

Bilaga till § 17 i dagordningen

2014-05-20



BRF LÖNNPARKEN

Org. nr. 769616-9957

Bilagans innehåll:

Förslag till stadgeändring (första läsningen), sida 2-5

Motioner (9 st.) med styrelsens svar, sida 6-11



Lönnparken

Bostadsrättsförening

Styrelsens proposition till ordinarie årsstämma tisdagen den 20 maj 2014

Behov av stadgeändring

En förutsättning för de föreslagna ändringarna gällande möjligheten för föreningen att ta ut avgift av bostadsrättsinnehavare vid andrahandsuthyrning, i föreningens stadgar är att riksdagen godkänner regeringens förslag till ändringar i bostadsrättslagen. Riksdagen förväntas att ta beslut i frågan i maj.

Vidare föreslår styrelsen även förändring i § 24 Styrelsens sammansättning.

Bakgrund

Regeringen har i proposition 2013/14:142 *Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter* lämnat förslag på flera lagändringar som rör bostadsrättsföreningar och som föreslås träda i kraft den 1 juli 2014. De lagar som berörs är jordabalken 12 kap. 19 § och bostadsrättslagen 7 kap. 11, 14, 18 och 23 §§ samt 9 kap. 5 §.

I sin proposition föreslår regeringen att bostadsrättshavaren ska ha större frihet att välja hur lägenheten ska disponeras under en tid. Det innebär att beaktansvärda skäl för att få hyra ut sin bostadsrätt i andra hand inte längre ska behövas. Som exempel på när upplåtelse i andra hand ska tillåtas nämns studier eller anställning på annan ort, vistelse utomlands eller på annan ort i landet eller vård av anhörig. Vidare föreslås att det i regel bör vara möjligt att få tillstånd att upplåta en lägenhet till en närstående.

Bostadsrättshavarens skäl för andrahandsupplåtelse ska dock väga lättare ju längre tiden går. I likhet med vad som gäller i dag bör upplåtelse av lägenheter i andra hand inte tillåtas om syftet enbart är att bostadsrättshavaren vill tillgodogöra sig en hyra för lägenheten.

I propositionen föreslås också att det ska bli möjligt för bostadsrättsföreningar att ta ut en särskild avgift av en bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet. Avgiften ska ersätta föreningen för de merkostnader som en upplåtelse i andra hand kan medföra.

Föreningen ska få besluta om avgiften, som får vara högst tio procent av prisbasbeloppet (för år 2014, 4 440 kr/år) per år. Om bostaden inte hyrs ut hela året ska avgiften proportioneras efter det antal månader som bostaden är uthyrd.

Mot bakgrund av detta lämnar styrelsen här förslag till följande ändringar i föreningens stadgar:

- § 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- § 24 Styrelsens sammansättning
- § 49 Förverkandegrunder



Lönnparken

Bostadsrättsförening

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse (lyder idag)

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse, föreslås ändras till (förslag till ändring/tillägg markeras med gult och kursiv stil):

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

24 § Styrelsens sammansättning (lyder idag)

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

24 § Styrelsens sammansättning, föreslås ändras till (förslag till ändring/tillägg markeras med gult och kursiv stil):

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för en period av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.



Lönnparken

Bostadsrättsförening

49 § Förverkandegrunder (lyder idag)

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem,
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

49 § Förverkandegrunder, föreslås ändras till (*förslag till ändring/tillägg markeras med gult och kursiv stil*):

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift *eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,*
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem,
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,



Lönnparken

Bostadsrättsförening

8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
 9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
-

Motion 1- Motion angående sopor och byggsopor.

Bakgrund:

Ofta placerar boende på gården grovsopor, kartonger, brädor och annan bråte utanför låghusen, på sina uteplatser. Detta gäller naturligtvis även de lägenheter i höghusen som har uteplatser. Ibland blir skräpet stående i månader utan att det forslas bort. Vi ser det som ett estetiskt och brandfarligt problem och som förstör utemiljön för samtliga boende på lönngården.

Yrkande:

Vi yrkar på att styrelsen utformar tydliga regler vad som gäller angående uteplatserna och även att styrelsen har kraften/modet att se till att reglerna efterföljs.

Elisabeth christoffersson /karl robert pettersson
Grusåsgränd 59 lgh.nr: 540

SVAR

Styrelsen har vid ett flertal tillfällen uppmärksammat de boende om estetik, trivsel och risker med skadedjur samt uppmanat de boende att ha en välvårdad uteplats. Enligt paragraf 38 i stadgarna ansvarar man som medlem av renhållning av uteplats/balkong/loftgång. Vid grövre överträdelser skickas även en skriftlig anmaning från T&T. Det är också föreningens medlemmars ansvar att stötta varandra i den här typen av frågor.

Styrelsen föreslår stämman besluta att motionen därmed är besvarad

Motion 2 - Motion angående skyltning av infarten till bostadsområdet dalen från sofielundsvägen.

Bakgrund:

Infarten till dalens bostadsområde från sofielundsvägen är inte skyltad. Detta har till följd att de som t.ex. Ej tidigare har besökt området åker förbi då höghusen, "berlinmuren", effektivt skymmer infarten till området när man kommer söderifrån.

Yrkande:

Vi yrkar att lönnparkens styrelse verkar för ett bättre samarbete med de övriga bostadsrättsföreningarna i området och svenska bostäder för att gemensamt uppvakta trafikverket /staden /stadsdelsnämnden/beslutsfattare och kräva att en skyltning till området snarast kommer till stånd.

Elisabeth christoffersson /karl robert pettersson
Grusåsgränd 59 lgh.nr: 540

SVAR

År 2012 anmälde styrelsen denna fråga till Trafikkontoret och de återkom med en bekräftelse om att ärendet är under utredning. I dagsläget ligger ärendet utanför styrelsen ansvarsområde.

Styrelsen föreslår stämman besluta att motionen därmed är besvarad

Motion 3 - Fastigheten

Bakgrund:

Lönnparkens fastighet är drygt 30 år och börjar se tämligen sliten ut när det gäller fasaderna på höghusen. Portiken vid 93:an behöver målas om (även ny belysning) och fasaden vid 93:an är i stort behov av ommålning/bättring liksom fasaden vid rondellen, (vilket borde åtgärdas redan i år). Likaså väggen vid sopnedkastet vid port 95.

Vi yrkar att styrelsen åtgärdar renovering/om målning

Av fasaden och portiken utanför 93:an och utanför port 95 vid sopnedkastet samt fasaden vid rondellen, dess nedre del.

Elisabeth christoffersson /Karl robert pettersson
Grusåsgränd 59 lgh.nr: 540

SVAR

Ny puts och uppfräschning av fasaden skulle onekligen innebära ett stort lyft för gården. Den ekonomiska kostnaden i dagslägen inte försvarbar för ett sådant stort fasadarbete. Mindre reparationer/underhåll av portar m.m. är planerat.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen

Motion 4 - Fastigheten

Bakgrund

Svenska bostäder byter stammar i samtliga sina fastigheter i dalen. Lönnparken härstammar från svenska Bostäders lägenhetsbestånd.

Yrkande

Vi yrkar att styrelsen gör en tidsplan /ekonomisk plan När det gäller stambyten i fastigheten.

Elisabeth christoffersson /Karl robert pettersson
Grusåsgränd 59 lgh.nr: 540

SVAR

Enligt besiktningsprotokoll från 2010 då hela stamsystemet spolades och filmades finns inga indikationer på att ett stambyte behövs för närvarande. Detta gäller så länge stammarna regelbundet spolas.

Styrelsen föreslår stämman besluta att motionen därmed är besvarad

Motion 5 - Fastigheten

Bakgrund

Skyltarna med texten "lönnparken" har fått en fin belysning för ett antal år sedan men var är skyltarna?

Yrkande

Vi yrkar att styrelsen verkställer att skyltarna kommer på plats under våren 2014.

Elisabeth christoffersson /Karl Robert pettersson
Grusåsgränd 59 lgh.nr: 540

SVAR

Föreningen har i dagsläget inget bygglov för skyltar, något som krävs för skyltar på fasad. Bygglov kommer sökas så snart övriga bygglovsprocesser på gården angående skärmtak/balkonger är avslutade. Först därefter påbörjar styrelsen processen med ett nytt bygglov.

Styrelsen föreslår stämman besluta att motionen därmed är besvarad

Motion 6 – Renovering av tvättstugan

Bakgrund:

Tvättstugan behöver renoveras i år. Vårt förslag är att maskinparken byts ut helt eller delvis. Vissa maskiner är mer än 15 år gamla och drar t.ex. Mer el än vad som är försvarbart i dag. Vidare kan nämnas torkskåpen som är "original" från när fastigheten byggdes. Tvättstugan används 15 timmar per dygn, 7 dagar i veckan, så belastningen på maskinparken är maximal.

Yrkande:

Vi yrkar att styrelsen planerar för ett utbyte av maskinparken i tvättstugan och en uppfräschning av Tvättstugelokalen under innevarande år.

Elisabeth christoffersson /karl robert pettersson
Grusåsgränd 59 lgh.nr: 540

SVAR

Styrelsen anser att tvättstugan är i godtagbart skick. Torktumlare har bytts och maskinpark byts ut löpande. Ny mangel är inköpt. Styrelsen anser att en helrenovering av tvättstugan är en alltför stor kostnad och rekommenderar att motionen avslås.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen

Motion 7 – Årsmöte

Bakgrund:

Årsstämman har de senaste åren varit väldigt sent, tidsmässigt, förlagd på året. Visserligen är det inte något formellt fel men ur föreningens demokratisynpunkt är det olyckligt med en sen årsstämma. På våren är det för de allra flesta delägare mycket annat viktigt som kolliderar med en sent lagd årsstämma. Många tenderar att välja bort den viktiga årsstämman för andra aktiviteter.

Yrkande:

Vi yrkar på att ge styrelsen i uppdrag att under året planera sitt styrelsearbete så att det är tidsmässigt möjligt att ha stämman tidigt på året.

Elisabeth christoffersson /Karl Robert pettersson
Grusåsgränd 59 lgh.nr: 540

SVAR

Enligt våra stadgar kan årsstämman hållas som tidigast den 1 mars och som senast sista juni. Föreningen följer således stadgarna på när stämman skall hållas och med god marginal. Senast två veckor före ordinarie stämma, dock tidigast 4 veckor före, skall alla medlemmar ha fått kallelse inklusive motioner, detta har också skett helt i linje med föreningens stadgar. Målet och avsikten med detta är att alla medlemmar ska ha tillräckligt med tid att individuellt ta ställning i frågorna innan stämmans öppnande. Styrelsen försöker därför att informera om vikten att utforma motioner tydligt och med ett bra underlag. Förutsättningen för en väl fungerande stämma är att alla deltagare är pålästa och insatta i frågorna innan stämmans öppnande. Det är medlemmarnas skyldighet att som ägare av föreningen läsa igenom all dokumentation innan årsstämman.

Styrelsen föreslår stämman besluta att motionen därmed är besvarad

Motion 8 – Information

Bakgrund:

Informationen från styrelsens arbete är bristfällig. Visserligen finns mail-utskicket en gång i månaden men det räcker inte.

Yrkande:

Vi yrkar på att styrelsen har minst ett, antingen öppet styrelsemöte, eller ett informationsmöte, under verksamhetsåret kring sitt arbete och på det mötet berättar om beslut som tagits, planer som är på gång osv. Mötet bör ligga i november eller december. Styrelsen bör på det informationsmötet även vara öppen för en dialog med bostadsrättsinnehavare. Ett möte med information som ger ett tryggare boende. Att vi som delägare helt enkelt vet vad som händer och är på gång.

Elisabeth christoffersson /karl robert pettersson
Grusåsgränd 59 lgh.nr: 540

SVAR

Under senaste åren har styrelsen kallat till två stycken öppna möten med konkreta agendor, ena angående vårt bredband och vid andra tillfället gällande vattenskador och försäkringar. På båda möten som styrelsen kallade till var deltagandet under 15 personer. Två gånger varje år anordnar styrelsen vår- och höststäddag. Senaste 3 åren har vi vid dessa sex tillfällen ordnat fika/mat i samband med städningen. Tillfällen för att boende ska få ställa frågor och vi kan ha diskussioner. Med anledningen av det låga deltagande har styrelsen inte anset det värt mödan att anordna fler mötestillfällen än dessa. Vi kommer fortsätta med öppna möten när vi har vår- och höststäddagar. Vi har också utformat en plan för att ha informationsmöten när behov uppstår. Som medlem, om man har specifika frågor, kan man alltid mejla till styrelsen. Vi svarar på alla frågor.

Styrelsen föreslår stämman besluta att motionen därmed är besvarad

Motion 9 - Angående de så kallade "mellanytorna" mellan gårdarna.

Bakgrund:

Det förefaller som om vissa bostadsrättsföreningar inte bryr sig om de ytor som de faktiskt har ansvar för/äger. De ytor som finns mellan gårdarna. Ett skräckexempel är brf. Hagtornsgården. Hagtornsgården valde att fälla samtliga fint uppvuxna träd runt gården och ersatte dessa med i stort "ingenting". Dessutom är städningen mot t.ex. Vår gård och mot pärongården obefintlig. Det här är viktiga ytor för hur man betraktar dalen som boende eller besökare. Idag skapar många av de här, ej skötta "mellanrummen", en förslumning av området. Detta gäller naturligtvis även de ytor som tillhör svenska bostäder och stadsdelsförvaltningen.

Yrkande:

Att styrelsen tillsammans med andra bostadsrättsföreningar, svenska bostäder och stadsdelsförvaltningen gemensamt utarbetar en plan för hur man kan förädla dessa, för området, viktiga ytor. Att utarbeta en konkret, gemensam, åtgärdsplan och även att lönnparkens bostadsrättsförening driver arbetet mot en förbättring av ytorna och att planen verkställs.

SVAR

Föreningen deltar i de ordförandemöten som anordnas en gång per kvartal. Vi lyfter denna fråga på detta möte men vår förening kan inte ställa krav gentemot andra gårdar och hur det sköter sin städning eller hur det väljer att handha sitt växt- och trädbestånd. SVEBO anordnar också möten men mer sällan för att diskutera gemensamma åtgärder. Styrelsen lyfter städfrågan även på detta möte.

Styrelsen föreslår stämman besluta att motionen därmed är besvarad

[illegible]