

Motioner 2021, inkl. styrelsens respons

Motion – förslag till hyreslokalerna i källaren (port 13 o 15)

Vi bygger två 1:or av lokalerna = Pengar in. Med pengarna kan vi titta på ev. solenergi. Tyvärr är det för många fastigheter som har bergvärmare, så berget har tappat effekt.

Styrelsen respons/förslag:

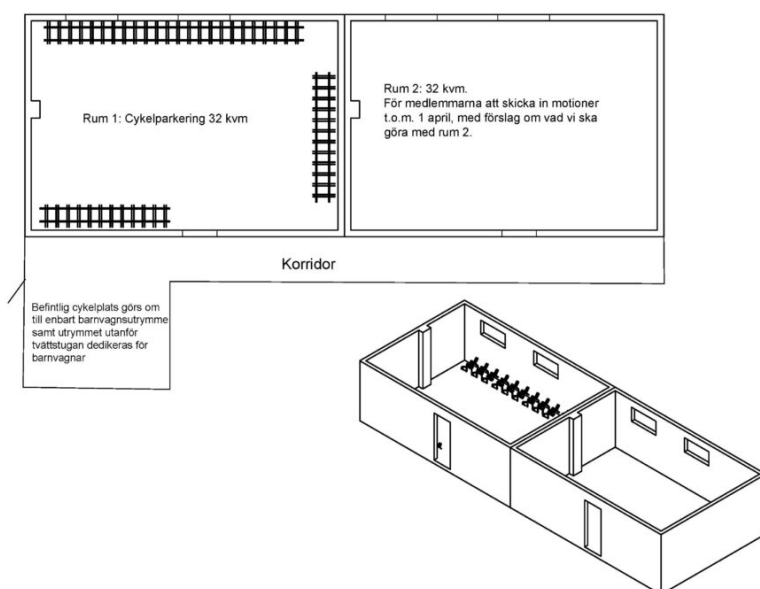
En av lokalerna är redan tänkt som cykelrum. Att bygga endast en lägenhet, som är väldigt liten och direkt mot gatan, anser styrelsen inte lämpligt. Styrelsen vill även ha ett utrymme för gemenskap för föreningen.

Styrelsen **föreslår** därför avslag på denna motion

Motion Cykelförråd

Styrelsen har frigjort två stycken källarlokal (2 x 32 kvm) under port 13 och 15, ingången vid gaveln. Styrelsens förslag är att använda rum 1, alltså den närmast gaveln som cykelparkering, med fasta cykelställ och ev. ta bort dörren till detta rum för att underlätta passage med cykel.

Den plats som cykelrummet kan frigöra vid gavelentrén och utanför tvättstugan kan således användas till barnvagnsparkering när cykelrummet är uppfört.



Styrelsen respons/förslag:

Styrelsen **föreslår** att hyreslokal 1 (Rum1) under port 13 görs till Cykelrum.

Motion Källarlokal 2 under port 15

Från Brf Styrelsen

Styrelsen har frigjort två stycken källarlokal (2 x 32 kvm) under port 13 och 15, ingången vid gaveln. Gällande användningsområde av källarlokal 2, under port 15, gick styrelsen ut med förfrågan/förslag från medlemmarna att lämna in motion kring detta.

Styrelsen respons/förslag:

Styrelsen föreslår: Styrelsen får mandat att skapa ett utrymme för gemenskap inom föreningen (t.ex. rum för övernattning, verkstad, gym eller liknande)

Motion Cykelförråd och förvaring på hylla

Jag såg detta i en annan förening här i Blackeberg! Finns kanske möjlighet att göra det vid cykelförrådet port 13 och utanför tvättstugan.



Styrelsen respons/förslag:

Cykelförrådet port 13 behöver ha fasta cykelställ i någon form. Vilken lösning som passar bäst bör ses in på. Styrelsen **föreslår** avslag, men att detta tas med som förslag på lösning i planering av cykelrum.

Motion cykelförråd

Vi bygger cykelhuset där piskställningen står och tar elen från tvättstugan. Gräsytan mellan 25:an och källardörr lägger vi plattor. Där får vi plats med cyklar och ev. mopeder

Styrelsen respons/förslag:

Att ha cyklar i ett förråd på baksidan av fastigheten är inte lämpligt av flera orsaker.

Att ställa cyklarna ska vara enkelt och tillgängligt, vilket det inte är på baksidan av huset. Ett cykelhus på baksidan av fastigheten, mot skogen, ger större risk för inbrott och kan ge otrygghet för boende vid lämning/hämtning av cyklar. Ett cykelhus, som även kräver bygglov, kan bara hålla ett mindre antal cyklar. Styrelsen **föreslår** avslag på motionen.

Motion –Balkongdörr.

Våra fönster/balkongdörrar är fönster med kopplade fönsterbågar, gammal fönsterteknik som har sin början på 1700-talet, kanske tidigare. Vårt hus är byggt 1952 och förmodligen har en variant av fönstertekniken som patenterades 1889. Sedan dess har man lärt sig bygga mycket bättre fönster/balkongdörrar. När det gäller fönsterteknik, har vi samma boendestandard som den var 1952. Vi har stor och vacker balkongdörr som värmeisolerar dåligt. Våra medlemmar upplever att det är kallt i vardagsrummet, att "drar" från balkongdörren, de upplever kallras. En del har rätt att vara oroliga över att nedre glasrutorna i balkongdörren inte har säkerhetsglas och är farliga för småbarn och husdjur.

Förslag: Vi tillämpar dagens fönsterteknikkunskap och bygger om våra balkongdörrar. Resultatet blir balkongdörr med förbättrad värmeisoleringsförmåga, dagens säkerhetsstandard och bättre klimatkomfort i vardagsrummet. En uppgradering som kommer ganska nära dagensboende-och balkongdörrsstandard. Vår balkongdörr kan inte byggas om att den 100 % matchar dagens energieffektiva och nästan underhållsfria balkongdörrar, då krävs utbyte som är både dyr och olönsam. Åtgärd som föreslås: Glasrutor i inre balkongdörrsbågar (bågar närmast vardagsrummet) byts ut mot isolerglas (isolerruta med energiglas och argongasfyllning)samtidigt som nedre glasrutor byts ut mot isolerglas (isolerruta med energiglas och argongasfyllning) med säkerhetsglas. Isoleringmaterial mellan balkongdörrens karm och fasadväggen, som förmodligen har torkat bort sedan längre ,ska förnyas. Åtgärd ska tillämpas på samtliga balkongdörrar, inklusive hyresgästernas, sammanlagt 54 balkongdörrar. Brf ska finansiera åtgärd i sin helhet. Vid sidan av förbättrad boendestandard en sådan uppgraderad balkongdörr kommer att spara lite energi och göra ett litet bidrag i klimatfrågan som hela världen jobbar med. Efter senaste energideklarationen hamnar vårt hus i näst sämst energiklass (F) kolla infotavlan i din port, ingenting att vara stolt över. En uppgraderad balkongdörr kan bara hjälpa till.

Styrelsen respons/förslag:

Stadgarna ger att inre delen av fönster/balkongdörr är bostadsrättsinnehavarens och att yttre delen är föreningens. Detta vid stadgeändring 2020. Gemensamt beslut vid extra stämma togs att föreningens fönster skulle renoveras och inte bytas ut.

Vid fönsterrenovering (inkl. balkongdörr) våren 2021 står föreningen för kostnader på ytterdelar (samt hyresgästers inre delar) och medlemmen kan beställa arbete kring de egna inre delarna. De yttre fönstrens samt balkongfönsters glas byttes mot isolerglas, detta för att få bättre energi, utöver själva underhållet. Nedre delen på balkongdörren har nu även säkerhetsglas på ytter-, och innersida.

Styrelsen **föreslår** avslag på motionen, pga. en nästan färdig fönsterrenovering.

Motion –Cykelställ.

Cykelintresse har ökat i vår Brf och det börjar bli trångt på våra cykelställ. Åtminstone på dem tre gröna cykelställ, där man kan låsa sin cykel mot ramen.

Förslag: Föreningen installerar nya cykelställ så att varje port har cykelställ med plats för minst 6 cyklar med möjligheten att låsa sin cykel mot ramen. Port 17, där vi har tre 2-rums lägenheter och tre 5-rums lägenheter, ska ha två sådana cykelställ.

Styrelsen respons/förslag:

Idag finns ingen standard vad gäller de cykelställ som finns utanför respektive port, då dessa varierar i form och ålder. De få gröna cykelställ som finns är idag inte förankrade i mark, vilket inte uppfyller rekommendationer gällande att kunna låsa fast cykel i förankrat cykelställ. Ett cykelställ för 5-6 cyklar per port bör uppfylla behovet, när cykelrum finns.

Styrelsen **föreslår** att en översyn av befintliga cykelställ görs, för att få till en helhet med samma typ av cykelställ (fast förankrade) utanför var port.

Motion –Hotellverksamhet.

I samhället finns delade meningar om att bostadsrättsinnehavarna ska vara tillåtna att hyra ut sina bostadsrätter till turister. Detta är ett klassiskt intressefråga, man kan läsa långa argument för och emot. I vår Brf har under flera år pågått hotellverksamhet. Våra medlemmar hyr ut sina lägenheter till turister. En bra idé, man investerar i en bostadsrätt och sedan hyr ut den som hotellrum/apartman. Dem flesta Brf tillåter inte detta utan styrelsens godkännande, det samma gäller i vår Brf. Hittills har man inte hört att någon i vår Brf har sökt om tillstånd, man bara hyr ut. Våra stadgar behandlar frågan i § 29 och § 30. Kanske har våra medlemmar svårt att tolka dessa paragrafer.

Förslag: Styrelsen kollar våra stadgar, kanske med hjälp av en bostadsrättsjurist, och kompletterar den paragraf som behandlar hotellverksamhet med tydlig information som inte går att misstolka. Styrelsen skapar tydliga regler oavsett om beslutet fattas att hotellverksamhet är tillåten eller inte. Om behovet uppstår en extra stämma kan avgöra frågan.

Styrelsen respons/förslag:

Föreningens stadgar i paragraferna lämnar öppet för lite tolkningar, både gällande uthyrning och utlåning av sitt boende. Det är praxis gällande Bostadsrättslagen som styr detta. Dock kan detta behöva förtydligas i vår förenings ordningsregler samt hemsida.

Styrelsen **föreslår** att föreningens ordningsregler gällande Andrahandsuthyrning speglar den praxis för andrahandsuthyrning som nämns utifrån Bostadsrättslagen.

Styrelsen **föreslår** att ordningsreglerna uppdateras med att man inte får hyra/byta ut sin lägenhet kortare tid utan det är rutinerna/reglerna för andrahandsuthyrning som gäller, dvs skriftlig ansökan skall alltid göras till styrelsen på förhand.

Motion –Kolonilott.

I vår Brf har folk börjat med närproduceradmat och det är värt beröm. Jag tycker att föreningen ska stödja denna verksamhet. Samtidigt tycker jag att detta ska ske på ett organiserat sätt. Förmodligen medlemmarna vill inte att folk gräver upp gräsmattan som helst och sätter upp sina odlingar var som helst.

Förslag :Föreningen avsätter mark till en kolonilott på baksidan av port 13 och port 15, mot Björnssonsgatan, där finns mycket sol hela förmidag. Man får odla mellan huset och gångvägen men inte närmare än en halv meter till husets kropp för dräneringens skull. I samband med kolonilottsetablering drar man vatten till baksidan av huset och sätter upp en vattenpost för kolonilottsbehov. Att bryta upp och börja odla på andra gräsytor ska inte tillåtas. Om intressen ökar och avsatta ytor inte längre räcker till, tas nya beslut och på ett organiserat sätt tillsätts behovet. Medlemmarna som bor på Björnssonsgatan 299 A-E redan har börjat med sina odlingsprojekt utanför sina köksfönster och jag tycker att föreningen bör acceptera detta.

Styrelsen respons/förslag:

Ett försök med delegering till en trädgårdsgrupp gällande planteringslådor och föreningens grönytor/tomträtt gjordes efter årsstämman 2020. Vad som är fint är en subjektiv bedömning och individuella engagemang gjordes. Dessvärre upplever inte styrelsen att denna grupp har lyckats organisera sig tillräckligt för att återspegla en majoritet av vad medlemmarna anser som helhet vara fint. Därutöver att innan utförande sker, ska det blivit godkänt av styrelsen vilket inte följdes. Långvarig planering och kontinuerligt underhåll behövs för att vi ska få en gård som passar alla.

TIPS - De boende som vill odla kan kolla med Gemenskapsodlingen Puppan i Blackeberg.

Styrelsen **föreslår** avslag på motionen, samt att inga individuella planteringsodlingar/lådor skapas i föreningens tomträtt då denna är liten och inte lämplig för odling. Befintliga marklägenheter har en liten uteplats som de själva kan nyttja, fast då efter godkännande från styrelsen. Detta bör skrivas in i Ordningsreglerna.

Motion – Lönn.

Vår Brf har sju lönn på sin tomt. De är vackra träd och för att de ska förbli sådana krävs rätt underhåll. Rätt beskärning och rätt beskäringsfrekvens. Jag har bott i huset i 16 år och har satt olika strategier att få "ordning" på dessa träd. Senaste strategi är att beskära dem hårt var tredje år. Jag tycker att beskärningsfrekvensen och beskäringsnivån ska ses över. Känslan är att de växer för mycket tredje året, de blir förstora.

Förslag: Kolla upp med proffsen i branschen vilken beskäringsfrekvens och beskäringsnivå är bäst för våra gamla lönn.

Styrelsen respons/förslag:

Styrelsen **föreslår** att anta motionen.

Motion –Ny parkeringsplats.

Samhället är uppbyggt på ett sätt där vi dagligen måste förflytas från A till B. Du ska till jobbet, jag ska till läkare, hon ska till skolan, han ska till flygplatsen och så vidare. Vi är beroende av olika transportmedel, bland annat är vi fortfarande beroende av bilar. Kanske en dag bygger människan ett samhälle där bilen kommer inte behövas. Till dess kommer vi att använda bilen och den måste parkeras någonstans. I en stor stad som Stockholm är brist på parkeringsplatser synlig överallt. I vår Brf har 60 familjer sitt hem, samtidigt har vi bara sju parkeringsplatser. Tre av dem finns på gaveln vid port 13. Där finns utrymme att bygga en parkeringsplats till.

Förslag: Vi bygger en parkeringsplats till i anslutning till dem tre befintliga parkeringsplatserna på gaveln vid port 13, samtidigt reparerar vi trasiga parkeringsplatsplatan på dem tre befintliga parkeringsplatserna. En ny parkeringsplats löser inte brist på parkeringsplatser i Blackeberg men varje parkeringsplats räknas och en familj i vår Brf kommer att få den.

Styrelsen respons/förslag:

Att anlägga ytterligare en parkeringsplats på gaveln vid port 13, anses inte lämpligt. Detta då en ny parkeringsplats gör att parkeringen blir betydligt bredare än i dag, vilket gör att den som kommer för nära nedgången till källaren på gaveln i port 13, och den yttre parkeringsplatsen kommer in på gångvägen.

Styrelsen **föreslår** avslag men att frågan utreds vidare avseende kostnad, säkerhetsaspekt, yta samt tillstånd.

Motion –Trasiga trappor.

I nästan varje port har vi trasiga/slitna trappor. Att gå på en trasig trappa där kanten är bortriven kan sluta illa. Speciellt farligt är detta för husets besökare som inte är vana med sådana "fällor". Vår Brf säkert inte vill att någon skadar sig och inte heller vill vi hamna i domstol stämnda av någon som har skadat sig.

Förslag: Vi lagar alla trasiga/slitna trappor.

Styrelsen respons/förslag:

Styrelsen föreslår **avslag** på själva motionen, men att detta läggs in i Underhållsplanen.

Motion –Tvättstuga.

Vår tvättstuga har två tvättstationer och två torkstationer.

Tvätt station 1 –tvättmaskin 1 och 2.

Tvätt station 2 –tvättmaskin 3 och 4.

Torkstation 1 –torrskåp 1 och torktumlare 1.

Torkstation 2 –torrskåp 2 och torktumlare 2.

I tvättstugan uppstår "kortslutning" i frånluften mellan torkstation 1 och torkstation 2. Vid torkningen läckerfuktiga frånluften över från ena torkstation till den andra. När båda torkstationer är igång tvätt i denna torkstation som stannar först blir befuktad av fuktiga luften från den andra torkstationen som fortfarande går. Om bara en torkstation används frånluftläckaget (frånluften som inte trycks ut från tvättstugan) läcker över till torkstationen som inte används och till slut hamnar in i tvättstugan. Luften i tvättstugan blir obehaglig varm och fuktig, speciellt känbar för någon som kanske har någon slags andningssvårighet.

Förslag: Vi bygger om frånluftskanaler så att inget frånluftsläckage kan uppstå mellan torkstation 1 och torkstation 2. Inte heller ska fuktiga frånluften kunna hamna in i tvättstugan.

Styrelsen respons/förslag:

Styrelsen har inte detaljer eller kunskap kring motionen, ej heller hört om detta tidigare.

Styrelsen **föreslår** att ett ärende skapas till vår förvaltare som får undersöka detta.

Motion –Valberedning.

Sedan ombildningen har inte hänt mycket med valberedningen. Frågan uppstår: Hur väljer man ny valberedning? Vem väljer ny valberedning?

Förslag: Varje år ska "gamla" valberedning presentera alla nya kandidater intresserade för valberedningsarbete. Info kan skickas till medlemmarna tillsammans med kallelsen till stämman. Mellan alla intresserade kandidaterna, väljer stämman två personer till ny valberedning.

Styrelsens respons/förslag:

För att få kontinuitet är det bästa att ha en som suttit och endast byta ut en. Då vår förening är relativt ny samt har en del omsättning bland medlemmarna är det inte helt lätt att få till kontinuitet.

Styrelsen **föreslår** avslag på motionen då det är öppet för alla medlemmar att anmäla sitt intresse till valberedningen, dock lägger vi till en punkt avseende valberedningen på årsstämman.

Motion –Valberednings funktion.

Man upplever att valberedningsprocess inte fungerar som den ska. I vår Brf, först på stämman, presenterar valberedning kandidater till ny styrelse, kandidater som valberedning själv väljer att presentera. Valberedning också själv bestämmer hur många kandidater ska presenteras dvs. hur många maximalt får sitta i styrelsen. Föreningens medlemmar får bara några minuter, på själva stämman, att bekanta sig med nya kandidater och att "välja" ny styrelse. Man har inte tid att fundera, ställa frågor, man känner sig underinformerad/inkompetent och bara följer valberedningens val. I praktiken är valberedning själv som väljer ny styrelse, inte Brf-medlemmar, medlemmarna bara bekräftar valberedningens val. Vi har byggt systemfel som ger valberedningen utrymme att välja "sina" kandidater, "sin egen" styrelse. Vill valberedning göra så det kan den lätt göra, kanske i förhoppningen att driva fram sina egna, privata intressen. Personer som gör valberednings jobb ska varken bestämma vilka kandidater som ska föreslås till ny styrelse eller antal personer som ska föreslås.

Förslag: Valberedning ska samla info om alla kandidater som är intresserade för styrelsepost och presentera alla kandidater för Brf-medlemmar innan stämman. Info kan skickas till medlemmarna tillsammans med kallelsen till stämman. Stämman väljer ny styrelse mellan alla intresserade kandidaterna och bestämmer antal styrelseledamöter i enlighet med våra stadgar.

Styrelsen respons/förslag:

För att få kontinuitet är det bästa att ha några som sitter några år samt att byta ut några/någon. Då vår förening är relativt ny samt har en del omsättning bland medlemmarna är det inte helt lätt att få till kontinuitet.

Att samtidigt som medlemskallelsen till årsstämman, även skicka ut valberedningens förslag på styrelse med presentationen, anser styrelsen som en god ide. Detta kan göras tillsammans med: årsredovisning och motioner med styrelsens motionsförslag. Detta så medlemmarna får möjlighet att förbereda sig på bästa sätt inför årsstämman.

Styrelsen **föreslår** att vi tittar närmare på detta, och försöker få till detta inför nästkommande årsstämmor.

Motion el-lådcykel

Föreningen köper in en el-lådcykel som kan kvitteras ut och användas av de boende. En el-lådcykel är ett bra komplement till den konventionella cykeln och gynnar framför allt de medlemmar som inte är bilburna. I pandemitider är det extra relevant att ge de boende möjlighet att transportera varor och medresenärer på ett både smittsäkert och miljövänligt sätt. Lådcykeln ägs med fördel gemensamt då det är ett något som många kan ha glädje av ibland, men som få skulle nyttja dagligen.

I många fall har familjer ersatt bil med lådcykel efter att ha upptäckt fördelarna. Lådcykeln som ögonöppnare är med andra ord en investering som potentiellt gynnar även bilister då färre bilar kommer att konkurrera om parkeringsplatserna.

Dedikera en plats i det blivande barnvagnsrummet, som är lite överdimensionerat för avsett behov (i dagsläget parkeras 3 barnvagnar här och i bostadsprojektering brukar man räkna med en barnvagn per 10 hushåll). Säkerställ att här finns möjlighet att ladda lådcykeln.

Styrelsen respons/förslag:

Tanken är god, men vi ser det inte rimligt i dagsläget att införskaffa en låd-cykel för c:a 20.000 kr (alternativt hyra) samt att det är förenat med kostnader, underhåll, bokning mm. Det är således en del praktiskt kring att dela och serva något gemensamt.

Styrelsen **föreslår** att avslå motionen.

Motion - solceller

När föreningen nu står inför att renovera elen borde vi passa på att också installera solceller på taket, en ekonomisk såväl som klimatmässig vinst. Det finns fler bostadsrättsföreningar i Blackeberg som sneglar åt en sådan här lösning, om vi går samman skulle det ge möjlighet till att sänka installationskostnader. Styrelsen kan delegera det utredande uppdraget till en intressegrupp i föreningen.

Förslag: stämman röstar för att utreda frågan om att installera solceller på tak i samband med renovering av elen.

Styrelsen respons/förslag:

Det är en del akut/behov av underhåll och renoveringar som sker i fastigheten, vilka måste prioriteras både jobbmässigt och ekonomiskt. Att samtidigt titta på nya lösningar/förbättringar mäktas inte med just nu.

Styrelsen **föreslår** att avslå motionen i nutid, men att ta med idén framåt i tiden.
