

Västerås
2019-05-05

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Härmed kallas medlemmar till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Lillhamra i Västerås. Till denna kallelse bifogas dagordning, inkomna motioner, av styrelsen till stämman hänskjutna ärenden samt svar från styrelsen till medlemmarnas motioner. Årsredovisningen med tillhörande förvaltnings- samt revisionsberättelse finns att ladda ned från föreningens hemsida, brflillhamra.se, och originalet kommer att finnas tillgängligt på stämman.

Kan du inte komma på stämman kan du istället skicka ett ombud. Tänk då på att ombudet ska kunna visa upp en påskriften och daterad fullmakt. Vilka som kan vara ombud och hur detta fungerar finns beskrivet i föreningens stadgar.

Tid: måndagen den 20 maj kl. 19.00
Plats: Ordernshuset, Termometergatan 2.

Väl mött på stämman!

Vänliga hälsningar
Styrelsen

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av ordförande på stämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer jämte ordförande justera protokollet, tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter (styrelseledamöter 2 år samt suppleanter 1 år)
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av föreningsmedlem anmälda ärenden (se bifogade motioner)
 - a. Motion 1 – Motion angående nyttjanderätt av "tomter" utanför radhusen
 - b. Motion 2 – Motion angående att upplåta uteplatser/balkonger med bostadsrätt
 - c. Motion 3 – Motion angående tillåtande av uppförande av vinterbonat uterum
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna ärenden (se bifogat ärende)
 - a. Ärende 1 – Tak över balkonger.
19. Stämmans avslutande

Styrelsens rekommendationer till beslut

Motion 1 - angående nyttjanderätt av "tomter" utanför radhusen

Stämman ska ta ställning till om marken utanför radhusen skall upplåtas med nyttjanderätt och om enskilda medlemmar skall få plantera häckar eller sätta upp staket. Stämman ska också ta ställning till om gavelytan utanför radhusen också ska ingå och upplåtas med nyttjanderätt eller förbli föreningens allmänna mark.

Styrelsen ser inga nackdelar med att upplåta marken utanför radhusen mot cykelbanan med nyttjanderätt och rekommenderar därför att stämman bifaller motionen, då med förutsättning att stämman ger styrelsen mandat att upprätta nyttjanderättsavtal med riktlinjer om bland annat häckar och staket i enlighet med det som beslutats på stämman.

Motion 2 - angående att upplåta uteplatser/balkonger med bostadsrätt

Mark som utgör en uteplats kan antingen upplåtas med nyttjanderättsavtal eller genom att marken upplåts med bostadsrätt som en del av lägenheten. Det senare ger den enskilda medlemmen större rättigheter att uppföra byggnationer. Däremot får medlemmen inte automatiskt rätt att uppföra arrangemang av permanent natur utan att det sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande. Sådana ändringar av mark upplåten med bostadsrätt faller då under förändring av lägenhet och regleras av föreningens stadgar.

Mark till befintliga lägenheter kan upplåtas i efterhand genom en tilläggsupplåtelse och då ska medlemmen betala en insats till föreningen. Styrelsen ser inga nackdelar med att föreningen erbjuder medlemmar med uteplats i markplan att få marken upplåten med bostadsrätt. Styrelsen rekommenderar därför att stämman bifaller motionen under förutsättning att styrelsen får i uppdrag att låta jurist ta fram ett tilläggsavtal till befintligt upplåtelseavtal som bland annat reglerar byggnationer. Notera att likabehandlingsprincipen bör gälla varför alla lägenheter i markplan ska ges samma erbjudande. Vidare omfattas inte balkonger av denna motion då dessa alltid anses vara en del av en lägenhet.

Motion 3 - angående motion av vinterbonat uterum

Om stämman röstar ja till motion 2 ser styrelsen inga nackdelar med att tillåta uterum. Däremot rekommenderar styrelsen att stämman röstar nej till motion 3 i sin nuvarande utformning därför att föreningen måste försäkra sig om att detaljplanen för området tillåter den föreslagna byggnationen och kunna komma med ytterligare riktlinjer.

Styrelsen rekommenderar istället att stämman röstar ja till att medlemmar får bygga uterum under förutsättning 1) att uteplatsen är upplåten med bostadsrätt samt 2) att styrelsen ges mandat att ta fram riktlinjer för utformning av uteplatserna. Kostnaden för framtagning av dessa riktlinjer bekostas av bostadsrättsföreningen.

Om stämman har röstat nej till att upplåta uteplatserna med bostadsrätt enligt motion 2, rekommenderar styrelsen att stämman röstar nej till motion 3, då medlem inte får uppföra byggnationer om marken inte är upplåten med bostadsrätt.

Av styrelsen till stämman hänskjutna ärenden

Tak över balkonger

Bakgrund

Den 2 oktober 2018 hade vi extra föreningsstämma då vi beslutade om föreningen skall tillåta balkongtak över balkonger på översta våningen. Flera medlemmar hade då redan låtit montera tak även om ingen formellt sökt föreningens godkännande och taken hade alltså monterats utan att styrelsen haft möjlighet att behandla frågan. I efterhand kunde konstateras att väsentliga tillbyggnader är en stämmofråga och berörda medlemmar med uteplatser i markplan som kan beröras av snöras bör få chans att lämna sitt samtycke. Utan samtycke från berörda medlemmar kan ett stämmobeslut om tak ändå bli giltigt, men då gäller ett förstärkt majoritetskrav (2/3 istället för 1/2) samt att ärendet också godkänns av hyresnämnden. Medlemmar som inte lämnat samtycke blir då parter i målet när ärendet behandlas hos hyresnämnden.

Föreningen har som fastighetsägare ansvar att snöröja samtliga tak om behov föreligger, ett ansvar som inte går att avtala bort, och det var främst kostnader för detta samt oro för snöras som låg till grund för att stämman röstade nej till balkongtak på extrastämman den 2 oktober. Efter stämman meddelade styrelsen berörda medlemmar samt leverantören (Balkongrutan AB) beslutet samt att taken emotses nedmonteras snarast.

Då nedmonteringen av balkongtaken inte är önskvärd för de berörda medlemmarna har några medlemmar drivit frågan vidare efter stämman i oktober. Bland annat har de haft möte med Balkongrutan AB för att försöka hitta en ny teknisk lösning som minskar behovet av snöröjning samt risken för snöras. Man har också tagit reda på vilka krav som Boverket ställer på snörasskydd. Enligt Boverkets byggregler krävs snörasskydd om risk för personskador föreligger. En sådan risk antas föreligga om ett tak, placerat över t.ex. en entré, är antingen monterat högre än åtta meter eller har en lutning på mer än 1:3 (ca 18°). Denna regel gäller dock inte balkongtak men då dessa är placerade högre än åtta meter över uteplatser där personer vistas är man ändå villig att förstärka snörasskyddet för att göra det bästa av situationen och därmed tillgodose alla behov på bästa sätt. Utöver detta har styrelsen konsulterat en närliggande bostadsrättsförening angående deras erfarenhet av behovet att röja snö på balkongtak och fått veta att deras balkongtak endast behövs snöröjas någon enstaka gång de allra snörrikaste vintrarna.

Dessa medlemmar önskade redan i vintras få den nya tekniska lösningen prövad på en extra föreningsstämma men då kommunen upptäckte felaktiga måttangivelser i bygglovsansökningarna samt krävde skriftliga dimensioneringsintyg har handläggningen av detta gjort att frågan dragit ut på tiden. Dimensioneringsintyg som säkerställer bärigheten är nu inlämnat och har accepterats av kommunen men däremot har kommunen ännu inte hunnit handlägga bygglov. Då detta väntas inom kort hänskjuter styrelsen frågan till den ordinarie föreningsstämman istället.

Förslag till beslut

Då erfarenheter från vår samt andra föreningar visar att snöröjning sällan är nödvändigt samt att medlemmar med balkongtak är beredda att ytterligare beakta taksäkerheten genom att montera förstärkta snörasskydd rekommenderar styrelsen att stämman beslutar att tillåta balkongtak över balkonger på översta våningen. Detta under förutsättning att kommunen ger sitt fulla godkännande avseende bygglovhandlingarna samt att taken utrustas med förstärkta snörasskydd. Liksom på den extra föreningsstämman den 2 oktober 2018 gäller samma majoritetskrav och samtycke från berörda medlemmar i markplan kommer att inhämtas.

Förslag på förstärkt snörasskydd



Mer information kan hittas på <http://www.kulsnorasskydd.com/pages/sv/hemsidan.php?lang=SE>.

Samtyckesblankett

Datum: _____

Jag har lägenhet _____ med uteplats på markplan som kan komma att beröras av eventuellt snöras från tak över balkong på översta våningen.

- Jag samtycker till balkongtak över balkong ovanför min uteplats med förstärkt snörasskydd enligt förslag bifogad kallelse till stämma 2019-05-20.
- Jag samtycker inte till balkongtak över balkong ovanför min uteplats.

Underskrift

Namnförtydligande

Blanketten lämnas i styrelsens brevlåda (Kasselgatan 1 C) senast dagen innan stämman eller tas med till stämman den 20 maj 2019. Lämnas denna blankett inte in är det att betrakta som att samtycke inte har lämnats.