

Till styrelsen i Brf Staren1

Motion till Årsstämma i Brf Staren 1 den 24/4 2023

Inlämnad av Emelie Fransson lgh 111

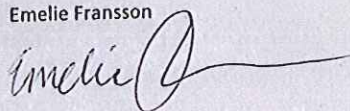
Dela upp föreningens gräsytor så att varje bostadsrättsinnehavare får nyttjanderätt till gräsyterna bakom deras lägenhet.

Nu när avgifterna blivit väldigt höga finns behov av att se över föreningens utgifter för sommarunderhåll så som gräsklippning. Genom att dela upp gräsyterna så att varje bostadsrättsinnehavare får nyttjanderätt till gräsyterna bakom lägenheten och därmed även underhållsplikt av denna behöver inte föreningen stå för detta underhåll. Beskränning av träd bör nog ligga kvar på föreningens ansvar.

Även buskage intill lägenheten bör underhållas av bostadsrättsinnehavaren. Buskage kring parkeringsplatser samt sophantering kan beskäras vid städdagarna.

Vällingby 2023-03-02

Emelie Fransson



Svar på motion inlämnad av Emelie Fransson, Starbovägen 10

Styrelsen har tagit ställning till motioner som framförallt är av gemensamt intresse för medlemmarna i föreningen.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemöte 2023-03-06.

Motionären har i motionen föreslaget att föreningens gräsytor delas upp så att varje bostadsrättsinnehavare får nyttjanderätt till gräsyterna bakom deras lägenhet och att på så sätt minska föreningens kostnader för gräsklippning och delvis annat underhåll.

Styrelsen har gått igenom och undersökt förutsättningarna för motionärens yrkande med följande analys:

1. Föreningens kostnader för avtalet med entreprenören (Habitek) som sköter och underhåller föreningens mark är budgeterat till 302.000 kronor för 2023. Nuvarande avtal innehåller:
 - a. Gräsklippning med en klipphöjd om 3-9 cm. Klumpar av gräsklipp tas upp och gångvägar städas från gräsklipp.
 - b. Grästrimning runt kanter och stenar görs vid var tredje gräsklippning.
 - c. Vår- och höststädning av all mark utförs
 - d. Ogräsrensning i rabatter som inte sköts av den boende görs tre gånger per säsong
 - e. Ogräsrensning av hårdgjorda ytor och grusytor görs tre gånger per säsong.
 - f. Överhångsbeskränning av buskage. Buskar som hänger över gångvägar, hindrar gräsklippning, skymmer belysning eller mot fasad överhångsbeskärs 1 ggr efter midsommar.
 - g. Häckklippning utförs i samband med överhångsbeskränning och innebär att häckarna klipps på sidorna och höjden.
 - h. Städning av samtliga ytor från främmande material så som plast, glas, metall och papper.
 - i. Borttransport av trädgårdsmaterial inklusive tippavgifter
 - j. Trädgårdsbesiktning en gång per år

PB
18 Jan

- k. Rapportering av fel och brister samt rapport över utförda moment en gång per månad.
- l. I tillägg till ovanstående görs avrop vid behov för trädfällning, extra överhängsbeskrining och häckklippning mot faktura.

Motionären har också föreslagit att beskärning mm kan utföras på föreningens städdagar. Detta är mindre lämpligt då beskärning normalt ska utföras under sommaren, strax efter midsommar och eventuellt vid ett ytterligare tillfälle i augusti/september, för att inte häckar och buskage ska utgöra en olägenhet eller fara.

Att lägga över vissa av entreprenörens moment på de boende kan bli problematiskt då det kan vara svårt att synkronisera de boendes aktiviteter så att vissa "tomter" inte ser ut som en äng och andra som en golfgreen.

Föreningens fastigheter har en ansenlig markyta kvar att sköta om boende tar över skötseln av sin "tomt"

Styrelsens bedömning är att besparingen som kan göras är marginell. Däremot kommer kostnaderna för den boende att öka genom att arbetsredskap måste införskaffas och underhållas.

2. Föreningen har 76 lägenheter varav 8 är hyresgäster. Nuvarande hyresavtal medger inte att markunderhåll överförs till hyresgästen utan omförhandling med hyresgäster och hyresgästföreningen. En omförhandling skulle sannolikt medföra krav på hyresreduktion.

Vissa boende har sannolikt inte möjlighet att själv ombesörja gräsklippning mm och det är inte möjligt att på längre sikt förlita sig på att granne eller annan boende hjälper till med skötseln.

3. Samtliga lägenheters uteplatser disponeras genom en avgiftsfri allmän nyttjanderätt. Att tillföra marken utanför uteplatserna, som "tomt", till denna nyttjanderätt skulle innebära att lägenheterna får olika stora områden i sin nyttjanderätt. Detta kan strida mot likabehandlingsprincipen om nyttjanderätten är avgiftsfri. En nyttjanderätt kan göras till ett bostadsarrende genom att respektive lägenhetsinnehavare betala en arrendeavgift baserad på "tomtens" storlek och värdering, och på så sätt kringgå likabehandlingsprincipen. För att säkerställa de 76 arrendenas storlek behöver Lantmäteriet involveras likaså måste juridisk konsult säkerställa den juridiska riktigheten i avtalet. Varje bostadsrättsinnehavare skulle med detta tillvägagångssätt få en arrendekostnad i tillägg till månadsavgiften.

Styrelsen anser att motionen är besvarad med ovanstående och föreslår stämman Att avslå motionärens förslag enligt ovanstående redovisning

Vällingby 2023-03-06

Bostadsrättsföreningen Staren 1
Styrelsen

 PB 15
