

## **Motioner och propositioner till stämman den 14 maj 2024**

### **Motion 1 – Tillgång till takterrasser för alla, motionsställare: Thomas Kurian**

#### **Bakgrund**

För några år sedan ändrades det, så att boende fick komma in bara till sina egna uppgångar. Det fick som resultat att boende på Lehus-sidan tappade möjlighet att utnyttja takterrassen. Lösningen för gym, motionsrum och bastun var att man fick tillgång till byggnaden medan man hade en aktiv bokning. Men hobbyrum/pingisrum i 9/11 går inte att komma åt alls. När jag har pratat med grannar så har många löst problemet med takterrassen genom att bokagymmet/motionsrum i 17/19 eller bastun på 23. Det känns onödigt att boka upp lokaler som man inte tänker använda bara för att komma åt takterrassen. Takterrasserna i 9/11, 25/27 samt hobbyrum är oåtkomliga för allaboende som inte bor i de uppgångarna.

#### **Förslag till beslut**

Förslaget är att styrelsen möjliggör att alla boende kan komma åt alla takterrasser samt hobbyrummet/pingisrummet via bokningssystemet, dvs att man under den tid man bokar har tillgång till den uppgången. Precis som nu har man då inte "ensamrätt" till takterrassen, utan den delas med boende i huset.

#### **Styrelsens svar**

Tillgången till terrasserna har begränsats efter en sammanvägd avvägning av framförallt säkerhet, störningar för boende som har lägenheter som ligger i anslutning till terrasserna och slitage.

Samtliga boende har tillgång till antingen en terrass eller en innergård med utomhusmöbler och där brandsäkerhet och hänsyn till boende tillåter finns även grillplats. En ökad tillgång till terrasserna för samtliga medlemmar skulle innebära en minskad säkerhet, större slitage på terrasserna som inte är dimensionerade för att mer än ett hushåll ska använda dem och ökade störningar för de som bor i anslutning till terrasserna.

Styrelsen föreslår därför att stämman inte tillstyrker motionen.

### **Proposition 1 - Förslag om ändringar av stadgar, propositionsställare: styrelsen**

#### **Förslag**

Att efter 13 § 2 punkten föra in ett nytt stycke med följande lydelse:

”13 § 2 a. Anordningar utöver originalkonstruktioner som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner, solceller och laddningspunkt får sättas

upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.”

### **Skäl till förslaget**

Ovanstående förslag till ändring av stadgarna presenterades på förra stämman men återkallades för att säkerställa att inte inglasningar av balkonger som tillhör originalbyggnaden ska omfattas av den nya bestämmelsen. Orden ”*utöver originalkonstruktion*” har nu lagts till för att undvika missförstånd. I övrigt är förslaget oförändrat.

Föreningens stadgar har några år på nacken och vissa frågor kan regleras på ett tydligare sätt. Föreningen Bostadsrätterna erbjuder en mall på uppdaterade stadgar. Vid en genomgång av denna har styrelsen konstaterat att våra nuvarande stadgar saknar en reglering om ansvarsfördelning mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen gällande övriga anordningar såsom inglasning av balkong m.m.

Många har glasat in sina balkonger och styrelsen har gett ett generellt tillstånd för att bostadsrättsinnehavare får glasa in sina balkonger enligt erhållet bygglov. Även om frågan om inglasning av balkong och liknande tillbyggnader inte har orsakat några oklarheter hittills så är det bra att frågan regleras på ett tydligt sätt i stadgarna.

Styrelsen föreslår därför att det ovan förslagna stycket förs in i föreningens stadgar.

### **Proposition 2 – Möjlighet till försäljning av föreningens hyresrätter till nuvarande hyresgäster, propositionsställare: styrelsen**

#### **Bakgrund**

Föreningen har i nuläget 18 st hyresrätter. Föreningen över åren omvandlat de hyresrätter som sagts upp till bostadsrätter och sålt på marknaden via mäklare. Pengarna har använts till avbetalning av lån alternativt långsiktiga investeringar. Med nuvarande och kommande års förväntade ränteläge kan ytterligare försäljning av hyresrätter minska föreningens kostnader, och minska framtida kostnadsrisk. En uppskattning ger att föreningens hyresrätter totalt skulle ge en intäkt på cirka 85 MSEK (marknadsvärde). En beräkning av övergången från intäkt av hyresrätterna till intäkt från bostadsrätters avgifter samt minskning av räntekostnader, ger att det är lönsamt för föreningen.

För att styrelsen ska kunna erbjuda nuvarande hyresgäster en möjlighet att köpa menar styrelsen att ett erbjudande med viss rabatt är nödvändig. Det kräver stämmans godkännande. Styrelsen kommer då att ha möjlighet att beräkna ett marknadsvärde genom mäklares värdering och förhandla om pris med en nuvarande hyresgäst. Styrelsen föreslår att ge en möjlighet till styrelsen att sälja föreningens hyresrätter med upp till 15% rabatt i jämförelse med uppskattat marknadsvärde. Styrelsen ska fortsatt sträva efter det mest ekonomiska fördelaktiga pris för föreningen.

Styrelsen har befogenhet att omvandla hyresrätter till bostadsrätter till marknadspris, vilket är det som sker när en hyresrätt återlämnas till föreningen. En försäljning till rabatterat pris menar styrelsen kräver stämmans godkännande.

Styrelsen föreslås få i uppdrag att sälja föreningens nuvarande hyresrätter till hyresgästen för ett värde av 15% under uppskattat marknadsvärde. Det är upp till styrelsen att besluta om försäljningen och förhandla priset.