

Motioner till stämman 2016

Motion 1

Från Styrelsen

Angående: Omvandling av befintlig lokalyta i fastighetsskötarens lokaler

Styrelsens yttrande

Styrelsen önskar få stämmans godkännande att utreda och besluta om en eventuell ombyggnation av delar av fastighetsskötarens lokaler till annan nyttjandeform som skulle skapa mervärde till föreningen. Det kan vara ombyggnad till bostadsrätt, uthyrning till företag eller uthyrning som lägenhet med inriktning att i framtiden sälja som bostadsrätt. Vidare vill styrelsen ha rätt att själva välja tidpunkt för omvandlingen och den mest fördelaktiga avyttringsmodellen.

Bakgrund

Den aktuella lokalen används väldigt sporadiskt och styrelsen anser att den borde nyttjas mer frekvent och då är en långsiktig lösning på sin plats.

De som idag använder kök och toalett är fastighetsskötare respektive en del entreprenörer. Dessa kan beredas plats på annat ställe i fastighetsskötarens övriga lokaler.

Ingång till bostadsrätten skulle förmodligen bli från källargången (skulle underlätta ett bygglov)

Styrelsens förslag till beslut: Bifall

Motion 2

Från Holger och Anna Kraiczi

Angående: Oljud

Situationen

När maskiner används i föreningens slöjdrum utsätts boende i intilliggande lägenheter för störande ljud. I vissa fall är ljudet så pass kraftigt att de som använder maskinen behöver arbeta med hörselskydd. Men även mer lågintensivt buller tränger med lätthet igenom anliggande delar av huset, och ofta förstärks även svagare ljud genom byggnadens resonansgenskaper. Vissa arbeten pågår under längre tid och utsätter oss som bor i angränsande lägenheter för permanenta eller intervallartade störande ljud under utdragna perioder.

Inträngande ljud från slöjdrummet upplevs av oss som obehagliga och rentav stressande. En av undertecknarna av denna motion är p.g.a. en hörselskada dessutom speciellt känslig för störande ljud.

Yrkande

Vi yrkar att föreningen beslutar om att elektriskt drivna redskap och maskiner inte skall användas i slöjdrummet efter kl 16.30, oavsett veckodag, och att skyltar som informerar om detta installeras på slöjdrummets dörr.

Relevant lagstiftning

Vi hoppas på föreningsmedlemmarnas och styrelsens förståelse för vår situation, även om det enbart är ett antal begränsat lägenheter som drabbas. Som kompletterade information vill vi ändå påminna kort om relevant juridisk kontext.

Enligt Miljöbalken (1998:808) 9 kap. 9 § ska inga olägenheter för människors hälsa uppkomma i bostäder, och Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 33 § reglerar att bostaden ska ge betryggande skydd, bland annat mot störande ljud.

Miljöbalken konstaterar att störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, och att bedömningen av om en störning är liten eller ej beror på hur situationen uppfattas, snarare än på objektiva mätresultat. I den aktuella situationen är det så att vi tydligt upplever ljudbelastningen som stressande, vilket påverkar vårt välbefinnande och vår livskvalité.

Begreppet ”olägenhet för människors hälsa” definieras i 9 kapitlet 3 § miljöbalken och kan enligt vår uppfattning tillämpas på den typen av ljud som vi utsätts för: Enligt miljöbalken menas med olägenhet för människors hälsa en störning som *kan* ha en menlig inverkan på hälsan. Den som störs behöver således inte bevisa att ett kausalsamband föreligger mellan ljudexposition och menliga konsekvenser för hälsa och välbefinnande. Oavsett avsaknad av ett sådant krav kan konstateras att hälsorisker som utgår från störande ljud, även ljud av låg intensitet, är numera utförligt dokumenterade i medicinsk vetenskap.

En störning, såsom störande ljud, behöver inte vara permanent för att klassas som olägenhet för människors hälsa; det räcker att den återkommer. Vid bedömningen av om personer utsätts för olägenhet ska vidare tas hänsyn till om de är känsligare än allmänheten, t. ex. på grund av en hörselskada; enligt lagen räcker det att vara *något* känsligare.

Ekonomiska aspekter eller tekniska avvägningar är i motsats till kommunalhygieniska och medicinska överväganden utan relevans för klassificeringen av en störning som olägenhet.

Styrelsens yttrande Styrelsen instämmer med motionen att användning av störande aktiviteter i slöjdrummet måste begränsas.

Styrelsen vill dock fundera över vilka åtgärder (t.ex. ljudabsorbenter, timer för el, tidsbegränsning) som kan ge bäst effekt och presentera åtgärderna innan årets slut

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Motion 3

Från Nils Ljung

Angående: Andrahandsuthyrning

Min önskan är att föreningen skulle ha en öppnare inställning till andrahandsuthyrning. Föreningen Sybågen i Lunden är ett föredöme när det gäller detta. Där har man ingen tidsbegränsad andrahandsuthyrning så länge allt sköts på rätt sätt, exempelvis måste man uppvisa riktiga kontrakt, inte ta någon ockerhyra och att hyresgästen så klart sköter sig.

Jag hade exemplariska hyresgäster i min lägenhet på Dr Hjortsgata under ett par år. De ville mer än gärna fortsätta bo kvar i föreningen men fick flytta ut pga den tidbegränsning som är satt och lägenheten står tom sen dess. Detta hade kunnat undvikas om föreningen hade haft en annan inställning till andrahandsuthyrning.

Självklart ska vi inte främja folk som bara är ute efter att ta ockerhyra, men ställer man rätt krav undviks detta samtidigt som man ger möjlighet till vidare andrahandsuthyrning. Detta skulle exempelvis göra det möjligt att spara på lägenheten tills ens barn kan ta över den när det är dags att gå på Chalmers osv osv.

Styrelsens yttrande

Vi anser att vi har tydliga och klara regler när det gäller andrahandsuthyrningar. Dessa följer Hyresnämndens rekommendationer. Huvudprincipen i de allra flest bostadsrättsföreningar är att ha långsiktiga medlemmar som bor mer permanent i föreningen.

Gör vi avsteg från nuvarande principer finns stor risk för spekulationsköp av bostadsrätter vilket kan innebära ökat korttidsboende, problem med att veta vilka som bor i våra fastigheter, minskat ansvarstagande dvs vi kommer bli mer av karaktären hyresvärdar.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Motion 4

Från Bo Wingård

Angående: Information

Jag föreslår att stämman beslutar att: Uppdra åt styrelsen att denna i fortsättningen väsentligt ökar informationen till medlemmarna avseende de löpande frågor som man hanterar på styrelsemöten inkluderat de överväganden man har inför på kortare och längre sikt.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Utöver vad jag nedan skrivit om det misslyckade värmeprojektet, som jag redogjort för i en annan motion till stämman, **anser jag att styrelsen fortlöpande ska redovisa för medlemmarna vilka avtal man ingått med extern leverantör, inkluderat Riksbyggen.**

Det kan röra avtal om städning, så att medlemmarna vet vad som ska städas och hur.

Det kan även röra den märkliga konstruktionen av ”funktionsavtal” som styrelsen nyligen meddelat att man ingått beträffandegöromål som fastighetsskötsel och om dess innehåll.

Hur ska vi annars veta vad som specifikt ingår i avtalade uppdrag? D.v.s. när och hur och vad som ska göras, liksom garantiåtaganden för att undvika fusk. Längre ned återkommer jag med motion om att **återinrätta en heltidstjänst som fastighetsskötare.**

Motioner liksom Informationsblad ska naturligtvis anslås i fler än ett exemplar i varje trappuppgång.

Styrelsens yttrande

Vid stämman 2015 motionerades det om att man ville få ökat informationsutbyte kring beslut, planer och kostnader.

Sedan senaste stämman har det distribuerat sex stycken informationsblad. Det är en frekvens som vi i styrelsen tycker verkar rimlig.

Innehållsmässigt tar vi upp allmän info såsom containerhelger, utsortering av cyklar etc. Dessutom informerar vi om pågående och kommande projekt och underhållsåtgärder.

Efter avslutade större insatser så brukar vi dessutom informera om nedlagda kostnader.

Informationsbladet läggs upp på hemsidan där vi även lägger in en hel del annan information

Finns ökat informationsbehov från enskild medlem så är vederbörande alltid välkommen att ta kontakt med styrelsen.

Styrelsens förslag till beslut: Avslås

Motion 5

Från Bo Wingård

Angående: Besiktning av föreningens egendom

Stämman föreslås uppmana styrelsen att denna följer sitt besiktningansvar och rättar till de fel eller brister som man löpande noterar på föreningens egendom.

I § 15 i föreningens stadgar regleras vilka uppgifter som ingår i styrelsens uppdrag. Bl.a. ska denna **löpande företa besiktningar av föreningens egendom.** I vad mån detta görs och vilka iakttagelser som görs, vet inte vi medlemmar utanför styrelsen.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Alltsedan 2013 när fastighetsskötaren lämnade föreningen har vi medlemmar noterat att sopkärnen med sina tömningsintervall på en gång i veckan inte är tillräcklig. Styrelsen har valt

att inte göra något. Därför föreslår jag att stämman uppdrar åt styrelsen att rätta till denna och andra påtalade brister genom att avtala med sopentreprenör om dubbla veckovisa hämtningar för plast, wellpapp och förpackningar

Att sedan betrakta **affärshusets baksida** gör ingen glad. Det kan inte ha undgått någon som under nutid, eller under de senaste 20 åren sett husets baksidas pågående förfall och behov av en genomgripande fasadrenovering. Andra näraliggande exempel finns. Ta till exempel källarnedgången på Dr Hjorts G 12 A vars putsade mur håller på att falla samman. Eller stentrappan utomhus vid Dr Hjorts G 8 A som leder upp till gårdsplanen. Den är i starkt behov av en renovering och då i ursprungligt skick med skiffersten. Ett annat exempel: Frånvaron av städning av källar- och vindsgångar, liksom skyddsrum är slående. Här behövs regelbunden dammsugning med grovdammsugare. Skadad asfaltbeläggning finns överallt på föreningens mark. Och säkert har du och andra gjort liknande iakttagelser.

Styrelsens yttrande

Riksbyggens representant i styrelsen och tillika föreningen förvaltare tillsammans med en av stämman vald ledamot besiktigar, upprättar och uppdaterar löpande den underhållsplan som ligger till grund för budget, reparationer och underhåll. Underhållsplanen finns att läsa i styrelserummet för de medlemmar som är intresserade.

Planen för de närmaste åren finns att läsa i årsredovisningen.

Styrelsens förslag till beslut: Bifall

Motion 6

Från Bo Wingård

Angående: Redovisning av kostnader vid ombyggnad av källarlokaler till bostadsrätter

Stämman föreslås besluta att styrelsen redovisar kostnaderna som föreningen haft vid ombyggnaden av samtliga föreningsgemensamma källarlokaler till bostadsrätter, och ombyggnaden av Hemtjänstens före detta lokal, liksom kostnaderna för renoveringen av den tidigare vävlokalen till "skrivarstuga" vilken hyrts ut till en utomstående samtalsterapeut. Avtalet med entreprenören Skärgårdens Byggt teknik AB ska självfallet delges medlemmarna.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Processen med ombyggnad av gemensamma föreningsägda lokaler startades 2012 med styrelsens nytillträdde ordförande som drivande. Styrelsen ställde sig bakom ordförandens förslag. Någon egentlig kalkyl över uppskattade inkomster eller utgifter presenterades inte. Utgifterna bedömdes vara försumbara. Beslutet krävde kvalificerad, dvs. 2/3 majoritet, och detta uppnådde styrelsen inte vid årsmötet 2012.

Denna process hade ännu inte blivit avslutad under det under det brutna räkenskapsåret 2014 - 2015, utan hänskjutits till kommande årsredovisning, således

2016. Av årsredovisningen för 2015, framgår nämligen att föreningen hade en fordran gentemot entreprenören SBT AB på 1,4 miljoner kr. Se not 14. Denna skuld återstår därför att redovisas i årsredovisningen för 2016.

Den nytillträdde ordföranden gjorde nu sin första en kupp och ignorerade medvetet att nämnda årsmötesbeslut inte hade uppnått 2/3 majoritet, vilket lag liksom stadgar (§ 27) kräver vid betydande förändringar i föreningens verksamhet. I detta fall avseende ombildningen av föreningsgemensamma lokaler till bl.a. bostadsrätter. Hur agerade ordföranden? Jo, genom att låtsas som att enkel majoritet räckte. Därför satte han, och styrelsen, omedelbart efter stämman 2012 i gång med en så kallad rockad av lokaler, vilket innebar att ett flertal hobbyrum bytte funktion eller försvann. Först i efterhand informerade ordföranden om denna ”rockad” av hobbylokaler vilket gjordes strax före årets slut 2012, men inte varför så skett.

I mars 2013 fick vi en kallelse till extra medlemsmöte utlyst av styrelsen. Det hade nämligen blivit ett ”mindre” formellt fel vid årsmötet (!), varför beslutet beträffande ombildning av lokaler till bostadsrätter med mera krävde ett nytt beslut. Denna gång åtföljdes kallelsen av en rudimentär ”kostnadsanalys” vilken inte var värd namnet. Analysen bestod enbart av beräknade framtida boendeavgifter avseende tre eller fyra nya bostadsrätter, men berörde däremot inte tillkommande kostnader för föreningen.

Beslutet som togs vid det extra mötet den 19 mars 2013 uppnådde inte kvalificerad majoritet för styrelsens proposition, varför ordföranden utlyste ett nytt möte i maj 2013. Med samma för ordföranden negativa svar som tidigare. På min direkta fråga till denne om ärendet därmed kunde betraktas som slutligen avgjort, svarade han kryptiskt att han inte kunde lova detta. Mycket riktigt togs ärendet upp på nytt vid årsmötet 2013. **Utmattningstekniken hade därmed lönat sig för ordföranden, sedan denne för fjärde gången på ett år hade fått igenom sitt beslut med 2/3 majoritet.**

Varför ordföranden drev frågan, vet nog bara han själv. Att det rör sig om att stärka föreningens ekonomi med en okänd bruttointäkt, tror jag inte. Tillskottet ligger på promillenivå om man räknar bort den engångssumma som entreprenören betalat till föreningen. **Däremot har medlemmarna för all framtid gjort en avsevärd förlust då man fråntagits föreningsgemensamma lokaler vars värde inte bara kan räknas i pengar. Särskilt förlusten vår samlingsalpå 130 m² kommer att vara kännbar för föreningen under all framtid.** Antalet mötestillfällen mellan medlemmar minskas, liksom möjligheten att utlysa extra stämmor. Men möjligen var detta ordförandens överordnade syfte?

Styrelsens yttrande

Som det tidigare redogjorts för vid ett flertal tillfällen så såldes lokaler för omvandling till bostadsrätter till Skärgårdens Byggteknik AB 10 ksek/kvm. Avtalet innebar att SBTAB stod för alla ombyggnadskostnader dvs föreningen hade inga kostnader för omvandlingen. För vidare information hänvisas till Informationsblad 201412 och 201509
Kostnader för ombyggnad av Föreningslokalen , se Informationsblad 201509

Avtal med SBTAB finns i styrelserummet, medlemmar är välkomna att studera detta och andra avtal
Vävstugans renoveringskostnader blev ca 20 ksek

Styrelsens förslag till beslut: Bifall

Motion 7

Från Bo Wingård

Angående: Information om avtal

Stämman föreslås besluta att styrelsen ska delge medlemmarna innehållet i varje ingånget avtal som tecknats med entreprenör vilket avser reparation och underhåll vars belopp överstiger 8 prisbasbelopp(44 300 kr för 2016) under ett verksamhetsår.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Varje ingånget avtal görs skriftligt. Garantiförbindelser ska ingå. Avtalet beskriver vad och hur arbetet ska utföras och till vilken kostnad detta ska göras. Arbetet ska granskas under dess gång av styrelsen eller representant för denna. Notera att oberoende inhyrda besiktningsskylter i realiteten inte existerar och har heller aldrig funnits. Är de för noggranna får de inga framtida uppdrag inom byggbranschen, eftersom det vanligen är entreprenören som är uppdragsgivare och inte att förglömma; Konsulterna säljer även andra specialtjänster till byggbranschen. Efter utfört arbete gör styrelsen en efterkontroll. **Nu senast vid montaget av källarfönster med aluminiumklädsel skedde ingetdera. Resultat: Flera av dessa fönster kärvar eller går inte att öppna. Vissa glasrutor har dessutom lämnats trasiga.**

Styrelsens yttrande

Alla större reparationer delges medlemmarna löpande via informationsbladen, hemsidan och årsredovisningar för väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret. Har man önskemål om att ta del av någonting specifikt när det gäller avtalen är man välkommen att kontakta styrelsen.

Styrelsens förslag till beslut : Avslag

Motion 8

Från Bo Wingård

Angående: Inomhustemperaturen

Stämman föreslås besluta att värmesystemet uppgraderas så att inomhustemperaturen i samtliga lägenheter i fortsättningen ska höjas från 20 ° C till 21,5 ° C. Det arbete som Qsec, eller annan leverantör som styrelsen hittills använt sig av, ska granskas och bedömas av en utomstående expert. Utifrån dennes bedömning om vad som

kan och bör göras, ska styrelsen göra en upphandling med sikte på att få in flera anbudsgivare.

Motivering och bakgrund till förslaget:

I varje årsredovisning till stämman uppger styrelsen att man hållit upp till 12 sammanträden under det gångna verksamhetsåret. **Beslut av vikt, dvs. strategiska sådana** vilka sträcker sig över tid, får vi sällan eller aldrig reda på annat än genom att i efterhand läsa om i årsredovisningen. **Ett typexempel på detta är ett av styrelsen självrådiga beslut 2011, utan föregående stämmobeslut, att "uppgradera" värmesystemet med fatala konsekvenser för både föreningen och medlemmarna.** Installationen av systemet skedde under senare delen av 2011 och i början av 2012 och gick initialt lös på 1,7 miljoner kronor. Väl att märka var att **värmesystemet efter beslut av stämman uppgraderades med nya radiatorer så sent som vid årsskiftet 2006/07** för måttliga 65 000 kronor. Märkligt nog utan efterföljande problem!

Styrelsens beslut avseende värmesystemet 2011 ledde till en sänkning av temperaturen i lägenheterna från 21,5 °C till 20,0 °C, för övrigt lägsta godtagbara nivå för flerfamiljshus enligt Socialstyrelsen. Temperatursänkningen informerade styrelsen om först i samband med den förestående installationen av termostaterna. Noteras kan att **värmesystemet nu aktiveras först vid en utomhustemperatur på + 10 °C och därunder.**

Installationen av det nya systemet följdes av kritik från ett stort antal medlemmar över lång tid och med återkommande uppgifter från styrelsen att justeringar gjordes av installatören. **Så sent som 2016 skulle en komplettering göras med ett 70-tal elektroniska givare** vilka skulle monteras i lika många lägenheter av annan leverantör. Närmare än så har styrelsen inte informerat medlemmarna. Uppenbart är att detta projekt blivit en gökunge som aldrig har lämnat boet. Jag ställer **frågan till styrelsen: När har ni tänkt avsluta "uppgraderingen"?** Kommer pengarna att fortsatt rulla under en obestämd framtid? **Ännu har vi inte sett att denna excess lett till någon besparingseffekt.** Kostnaden för uppvärmning har under tiden före och efter "uppgraderingen" legat stadigt på ca 2 miljoner kronor, med undantag för 2011 då kostnaden på grund av installationen (?) pikade på 2,2 miljoner kronor.

En annan fråga i sammanhanget är nog så viktig; Hur påverkas likhetsprincipen, § 15 i föreningens stadgar, när styrelsen av okända skäl valt att installera så kallade elektroniska givare i 70 lägenheter medan 210 andra lägenhetsinnehavare blivit utan denna anordning? Således, vem gynnas och vem missgynnas av detta?

Styrelsens yttrande

Att höja temperaturen i samtliga lägenheter till 21,5°C är inte försvarbart i en värld där man strävar efter minskat koldioxidutsläpp. 20°C är den lägsta godtagbara inomhustemperaturen för flerfamiljshus enligt Socialstyrelsen.

För att få ett bättre och jämnare inomhusklimat, bättre energieffektivisering och förhoppningsvis lägre värmekostnad så tog styrelsen in offerter för reglering av värmen från Riksbyggen, Qsec och Egain. Styrelsen valde Egain. Egain använder ett molnbaserat IT system med mätsensorer i värmecentralen och i lägenheterna och kan då styra värmen i fastigheten baserat på detaljerad väderinformation och fakta om byggnadens konstruktion och läge. Sensorer har satts in i ca 70 utvalda lägenheter.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Motion 9

Från Bo Wingård

Angående: Fastighetsskötare

Stämman föreslås besluta att snarast anställa en fastighetsskötare på heltid. Denne ska antingen anställas tills vidare av föreningen eller via eget företag med F-skattsedel. Ingen överbyråkratisering av tjänsten som hittills med felanmälan som ska gå till en utomstående instans för att sedan godkännas av styrelsen. Fastighetsskötaren ska vara tillgänglig för medlemmarna. Styrelsen ska lämna ett förslag till **befattningsbeskrivning som snarast möjligt ska godkännas av stämman** eller extra utlyst medlemsmöte. **Inga fler ”fiktiva anställningar”!**

Motivering och bakgrund till förslaget:

Under det nuvarande ordförandeskapet har styrelsen till synes tappat all förankring i verkligheten. Sedan halvårsskiftet 2013 reducerade styrelsen fastighetsskötarens tjänst till hälften av en heltid utan föregående beslut av stämman. Sedan fick vi vid årsmötet 2014 höra att styrelsen ”övervägde” att reducera tjänsten till 40 procent av en heltid. Detta som svar på min motion 2014 i frågan.

2015 förnyade jag min motion om att anställa en fastighetsskötare på heltid. Notabelt var att **styrelsen under nämnda år reducerat besökstiden** till fastighetsskötarens expedition från 30 minuter till 10 minuter per dag. För att sedan i slutet av 2015 helt ha dragits in sedan man ”**funktionsanställt**” - (ett nonsensord, utan juridisk täckning) - fastighetsskötarens göromål till ett ospecificerat minimum.

Som svar på min motion 2015 fick jag bl.a. beskedet av ordföranden att man hade träffat ett förnyat ”funktionsavtal” med Riksbyggen (RB). Vidare **att man skulle göra en utvärdering (!) av tjänsten vilken man skulle presentera för stämman 2016.** När jag argumenterade för att heltidsanställa en fastighetsskötare fick jag **ett märkligt svar. Nämligen; ”att styrelsen inte hade kunnat finna fler arbetsuppgifter åt denne!”** **Hur ska man då kunna göra en utvärdering om man inte har ett hum om vad en fastighetsskötare ska eller kan göra?**

I juni 2016 beklagade sig ordföranden i Informationsbladet över att RB **inte** hade gått med

på att teckna ett nytt "funktionsavtal" med styrelsen. Och jag förstår fullerväl varför RB gav detta besked efter allt hattande från styrelsen. RB tog sitt helt enkelt sitt arbetsgivaransvar för sin anställda fastighetsskötare! Märk väl: **Att inte ha en ha en fastighetsskötare i en så stor förening som vår är inte bara ett mentalt fattigdomsbevis, utan även ett ekonomiskt sådant! Däremot skulle en "återanställning" av en "självgående" fastighetsskötare på heltid utgöra en investeringsom besparar föreningenmerkostnader både nu och på sikt.**

Styrelsens yttrande

Styrelsen har tidigare gjort en utvärdering när det gäller fastighetsskötsel inom egen regi. Att ha en egen anställd ställer mycket höga krav på styrelsen som arbetsgivare och kringtjänster såsom back-up vid semestrar, sjukdomar och inte minst jour och felanmälan funktioner.

Att anställa egen personal innebär dessutom en anställningsprocess som måste upprepas när vederbörande slutar sin anställning. Att få rätt person kan vara nog så svårt inte minst i dagens situation.

Köper vi tjänster från ett företag och inte är nöjda med resultatet så kan vi kräva annan personal.

Att köpa en fastighetsskötare med F-skattesedel innebär i stort sätt alla ovanstående beskrivna problem och nackdelar dessutom måste vi då även betala moms för utförda tjänster.

Med dagens upplägg dvs köp av "funktionstjänster" så vet vi och leverantören vad som skall utföras.

Man kan alltid komma i kontakt med fastighetsskötaren via felanmälan till PLL, se Informationsblad 201608

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Motion 10

Från Bo Wingård

Angående Vävlokalen Dr Hjort 12C

Stämman föreslås besluta att den före detta vävlokalen på Dr Hjorts G 12 C ska "återställas" till medlemslokal när den nuvarande hyresgästens kontrakt med föreningen sagts upp eller löpt ut. När så skett ska lokalen disponeras för lämpligt hobbyändamål som medlemmarna avgör på ordinarie stämma eller extra medlemsmöte.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Den aktuella lokalen helrenoverades genom ordförandens försorg till okänd kostnad under vintern 2013 med undantag för toalettutrymmet. **Lokalen är inte godkänd som kontorslokal eller för annan näringsverksamhet utan enbart för föreningsintern hobbyverksamhet**

beroende på att takhöjden understiger 210 cm. Lokalen består av tre öppna rum, varav ett större. Lokalen är ljus och är på drygt 30 m² och är t.ex. väl lämpad som slöjdlokal, vilket den nuvarande definitivt inte är.

Styrelsens yttrande

Den så kallade Vävstugan hyrs för närvarande ut till ett företag som ger oss en hyresintäkt på ca 50 ksek per år. Uthyrningsverksamheten är godkänd av berörda myndigheter.

Styrelsen ser inte någon bättre alternativ användning och det har inte heller kommit oss tillhanda från medlemmar något önskemål om annat användningsområde. Således ämnar vi fortsätta att hyra ut den

Styrelsens förslag till beslut : Avslag

Motion 11

Från Bo Wingård

Angående "Hyreslägenhet" Dr Bex 2B

Stämman föreslås besluta att styrelsen redogör för följande:

På Dr Bex G 2 B hyrs en "hyreslägenhet" (?) ut i källarplanet med separat ingång i anslutning till de utomhustrappor som går ned mot slutningen till dalen.

Min fråga till styrelsen: Vad har hänt med lägenheten sedan dennautan stämmobeslut rustats upp av styrelsen med bl.a. med ny ytterdörr och takskydd över dörren? Varför fanns denna inte förtecknad som hyreslägenhet i årsredovisningen för 2014 eller 2015? Hur och när har styrelsen redovisat renoveringskostnaderna för stämman?

Motivering och bakgrund till förslaget:

Rummet/lägenheten, oklart vilket, ligger i praktiken under omgivande marknivå och saknar egentligt dagsljus, varför rummet/lägenheten knappast uppnår godtagbar standard som bostad. Av arkitektens originalritning från 1952 framgår klart att det åsyftade rummet, ett provrum, utgjorde en del av en kommersiellt driven syateljé.

Styrelsens yttrande

Dr Bexgata 2 finns inte i föreningen. Styrelsen tolkar det välvilligt till att motionären avser Dr Hjort 2

År 1998 byggdes lokalen Dr Hjort 2 om från en syateljé till lägenhet och uppläts som bostadsrätt. Lägenheten är alltså inte en hyresrätt och finns inte förtecknad som sådan i årsredovisningen.

Vidare är det inte styrelsen som har rustat upp lägenheten med ny ytterdörr. Det framgår i stadgarna § 30 att det är bostadsrättshavarens skyldighet att på egen bekostnad ansvara för ytterdörr med tillhörande omgivning. Det finns således inga renoveringskostnader för styrelsen att redovisa.

Styrelsens förslag till beslut:

Bifalles

Motion 12

Från Bo Wingård

Angående Tobaksrökning

Stämman föreslås förbjuda tobaksrökning på föreningens balkonger och att avråda medlemmarna från att röka i anslutning till portgångarna.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Årsmötet 2014 uppdrog åt styrelsen att aktivt gå ut med en skriftlig information till medlemmarna om att avhålla sig från tobaksrökning på balkonger och i anslutning till våra entréer. Men styrelsen valde att inte agera. Jag kallar detta attobstruera ett stämmobeslut. Att det uppenbart rörde sig om detta, framkom av ordförandens krystade förklaring då denne än en gång, (liksom vid årsmötet 2013), hänvisade till att Tobakslagen inte var tillämplig.

Mitt svar var och är att denna lag endast reglerar, citat: *"Begränsning av rökning i vissa lokaler och utrymmen samt på vissa områden utomhus."* I vårt fall reglerar i lagen specifikt inte bostäder. Således får rökaren fortsatt röka i sin lägenhet, men det står även stämman fritt att reglera rätten till rökning när detta sker utomhus och i anslutning till lägenheten på föreningens område. Förvisso tillhör balkongen bostaden, vilket en rökande medlem helt korrekt kan påpeka. Å andra sidan drabbas grannarna av röken. Om just detta säger lagen i nuläget inget, vilket därför inte hindrar att en bostadsrättsförening fattar ett klokt beslut om rökförbud, respektive tillkännager restriktioner inom det område som föreningen förvaltar med tomträtt.

Styrelsens yttrande

En bostadsrättshavare får inte utsätta sina grannar för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller försämra deras boendemiljö på ett sådant sätt att det inte bör tålas utan ska visa skälig hänsyn. Men vissa ljud, lukter och beteende grannar emellan måste accepteras. Enligt den rättspraxis som finns idag så har man rätt att röka på sin balkong. Endast i så kallade allergihus gäller ett totalt rökförbud. Styrelsen föreslår att i de fall man blir störd att man pratar med berörd granne och försöker komma fram till en lösning som fungerar för bägge parter.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Motion 13

Från Bo Wingård

Angående Bullerabsorbenter och takbelysning och vägguttag i vissa källarlokal

Stämman föreslås att uppdra åt att se till att bullerabsorbenter monteras i källarlokal där verksamhet som skapar buller förekommer. Samtidigt ska behovet av takbelysning och vägguttag i nämnda lokaler ses över.

Motivering och bakgrund till förslaget:

En självklarhet kan tyckas, men idag finns det ett antal lokaler där bullriga aktiviteter förekommer. Dessa bör på samma sätt som tvättstugor och torkrum förses med bullerabsorbenter i taken.

Styrelsens yttrande

Styrelsen åtar sig att se över behov av ljudabsorbenter, vägguttag och förbättrad belysning i ”aktivitetslokaler”

Styrelsens förslag till beslut: Avslag