förändring skulle påverka föreningen respektive varje enskild bostadsrättsinnehavare.

Av ovanstående beskrivning vill jag därför ge följande bakgrund och förslag till beslut.

Föreningens hus består av fyra juridiska fastigheter och därmed också lika många bygglov. Byggloven för de grå husen är från 1959. Senaste bygglov för gula husen är från 1994 i samband med husens konvertering från smålägenheter till radhuslägenheter. Alla hus var fram till föreningens övertagande hyresradhus, d v s vanliga hyreslägenheter. I samband med ombildningen till bostadsrätter "övertogs" lägenheterna med samma innehåll som i hyreskontraktet och utformning som i aktuellt bygglov. Det innebär att husens uteplatser övertogs med en benefik nyttjanderätt eftersom dessa inte ingick i upplåtelsen till bostadsrätten.

Av bygglovsritningarna framgår uteplatsernas storlek och placering.

- För de grå husen framgår det att uteplatsen är lägenhetens bredd och sträcker sig tre meter ut från fasaden. Uteplatserna begränsas i sidled av anpassad skärmvägg för integritet eller carportvägg. I vissa fall finns också buskar/rabatt i uteplatsens framkant.
- För de gula husen med adress Starbovägen är uteplatserna inte helt rektangulära och sträcker sig som mest ca 4,30 meter ut från fasaden och i de flesta fall längs hela lägenhetens bredd. Uteplatserna begränsas i sidled av anpassade skärmväggar för integritet. Vid uteplatsens framkant finns ursprungligen en buskplantering.
- För gula husen på Rättar Vigs väg sträcker sig uteplatsen längs lägenhetens bredd och ca 4,30 meter ut från fasaden. Uteplatserna begränsas i sidled av anpassade skärmväggar för integritet. Ursprungligen har dessa uteplatser också ett staket om ca 100 centimeter i framkant varför uteplatserna blir inramade utan naturlig anslutning till den framförvarande gårdsmarken. Flera av staketen är numera borttagna för att öppna upp till gårdsmarken.

De ursprungliga måtten av uteplatserna och skärmväggar har av arkitekten ritats på ett sätt för att harmonisera med lägenheternas storlek och inte skapa ett oproportionellt intryck. Hänsyn har också tagits till tomtgränser och gårdsmarkens storlek, då det i vissa fall inte funnits tillräckligt med mark för annan utformning. Arkitekt Nils Sterner hade också förkärlek till öppna

markytor, där inga ytor skulle avgränsas utan han pratade om "böljande gräsmattor" som en förlängning på uteplatsen och som inte begränsade de boendes möjlighet att nyttja ytor utanför uteplatsen.

En nyttjanderätt är en stark avtalsform och innebär att innehavaren och dennes familj, kan använda nyttjanderätten, d v s inga andra kan beträda nyttjanderätten utan lov. Detta innebär att vid utökad nyttjanderätt får andra boende mer eller mindre minskad tillgång till gårdsmark, inte kan röra sig lika fritt som tidigare och i vissa fall bli mer eller mindre instängda. Däremot får nyttjanderättsinnehavaren ansvar och svara för skötsel, inklusive träd, buskar m.m., av "sin mark", då det inte finns någon anledning till att föreningen ska sköta underhållet av någons nyttjanderätt. För många är just bostadsrätt den boendeform som man vill ha för att just slippa ta hand om och vara ansvarig för yttre skötsel och underhåll. För andra är en boendeform där man har äganderätt och egen lagfart det rätta när man vill ha frihet att forma sin t ex yttre miljö helt fritt.

Den boendes integritet har framförts av många boende. Insyn som skapas genom utökad nyttjanderätt och större altaner är oacceptabelt, vilket bör vara ett starkt argument för att begränsa nyttjanderätternas storlek i enlighet med bygglovsritningarna. Bygglovsritningarna är utförda så att den boendes integritet bibehålls. Att försöka bygga bort insyn kan i många fall orsaka skugga och begränsa sikten för grannen. Dessutom uppstår frågan om vem som ska utforma och bekosta insynsskydd eller annan vegetation som avgränsar nyttjanderätten mot grannen. Att utgå från samtycke är inte lämpligt då det kan sätta press på endera parten att mot sin vilja tillmötesgå en oönskad lösning.

Husens entrésidor har aldrig omfattats av någon nyttjanderätt utan den plattbelagda ytan har kunnat användas där så är möjligt för t ex cykeluppställning, blompottor och ibland en mindre stol och bord m.m. Fastighetsägaren har ombesörjt markunderhåll som gräsklippning, busk- och trädvård m.m. Lägenheternas entrésidor har som gott som alltid olika utföranden. Alla entréer till de grå husen har olika storlek och utformning. De gula husens entréer är något mer likformade, men ändå med variation mellan de olika lägenheterna. Att göra om entréerna till nyttjanderätter skulle ge markanta orättvisor då likabehandlingsprincipen inte kan tillgodoses. Likaså krävs det stor variation och arbetsinsats med markunderhåll. Häckar och träd ska beskäras och vårdas på ett för föreningen godtagbart sätt. Likaså ska området och husens karaktär och utseende bevaras, markskador undviks och säkerhet skapas. Entrésidornas mark omfattas inte av en benefik nyttjanderätt idag då det inte är en uteplats. Det absolut enklaste tillvägagångssättet är att inte göra om dessa ytor till nyttjanderätter utan behålla dessa på samma sätt som tidigare, d v s de plattbelagda ytorna kan användas på samma sätt som hittills och de gröna ytorna sköts och underhålls av föreningen.

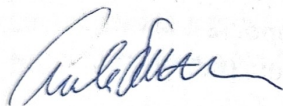
Ett framtida skriftligt nyttjanderättsavtal (se bilaga 4) bör utformas på ett sätt så det inte eventuellt begränsar framtida användning, varken för den boende eller föreningen. Avtalet bör därför inte innehålla detaljerad beskrivning av hur nyttjanderätten får användas eller vad som får placeras eller göras inom nyttjanderätten. Ett nyttjanderättsavtal måste skrivas på ett sätt att det kan fungera även om 5, 10 eller 25 år. Eventuella framtida tillägg eller förändring kring nyttjanderätten måste annars ske genom att samtliga 68 nyttjanderätter sägs upp för avflyttning och 68 nya nyttjanderättsavtal skrivs. Det är bättre att reglera detta i föreningens ordningsregler och låta en stämma fastställa dessa ordningsregler.

I bilagor till denna motion finns delar av bygglovsritningarna som visar uteplatsernas ursprungliga utformning och läge. (Bilaga 1: Festen 1 och Brudslöjan 1, Bilaga 2: Arvölet 1, Bilaga 3: Brudhandsken 11)

För att behålla områdets karaktär och utformning föreslår jag, grundat på ovanstående argument och förklaringar, att stämman beslutar

- Att uteplatsernas storlek fastställs i enlighet med bygglovsritningarna tillsammans med en anslutande rabatt som sträcker sig maximalt 75 cm utanför uteplatsen där så är möjligt
- Att skriftligt nyttjanderättsavtal upprättas för respektive uteplats enligt ovan.
- Att reglering kring uteplatsernas användning regleras i föreningens ordningsregler och inte i ett nyttjanderättsavtal
- Att husens entrésidor inte omfattas av ett skriftligt nyttjanderättsavtal utan disponeringen fastställs i föreningens ordningsregler

Vällingby 2025-04-11

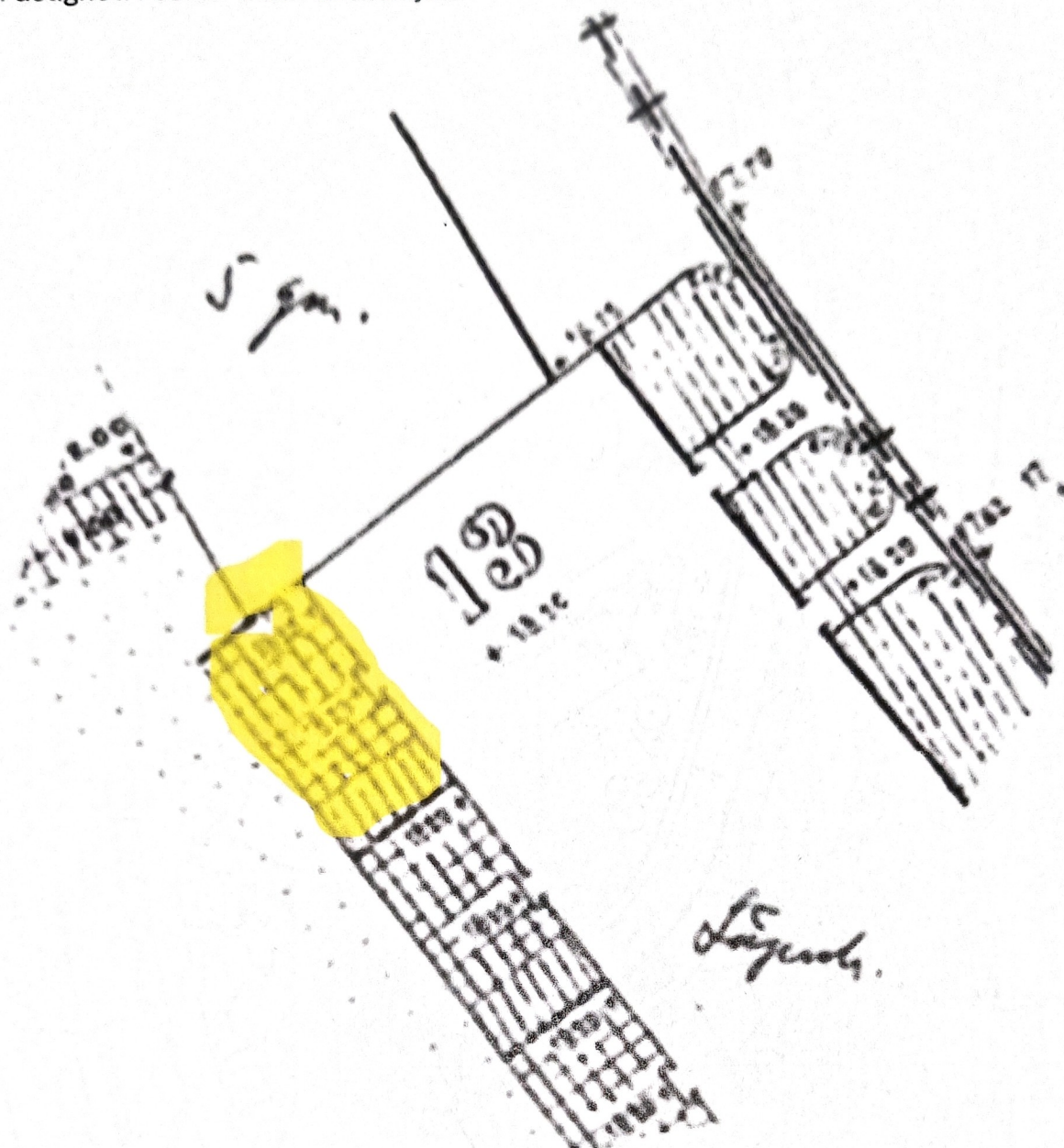


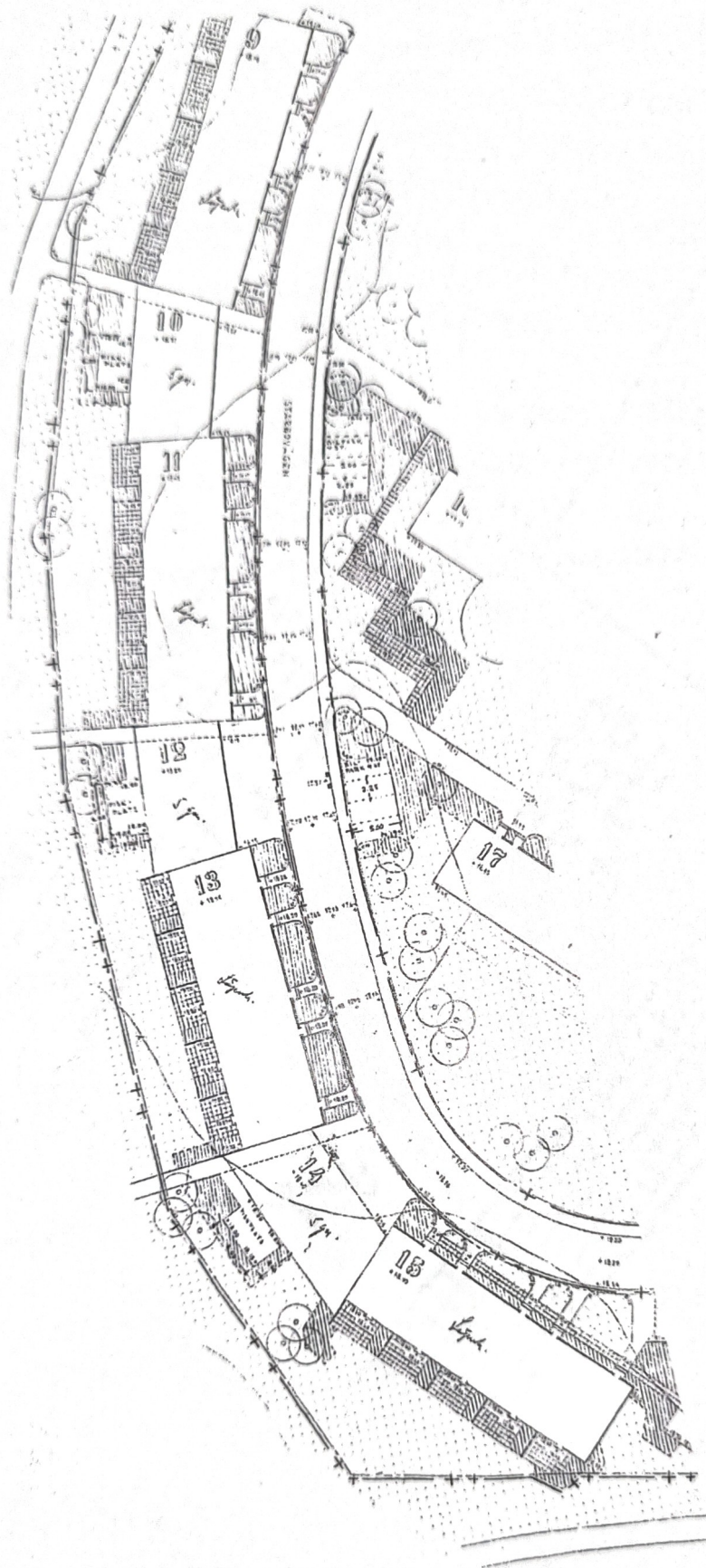
Anders Sätterberg, lgh 0159

Bilaga 1

Del av bygglovsritning

Fastighet: Festen 1 och Brudslöjan 1

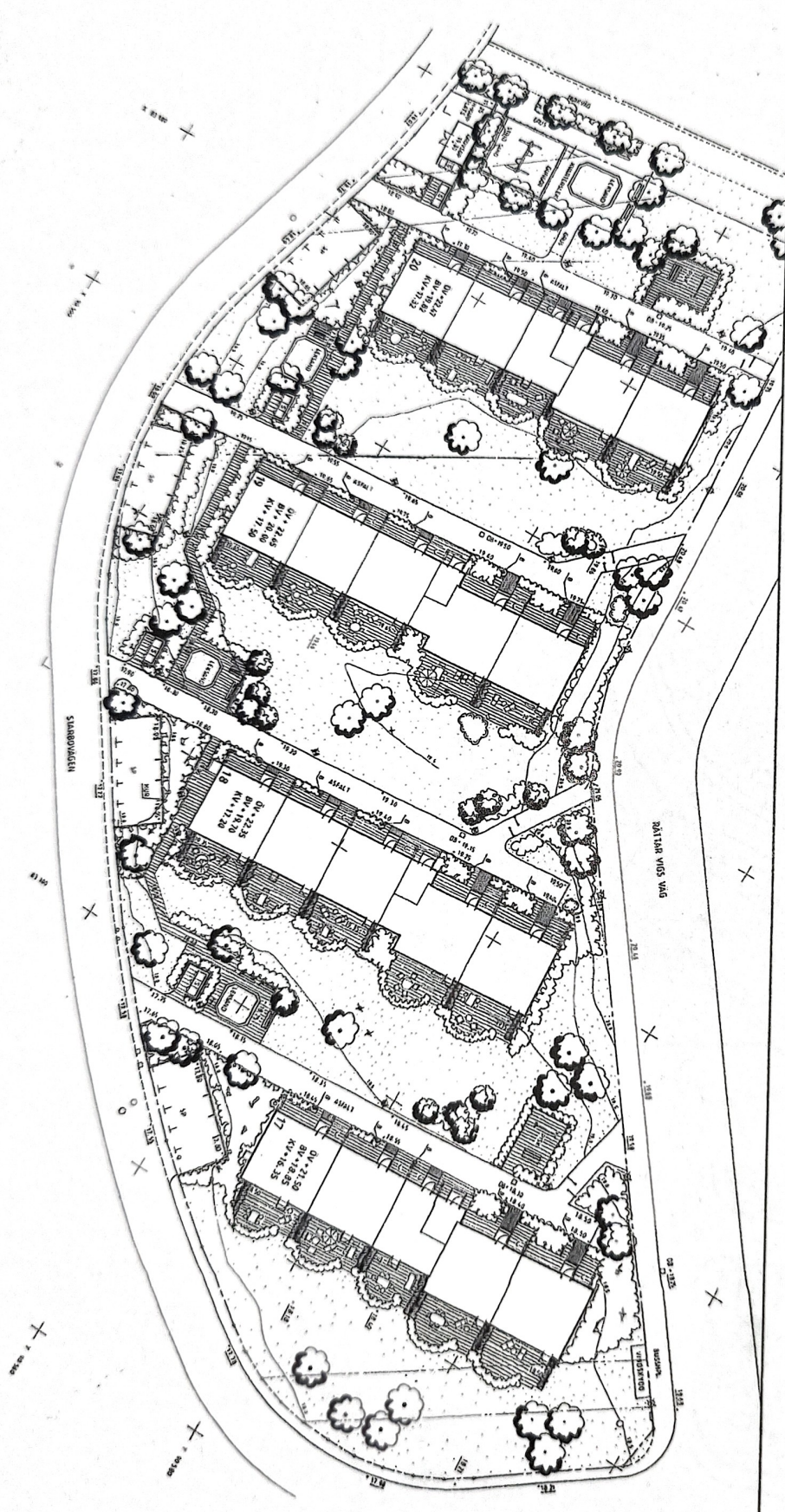




Bilaga 2

Fastighet: Arvölet 1

Bygglövsritning

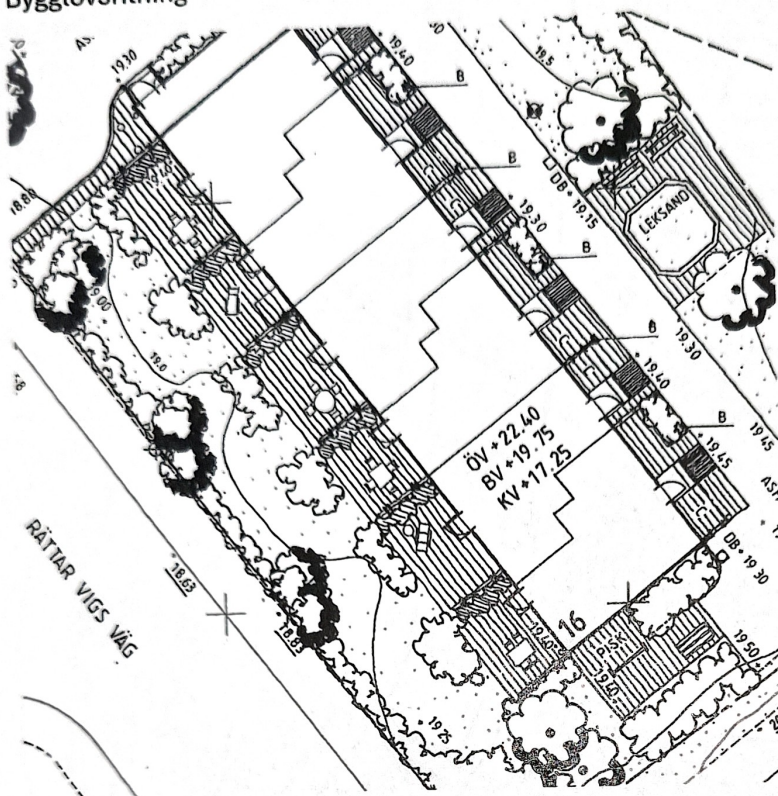


Arvölet 1
Vegetationskarta



Fastighet: Brudhandsken 11

Bygglovsritning



NYTTJANDERÄTTSAVTAL avseende uteplats

Mellan Bostadsrättsföreningen Staren 1, 769615-9446 och Bostadsrättsinnehavaren/rna _____, [personnr], som innehar bostadsrättslägenhet nr [XX], [adress] i Vällingby (Stockholms kommun), nedan benämnd som bostadsrätten, har följande avtal träffats;

1. Föreningen upplåter till Bostadsrättshavaren/arna på nedan angivna villkor nyttjanderätten till den mark på fastigheten som anges i bilaga 1, för att användas som uteplats till bostadsrätten. Ytan är idag belagd med stenplattor.
2. Ingen avgift utgår för uteplatsen.
3. Bostadsrättshavaren får inte använda marken för annat ändamål än det i punkten 1 ovan angivna.
4. Bostadsrättshavaren är skyldig att vid uteplatsens användande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn att detta även iakttas av dem som hör till deras hushåll eller gästar dem eller av annan som de inrymt i lägenheten.
5. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla uteplatsen i gott skick samt svara för renhållning, snöskottning och övrig skötsel av nyttjanderätten. Nyttjanderätten/uteplatsen får inte användas till förvaring av material eller föremål som inte kan anses höra till uteplatsen. Detta inkluderar även motorfordon och tillhörande föremål/utrusting.
6. Bostadsrättshavaren är skyldig att utan ersättning ställa uteplatsen till Föreningens förfogande om så krävs för utförande av arbete som åvilar Föreningen som t.ex. fasadrenovering eller övriga reparationsarbeten på huset och/eller gården.
7. Planteringar av större träd och buskar får inte ske. Plantering av mindre buskar får ske efter samråd med Föreningen och i enlighet med Föreningens handbok. Ingen form av tillbyggnad får uppföras på uteplatsen såsom lekstuga, växthus, skärmtak eller dyl. eller annan bygglovspliktig tillbyggnad. Markis får sättas upp i enlighet med Föreningens handbok, anvisningar och skriftliga tillstånd. Inga andra ingrepp i fasaden får göras. Utebelysning får monteras på därför avsedd och förberedd plats utan skriftligt tillstånd från Föreningen. Saknas avsedd plats gäller anvisningarna för utebelysning i Föreningens handbok.

8. Eventuell byggnation och/eller anordning, även utförda av tidigare bostadsrätthavare, ska uppfylla säkerhets- och/eller myndighetskrav och vara fackmannamässigt utförda. Likaså ska ansvarsförbindelse lämnas till styrelsen.
9. Bostadsrättshavaren ska inhämta Föreningens skriftliga tillstånd innan någon förändring eller åtgärd vidtas med uteplatsen, som inte är av ringa betydelse. Förändring av befintlig beläggning/utbyte av befintligt material får aldrig ske utan Föreningens skriftliga tillstånd.
10. Om Bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt punkterna 3-9 och inte vidtar rättelse inom 30 dagar från skriftlig anmodan från Föreningen, får Föreningen på Bostadsrättshavarens bekostnad utföra erforderliga åtgärder med marken samt även säga upp avtalet till upphörande med sex (6) månaders uppsägningstid. Föreningen har dock inte rätt att säga upp avtalet om det som ligger Bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.
11. Nyttjanderätten till marken och uteplatsen är inte en upplåtelse enligt bostadsrättslagen. Nyttjanderätten kan även sägas upp om särskilda skäl föreligger, utöver åsidosättande enligt punkt 7 och 8. Exempel på särskilda skäl kan vara myndighetsbeslut eller liknande. Uppsägningstiden är sex (6) månader.
12. Vid uppsägning är Bostadsrättshavarna skyldiga att återställa marken/uteplatsen i godtagbart ursprungligt skick utan ersättning om Föreningen så påfordrar.
13. Nyttjanderätten till uteplatsen gäller tills vidare och är knuten till Bostadsrättshavarens bostadsrätt och följer denna vid överlåtelse av bostadsrätten. Bostadsrättshavaren ansvarar för att den till vilken bostadsrätten övergår ikläder sig de skyldigheter och rättigheter gentemot Föreningen som framgår av detta avtal oavsett vem som tidigare gjort byggnation, förändring, plantering etc. Bostadsrättshavaren är skyldig att tillse att den/de nya ägarna av bostadsrätten skriver under avtalet och lämnar kopia till Föreningen.
14. Tvister som uppstår i anledning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandlingar mellan parterna. Om enighet inte kan uppnås ska tvisten avgöras av allmän domstol.

Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Vällingby den / 2025

Bostadsrättsföreningen Staren 1

Bostadsrättsinnehavare 1 [namn]

Bostadsrättsföreningen Staren 1

Bostadsrättsinnehavare 2 [namn]