

Motioner och propositioner till stämman den 13 maj 2025

Motion 1 – Angående renoveringar, motionsställare: Marianne Falk

Bakgrund

I reglerna för renovering och störande arbeten står det att grannar ska förvarnas. Ofta missar man meddela grannar i båda uppgångarna, och väldigt sällan i brevlådorna.

De lappar som sätts upp i hissar och portar (ofta bara i den egna uppgången) brukar för det mesta ange att badrums- och köksrenoveringar ska pågå i fyra veckor.

När det bilas och borras i betongen hörs ljuden i hela huset. Jag har mätt decibelnivån när det inte renoveras i lägenheter som inte gränsar till min, eller ens är i min uppgång, och den uppgår till minst 80 db. Under dessa 4-veckorsperioder har man som granne ingen aning om när det ska bilas, borras, spikas, sågas och slipas. Det kan vara hela dagar, timmar i sträck under dagen eller kortare stunder när som helst mellan klockan 08 och i bästa fall 16. Det kan vara alla fyra veckorna eller bara de första. Under den tiden går det inte att prata i telefon, sova (för dem som har nattjobb eller är småbarn), lyssna på radio eller föra samtal. Det är inte heller speciellt kul att flera gånger i rad hamna i telefonkö när det tillfälligtvis är tyst, för att sedan inte kunna ta samtalet när man väl kommer fram, eftersom bilningen-borringen plötsligt sätter igång igen.

Med tanke på att det ständigt pågår renoveringar i vår förening och hur många nya det verkar vara på gång enligt facebookgruppen, så måste reglerna justeras. För jag tvivlar på att alla beror på vattenläckor eller mögel.

Förslag till beslut

Jag yrkar därför på:

att samtliga grannar i båda uppgångarna förvarnas vid renoveringar

att det i förvarningarna klart framgår vilka dagar och mellan vilka klockslag de störande arbetena sker.

att föreningen med hänsyn till övriga medlemmar och hyresgäster inte godkänner att renoveringar som inkluderar bilning och borring i betong sker oftare än två gånger per år i samma huskropp, om det inte behövs på grund av vattenskada eller mögel.

Styrelsens svar:

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att utvärdera och vid behov justera föreningens renoveringsregler. Våra regler är i jämförelse med andra föreningar likvärdiga vad gäller annonsering och förvarning. Styrelsen ser att motionsställarens förslag att informera närliggande port/ar är rimligt, då störande arbeten påverkar även dem.

Styrelsen ser behovet av att fortsatt låta vår tekniska förvaltare uppmana om information och tidsangivelser vid renoveringar. De praktiska förutsättningarna att ställa ytterligare krav på exakta tidsangivelser för störande arbeten anser styrelsen inte vara praktiskt genomförbart. Dels för hur arbeten faktiskt kan planeras i detalj, dels för att kunna följa upp efterlevnad. Styrelsen strävar efter att informationen ska vara så tydlig som möjlig.

I och med renoveringar och byggnationer sker inom en bostadsrättsinnehavares ansvar anser styrelsen att föreningen inte kan begränsa antalet renoveringar per år, då normala störningar för andra medlemmar inte

kan anses vara skäl för att neka en renovering. Styrelsen är tveksamma till att det skulle hålla vid en prövning i hyresnämnden.

Styrelsen föreslår att årsmötet bifaller första förslaget i motionen (att samtliga grannar i båda uppgångarna förvarnas vid renoveringar).

Styrelsen föreslår att årsmötet *inte* bifaller de två andra förslagen i motionen.

Motion 2 – Angående status på felanmälan, motionsställare: Ulf Wernersson

Förslag:

Att vi som bor i Brf ska kunna se alla felanmälan och status på dessa.

1. För att underlätta när det är fel det finns fler drabbade.
2. Hur ofta har man felanmält. Hur sköter de utförande sitt jobb.
3. Minskar kostnaderna för föreningen då det kommer att kräva att de som utför felavhjälpning verkligen gör sitt jobb.
4. Information hur många ärenden vi har och avhjälpningstiden.

Styrelsens svar:

Föreningens tekniska förvaltare har styrelsens förtroende och samarbete i pågående projekt sker med löpande dialog. Löpande rondering och hantering av felanmälan sker löpande och är del av det övergripande avtalet med tekniska förvaltaren.

Det merarbete det innebär för en teknisk förvaltare, samt etablering av ny teknisk lösning för att i realtid, eller löpande, se hur felanmälningar hanteras anser styrelsen inte är kostnadsmässigt försvarbart i relation till upplevd utmaning.

Styrelsen föreslår att årsmötet *inte* bifaller någon av punkterna i motionen.

3. Motion angående bänkar utanför FBK 25-27, motionsställare: Annika Ström

Bakgrund

Utanför nummer 25-27 finns det bänkar precis vid porten och på sommaren även längre ut på gatan.

De bänkar som är precis utanför porten används till största delen av missbrukare som röker på/injicerar, förbipasserande som vill smyga undan lite och röka och allra minst av de boende i huset.

När man röker vid bänkarna så drar det in i ventilationen och in i lägenheterna.

Förslag till beslut

Ta bort bänkarna utanför port 25-27. Om man vill sitta ned på en bänk så finns bänken som är ute på gatan, cirka 5 meter bort att sitta på.

Det skulle göra att färre missbrukare sitter utanför våra dörrar och kan smita med in samt att vi boende får en bättre inomhusmiljö utan röklukt.

Styrelsens kommentar:

Styrelsen förstår motionsställarens intention och farhågor, dock har styrelsen svårt att uppskatta problemets dignitet. Styrelsen har inte fått indikationer på någon större problem tidigare och bänkarna verkar ändå användas främst av boende. De bänkar som är nära porten är till för boende, men är inom ett område på detaljplanen som utgör allmän mark varför andra också kan nyttja bänkarna.

Bakom bänkarna finns murar i höjd för att sitta på, även om bänkar tas bort, vilket medför att borttagande av bänkar möjligen heller inte få önskad effekt.

Styrelsen föreslår att årsmötet inte bifaller motionen.

4. Motion angående rörelsedetektorer för belysning i trapphus: motionsställare Annika Ström

Installera rörelsedetektorer för belysning i trapphus

Bakgrund

I dagsläget lyser lamporna i portarna samt i trapphusen dygnet runt. Ljusstyrning i trapphus har en enorm potential när det gäller att sänka energiförbrukningen i en fastighet. Många gånger står ljuset på helt i onödan.

Förslag till beslut

Föreningen har ju arbetat aktivt med att minska elförbrukningen. En ytterligare åtgärd borde vara att inte ha belysningen igång dygnet runt. Således borde föreningen sätta in belysningsstyrning som reagerar på rörelse. Det kommer leda till rätt mängd ljus där det behövs och spara energi.

Styrelsens kommentar:

Styrelsen har i dialog med teknisk förvaltare tidigare undersökt frågan om rörelsedetektorer i trapphusen. Vissa lampor, i vissa trapphus, har bytts till sådan med inbyggd rörelsedetektor. I och med att LED-lampor har installerats, för energibesparing, är kostnaderna för att installera rörelsedetektorer något som behöver beräknas i relation till energibesparing. Det är även olika förutsättningar i olika portar.

I och med att trapphusen behöver ha en grundbelysning tänd, av säkerhets- och trygghetsskäl, är kostnadsbesparingen möjligen inte så stor. I relation till installation och driftskostnader med rörelsedetektorer behövs ett ekonomiskt underlag tas fram.

Styrelsen avser att fortsätta arbeta för energibesparingsåtgärder men anser att en motion vid årsmötet förbinder styrelsen att genomföra åtgärden utan att en ordentligt analys och underlag med för- och nackdelar tagits fram, inklusive ekonomiskt underlag.

Styrelsen föreslår att årsmötet inte bifaller motionen.

5. Proposition om förslag till ändringar av stadgarna, propositionsställare: styrelsen

Bakgrund

Nedan förslag till ändring av stadgarna presenterades på förra stämman. Förslaget är oförändrat.

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, parabolantennor, 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

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 erhållit 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.

6. Proposition om inrättande av parkeringsrutor utanför Fatburs Kvarngata 32, propositionsställare: styrelsen

Förslag

Att inrätta tre parkeringsrutor utanför Fatburs kvarngata 32 där föreningen, mot en kostnad som bestäms av styrelsen, utfärdar tillstånd att parkera. Av de tre rutorna ska två rutor vara avsedda för rörelsehindrade och en ska i första hand användas när uppdrag utförs åt föreningen eller i föreningens intresse.

Skäl till förslaget

Bakgrund

Under Svenska bostäders tid och även en tid efter det att föreningen förvärvade byggnaderna fanns en oskriven praxis att boende med rörelsehinder kunde parkera på stickgatan utanför Fatburs kvarngata 32. Även fastighetsentreprenörer som förvaltar föreningens byggnader har nyttjat ytan för parkering. Under några år har styrelsen inte tillåtit parkering där.

Det har lett till att boende med rörelsehinder har varit hänvisade till de kommunala parkeringsplatserna på Fatburs Kvarngata 9, 20 och 22. Det har även lett till att föreningens förvaltare och entreprenörer i större utsträckning parkerar på gågatan utanför Fatburs Kvarngata 25-27.

För att underlätta för boende med rörelsehinder och undvika att föreningens entreprenörer parkerar på gågatan föreslår styrelsen att den tidigare praxisen regleras genom ett beslut av stämman och att detaljerna kring tillstånden regleras genom styrelsebeslut.

Praktiska överväganden

Styrelsen gör bedömningen att det finns tillräckligt med utrymme för tre parkeringsrutor utanför Fatburs Kvarngata 32. En parkeringsplats ska vara 5 meter lång och 2,5 meter bred. Den kan tillåtas vara 2,30 meter bred. Bredden torde inte behöva utvidgas för en parkering för rörelsehindrade eftersom gång- eller körbanan kan användas för i- och urstigning.

Parkerade bilar på dessa tre parkeringsrutor hindrar inte åtkomst till grovsoprummet för sopbilen även om det försämrar åtkomsten något.

Fördelarna med att anordna parkeringsplatserna är att det innebär en viss intäkt för föreningen, att det har ett mervärde för boende med rörelsehinder och att det bidrar till att minska antalet bilar som står på gågatan utanför Fatburs Kvarngata 25-27.

Styrelsen har gjort en preliminär bedömning att parkeringsrutorna kan anläggas på det sätt som föreslås med kommer ombesörja att erforderliga tillstånd erhålls från kommunen för att anordna parkeringsplatsen och tillhörande skyltning.

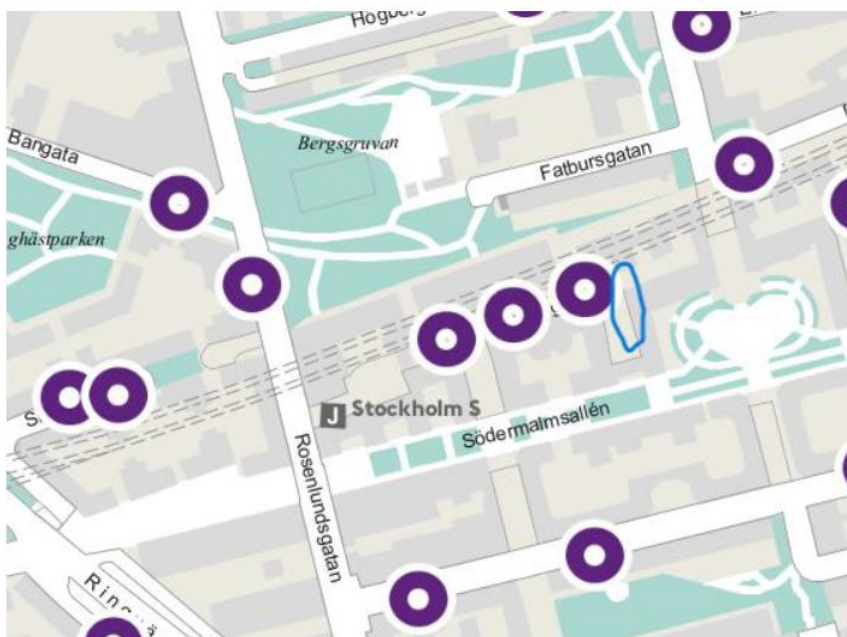
Om och när allt är beviljat utformar styrelsen detaljerna kring parkeringstillstånden som föreningen utfärdar och lägger upp det på föreningens hemsida. Föreningen kommer i princip att tillämpa liknande regler för boendeparkering och parkering för rörelsehindrade.

Om en boende kan uppvisa giltigt parkeringstillstånd för rörelsehindrad från Stockholms stad kommer föreningen som regel godta det för en möjlighet att mot en avgift nyttja förenings parkeringsplats.

Den parkeringsrutan som inte är avsett för rörelsehindrade ska i första hand föreningens tekniska förvaltare och andra av föreningens uppdragstagare kunna parkera.

På samma sätt som gällande boendeparkering kommer förenings parkeringstillstånd inte innebära en ensamrätt till platsen utan endast en möjlighet att parkera där.

Tillsynen av efterlevnaden av parkeringsreglerna kommer även fortsättningsvis göras av Stockholms Stads Parkerings AB.



Förklaring till bilden:

- 1) Den blåa ringen markerar platsen för de föreslagna parkeringsplatserna.
- 2) De tre lila ringarna till vänster markerar dagens befintliga parkeringsplatser för rörelsehindrade som tillhandahålls av Stockholms stad.

Föreningen ansvarar ensam för stickgatan utanför Fatburs kvarngatan 26-32.
Föreningen ansvarar för gågatan utanför Fatburs kvarngatan 25-27 tillsammans med Lennart Ericsson Fastigheter AB. Stockholms stad ansvarar för den vanliga bilgatan på Fatburs kvarngata 9-24.