

Tillägg – för motion inskickad av Maria Bäckestig P18, lgh 1102 datum 2024-04-19. Som replik på ”Motion upprättandet av en uteplats på P16, lgh 1201”.

1:1 Bakgrund - förutsättningar för att kunna upprätta av en uteplats på P16, lgh 1201

Det finns ett antal förutsättningar som ska infrias för att delägarna på P16, lgh 1201 ska kunna gå vidare med sin tillbyggnad.

1. Ett bygglov ska presenteras på årsmötet 2025, som uppfyller förutsättningarna som styrelsen presenterat (enligt beslut på årsstämman 2024, se även avsnitt 1:2 Bakgrund).
2. En ritning ska presenteras på årsmötet 2025, som uppfyller förutsättningarna som styrelsen presenterat (enligt beslut på årsstämman 2024, se även avsnitt 1:2 Bakgrund).
3. En majoritet av delägarna röstar jakande efter att punkt 1 och punkt 2 har presenterats.

Jag som närmaste granne ger inte mitt samtycke till denna tillbyggnad, vilket är framfört till delägarna på P16, lgh 1201 och till styrelsen hösten 2023, samt även kommunicerat på årsmötet i april 2024. Motivering till varför jag inte ger mitt samtycke finns beskrivet i min motion inskickad datum 2024-04-19, som replik på ”Motion upprättandet av en uteplats på P16, lgh 1201”.

Förutsatt att en majoritet av delägarna till slut skulle rösta jakande, menar jag att det dessutom krävs att beslutet ska godkännas av Hyresnämnden. Detta grundar jag på vad som står i våra stadgar, paragraf 35:

§35 Om ett beslut som fattas på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt **kommer att förändras (...) med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättsinnehavaren ha gått med på beslutet**. Om bostadsrättsinnehavaren **inte ger sitt samtycke till förändringen**, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det **OCH** beslutet har **godkänts av hyresnämnden**.

1:1:2 Yrkande

Om ovan beskrivna förutsättningar infrias (beskrivna i stycke 1:1, punkt 1-2) samt att även punkt 3 infrias (att en majoritet av delägarna röstar jakande efter att punkt 1 och punkt 2 har presenterats) yrkar jag på att även föreningens stadgar, paragraf 35 ska följas. Det vill säga att beslutet om att upprätta av en uteplats på P16, lgh 1201 även skall godkännas av Hyresnämnden.

1:2 Bakgrund - förutsättningar för att kunna upprätta av en uteplats på P16, lgh 1201

Styrelsen kräver att vissa förutsättningar uppfylls för inrättandet av uteplats för lägenhet 1201-P16 (svar på "Motion upprättandet av en uteplats på P16, lgh 1201" 2024). Samtliga listade här nedan:

1. Ett separat juridiskt avtal upprättas mellan lägenhetsinnehavaren och föreningen som reglerar anläggandet och underhåll av uteplatsen. Kostnaden för avtalet bekostas av lägenhetsinnehavaren.
2. Bygglov behöver sökas och bekostas av lägenhetsinnehavaren.
3. Arbetet med fasadanpassningen görs av professionella hantverkare och kostnaden för arbete och balkongdörr bekostas av lägenhetsinnehavaren.
4. Trappan från lägenheten och anläggandet av uteplats får inte till någon del påverka befintlig sten/betongmur och plantering.
5. Hela kostnaden för anläggande och underhåll av uteplatsen bekostas av lägenhetsinnehavaren.
6. Då föreningen i framtiden kommer att behöva göra ombyggnader av gården skall lägenhetsinnehavaren utan kostnad för föreningen återställa området till ursprungligt skick.
7. I det fall dagens lägenhetsinnehavare skulle avyttra lägenheten skall allt återställas i ursprungligt skick, alternativt träffa en överenskommelse med den nya köparen om att till alla delar överta det totala ansvaret och kostnaden för uteplatsen.

1:2:1 Yrkande

Vad gäller punkt 6, nedan kursivt, önskar jag svar på frågor i punktlistan nedan.

"Då föreningen i framtiden kommer att behöva göra ombyggnader av gården skall lägenhetsinnehavaren utan kostnad för föreningen återställa området till ursprungligt skick".

- Inrättandet av uteplats för P16 innebär även ingrepp i bärande konstruktion. Det vill säga fasadanpassningen för, och insättningen av en altandörr. Hur skall detta kunna återställas?
- Är det renovering av övre gården (likt den renovering som skett på nedre gården) som styrelsen syftar på i punkt 6? Om ja, betyder det att ingen ny uteplats kommer att tillåtas återupprättas för P16 lgh 1201, efter denna ombyggnad? När i tid, enligt underhållsplanen, beräknas renovering av övre gården påbörjas?
- Om nej, om det är en annan typ ombyggnad som avses – vad är detta för typ av ombyggnad? När i tid, enligt underhållsplanen, beräknas denna ombyggnad ske?

1:3 Avslutande ord / Motivering

Jag köpte lägenheten på P18 med tillhörande uteplats på grund av att uteplatsen har fritt gavelläge.

Delägarna på P16 lgh 1201 kan använda sin balkong och har samma möjligheter som alla andra, att boka grillplatsen, närmast P18, när dom vill tillbringa mer tid utomhus på föreningens mark. Vedertaget i vår förening är väl att man har balkong *eller* uteplats?

Jag förstår att delägarna på P16 lgh 1201 vill höja värdet på sin lägenhet, som dom skriver i sin motivering. Vill vi inte alla det?

Vad jag däremot inte förstår, det är hur man kan tycka att det är i sin ordning att värdehöjningen ska ske på bekostnad av att en annan delägare får sänkt värdet på dennes lägenhet.

Undertecknad

Maria Bäckestig, lgh 1102, P18

2025-02-25

Tillägg – för motion inskickad av Maria Bäckestig P18, lgh 1102 datum 2024-04-19. Som replik på ”Motion upprättandet av en uteplats på P16, lgh 1201”.

Styrelsens kommentar till motionen

Låt oss för ordningens skull slå fast att de uteplatser som finns i fastigheten inte tillhör lägenheten, utan lägenhetsinnehavaren har enbart nyttjanderätt till uteplatsen.

Styrelsens kommentar avser enbart tillägget. Den ursprungliga motionen har tidigare kommenterats.

Motionären skrev

1:2:1 Yrkande

Vad gäller punkt 6, nedan kursivt, önskar jag svar på frågor i punktlistan nedan.

”Då föreningen i framtiden kommer att behöva göra ombyggnader av gården skall lägenhetsinnehavaren utan kostnad för föreningen återställa området till ursprungligt skick”.

1. Inrättandet av uteplats för P16 innebär även ingrepp i bärande konstruktion. Det vill säga fasadanpassningen för, och insättningen av en altandörr. Hur skall detta kunna återställas?
2. Är det renovering av övre gården (likt den renovering som skett på nedre gården) som styrelsen syftar på i punkt 6? Om ja, betyder det att ingen ny uteplats kommer att tillåtas återupprättas för P16 lgh 1201, efter denna ombyggnad? När i tid, enligt underhållsplanen, beräknas renovering av övre gården påbörjas?
3. Om nej, om det är en annan typ ombyggnad som avses – vad är detta för typ av ombyggnad? När i tid, enligt underhållsplanen, beräknas denna ombyggnad ske?

Styrelsens kommentarer på motionen:

1. Att återställa fasaden till ursprungligt skick är inte byggnadstekniskt svårt. Detta innebär att dörren demonteras och ett fönster monteras igen. Det tegel som ursprungligen frigjordes vid dörrens installation muras upp igen. Kostnaden för återställning betalas av lägenhetsinnehavaren enligt separat avtal.
2. Renoveringen av mellan och övre gården är en mycket kostsam insats. Styrande för insatsen är problematiken kring vattengenomträngning genom tätskiktet. När detta utgör ett allvarligt problem måste renovering göras. När denna insats måste ske är idag inte möjligt att säga. Det finns alltså ingen angiven tid, bara en god beredskap. När renoveringen av gårdarna skall genomföras kommer den att inledas med en projektering avseende både byggnadsteknik och gestaltning. Vid projekteringen kommer naturligtvis samråd att ske med lägenhetsinnehavarna på motsvarande sätt som användes då nedre gården renoverades. Att idag förutsäga detaljer kring uteplatser är att föregå det kommande projektet.
3. För ögonblicket är inte någon ombyggnad av gårdarna planerad. Vi skall dock hålla i minnet att tidigare har stämman bifallit byggnationer av ett antal nya lägenheter och till några av dessa är en uteplats planerad.

Styrelsens yrkande:

Att tillägget till motionen avslås. Formellt är tillägget inte en motion, eftersom motionärens yrkande bara avser svar på frågor och med ovanstående är dessa besvarade.