

Brf Herden 8

www.brfherden.se

Protokoll fört den 19 april 2018 vid extra föreningsstämma

1. Stämmans öppnande

Stämman öppnas av ordförande Anna Allgulin.

2. Godkännande av dagordning

Dagordningen godkänns.

3. Val av ordförande vid stämman

Gunnar Ljungholm väljs till ordförande vid stämman.

4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare

Gunnar Fagerberg anmäls av styrelsen som protokollförare.

5. Val av justerare tillika rösträknare att jämte ordförande justera protokollet

Ola Schneider och Claes Nordenskiöld väljs till rösträknare och justerare.

6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst

Stämman beslutar att den är behörigen utlyst.

7. Fastställande av röstlängd

Röstlängden fastställs. 104 röstande medlemmar (lägenheter) samt 17 fullmakter är närvarande, sammanlagt 121 röster.

8. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor

- Fråga om byggande av balkonger och fönsterdörrar samt nya skärmtak över entréer enligt beviljat bygglov.

Anna Allgulin redovisade bakgrunden till dagens stämma. År 2012 togs initiativ i balkongfråga av några boende. En balkonggrupp bildades. Två enkäter visade att det fanns ett betydande intresse att bygga balkonger bland medlemmarna.

Bygglov söktes hos kommunen hösten 2016 och beviljades enligt den begränsade ansökan för balkonger in mot gården.

På förslag av stämмоordföranden beslöt stämman att den fortsatta redovisningen skulle följa de frågor som några dagar tidigare lämnats till samtliga boende i form av ett öppet brev från sju medlemmar och som besvarats av styrelsen i ett dokument som delats ut till stämmodeltagarna på stämman. Se bilaga 1.

Under redovisningen besvarade och förtydligade styrelsen dessutom ett antal frågor från enskilda medlemmar.

Styrelsen föreslog stämman att besluta:

- att föreningen ska enligt beviljat bygglov bygga balkonger och fönsterdörrar för dem som vill.

En omröstning om styrelsens förslag utföll sålunda:

Ja 61 röster, motsvarande 53% av de avgivna rösterna (115 stycken)

Nej 54 röster, motsvarande 47 % av de avgivna rösterna (115 stycken)

Förslaget har således inte samlat den 2/3-dels majoritet som fordras enligt föreningens stadga §27 (Bostadsrättslagen 9 kap. 16§).

Brf Herden 8

www.brpherden.se

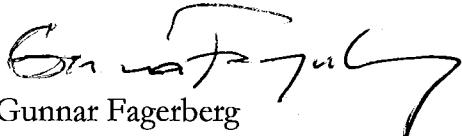
Stämman har därmed *avslagit* styrelsens förslag.

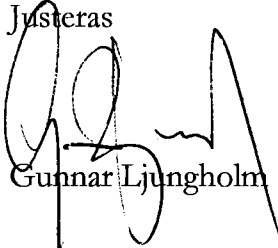
9. Stämmans avslutande

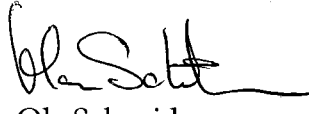
Stämman avslutades. Stämmans tack till mötesordförande Gunnar Ljungholm framfördes av Gunnar Fagerberg.


Stockholm den 19 april 2018

Vid protokollet


Gunnar Fagerberg

Justeras

Gunnar Ljungholm


Ola Schneider


Claes Nordenskiöld

Brf Herden 8

www.brfferden8.se www.herden8.bostadsratterna.se

Styrelsen svar på frågor i öppet brev inför "Balkongstämma" 2018-04-19

- Hur stor kommer värdeminskningen att bli för de lägenheter som får ökad insyn eller minskat ljusinsläpp (initial provmätning c:a 20% och därmed ibland klart under Boverkets riktvärde)
Har styrelsen gjort en uppskattning av skadeståndskraven?
Har antalet berörda beräknats?
Ett stort antal lägenheter kommer att få en balkong c:a 3,5 meter från sina köks och sovrumsfönster.
Boverkets rekommendationer säger minst 5 meter.

Om ett minskat ljusinsläpp eller insyn ger ett minskat marknadsvärde och i så fall hur stor den värdeminskningen är, är omöjligt för styrelsen att uttala sig om. Dessutom är det fler omständigheter som påverkar ett marknadsvärde och i huvudsak är det läget som är avgörande. Skulle någon bostadsrätts-havare med uteplats invända med att balkongen ovanför kraftigt inskränker nyttjandet kan detta kompenseras med en utökning av uteplatsen. En del sakkunniga säger att det tom skulle kunna bli omvänd effekt till följd av balkongbygge även för de som inte bygger balkong. Detta för att de lägenheter som beskaffas med balkong generellt sätt betingar ett högre kvadratmeterpris än lägenheter utan balkong, och smittar då hela fastighetens marknadsvärde. Prismedvetna köpare stämmer av med statistik över snittpriser på sålda lägenheter i en förening.

Så vad gäller värdeminskning och skadestånd är det inte styrelsens sak att uttala sig om något av dem, det skulle bara bli rena spekulationer. Utan det ska avgöras av sakkunnig och hanteras enligt den process som gäller enligt lag.

Hur många som berörs är svårt att uppskatta. För att vara berörd enligt Bostadsrättslagen, så ska den egna lägenheten förändras, detta ska dock inte tolkas bokstavligen utan en lägenhet kan även förändras i menlig mening. Man är inte berörd om föreningens ekonomi skulle påverkas negativt utan det handlar om den egna lägenhetens påverkan. Så det antal lägenheter, 34 st, som enligt bygglov kan komma att få en balkong ca 3,5 meter (frågeställarens uppgift) från sitt kök/sovrum kan kanske anses vara berörda. Det beror dels på hur många som bygger balkong där men också för att sidoskärmar kommer att användas vilket minimerar insyn. Men även de som får bygga balkong dvs alla lägenheter som omfattas av bygglov (84 st) kan kanske anses vara berörda, det är ju inte säkert att man bygger balkong utan röstar nej.

Idag har vi balkonger ut mot gatan där det är mindre än 5 meter till granne och även balkonger på våning 1 med lägre än 3 meter till marken, vilket säkert har påverkat handläggningen av erhållet bygglov. Boverkets olika definitioner är som sagt bara rekommendationer.

- Vid samtal med stadsbyggnadsnämnden gavs beskedet att bygglov beviljades bl.a. eftersom man givits uppfattningen att föreningen var enig i frågan.
Vilket underlag har styrelsen för den framställningen?
Den enda enkät som gjorts gjordes för många år sedan och gällde då enbart balkonger ut mot gatan.

Vid ansökan av bygglov inges inga uppgifter om föreningens interna handläggning dvs för att söka bygglov behövs inte stämma ha hållits och därmed heller inte stämmans uppfattning i ärendet. Styrelsen har ansökt om bygglov och har handlagt alternativen som ger mest inflytande och påverkan för så många medlemmar som möjligt. Stadsbyggnadsnämnden kan och bör inte ha synpunkter på hur handläggningen behandlas av sökanden. Vad som sagts från stadsbyggnadsnämnden till frågeställaren kan inte styrelsen svara på.

Det har gjorts 2 enkäter. Den första gjordes i oktober 2012 och den var ställd till alla 237 lägenheter i föreningen för att efterhöra intresse (se info-blad okt-2012). Enkät nummer 2 gjordes i februari 2014 och den var riktad till ca 70 lägenheter varav 7 av dessa var ut mot gatan resterande mot gården (se info-blad febr-2014).

Brf Herden 8

www.brfferden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

- Vad gäller entreprenaden av balkongbyggandet. Vad för typ av upphandling har gjorts? Totalentreprenad? Fast pris...etc?
Kommer offertpriserna att gälla även om inte alla bygger balkonger samtidigt?

Upphandling gjordes inför att bygglovshandlingar togs fram och det är till fast pris och bygger på att minst 30 balkonger byggs. Anledning till att det inte just nu går att ge exakt pris per lägenhet beror på att varje lägenhet måste besökas för att se status och behov av eventuella tillägg. Samt att en grundligare teknisk utredning ska göras. Det pris som vi nu har fått är en indikation per typ. Det bästa är naturligtvis att så många som möjligt bygger samtidigt eftersom det finns kostnader såsom etablering och transporter som kan slås ut på fler. Ett bygglov gäller i 5 år så det går att komma år 4 och vilja bygga men det kommer tyvärr bli dyrare eftersom det finns etableringskostnader som tex byggnadsställningar som då inte går att slå ut på fler utan belastar den som bygger.

- Är avtalet med entreprenören bindande så att inga eventuella extrakostnader drabbar föreningen eller balkongbyggarna.

Ja avtalet är bindande och de pris som ges av entreprenören är det som gäller.

- Den första offerten låg på 100.000 SEK per balkong. Nu är priset 140.000.
Hur länge gäller det priset?
Hur tänker styrelsen handskas med frågan angående de medlemmar som fått bygglov enligt planen men inte önskar bygga någon balkong?
Här har vi fått dubbla besked.
Å ena sidan har man sagt att det går att lämna luckor och å andra sidan att de ska byggas ändå men plomberas.
Om scenario två gäller vem ska då stå för kostnader samt skötsel av dessa balkonger?

Det priser som angetts under resans gång har bara varit indikativa, och det har styrelsen varit väldigt tydlig med. Kan vara så att de 100.000:- som först angetts var i ett väldigt tidigt skede som sen, efter grundligare genomgång av ritningar och konstruktion inför framtagande av bygglovshandlingar, givit ett högre pris.

Det pris som kommer att offereras nu kommer att gälla för de som vill bygga i omgång ett. Om sedan någon/några kommer härefter och vill bygga, kommer nytt pris ges, antagligen ett högre, eftersom gemensamma kostnader slås ut på ett färre antal.

I bygglovet finns det inga restriktioner vilket innebär att alla måste inte bygga och det kan därför bli luckor. Dvs det kommer inte bli så att några balkonger kommer byggas för att sedan plomberas.

- Enligt HSB och andra auktoriteter på området så kommer den fördubblade tomtgälden att innebära en avgiftshöjning på c:a 30% för bostadsrätter i Stockholms innerstad. Gäller detta även vår förening?
Om inte, vilka extrainkomster räknar styrelsen då med för att finansiera en subventionering? Frågan är av yttersta vikt för att medlemmarna ska kunna avgöra om man har råd och/eller lust att i nuläget höja sina lån.

En avgiftshöjning om 30% pga av höjda tomträttsavgälder gäller även vår förening, om inget görs. Föreningen kommer noggrant följa alla förändringar i avgifter och skatter/avgäld som kan komma att påverka medlems avgifter. Målsättningen är att möta ökade kostnader på olika sätt. Det är styrelsens avsikt att så långt som möjligt att inte höja avgiften men vi kan aldrig utlova oförändrade avgifter i framtiden. Varför den här frågan är till syvende och sist en bedömning som varje enskild medlem själv får ta ställning till utifrån sina förutsättningar.

Brf Herden 8

www.brfferden8.se www.herden8.bostadsratterna.se

- Kan styrelsen garantera att övriga medlemmar inte kommer att drabbas av ökade kostnader med anledning av balkongbyggandet, ex. nya skärmtak?

Ingen som inte bygger ska drabbas av någon kostnad som är förorsakad av någon som bygger. I förekommande fall så ska kostnad tas av den som bygger om det skulle tex innebära nya skärmtak. Det kommer att regleras i avtalet mellan föreningen och medlem som bygger och för att säkerställa det så är det förskotts betalning av hela beloppet som gäller.

- Två frågor angående föreningens hyresrätter:
- Har styrelsen räknat med värdeminskningen på dem som inte får balkonger och försämrad boendekvalitet inför en eventuell senare försäljning? Ska balkonger byggas även till de övriga hyresrätterna och om så, vem ska finansiera dem?
Om föreningen betalar så innebär det att även de som inte bygger balkonger ska vara med och stå för kostnaderna.
Även de som redan fått en värdeminskning på sina bostadsrätter.

I bygglovet så är det 1 hyresrätt som omfattas. Och den hyresgästen omfattas i nuläget inte av erbjudandet. Huruvida hyresrätterna får en värdeminskning, som i sin tur påverkar en eventuell framtida försäljning, har inte styrelsen räknat på då det inte är fastlagt att det så.

Å andra sidan skulle kanske styrelsen överväga att bygga balkong för hyresrätten som omfattas av bygglovet eftersom vi vet att lägenheter med balkong betingar ett högre pris vilket i så fall skulle gynna alla medlemmar vid en framtida försäljning. Dock skulle det i det korta perspektivet innebära en investering som belastar föreningens ekonomi, men på lång sikt troligen vara en god affär för föreningen. Rent praktiskt går det att lösa med hyresgästen som antingen kan tacka ja till balkong mot en högre hyra (som får förhandlas) eller tacka nej och i så fall plomberas balkongen.

- Riksbanken har aviserat en stegvis höjning av reporäntan med c:a 0,5% om året för de kommande åren med start sommaren -18.
Borde det inte också vägas in i kalkylerna för de slutliga kostnaderna för balkongbyggandet?

Det här är en omständighet som varje enskild medlem själv får ta ställning till. Styrelsen har ingen aning om medlemmarnas privatekonomi dvs hur man tänker finansiera sitt balkongbygge.

- Är det etiskt korrekt att vissa medlemmar får två balkonger medan andra får sänkt boendekvalitet och lägre värde på lägenheterna?

Som styrelsen redogort i tidigare svar så är det inte fastlagt att det blir värdeminskning eller sämre boendekvalite. Styrelsens uppgift är att ta tillvara på alla medlemmars intresse både de som inte får bygga men även de som har möjlighet att bygga. Ingen hänsyn har tagits någon enskild eller grupp medlemmar, huruvida det skulle vara oetiskt har vi ingen uppfattning om.

- Hur många av styrelsens medlemmar kommer att gynnas av ett positivt beslut? Finns det någon i styrelsen som drabbas av en värdeminskning?

Detta är egentligen en irrelevant fråga. Styrelsen ska fatta beslut utifrån vad vi uppfattar som rådande läge i varje enskild fråga. Och styrelsen har uppfattat det som att det finns ett intresse för många att bygga balkong. Styrelsen kan inte redogöra för vad en enskild styrelseledamot har för åsikt i frågan utan bara för vad vi i styrelsen har fattat beslut om. Och i frågan om balkonger så är styrelsen helt enig om att vi vill ta frågan till stämman för att höra stämmans beslut. Det behöver därmed inte innebära att alla styrelsemedlemmar röstar ja på stämman. Och för att klargöra så av oss 7 i styrelsen så omfattas 4 av bygglovet och 3 inte.

Brf Herden 8

www.brfferden8.se www.herden8.bostadsratterna.se

- Borde inte styrelsen i en så stor förening ha följt Bostadsrätternas rekommendation och tillsatt en särskild, oberoende arbetsgrupp som opartiskt utredde ärendet?

Balkongfrågan startade med en balkonggrupp som i samråd med styrelsen drivit frågan. Styrelsen har vid ett par tillfällen bjudit in medlemmarna till att delta i arbetsgrupp för balkongerna. Balkonggruppen har sedan upplöst i och med arbetets gång och arbetet har fortsatt inom ramen för styrelsens arbete. Styrelsen ska alltid vara opartisk i sitt uppdrag och ska försöka se till så många medlemmars bästa. Det går aldrig att bortse ifrån att även en styrelsemedlem omfattas av frågor som hanteras av styrelsen, men i vårt uppdrag som styrelsemedlem ska vi se till föreningens bästa. Om frågeställaren har en annan uppfattning om styrelsens arbete och om även andra medlemmar har det så ska naturligtvis den ordinarie stämman välja en ny styrelse.

- Varför vägrar styrelsen konsekvent att svara på mail och samtal där medlemmar vill ha svar på frågor i ärendet?

Finns ingen medveten strategi att inte svara. Utan det är mindra bra arbetssätt och vi har tagit till oss kritiken och åtgärdar.

- Kommer det att finnas en ökad risk för de barn som leker på gården att skadas av nedfallande föremål från balkonger?
Kommer rökning att vara tillåten på de nya balkongerna?
Kommer vi att få en ökad inbrottsrisk som i förlängningen kan påverka våra försäkringspremier?

Styrelsen känner inte till att det idag skulle vara problem med nedfallande föremål från balkonger varken på barn eller vuxna. Varför vi bedömer att det inte är ökad risk. Rökning lyder under tobakslagen och där regleras bara offentlig miljö och dit räknas inte privatbostad så utifrån det går det inte att förbjuda rökning på balkonger varken på nya eller gamla. Nu har det dock kommit en ny tobakslag där det kan finnas öppningar men det är inget som styrelsen i nuläget har satts sig in i. Styrelsen har inte utrett huruvida fler balkonger skulle ge ökad risk för inbrott och därmed påverka var och ens premier.

- Varför väntade styrelsen medvetet med beskedet om beviljat bygglov tills att det inte längre var möjligt att överklaga?
Detta ledde till ett påpekande till Länsstyrelsen som svarade att man ansåg detta vara "oetiskt men tyvärr inte olagligt". Är inte oetiskt illa nog för en respektabel förening? Vad säger våra egna stadgar? Ingår det f.ö. inte i styrelsens uppdrag att företräda samtliga medlemmar?

Var absolut inte styrelsens avsikt att undanhålla att bygglov beviljats. Vi gavs besked från olika instanser om hur överklagan gick till. Ett besked var att perioden för överklagan gällde från det datum berörda fick information om beskedet dvs det datum som styrelsen gick ut med det. Ett annat besked var att det överhuvudtaget inte skulle gå att överklaga eftersom överklagan bara kan göras av berörd och att det vid den tidpunkten inte var utrett vem som var berörd. Samt att en överklagan av ett bygglov har i första hand framgång i ärenden som berör plan och bygglagen. Medlemsrätt tillgodoses sen på stämman och den process som följer därav med Hyresnämnden. Hyresnämnden kommer därefter behandla ärendet där samtliga berörda medlemmar har möjlighet att närvara. Är någon medlem missnöjd med Hyresnämndens beslut kan ärendet hänskjutas till Hovrätten.