

Motion 1

Till Brf Björklången

MOTION TILL ÅRSMÖTET 2022

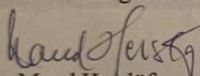
Titt som tätt sitter det lappar på entredörrarna i höghusen eller på rutorna bredvid och på entredörrarna i låghuset. Det ser absolut inte snyggt ut.

Därför föreslår jag

att en "vanlig" anslagstavla sätts upp på väggen i närheten av den digitala. Gäller både höghusen och låghuset. En anslagstavla ser snyggare ut än att dörren ska förses med olika lappar.

Årsta den 12 mars 2022

Med vänliga hälsningar


Maud Herslöf

Sfg 33

Motion 2

Motion till BRF Björklångens årsstämma 2022

Jag önskar att BRF Björklången installerar moderna porttelefoner i våra fastigheter. Som det är nu låses portarna kl 20.00 och kan bara öppnas med nyckel. Besök efter detta klockslag måste hämtas i porten, om man har möjlighet. Ambulans, polis mm kan inte komma in under dagtid om dom inte vet koden, samt efter kl 20.00 om dom inte har nyckel, vilket dom inte har.

Porttelefoner som är kopplade till fast eller mobil telefon är lätt att administrera och att använda. Boende i huset har en "tagg" som hålls mot porttelefonen och som öppnar porten. Inga nycklar eller portkod behövs. Besökare bläddrar igenom namnregistret på displayen och ringer upp den boende.

Hälsningar
Kaj Askelöf
nr 29

Forts. nästa sida

Motion 3

Upprustning av våra trapphus och våningsplan

Det gör otroligt mycket för känslan av att komma hem och lämna lägenheten, om trapphusen och våningsplanen är fräscha. Det säger också ganska mycket om hur vi tar hand om våra fastigheter: intrycket blir att föreningen är välkött och välmående. Det är också dags, det var helt enkelt länge sedan sist.

Jag skrev en nästan identisk motion till stämman 2018, den togs inte ens upp för omröstning med argumentet att det här "låg i underhållsplanen". Det enda som genomförts sedan dess är ommålning av läghusets entréplan, och en fortsatt uppfräschning ligger inte i underhållsplanen framöver.

Motionen rör:

- a) Entréplan och trapphus i läghuset. Eftersom att de är sammanhängande behöver helheten ses över
- b) Entréplan och våningsplan i höghuset. Entréplan inga målade ytor, våningsplan svampade.
- c) Trapphusen i höghuset. De har originalväggar och ett annat stengolv

Slipning och polering av marmorgolv

Våra entréer, trapphus och våningsplan har väldigt fina marmorgolv, som tyvärr inte framstår som särskilt vackra. De är matta och ser ständigt skitiga ut.

Slipning och polering gör inte bara att golven blir blanka och fina, de blir också lättare och billigare att hålla rent eftersom att smuts inte lägger sig i golvets porer och repor på samma sätt som innan slipningen.

Det är klokt att polera golven innan väggarna målas, då det kan bli smutsigt under arbetets gång.

Ommålning och färgval

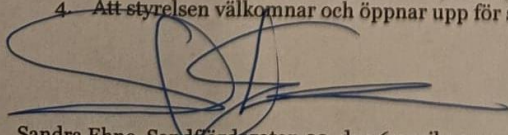
Läghusets trapphus och höghusens våningsplan är målade i pasteller, delvis svampade. Troligtvis är gjort någon gång under sent 80-tal eller tidigt 90-tal, med andra ord för minst 30 år sedan. Entréerna i läghuset målades om häromåret, med resultatet att det ser halvfärdigt ut eftersom utrymmet är sammanhängande med trapphusen som inte är ommålade.

Ingen färg är neutral, trender kommer och går, men en ljus enkel färg kommer iaf upplevas beständig. Jag skulle föreslå en bruten vit, som går väl mot marmorgolvet i grå och bruna toner, såväl som mot de olikfärgade dörrarna.

Ett annat alternativ i val av färg är ta reda på hur trapphusen såg ut när husen byggdes, inklusive prata med de arkitekter som arbetat med den stora upprustningen av hyreshuset längre ner på gatan. De har såklart haft resurser till sitt förfogande som bostadsrättsföreningar sällan har. Det kommer dock kräva mer arbete.

Jag föreslår:

1. Att marmorgolv i a och b slipas/poleras under 2022 eller 2023.
2. Att väggar i a och b målas om under 2022 eller 2023. Styrelse och arbetsgrupp beslutar om val av färg.
3. Att styrelsen beslutar om vi även ska polera golv och/eller måla om i c.
4. Att styrelsen välkomnar och öppnar upp för samarbete med medlemmar som vill hjälpa till.



Sandra Ehne, Sandfjärdsgatan 33, den 6 april 2022

Motion 4

Motion BRF Björklången

Ang Utökade möjligheter för andrahandsuthyrning vid eftergymnasiala studier

Jag befinner mig i en situation där jag eventuellt måste välja mellan att sälja min lägenhet eller avsluta mina studier för tidigt. Detta eftersom jag enbart blev antagen på en universitetsutbildning i en annan stad och det faktum att föreningen endast beviljar andrahandsuthyrning i två år.

Jag har länge sparat och arbetat hårt för att köpa en lägenhet, samtidigt som jag vill investera i en utbildning för att få ett jobb att trivas med. Jag kommer inte ha råd med dubbla hyror och om jag säljer min lägenhet och går med vinst kommer jag inte få ta emot något CSN-lån. Detta innebär att jag kommer behöva avbryta mina studier för att flytta tillbaka till Stockholm ett år innan examen för att få behålla min lägenhet. Alternativt sälja min lägenhet, inte få ta emot CSN-lån och sedan inte heller ha kvar boendet i Stockholm när jag tar examen. Min målsättning har alltid varit att efter examen komma tillbaka till Stockholm och bo i min lägenhet.

Jag förstår varför föreningen har regler kring andrahandsuthyrning och jag tycker att det är väldigt bra att det är reglerat. Det leder till att ruljangsen av boende i föreningen blir begränsat samt förhindrar att individer köper bostadsrätter endast för att hyra ut. Däremot så anser jag att det finns kontexter i samhället som föreningen bör ta hänsyn till.

Det är otroligt svårt att ta sig in på Stockholms bostadsmarknad, särskilt som ungdom eftersom det finns krav på stort eget sparande, en relativt hög månadslön och dessutom fast anställning. Samtidigt är det känt att eftergymnasiala studier leder till en högre livskvalité, längre livslängd och bättre mående. För föreningen gynnar det att ha skötsamma ägare som skapar sig en ordentlig utbildning med goda chanser till kvalificerade jobb och stabil tillvaro. Och i det stora perspektivet gynnar det förstås även samhället. Många utbildningar i framför allt Stockholm, Uppsala och Lund har höga antagningspoäng vilket gör att studenter behöver söka sig till lärosäten utanför sina hemstäder för att kunna genomföra sin utbildning.

Med tanke på ovanstående så känns det otroligt tråkigt att stadgarna indirekt begränsar uthyrningstiden för eftergymnasiala studier till endast två år, när de allra flesta utbildningar är tre år eller längre. Det drabbar. Kanske främst unga, driva, individer på ett förödande sätt. När föreningen har fattat beslut kring stadgar gällande andrahandsuthyrning och dess tid, har de då vägt de olika skälen mot varandra? Alltså – bör samma gälla för andrahandsuthyrning vid studieprogram på annan ort som vid utlandsresa?

Jag föreslår att föreningen inför särskilda regler kring andrahandsuthyrning där hänsyn tas till skälen för andrahandsuthyrning.

För eftergymnasiala studier anser jag att styrelsen bör yrka för att göra dessa giltiga för andrahandsuthyrning så länge studierna pågår och att den boende genomför dessa studier i en sammanhängande period. Detta behöver självklart den boende styrka med intyg.

Är man en skötsam bostadsrättsinnehavare som studerar på högskola eller universitet på annan ort hoppas jag på att föreningen i framtiden kan godkänna andrahandsuthyrning längre tid än två år.

Med vänlig hälsning

Mira Luthman, den 6 april 2022

Forts. nästa sida

1. Motion gällande anslagstavlor i portar

Styrelsens yttrande: Styrelsen har förstått att det finns önskemål om traditionella fysiska anslagstavlor i våra portar. Vi ser att fysiska anslagstavlor skulle kunna komplettera de digitala anslagstavlor (wallpads) som redan finns uppsatta i varje port. De fysiska anslagstavlor skulle exempelvis kunna vara en plats för bostadsrättshavare att meddela varandra saker. Något styrelsen ser som viktigt är dock att det upprättas riktlinjer kring vad som förmedlas via wallpads och vad som förmedlas via fysisk anslagstavla. Dessa riktlinjer föreslår vi att ny styrelse får i uppgift att utarbeta.

Styrelsen föreslår därför stämman att bifalla motionen

2. Motion gällande porttelefoner

Styrelsens yttrande: Föreningen har redan ett fungerande system för inpassering, vilket köptes in för inte allt för länge sedan. I de flesta portar går det att komma in med både kod och RFID-tag (i dagsläget inte i port 9 och 29, men dessa två dosor kommer bytas ut inom kort). Nattetid (kl. 22 - kl. 07) kommer man istället in med portnyckel. Detta är fortfarande ett relativt vanligt inpasseringssystem och något som både posten och räddningstjänst fortfarande godkänner. Ett helt nytt inpasseringssystem med porttelefoner skulle vara kostsamt för föreningen och då det redan finns ett fullt fungerande system så ser styrelsen inte att fördelarna med ett nytt system skulle uppväga de kostnader som inköp och installation av ett nytt system skulle medföra.

Styrelsen föreslår därför stämman att avslå motionen

3. Motion gällande ommålning av vissa gemensamma ytor

Styrelsens yttrande: Styrelsen förstår motionärens önskemål om en uppfräschning av vissa gemensamma ytor. Därför är styrelsen enig med motionären om att en ommålning kommer att behövas inom en viss framtid. Styrelsen vill dock lyfta att en sådan uppfräschning kommer att vara kostsam för föreningen och i och med andra stora inplanerade kostnader (ex. kostnader för åtgärder från den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) och balkongrenovering) som kommer infalla under de aktuella åren i motionen, så ser styrelsen ett behov av att se över när i tid denna typ av renovering/investering är möjlig att genomföra. Styrelsen välkomnar engagemang från medlemmar i föreningen och arbetar för att samarbeten mellan medlemmar och mellan medlemmar och styrelsen ska bli ännu bättre. Styrelsen vill också upplysa om att en genomgång av dessa gemensamma ytor finns med i underhållsplanen under de närmaste åren för föreningen och noterar motionärens önskemål om prioritering av detta.

Styrelsen föreslår därför stämman att avslå motionen

4. Motion gällande andrahandsupplåtelse

Styrelsens yttrande: Från bostadsrättsföreningens stadgar: *En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.*

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

I föreningen finns utöver detta en riktlinje om att andrahandsuthyrning ska begränsas till två år under en femårsperiod. Anledningen till detta är för att det ska säkerställas att bostadsrätternas syfte är att över tid användas av bostadsrättshavaren för boende och inte för andra syften.

Styrelsen anser att det är rimligt att kunna behålla sin bostadsrätt under tiden man studerar på annan ort och därmed också att det är rimligt att man ska kunna hyra ut sin bostadsrätt i andra hand under den tiden. Precis som motionären lyfter är det vanligt att högskoleutbildningar är längre än två år. Styrelsen har förstått att det i hyresnämnden är praxis att tillåta olika långa tider för andrahandsuthyrning beroende på det skäl som uppges. När det gäller studier på annan ort har styrelsen förstått att praxis är att tillåta upp till ca. fem år (tiden för en generell masterutbildning). Vid andra skäl kan dock en kortare tidsperiod vara aktuell att godkänna.

Styrelsen anser dock att det är viktigt att säkerställa att personen studerar på annan ort under tiden för andrahandsupplåtelsen och anser därför att ansökan ska beviljas på årsbasis mot uppvisade av studieintyg från eventuellt tidigare läsår och intyg om antagning till kommande läsår samt att personen studerar på minst 75%.

Styrelsen föreslår därför stämman att bifalla motionen med tillägget om att ansökan ska göras årligen och att studieintyg/ intyg om antagning på minst 75% ska bifogas ansökan om en längre tid än två år under en femårsperiod ska godkännas vid skälet studier på annan ort.