

Proposition avseende reglering av nyttjanderätten kopplad till medlemmars lägenheter BRF Staren 1 – 2025-05-26

Syfte:

Denna proposition avser beslut om att ersätta den idag benefika nyttjanderätten med nyttjanderätt. Det innebär att varje bostadsrättsinnehavare tecknar ett avtal med föreningen. I dessa avtal regleras för varje enskild medlem; ytor, regelverk för altanbyggen, övergripande regler för nyttjandet, uppsägningsbestämmelser, överlåtelser m.m. Övriga bestämmelser avseende användning regleras även fortsättningsvis mer i detalj i föreningens handbok respektive trivselregler.

Bakgrund:

Idag upplåtes till de enskilda bostadsrätthavarna uteplatser med så kallad benefik nyttjanderätt. Det betyder att var och en **disponerar en yta utan att detta är reglerat**. Detta innebär en större osäkerhet för de enskilda då styrelsen har en möjlighet att förändra och säga upp nyttjanderätten än om det regleras i ett nyttjanderättsavtal. I Staren 1 har reglerna runt detta av många uppfattats som otydliga vilket medverkat till att ett betydande antal boende fått tillstånd av tidigare styrelser att uppföra altaner som senare ansetts bryta mot föreningen regelverk. Ett antal boende har också fått en rättningsanmodan som om den skulle följas skulle tvinga dessa att riva helt eller delvis sina altaner.

Som en konsekvens av att frågan varit infekterad tillsatte styrelsen på stämmans uppdrag en arbetsgrupp. Arbetsgruppens uppdrag var att arbeta fram ett förslag som kan vinna brett stöd och acceptans hos medlemmarna. I arbetsgruppen har alla medlemmar som anmält intresse beretts möjlighet att delta och de synpunkter som har inkommit från övriga medlemmar har så långt som möjligt beaktats.

Förslaget är utarbetat med målet att kunna nå ett brett stöd bland medlemmarna, *minimerar antalet byggen som behöver rivas*, samtidigt som det följer likhetsprincipen och övriga regelverk och lagar vi har att förhålla oss till som en bostadsrättsförening. Det syftar också till att ge den enskilde bättre möjligheter att sätta prägel på sin utomhusmiljö samtidigt som det slår vakt om våra gemensamma ytor och områdets karaktär och behovet och önskemål av enhetlighet.

För att illustrera konsekvenserna, om dagens informella riktlinjer, 3 meters altandäck för de gråa husen, 4,3 meter för de gula, skulle fastställas blir konsekvenserna för de boende följande.

Ca 60% av alla boende med altaner kommer tvingas till någon form av rättning, det vill säga ta bort delar av sina altaner.

Bifalles denna proposition kommer **enbart 3 boende totalt** att tvingas till rättning, dvs knappa 7%.

Med denna propositions godkännande följer också att redan byggda byggen/installationer *som faller inom ramen för de regler som här föreslås* godkänns retroaktivt. Följer en medlems redan existerande byggen de förslag på regler i propositionen så kommer dessa inte behöva rivas.

Styrelsen för Brf Staren 1 föreslår följande beslut till stämman:

- *Att marken enligt bifogade ritningar och underlag upplåts med nyttjanderätt och att avtal mellan föreningen och den enskilde medlemmen tecknas.*

Förtydligande:

- På baksidorna med nyttjanderätt tilldelas en markyta som uppgår till 5 meter ut från husets fulla längd. Ytan avgränsas av husets sockel, befintliga insynsskydd och 5 metersgränsen. Enskilda bostadsrätter kan ha avvikande lösningar vilka framgår av ritningarna. Inom ytan ovan får uppföra uteplats med ett djup som maximalt uppgår till 4,5 meter, mätt vinkelrätt ut från huset. Bredden avgränsas av befintliga insynsskydd.
- På framsidorna med nyttjanderätt tilldelas markyta motsvarande den specifika bostadens förutsättningar enligt bifogade ritningar. Samtliga avtal kommer att innehålla en ritning där ytorna tydligt framgår och styrelsen kommer att ta fram trivselregler såväl som uppdatera föreningens handbok med regler kopplade till uteplatserna.

Eventuella motförslag från medlemmar kommer att tas upp för omröstning på extrastämman.

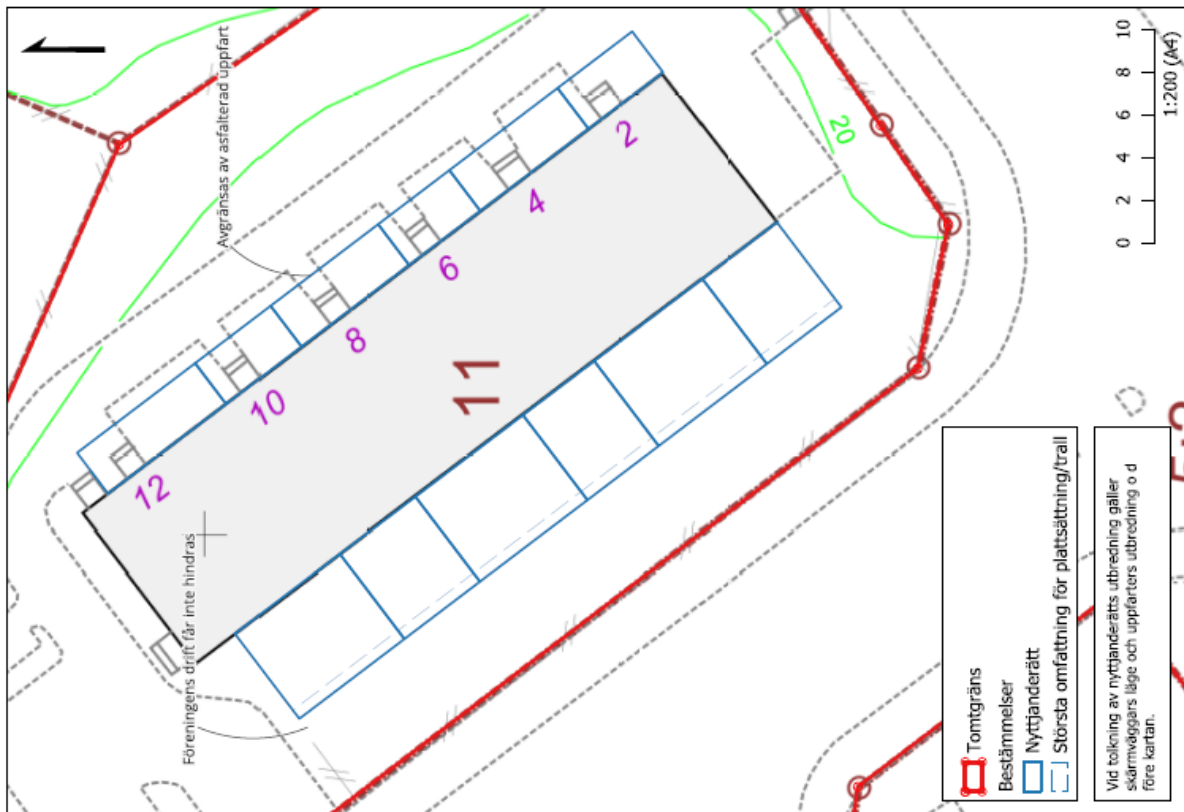
Propositionen är skriven i dialog med dem Fastighetsägarnas juristtjänst för att få till ett korrekt förslag som är lagenligt. De är specialister i fastighetsrätt och kommer att finnas tillgängliga för frågor under extrastämman.

Styrelsen Brf Staren 1
Maj 2025

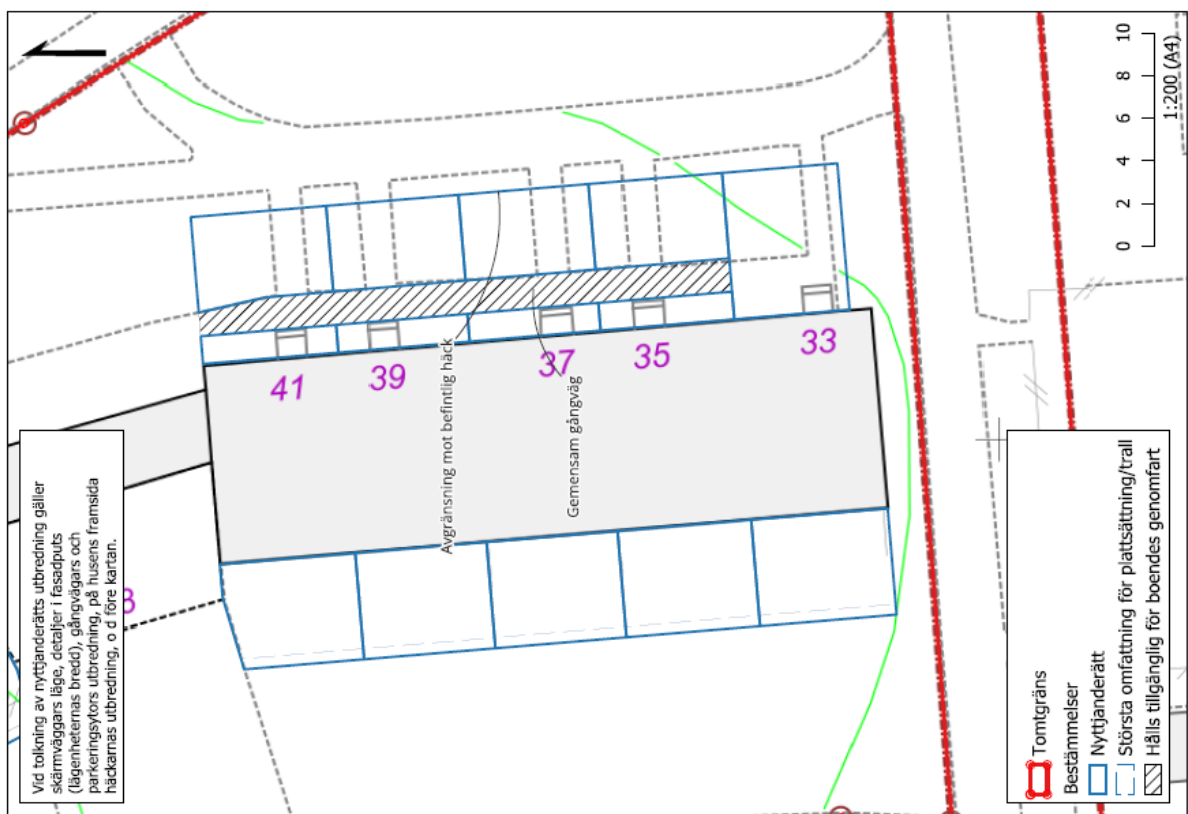
Mats Voxlin
Alexandra Jaccopucci
Hanna Hessling
Henrik Valtersson
Jesper Åström

Vid frågor eller synpunkter, kontakta oss gärna på info@staren1.se

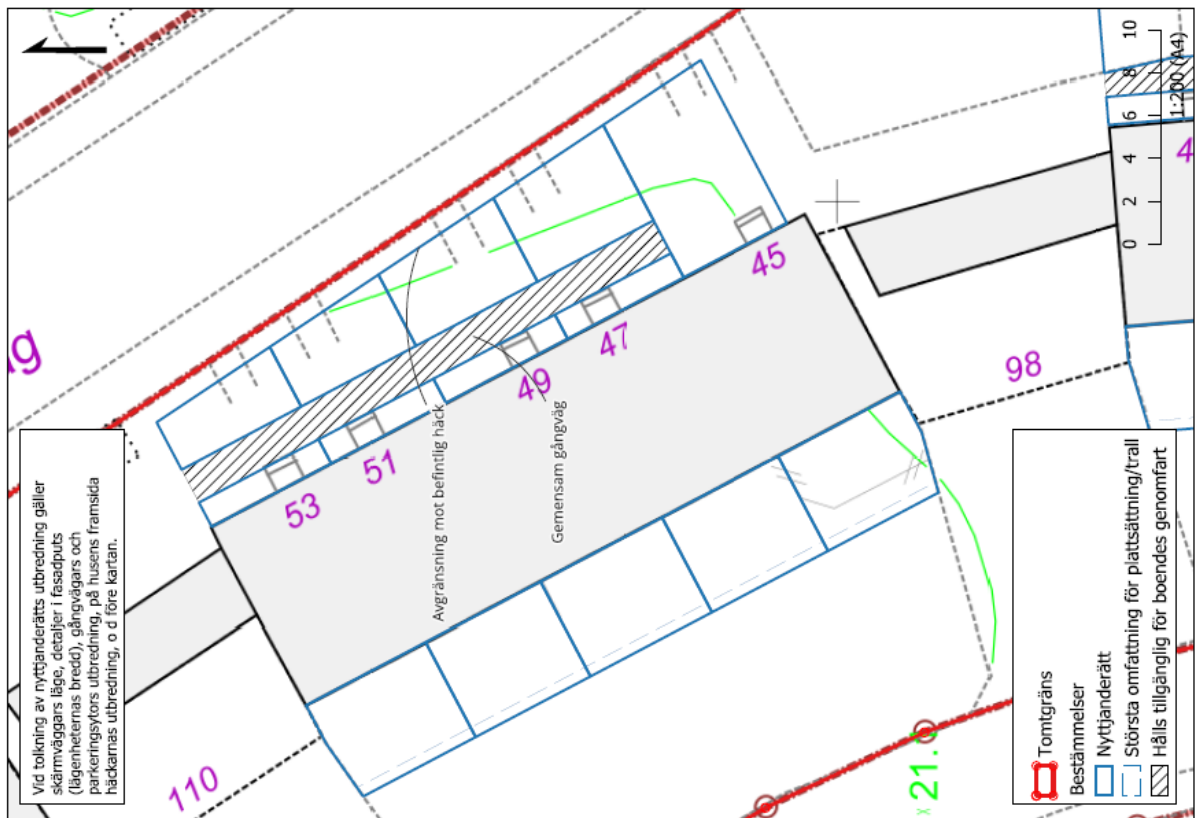
Rättar Vigs väg 2–12



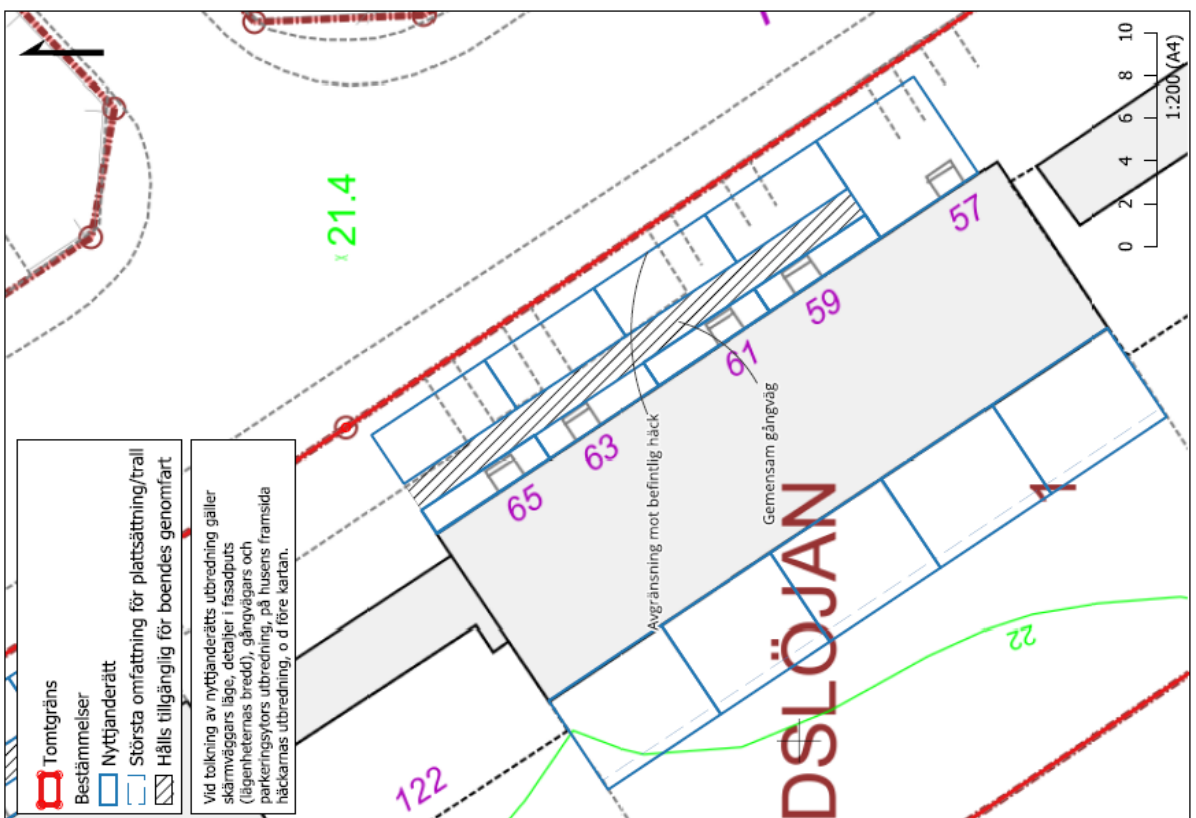
Rättar Vigs Väg 33–41



Rättar Vigs Väg 45–53



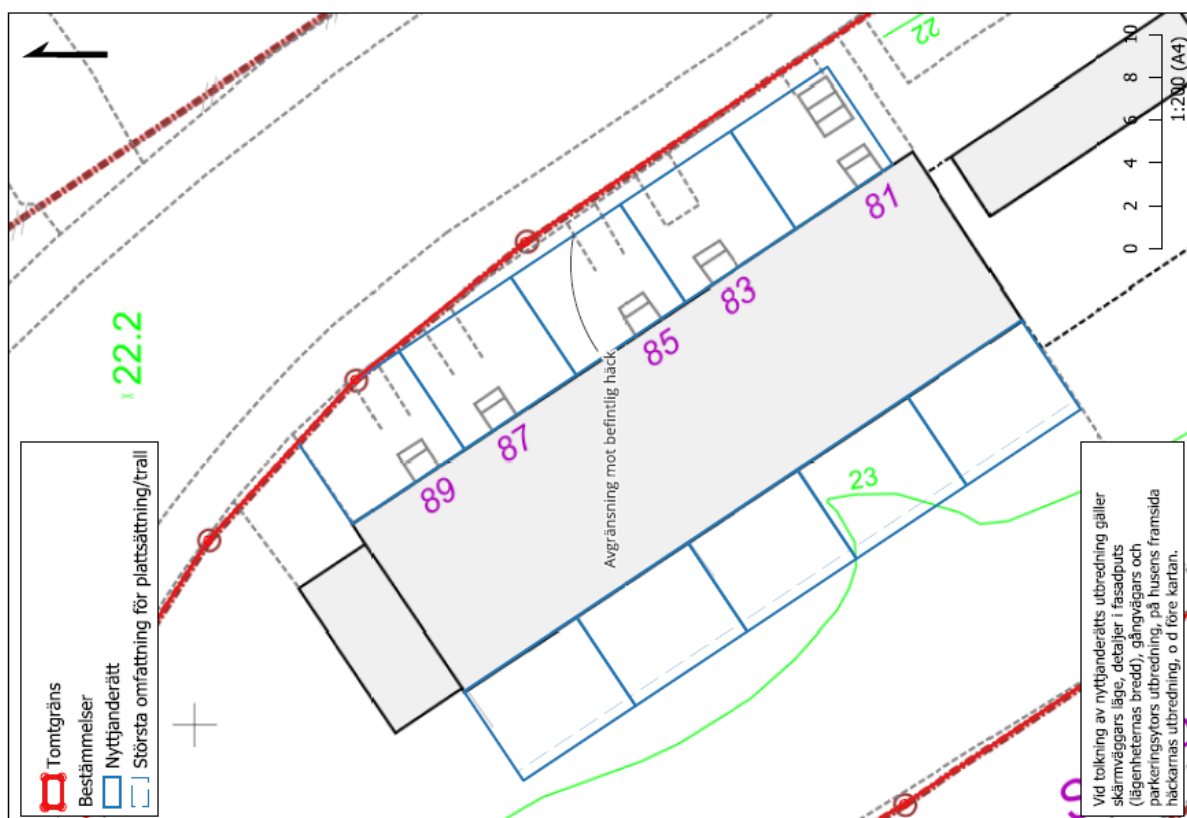
Rättar Vigs Väg 57–65



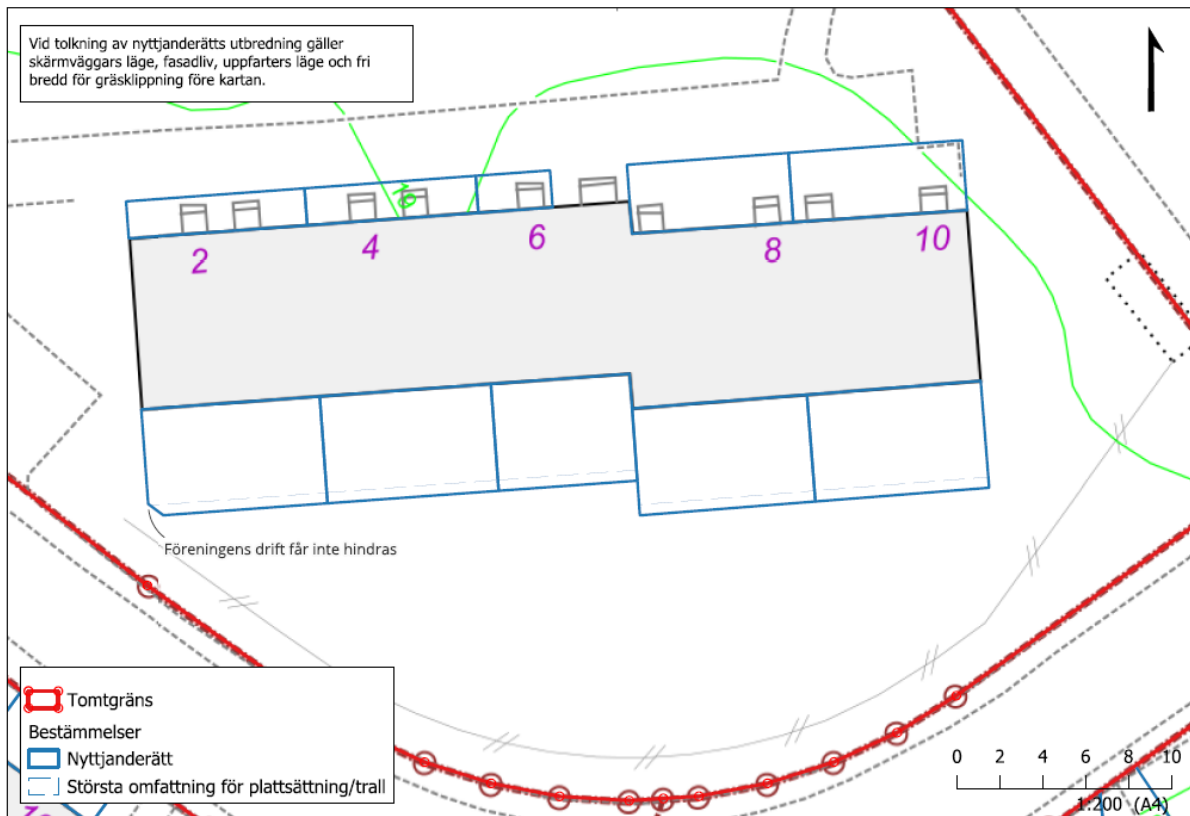
Rättar Vigs Väg 69–77



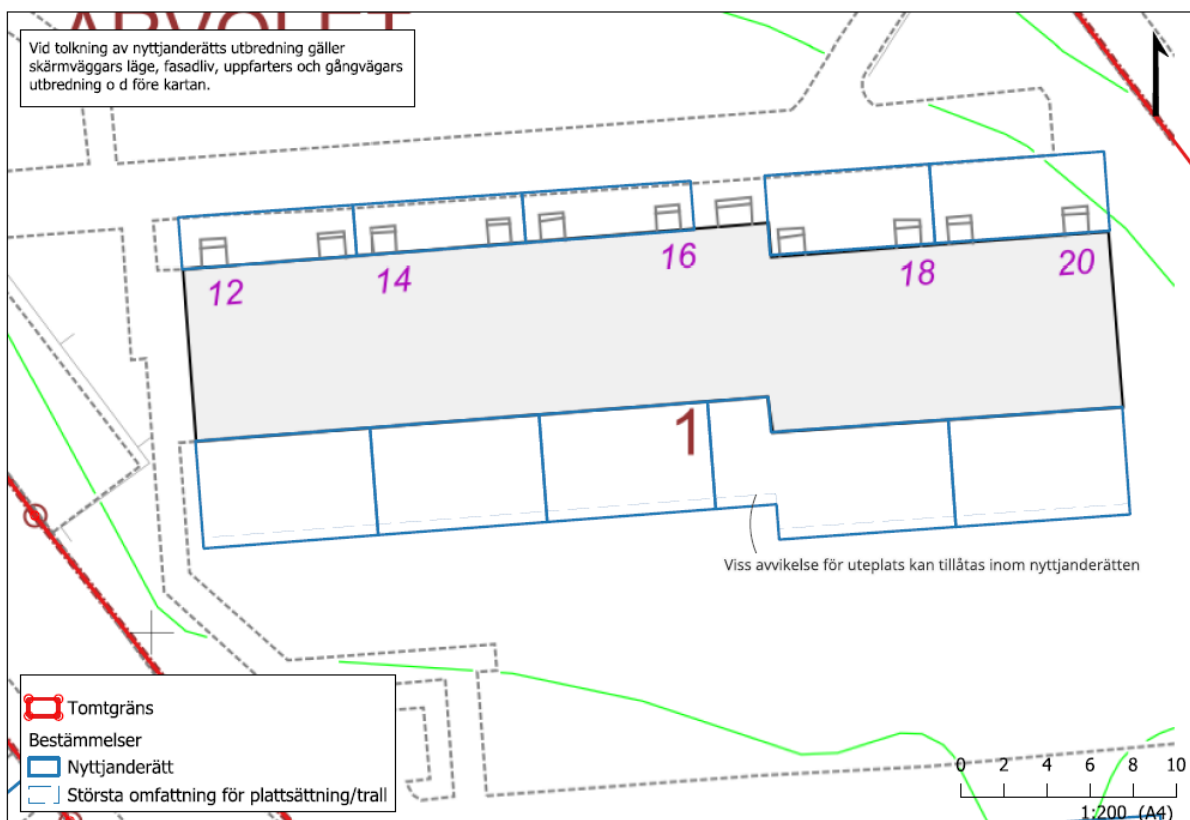
Rättar Vigs Väg 81–89



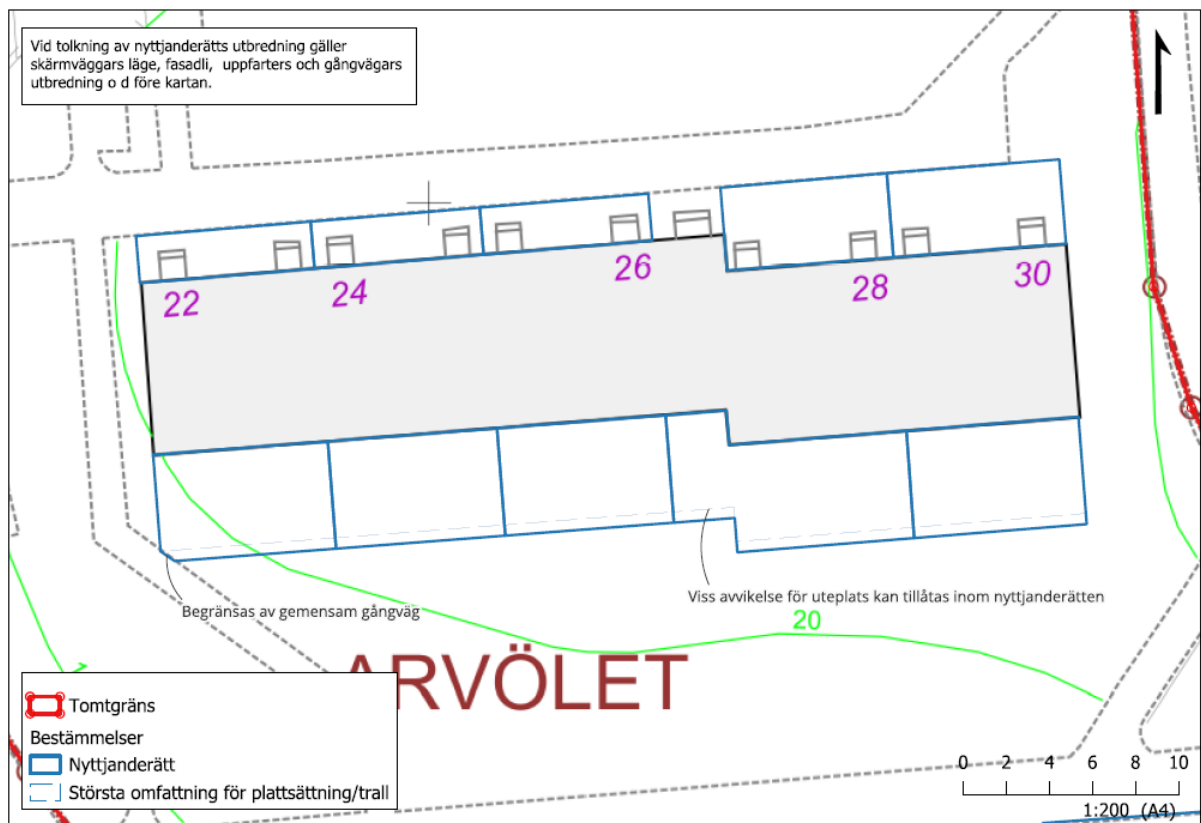
Starbovägen 2–10



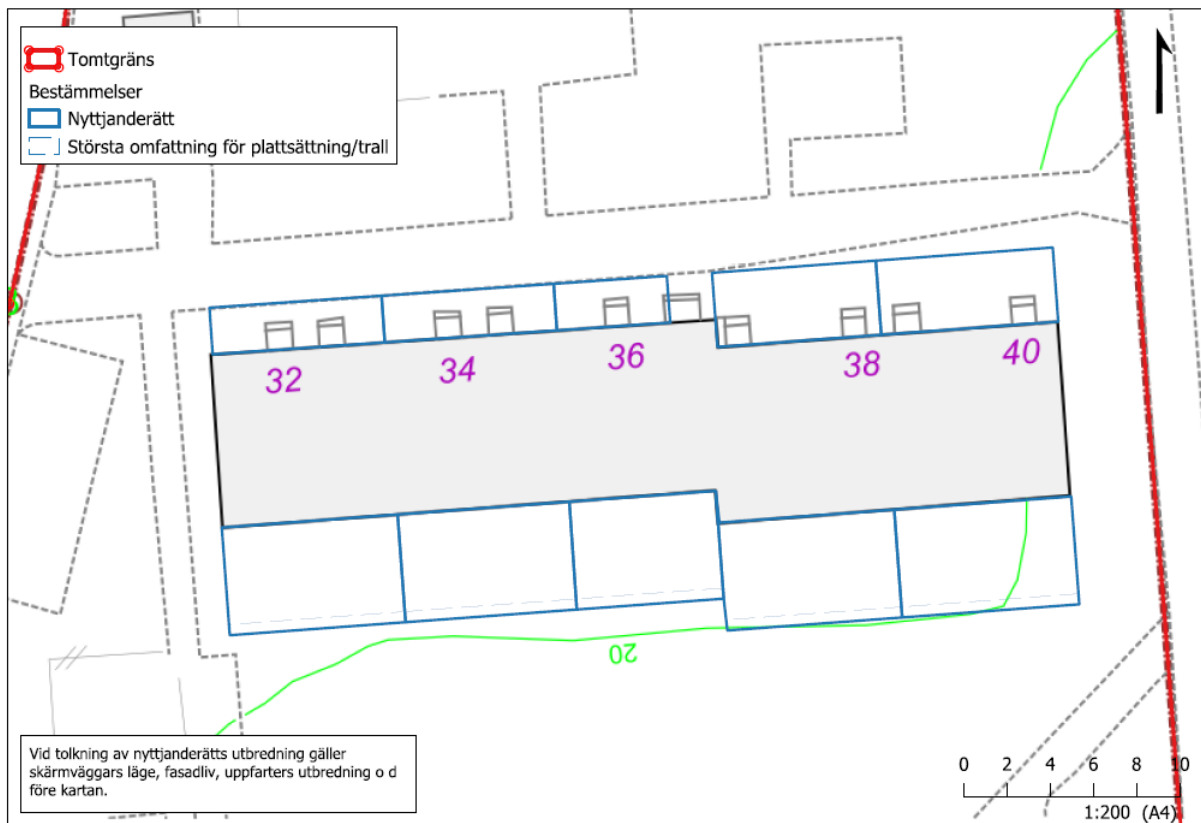
Starbovägen 12–20



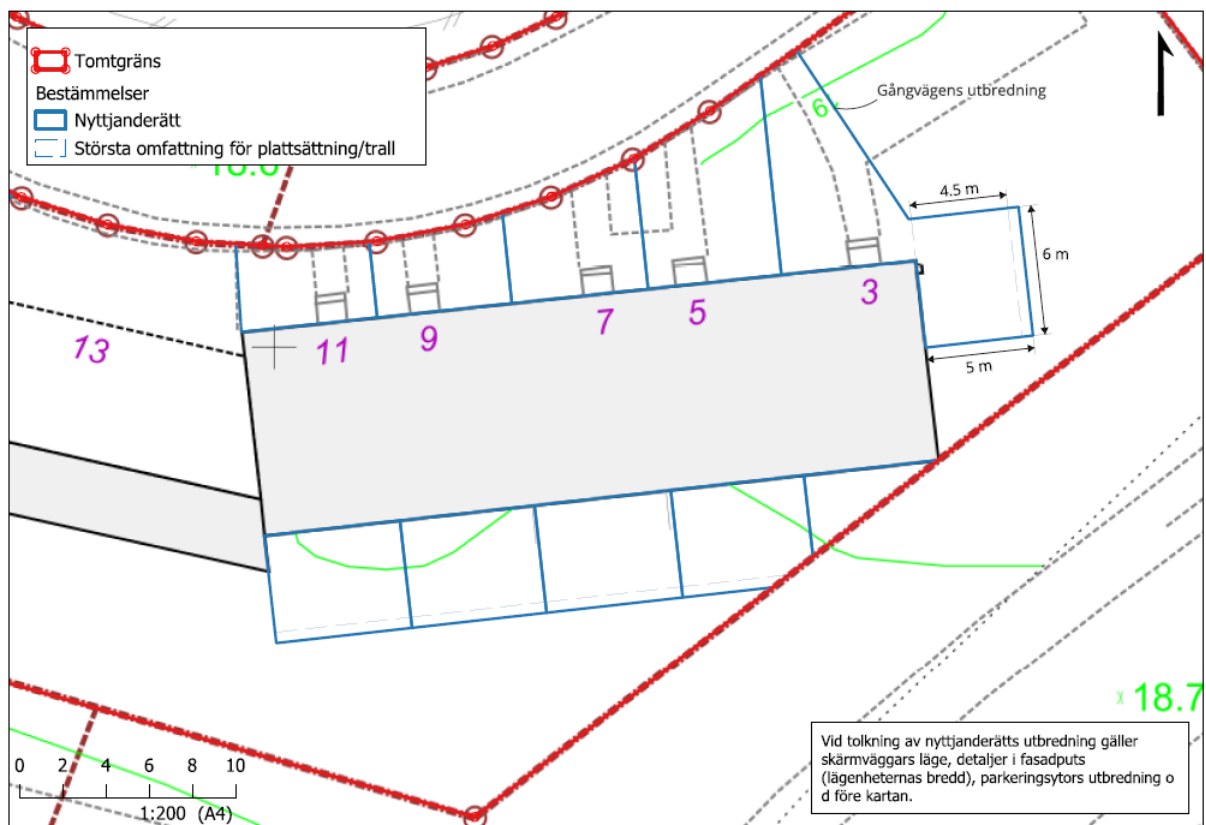
Starbovägen 22–30



Starbovägen 32–40



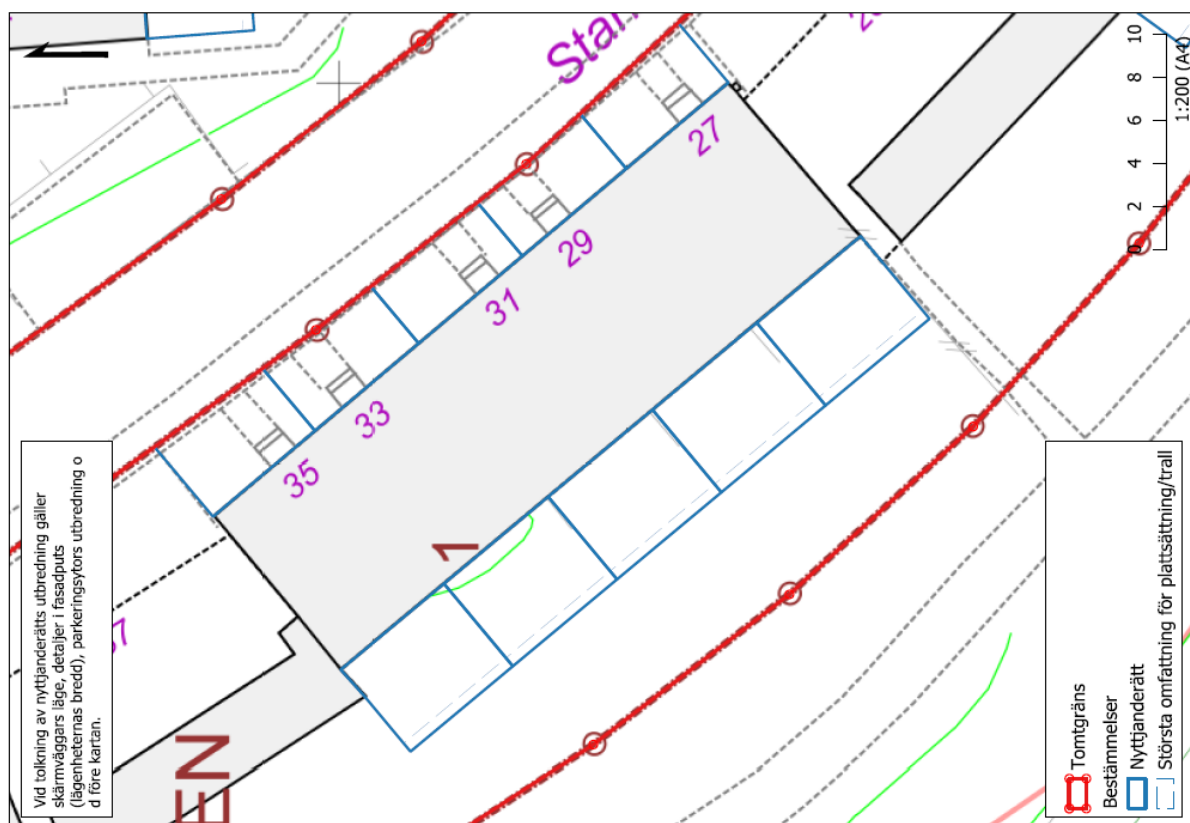
Starbovägen 3–11



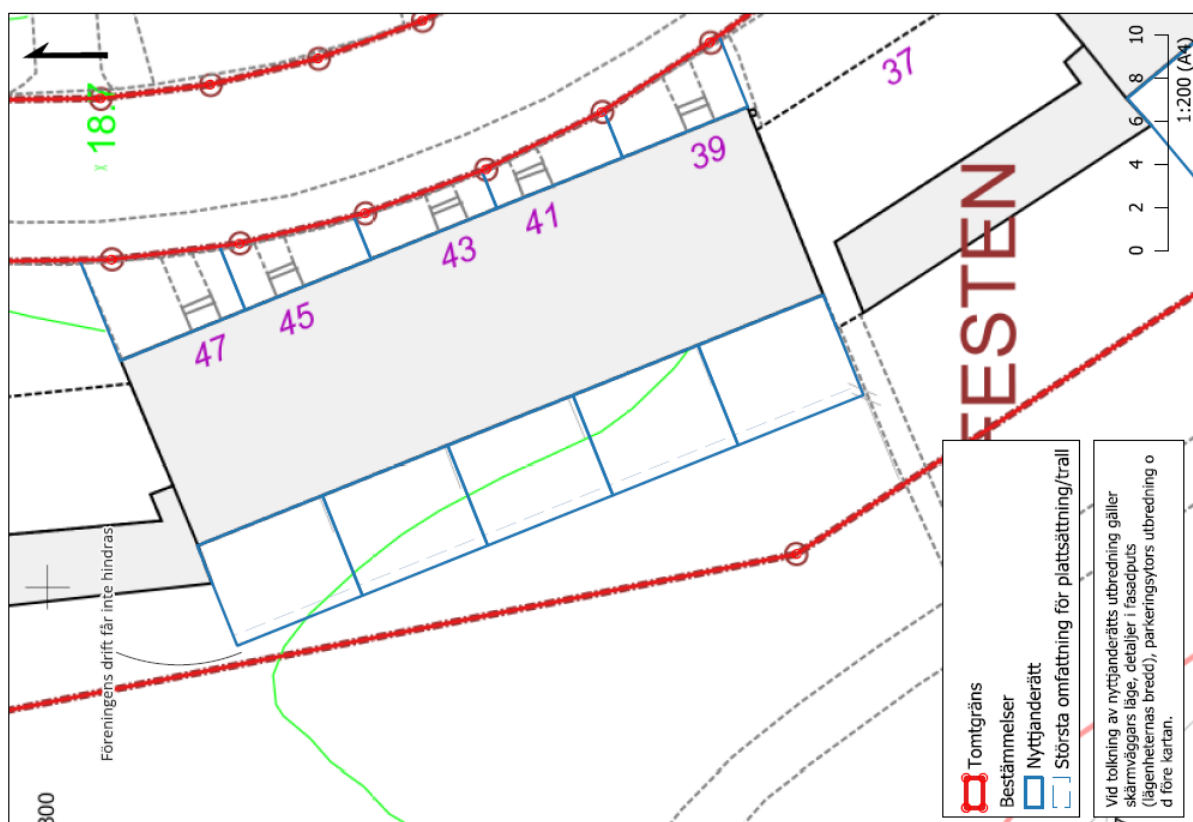
Starbovägen 15–23



Starbovägen 27–35



Starbovägen 39–47



Starbovägen 51–59

