



## **Underlag till extrastämma för Bostadsrättsföreningen Allébyn**

**Datum: 2015-11-04**

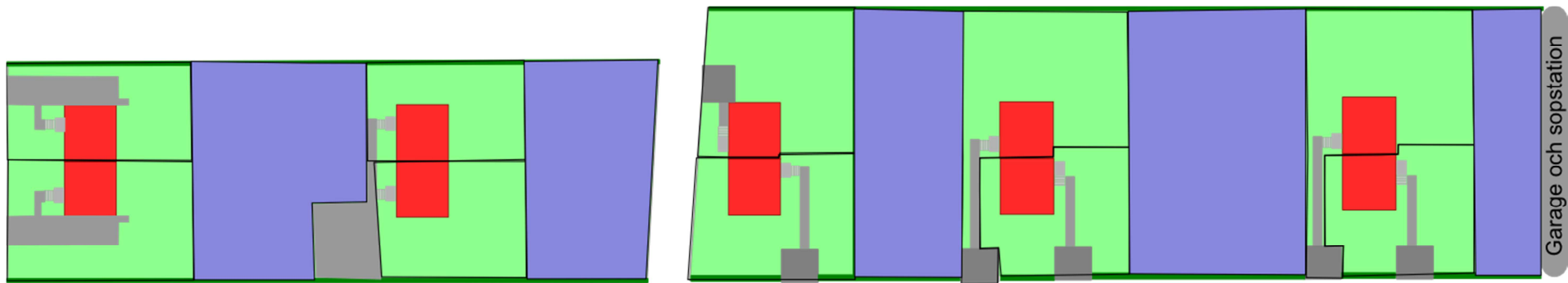
Diskussionen kring nyttjanderätternas utformning och allmänningarnas vara eller icke vara samt användning har varit på tapeten ett tag. Plantor vill planteras, altaner byggas, staket resas, lekstugor placeras mm. och därmed behöver frågan bli klar någon gång så att vi kommer vidare. Ett nyttjanderättsavtal ska till och en policy kring vad som får och inte får göras på nyttjanderätterna ska skapas.

I underlaget följer en kort beskrivning av de förslag som inkommit samt en bild av dessa (Rött=hus, Grått=trapp och grus, Grönt=gräsytor, blått=allmänning), OBS. Bilden är inte 100% skalendig. Förslag nr 1 visar hur det ser ut idag. För att illustrera hur det ser ut med häckplantor har ytterligare en bild lagts till under förslaget, där de blå linjerna representerar häckplantor eller befintlig trädhäck, olika beroende på förslag.

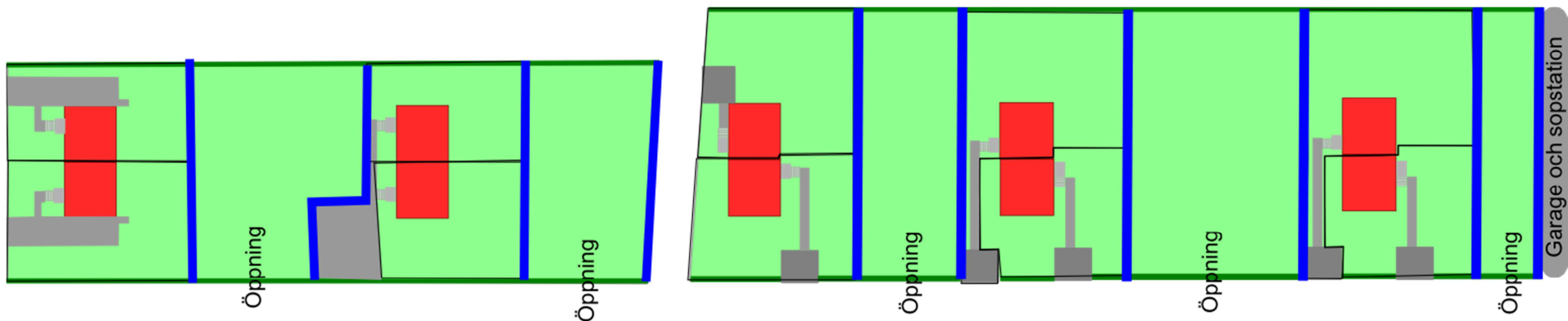
Gällande lekplats på allmänning har argumentationen för och emot gått som följer: Lekplats nere på området vore trevligt, det håller barnen i närheten och skapar en naturlig mötesplats. En lekplats kostar dock mycket pengar att anlägga och sköta om (sand ska rengöras mm), den ska regelbundet ses över för slitage och skador av någon person samt besiktigas årligen (mot en liten summa pengar). Wenngarn har idag en lekplats mellan Anstalten och Kulturstallet. Styrelsen har frågat dem kring deras planer och hoppas ha mer bekräftad information under extrastämman.

## Förslag 1. Som vi köpte dem, med häckar som avgränsar allmänningarna.

Den nyttjanderätt (för markyta) som följde med när vi köpte våra bostadsrätter består. De fem allmänningarna består. Skiljehäckar (avenbok) kommer upp för att separera nyttjanderätterna mot allmänningarna och en portal i roshäcken tas upp för att möjliggöra ingång från allén. De befintliga trädstubbar som löper i mitten av vissa allmänningar (gamla avskiljare från den tiden då tomterna var ritade på andra ledden) tas bort med stubbfräs. Bostadsrättsföreningen får successivt investera i att skapa olika ytor på allmänningarna, såsom t.ex. grillplatser, bollplaner mm. Skötseln av allmänningarna roterar mellan oss bostadsrättsinnehavare.

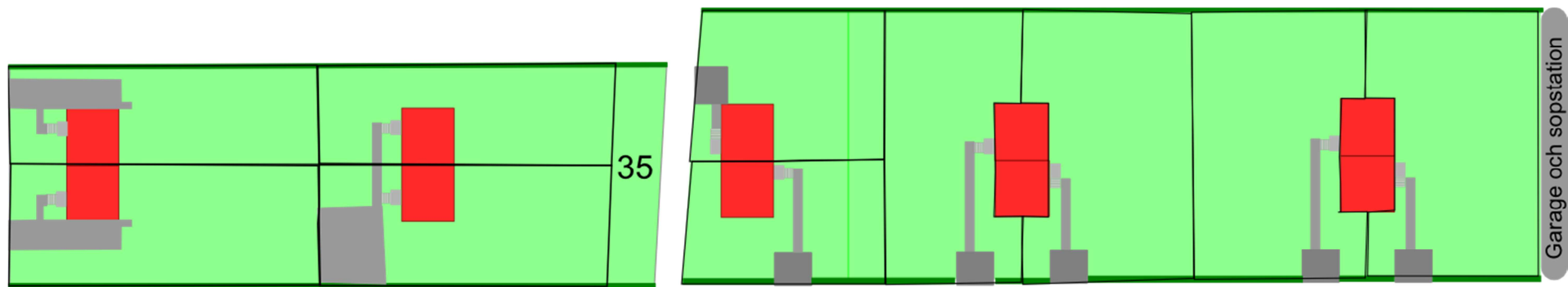


### Med häck:

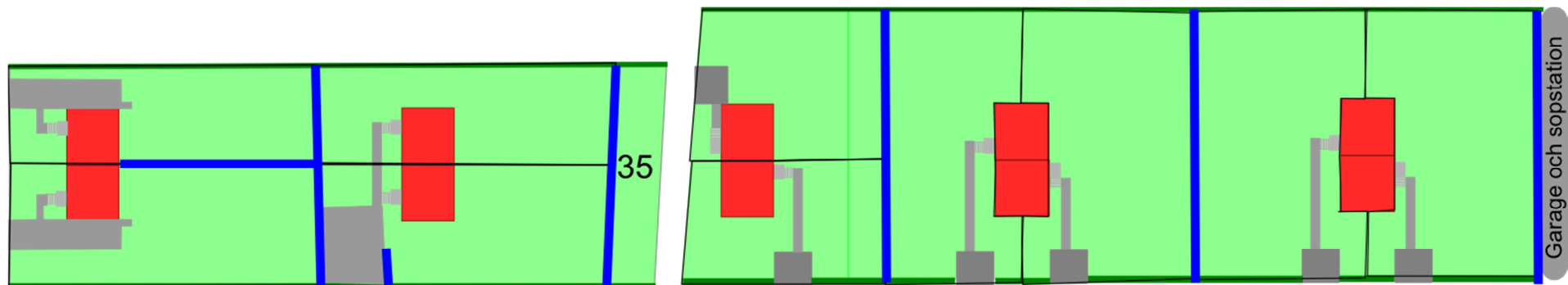


## Förslag 2. Samtliga allmänningar omvandlas till nyttjanderätter.

Allmänningarna fördelas om till nyttjanderätter mellan bostadsrätterna på berörd sida av allén, i ett försök att optimera ytstorleken för samtliga berörda parter. 5m på andra sidan infartsvägen tilldelas hus 35, för att skapa luft, möjlighet till parkering mm. Hus 35 och 36 delar på allmanningen mellan sig. Tomterna för hus 36 och 37 vrids runt så att de matchar såsom man inofficiellt använder dem idag. Inga allmänningar kvarstår att sköta om, utan ytans skötsel faller in under nyttjanderättsavtalet och blir varje enskild bostadsrättsinnehavares ansvar. Många av de gamla trädstubbhäckarna består och en del avenbok planteras för att avskilja mellan respektive hus. Om mängden häckmetrar som vi har inestående hos Sisyfos räcker till, kan skiljehäckar mellan bostadsrätterna i samma hus planteras.

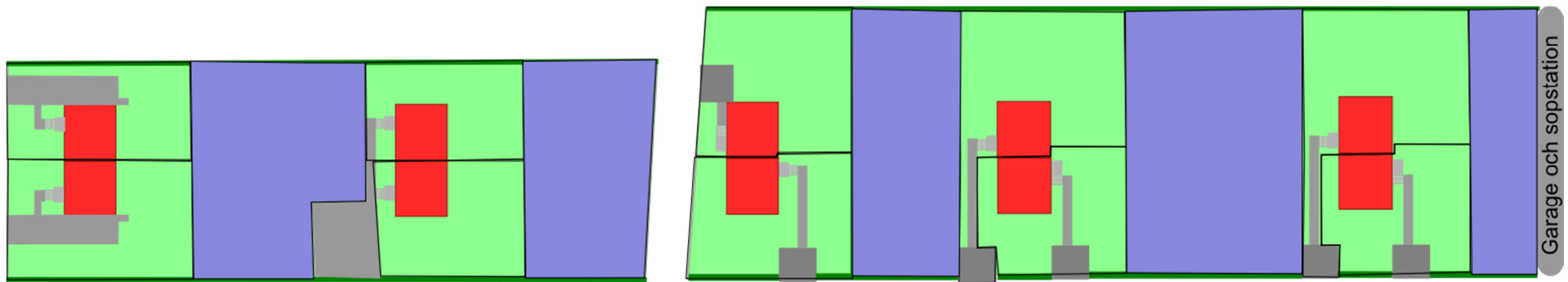


### Med häck (befintliga och nyplanterade):

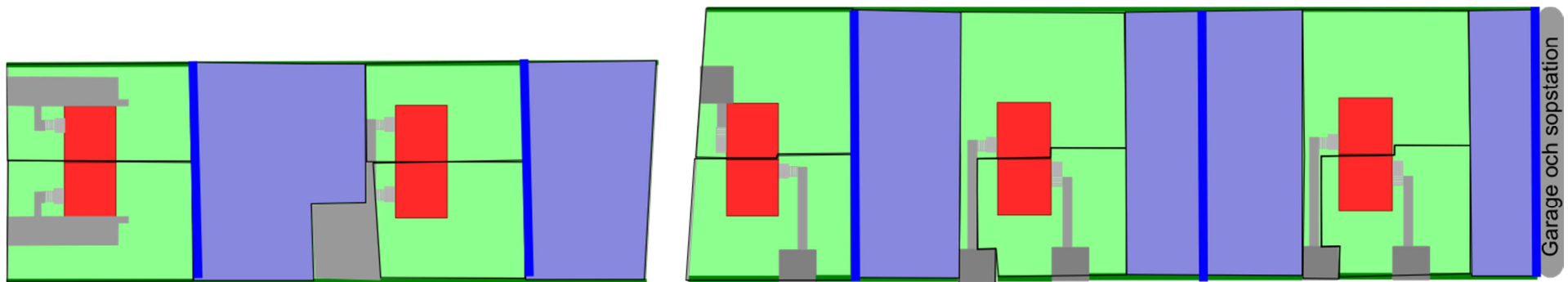


### Förslag 3. Nyttjanderätternas inledning består, med nya häckar mot allmänningarna där så önskas

Vi fortsätter som tidigare, dvs. nyttjanderätternas indelning består men häckar kommer bara upp där de önskas. I dagsläget finns önskemål från 33:an att skärma av allmanningen mot 35:an samt från 37:an mot sopstationen. I övrigt består befintliga trädstubbhäckar. Ett bekymmer som styrelsen vill uppmärksamma med detta förslag är att nyttjanderätterna inofficiellt används annorlunda än den faktiska indelningen för hus 36 och 37 (nyttjas som i förslag 2, 4 och 5). Det kan skapa problem om man i den nedre delen av huset önskar bygga t.ex. en altan på övre delen av marken, som är en del av grannens nyttjanderätt.

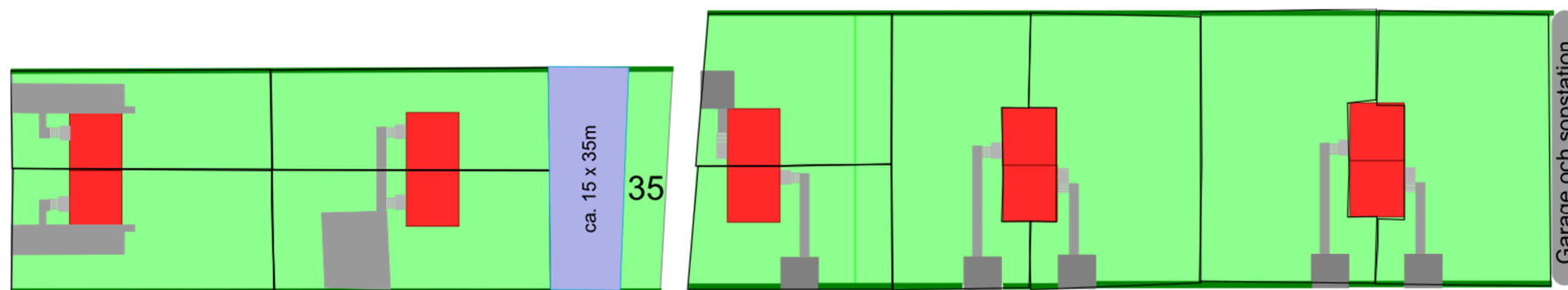


Med häck (befintliga och nyplanterade):

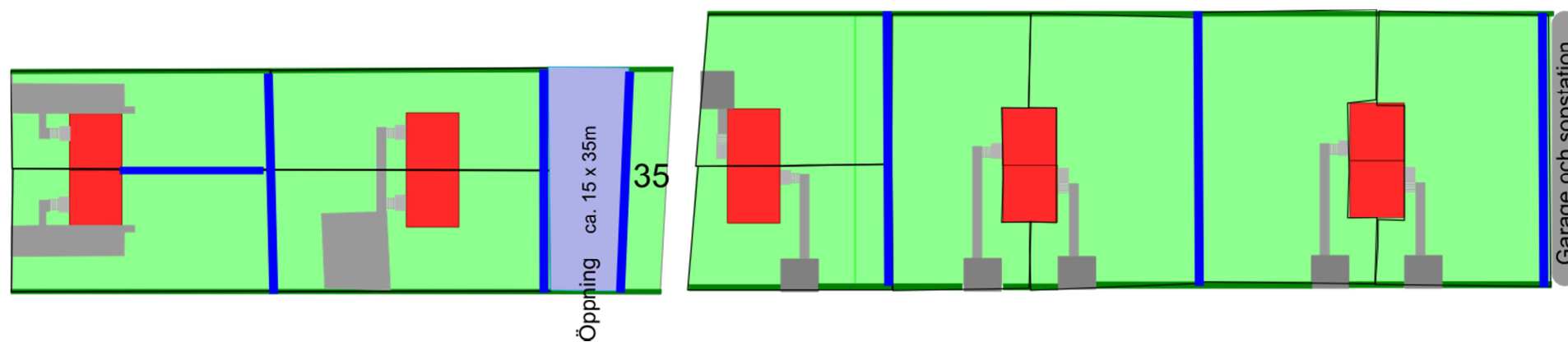


#### Förslag 4. Samtliga allmänningar omvandlas till nyttjanderätter, utom den mellan hus 33 & 35.

Alla allmänningarna, utom den mellan hus 33 och 35 fördelas om till nyttjanderätter mellan bostadsrätterna på berörd sida av allén. Vi har försökt att optimera ytstorleken för samtliga berörda parter. 5m på andra sidan infartsvägen tilldelas hus 35, för att skapa luft, möjlighet till parkering mm. Hus 35 och 36 delar på allmanningen mellan sig. Tomterna för hus 36 och 37 vrids runt så att de matchar såsom man inofficiellt använder dem idag. Endast en allmänning kvarstår att sköta om och skötseln roteras mellan bostadsrättsinnehavarna. Många av de gamla trädstubbsäckarna består och en del avenbok planteras för att avskilja mellan respektive hus. Om mängden häckmetrar som vi har inestående hos Sisyfos räcker till, kan skiljehäckar mellan bostadsrätterna i samma hus planteras.

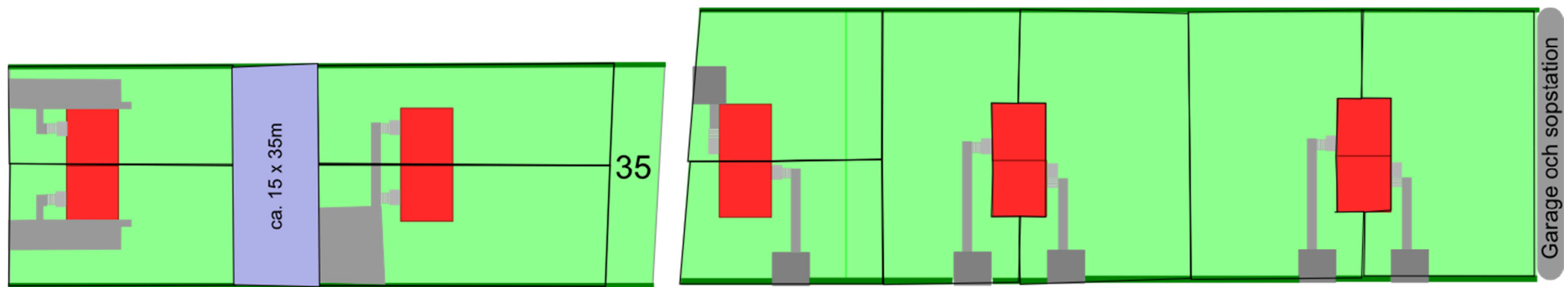


Med häck (befintliga och nyplanterade):



## Förslag 5. Samtliga allmänningar omvandlas till nyttjanderätter, utom den mellan hus 31 & 33.

Alla allmänningarna, utom den mellan hus 31 och 33 fördelas om till nyttjanderätter mellan bostadsrätterna på berörd sida av allén. Vi har försökt att optimera ytstorleken för samtliga berörda parter. Halva allmänningen består idag av hallonbuskar. 5m på andra sidan infartsvägen tilldelas hus 35, för att skapa luft, möjlighet till parkering mm. Hus 35 och 36 delar på allmänningen mellan sig. Tomterna för hus 36 och 37 vrids runt så att de matchar såsom man inofficiellt använder dem idag. Endast en allmänning kvarstår att sköta om och skötseln roteras mellan bostadsrättsinnehavarna. Många av de gamla trädstubbhäckarna består och en del avenbok planteras för att avskilja mellan respektive hus. Om mängden häckmetrar som vi har inestående hos Sisyfos räcker till, kan skiljehäckar mellan bostadsrätterna i samma hus planteras.



Med häck (befintliga och nyplanterade):

