

YTTRANDE MOTPART TILL STÄMMOBESLUT I BRF NÄKTERGALEN 27

MOTPART

Föreningsmedlem i Brf Näktergalen
Rådmansgatan 11, lgh 1002
114 25 Stockholm

Linda Jakobsson
741001-6989
Tel. 0733-443275

BAKGRUND

Stämmobeslut den 8 februari 2018 i linje med Styrelsens yrkande enligt beslutsunderlag:

(Punkt 9) Beslut om utvidgning av befintliga balkonger enligt bilaga 2

Utfall: Stämman godkänner förslaget om utökade balkonger

SYNPUNKTER

1. **Citat från styrelsens beslutsunderlag:** *"För att förslaget skall kunna genomföras krävs ett stämmobeslut med kvalificerad majoritet samt att de påverkade familjerna von Essen och Gonnars skriftligt godkänner utbyggnaden."*

Motivering: Definitionen av berörd är den som påverkas av ett beslut eller en åtgärd. I detta fall SAMTLIGA föreningsmedlemmar, eftersom det gäller en betydande ombyggnation av en samägd fastighet. Direkt påverkad (läs berörd i högre utsträckning) anses man i fall som dessa vara om - balkongutbyggnaden leder till minskat ljusinsläpp (ref. Gonner och von Essen) ELLER ökad insyn (ref. Jakobsson, Kroazie, Löfgren och Ingemansson med befintlig balkong invid sov-/vardagsrumsfönster).

Yttrande: Fler berörda (ref. Jakobsson, Kroazie, Löfgren och Ingemansson) finns att ta extra hänsyn till, än de två (2) parter som just nu omfattas enligt stämmobeslut. Se bildbilaga.

2. **Citat från styrelsens beslutsunderlag:** *"För de två familjer som bor i bottenvåningen och har ett fönster där balkongen utvidgas, kommer ett minskat ljusinflöde ske."*

Motivering: Med hänvisning till likställighetsprincipen enligt 7 kap. 37 § lagen om ekonomiska föreningar *"Föreningsstämman får inte fatta ett beslut som är ägnat att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem. Lag (2016:108)."* Samt yttrande till definitionen av berörd enligt punkt 1 ovan, åberopas kompensation för ökad insyn enligt praxis. Med möjlighet att i detta fall öppna upp en direktutgång via altandörr ut mot föreningens innergård (ref. marklägenhet).

Yttrande: Balkongutbyggnadsprojektet bör utökas för att omfatta direktutgångar, via en altandörr ut mot föreningens innergård, till förmån för föreningsmedlem med marklägenhet. Något som även motiveras av såväl ekonomiska som praktiska aspekter kopplade till själva byggplatsetableringen, till förmån för ett utökat antal föreningsmedlemmar.

3. **Citat från styrelsens beslutsunderlag:** "För föreningens samtliga medlemmar kommer en fördel att uppstå genom att projektet får stora konsekvenser avseende underhållet och det som finns i uh-planen. Där framgår

2020 skall räcken ommålas till en kostnad om 100 000

2024 skall tätskikten renoveras till en kostnad om 224 000

2048 skall balkongplatta och räcke helrenoveras 600 000

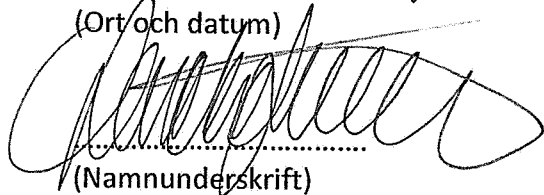
Detta är kostnader som samtliga medlemmar i en framtid måste betala i förhållande till sina andelstal, vilket genom detta projekt helt bortfaller. Mot denna bakgrund finns det enligt styrelsens mening all anledning att fundera över om det är motiverat att i ett kortsiktigt perspektiv investera 324 000 och i ett långsiktigt närmre 1 miljon sek utan att uppnå några som helst förbättringar i boendet. "

Motivering: Avsättningar till framtida balkongunderhåll görs löpande från inbetalade föreningsavgifter. Föreningsavgiftens storlek baseras på andelstal, vilka i sin tur beräknas utifrån en rad olika faktorer såsom t.ex. tillgång till balkong. Om tillgång till balkong har legat till grund för beräkning av andelstal i just vår förening står Styrelsen i bevisansvar för. Men om så är fallet bekostar de facto balkongägarna redan idag det framtida balkongunderhållet via en förhöjd föreningsavgift. Om så inte är fallet, bör en balkongutbyggnad medföra en reglering av andelstalen med avgiftspåslag för balkongägarna, som naturligtvis är de som ska bekosta det framtida underhållet (ref. praxis vid tillbyggnad av balkong). Föreningen har m.a.o. ett underhållsansvar för balkongerna, men alla kostnader bärs solidariskt enkom av balkongägarna.

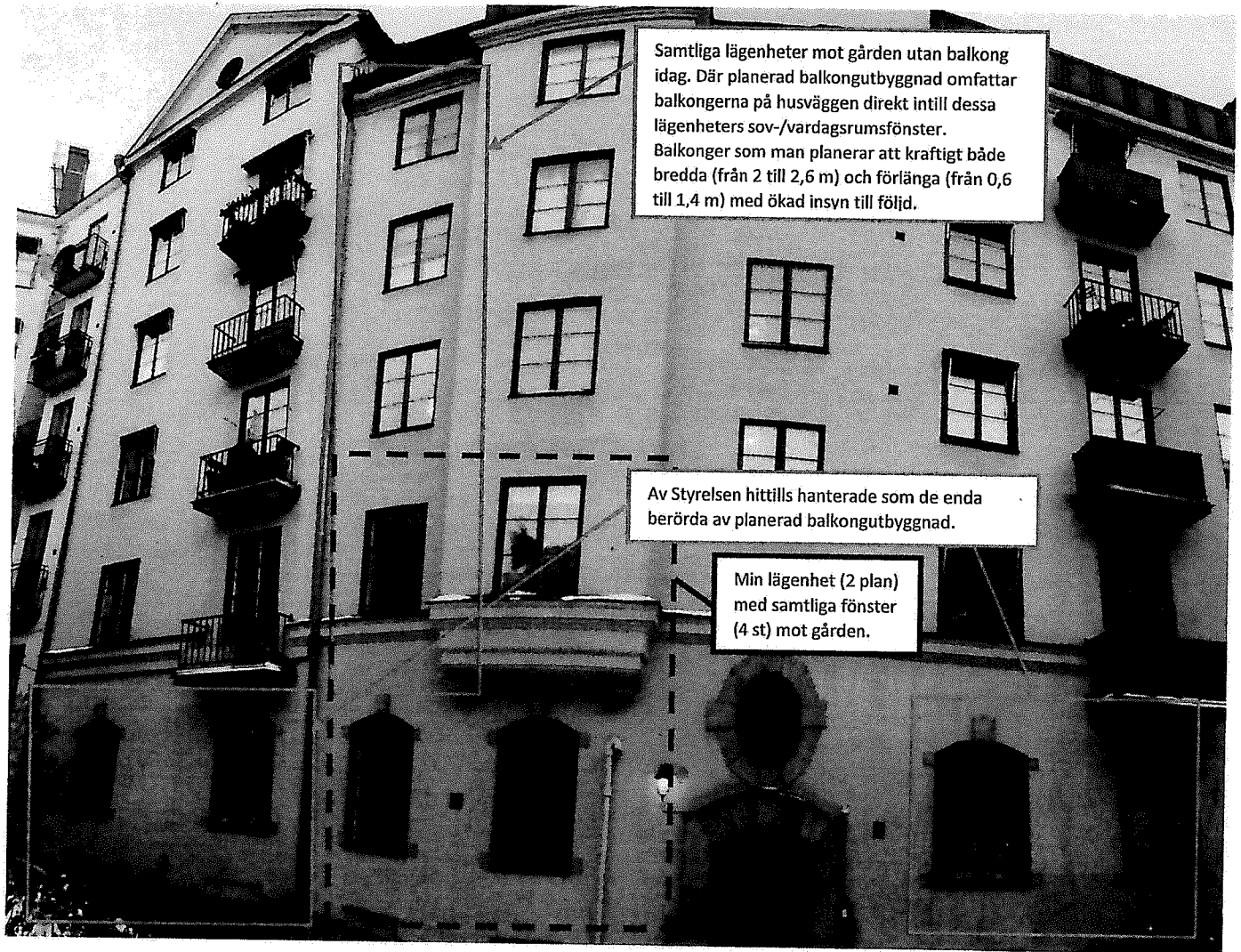
Yttrande: Argumentet om besparade underhållskostnader till förmån för samtliga föreningsmedlemmar är direkt missvisande. Eftersom en balkongutbyggnad i princip enbart innebär ett uppskov av planerade underhållskostnader för balkongägarna själva. Ifrågasätter vidare relevansen av underhållskostnader beräknade 30 år framåt i tiden. Huvudfrågan är snarare hur föreningsmedlemmar utan balkong, missgynnas av en framtida ökad underhållskostnad p.g.a. av större balkonger.

Stockholm 2018-02-08

(Ort och datum)



(Namnunderskrift)

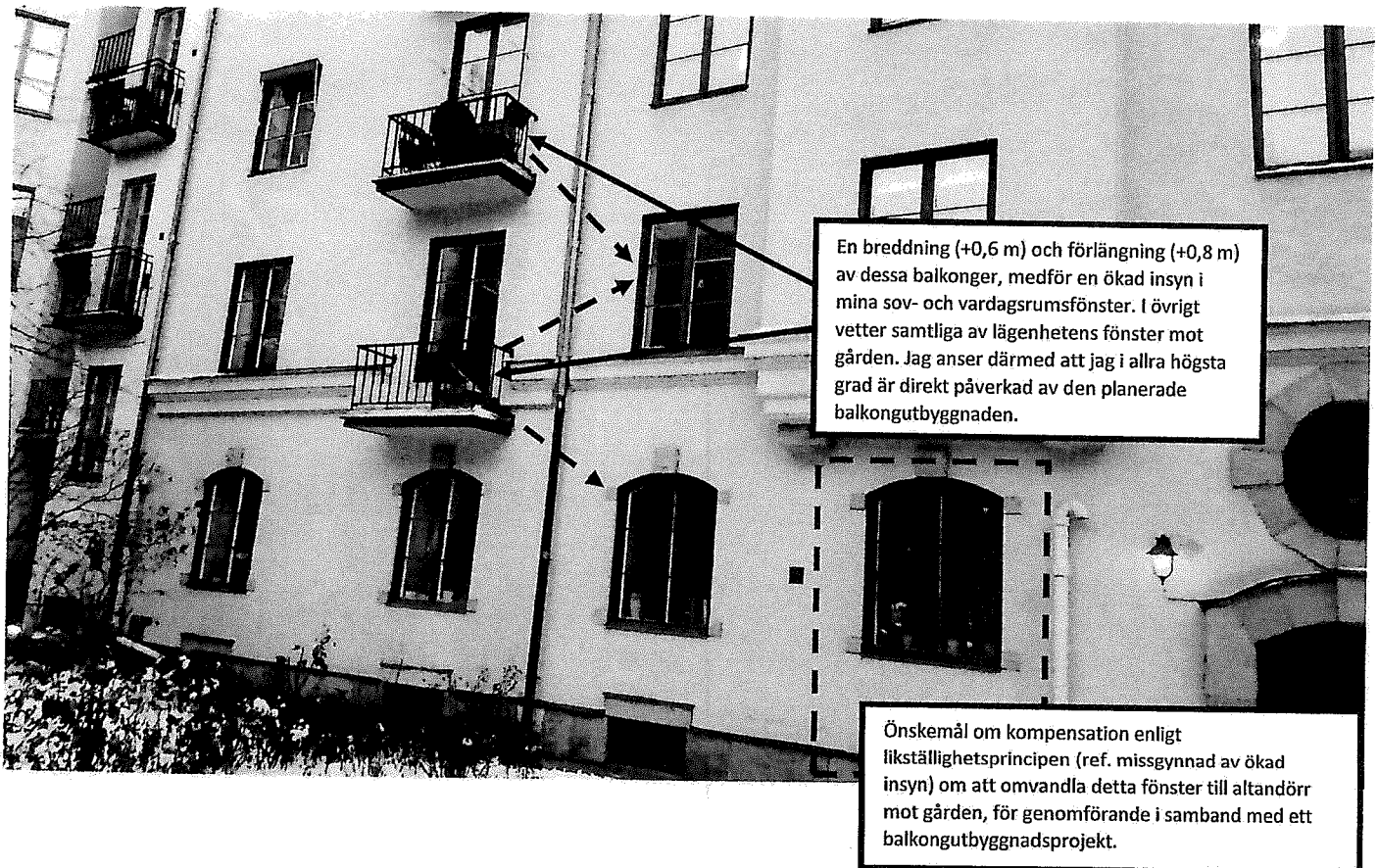


Samtliga lägenheter mot gården utan balkong idag. Där planerad balkongutbyggnad omfattar balkongerna på husväggen direkt intill dessa lägenheters sov-/vardagsrumsfönster. Balkonger som man planerar att kraftigt både bredda (från 2 till 2,6 m) och förlänga (från 0,6 till 1,4 m) med ökad insyn till följd.

Av Styrelsen hittills hanterade som de enda berörda av planerad balkongutbyggnad.

Min lägenhet (2 plan) med samtliga fönster (4 st) mot gården.

Fastighetens fasad mot gården (svevt presenterad p.g.a. panoramabildtagning)



En breddning (+0,6 m) och förlängning (+0,8 m) av dessa balkonger, medför en ökad insyn i mina sov- och vardagsrumsfönster. I övrigt vetter samtliga av lägenhetens fönster mot gården. Jag anser därmed att jag i allra högsta grad är direkt påverkad av den planerade balkongutbyggnaden.

Önskemål om kompensation enligt likställighetsprincipen (ref. missgynnad av ökad insyn) om att omvandla detta fönster till altandörr mot gården, för genomförande i samband med ett balkongutbyggnadsprojekt.