

Motion 1

Elma Zukic

- Att grannar skall informeras vid bygglov.

Styrelsens svar:

Bygglov ska beslutas i stämman.

Motion 2

Elma Zukic

- Att grannar skall kunna påverka styrelsens godkännande gällande bygglov.

Styrelsens svar:

Bygglov ska beslutas i stämman.

Motion till BRF kaptен Blå inför årsmötet 2022-05-14

Av: Magnus Allander, Rustmästaregatan 27, Lgh 443
E-post: magnus.allander@gmail.com

Kylning av tilluft - Luftkonditioneringsmoduler till det centrala ventilations-systemet

Bakgrund och problemställning

Anledningen till att jag skriver denna motion är (naturligtvis) den höga temperaturen som är besvärande i lägenheterna under sommarhalvåret (i varje fall under perioden maj-september). Jag har ofta under nämnda period av året noterat en inomhustemperatur på 27 - 28 °C, trots egna solvärmeblockerande åtgärder i form av nedfällda persienner.

Problemet blir givetvis mest markant vid de tillfällen då jag varit borta från lägenheten några dygn, sommartid, dvs när den stått oanvänd och ingen vädring kunnat ske.

Fastigheten är ju mycket tät och välisolerad, vilket är bra mot vårt mestadels relativt kalla klimat, men detta faktum gör det också mycket svårt att vädra ut värmen när den väl kommit in.

Då somrarna blivit både längre och varmare de senaste åren (enligt världens ledande klimatforskare), så kommer kylbehovet öka ytterligare med tiden.

Enligt den information jag har, så är bara värmning men ej kylning av tilluften idag möjlig med det befintliga ventilationssystemet. Tilluftstemperaturen är till viss del reglerbar och är i nuläget inställd på 21 °C (ref. vår fastighetsförvaltare Esplanad). Detta är naturligtvis utmärkt under den del av året då utomhustemperaturen är lägre än 21 °C och tilluften behöver värmas upp innan insläpp sker i fastigheten. Desto varmare luften är ju mer fukt kan den bära. Därför är också avfuktningsskapacitet en viktig parameter för ett luftkonditioneringsystem.

Förslag - Beslut för årsstämman att ta

1. Att tillsätta en utredning för att ta reda på vilka luftkonditioneringsmoduler som finns på marknaden och som alltså passar till vårt ventilationssystem.
2. Jämför de alternativ som finns på marknaden med avseende på följande frågor:
 - a. Installationskostnad (kr)?
 - b. Driftskostnad (beror på rådande elpris och A/C-modulens energieffektivitet)?
 - c. Energieffektivitet (energiklass)?
 - d. Kyleffekt (kW)?
 - e. Avfuktningsskapacitet (liter/h)?

Motion till BRF kapten Blå inför årsmötet 2022-05-14

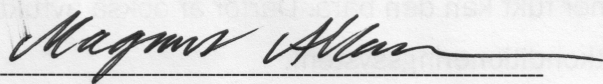
Av: Magnus Allander, Rustmästaregatan 27, Lgh 443
E-post: magnus.allander@gmail.com

Fördelar som kan uppnås

1. Med rätt val av luftkonditionering kan ett behagligt inomhusklimat uppnås för ökad komfort under årets varmare del, till en rimlig investeringskostnad.
2. Ett behagligt inomhusklimat året runt bör vara en viktig faktor för de flesta människor vid val av bostad. Alltså bör attraktionen och därmed marknadsvärdet öka för en fastighet som har ett välfungerande klimatsystem.
3. Elpriset är i skrivande stund ovanligt högt, mycket p.g.a. rådande omvärldsfaktorer som vi ej kan styra över. Luftkonditionering ökar naturligtvis elförbrukningen då den används, men den behöver bara vara aktiverad under årets varma tid. Om man då har installerat **solcellspaneler** på taket, skulle denna ökade elförbrukning inte behöva drabba oss som bor i fastigheten. Tvärtom skulle vi kanske kunna få ett elöverskott som vi kan sälja till kommunen.

Jag skriver en separat motion om solcellspaneler inför årsmötet 2022-05-14.

Med vänlig hälsning,



Magnus Allander, Göteborg 2022-04-30

Styrelsens förelår att stämman beslutar:

Att då styrelsen saknar kompetens i frågan. Föreslår att vi får mandat att via en konsult utreda frågan.

Av: Magnus Allander, Rustmästaregatan 27, Lgh 443

E-post: magnus.allander@gmail.com

Solcellspaneler för installation på taken

Bakgrund och problemställning

Anledningen till att jag skriver denna motion är att vi i föreningen har stora outnyttjade ytor på byggnadernas tak, där solcellspaneler kunde installeras.

Det blir allt billigare med solceller (marknadspiset har ganska länge visat en nedåtgående trend), vilket innebär att "break-even" för en sådan investering kan nås relativt snart.

Med referens till årets ovanligt soliga vår, så borde solcellerna kunna leverera el redan i mars månad. Vidare borde de en solig sommar, förutom att leverera el till vårt behov, även kunna bidra positivt till vår kassa genom att överskottet säljs till kommunen.

Grannfastigheterna (JM) har tydligen nyligen installerat solcellspaneler.

Det finns idag ett stort urval av aktörer på marknaden som erbjuder installation av solcellspaneler, så utbudet och därmed prisläget borde vara till köparens (vår) fördel.

Förslag – Beslut för årsstämman att ta

1. Att tillsätta en kompetent utredning för att ta reda på vilka solcellspaneler som finns på marknaden och som skulle passa vår fastighet bäst.
2. Jämför de alternativ som finns på marknaden med avseende på följande frågor:
 - a. Finns det betydande skillnader i olika leverantörers solcellspanelers verkningsgrad eller är skillnaderna försumbara?
 - b. Har solcellsleverantören löpande service- / underhållsavtal?
 - c. Med utgångspunkt i takens utformning och fria yta – vilken täckningsgrad är optimal?
 - d. Kan eventuellt elöverskott säljas till kommunen eller någon annan aktör (exempelvis företag) i närområdet som kan vara intresserade att köpa el av oss?

Motion till BRF kaptен Blå inför årsmötet 2022-05-14

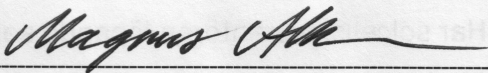
Av: Magnus Allander, Rustmästaregatan 27, Lgh 443
E-post: magnus.allander@gmail.com

Fördelar som kan uppnås

1. Med rätt val av solcellspaneler kan föreningen uppnå en bättre miljövänlighet, något som naturligtvis är bra på alla sätt och ligger "rätt i tiden".
2. Ett miljövänligt flerbostadshus är antagligen en viktig faktor för de flesta människor vid val av bostad. Alltså bör attraktionen och därmed marknadsvärdet öka för en fastighet som har ett modernt elsystem som har viss redundans (övertalighet).
3. Elpriset är i skrivande stund ovanligt högt, mycket p.g.a. rådande omvärldsfaktorer som vi ej kan styra över. Även om vi adderar elförbrukare i form av luftkonditioneringsmoduler (se min motion om detta till årets stämma) till övriga befintliga elförbrukare (ugnar, vitvaror, varmvattenberedare och andra hushållsapparater), så kan det genereras ett säljbart elöverskott en solig sommar. Se även punkt 2d. under rubriken "Förslag – Beslut för årsstämman att ta", ovan.

Se även min motion "Kylning av tilluft - Luftkonditioneringsmoduler till det centrala ventilations-systemet" som också skickats till styrelsen inför årsmötet 2022-05-14.

Med vänlig hälsning,



Styrelsens föreslår att stämman beslutar att:

Att då de redan finns ett beslut i frågan från årsmötet 2020, att vi avslår denna motion.

Återställning av balkongräcken på våning 5 på Rustmästaregatan 25 och 27

Bakgrund

För några veckor sedan inleddes och slutfördes arbeten med utbyggnad balkonger på så sätt att balkongräckena har flyttats framåt. På detta sätt har dessa fått sina respektive balkongytor mycket utvidgade. Dessa tillbyggen har såvitt är känt inte föregåtts av någon beslutsprocess och tillbyggena har påverkat undertecknades trivsel och pga. den stora insyn som bostadsrättshavarna har till undertecknades balkong kommer undertecknades bostadsrätts ekonomiska värde att påverkas i negativ riktning. Det yrkas därför att föreningsstämman ska besluta att återställa respektive balkongräcke till sina ursprungslägen.

Konsekvenser

Undertecknades balkongs tidigare tämligen skydda läge på fjärde våningen och att inte så många grannar hade insyn var en av faktorerna som medförde att undertecknade valde att köpa bostadsrätten till lägenheten. Aktuella tillbyggen har medfört att undertecknade inte längre trivs att vistas på sin balkong. Detta framförallt på grund av att de framflyttade balkongräckena nu har medfört att grannar har full insyn på balkongen på ett sätt som gränsar till nästintill integritetskränkande. Samtidigt har genom tillbyggena gjort att deras respektive balkongyta utvidgats med flertalet kvadrat meter. På detta sätt har det ekonomiska värdet för deras respektive bostadsrätter höjts. Genom att balkongytan utvidgats är undertecknades balkong nästintill omringad av grannars fulla insyn och detta kan antas påverka det ekonomiska värdet av undertecknades bostadsrätt i negativ riktning. Detta innebär en väsentlig förändring av undertecknades lägenhet. Om motionen tillstyrks skulle det innebära att undertecknade och Grannar har den yta som man har bostadsrätt till samt att det ekonomiska värdet av varken undertecknades eller grannars bostadsrätter påverkas i någon riktning.

Detta samtidigt som undertecknade skulle få möjlighet att återigen använda sin balkong på ett sätt som inte gränsar till integritetskränkande.

Undertecknade har gått igenom stämmoprotokollen och det har inte på någon av stämmorna beslutats om att balkongerna får byggas ut. Inte heller har det framgått att styrelsen fattat något sådant beslut. Som redogjorts för krävs i detta fall, då undertecknade inte samtycker till tillbyggena. För det första har föreningsstämman inte tillstyrkt sådant tillbygge och för det andra har något godkännande av hyresnämnden inhämtats.

Bostadsnämnden menar på att föreningen måste utreda om medlemmar som berörs säger ja eller nej. Om medlemmar inte närvarar på stämma ska de tillfrågas särskilt och lämna sitt skriftliga ja eller nej till stämans beslut.

Som berörd kan betraktas den medlem som t.ex. får minskad ljusinsläpp eller ökad insyn. Vilket i detta fallet gäller ökad insyn.

En berörd medlem som röstat nej kan få rätt till ersättning för en sådan försämring som kan innebära ett minskat marknadsvärde.

Yrkande: Mot bakgrund av att tillbyggena inte föregåtts av erforderlig beslutandeprocess och den påverkan som tillbyggena har på undertecknades lägenhet, såväl ekonomiskt som affektions- och trivselmässigt, yrkas att föreningsstämman beslutar att inom fyra veckor från den 14 maj 2022 återställa respektive balkongräcke till sina ursprungslägen.

Samir Hrustanovic
Göteborg den 30 april 2022

Azra Hrustanovic
Göteborg den 30 april

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att avslå denna motion.

Bilaga 1 Underlag från styrelsen

Bilaga 1

Underlag från styrelsen, som berör motion nr 5

Frågan vi fick var att bygga ut terrassen, när vi plockade fram befintliga underlag som original bygglov är på så är terrasserna i liv med stuprännan.
Alltså inte som de är byggt.

Vi tog då in en byggkonstruktör som var på plats och tittade och även tog del av våra konstruktionsunderlag. Styrelsen blev orolig att man dragit in terrassen pga. att de hållfasthetsmässigt inte skulle klara av ligga i liv med stuprännan.
De var inte de som var problemet, utan de skulle hålla alldeles utmärkt.

Vi kontaktade då Skanska och frågade, men de kunde inte komma med något svar på varför de inte var byggt enligt handling.

Då tog vi kontakt med Stadsbyggnadskontoret om de skulle behövas bygglov för förändringen. De var för dem ingen fråga de kunde svara på rätt av. Efter att de hade handlagt ärendet, så kom de fram till att de behövdes bygglov, då de var en förändring på hur de var byggt.
Men de behövdes inga nya ritningar, då de som fanns hos dem, var rätt.

De här är ett ganska udda ärende, då de inte var rätt från början.

Normalt så ska bygglovsärenden beslutas av årsstämman, men i de här fallet är de ju inte en förändring mot original bygglov.

De här tog som du förstår ganska lång tid, så bygglov lämnades inte in förrän i juni 2020, och blev utfört på 31 under sommaren 2020.

Inga synpunkter har kommit in i samband med ombyggnaden av terrassen på 31, under de två år som denna terrass varit klar.

Då när de på RM 25 och RM 27 kom med samma förfrågan, beviljade vi detta med.

De som byggt ut har gjort de enligt den ritningen som den byggkonstruktör som vi anlidade tog fram.