

KALLELSE

- Extra föreningsstämma -

Brf Kungsholms Hamnplan 5 kallar härmed till extra föreningsstämma kl. 19.00 den 31:e januari 2023 i föreningens entré med adress Kungsholms hamnplan 5, 112 20 Stockholm.

Syftet med stämman är att rösta om nya och större balkonger i enlighet med förslag distribuerade som bilaga till kallelsen.

På denna stämma krävs det att två tredjedelars majoritet röstar för nya och större balkonger.

Man kan rösta antingen genom att närvara eller genom ombud försedd med skriftlig fullmakt. (Fullmakt finns som bilaga till denna kallelse)

Dagordning:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Upprättande och godkännande av röstlängd
- 8) Röstning om nya balkong norra fasaden gatuhuset våning 2 (Lgh 1202 gatuhuset)
- 9) Stämmans avslutande

Kallelsen har lagts i medlemmarnas brevlådor och satts upp på föreningens anslagstavla denna dag samt e-postat till medlemmar som hyr ut sin lägenhet i andra hand.

2022-12-17

STYRELSEN

Bilagor: Beskrivnig. Bygglovsritnig. Inkommen inlaga från familjen Toll Morin. Inkommen inlaga från familjen Blondell Rättzén. Fullmakt

Beskrivning till Extra föreningsstämma 2023-01-31 kl. 19:00

Bakgrund

En förfrågan från familjen Toll har inkommit till styrelsen om möjligheten att bygga ut balkongen på plan 2 (lägenhet 1202) i gatuhuset mot innergården. Styrelsen har i samband med offertförfrågan om renoveringen/utbyggnaden av balkongerna på västar fasaden gårdshuset erhållit offert och en ritning för en sådan balkong. Balkong ska likna de som redan finns på våning 3, 4 och 5.

Vid en eventuell byggnation kommer hela kostanden för denna balkong samt kostnaden för bygglovshandlingar samt ansökan av bygglov att bekostats av den berörde lägenhetsinnehavaren.

Entreprenaden har av styrelsen beslutat att tilldelas till WMP Balkong AB. Den inkom med den ekonomiskt mest fördelaktiga offerten. Föreningen mottog fyra offerter. WMP är även det bolaget som föreningen använt sig av sist då balkonger byggdes samt för utbyggnaden som ska ske av balkongerna på västar fasaden på gårdshuset. Balkongerna kommer att uppföras i samma stil som existerade balkonger. En balkongavgift kommer att tas ut av lägenhetsinnehavaren av föreningen på samma nivå som görs för tidigare liknade balkonger. Inga kostnader kommer att belasta föreningen.

Beslutsunderlag

Det stämman ska ta ställning till är antingen.

1. Att ge styrelsen i uppdrag att söka bygglov, och om detta beviljas genomföra en byggnation av en ytterligare balkong på lägenhet 1202 i gatuhuset, våning 2 mot innergården i enlighet med ovan beskrivning.

Eller

2. Avslå förfrågan från familjen Toll att ansöka om och bygga balkong på lägenhet 1202 i gatuhuset, våning 2 mot innergården

Ett beslut att bygga en ny balkong på föreningen fastighet måste fattas med minst 2/3 majoritet av de på stämman närvarande. Det innebär att minst 2/3 av de närvarande och röstberättigade medlemmarna måste rösta för förslaget. Varje representerad, fysiskt eller via fullmakt har 1 röst per lägenhet.

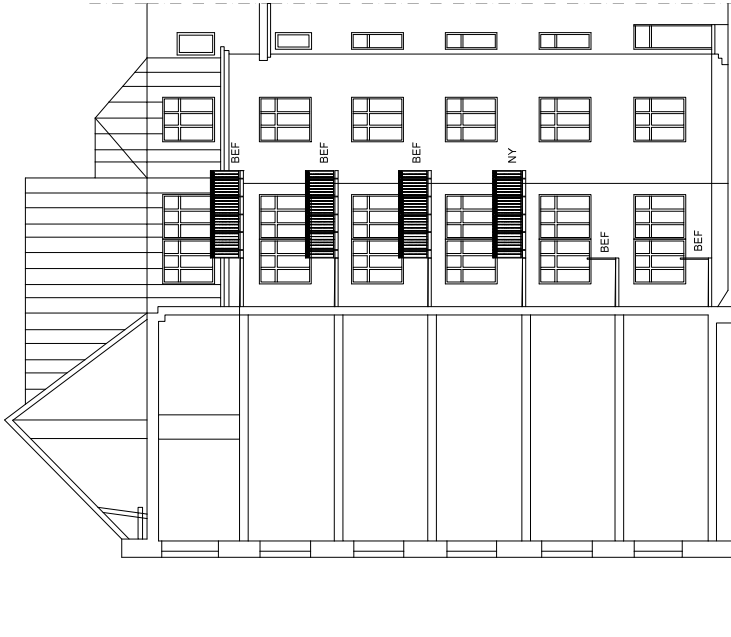
Om beslutet går igenom med 2/3 majoritet men att någon på stämman är emot beslutet att ansöka om bygglov och bygga balkonger måste styrelsen anmäla ett ärende till hyresnämnden. Det kommer då att vara hyresnämnden som avgör ärendet. Ifall detta sker kommer styrelsen utse en eller flera representanter som kommer representera styrelsen i hyresnämnden. Styrelsen uppgift är att verka för det beslut som tagits på denna stämma.

Gällande fullmakt.

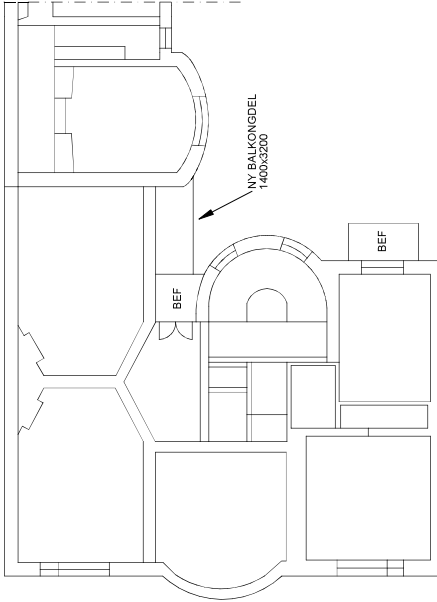
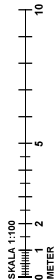
Fullmakt kan endast ställas till medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Man kan bara rösta för sin egen lägenhet och max ytterligare en via fullmakt.

FÖRESKRIFTER
/ANVISNINGAR

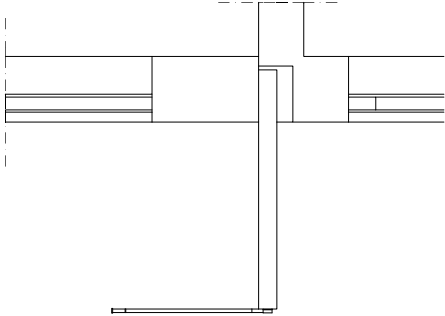
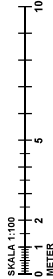
FÖRLÅNGNING AV BALKONG, VÄN 2
ANTAL BALKONGER 1 ST.
MÄTT 1400x2200
LIKA OVANLIGGANDE BALKONGER.
BALKONGPLATTA AV BETONG MONTERAS
PÅ KÄNDELSEN OCH FÄST MED
TEGELVÄGGE SAMT UPPLAG I BURSRAK.
BALKONGPLATTANS SIDORT GRÖN
KULÖR LIKA BEF.
BALKONGPLATTANS UNDERSIDA KULÖR
LIKA BEF.
BALKONGER OCH SVARV
SMIDESRÄCKEN I GRÖN KULÖR LIKA BEF.



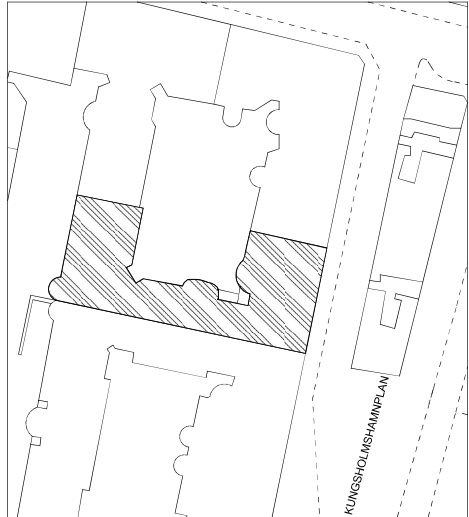
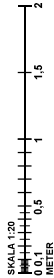
FASAD 1:100



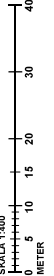
PLAN 1:100



SEKTION 1:20



SITUATIONSPLAN 1:400



BYGGLOVSHANDLING

KV. VATTUORMEN 17



PROJEKT
2022-11-16
REDAV
JW

TILLBYGGNAD BALKONG
KUNGSBOLMS HAMNPLAN 5
FASAD PLAN DETALJ. SITUATIONSPLAN.

SKALA
A1:119028/000
A40.2-1

Brf Kungsholms hamnplan 5

Inläga inför extra föreningsstämma 31 januari 2023 avseende utökning av balkong plan 2 gatuhuset.

Vi önskar ansöka om bygglov avseende att utöka vår vädringsbalkong till samma storlek som ovanliggande våningars balkonger, utöver dessa har ett flertal bostadsrätter inom föreningen mer moderna balkonger av större modell. För oss är det självklart att likhetsprincipen ska gälla i en bostadsrättsförening och vi har med tiden insett hur mycket det skulle betyda med en balkong där vi som familj kan få plats.

Det har kommit till vår kännedom att frågan var infekterad förra gången den var uppe varpå tidigare bostadsrättsinnehavare i slutändan avstod från att ansöka om bygglov för balkong. Den dialog som skedde 2012/2013 ledde inte till något avtal som följde med lägenheten och därför kan inte vi som framtida ägare anses inbegripas. Vi flyttade hit 2017 och ser det som en orimlig förväntan att vi ska ta hänsyn till dåvarande bostadsrättsinnehavares val.

Vi vet att bostadsrättsinnehavare på plan 1 är oroliga för att påverkas av eventuell balkong och beklagar givetvis den oro som skapas. Vi ser det dock som en orimlig anpassning att vår bostadsrätt ska behandlas på annat sätt än övriga inom föreningen då man de facto har gjort valet att godkänna byggnationer av balkonger in mot gården.

Vi ber om medlemmarnas godkännande på kommande stämma för att få gå vidare med att undersöka möjligheterna för utbyggnaden.

Med vänlig hälsning

Johan Toll, Maria Toll Morin

Stockholm 2023-01-08

Hej alla grannar,

Vi står inför en extrastämma där vi, familjen Blondell Rättzén (lgh 1102), yrkar att inte godkänna förslaget om att skicka in bygglovsansökan för en ny balkong i gathuset mot innergården

Vi har nedan samlat det vi grundar vårt yrkande på:

- Föreningen har tidigare ingått en överenskommelse med oss om att inte bygga balkong på våningen ovanför oss. Hade vi då anat att risken fanns att en medlem några år senare skulle driva föreningen att bryta den överenskommelsen, hade vi naturligtvis inte gjort överenskommelsen då.
- Denna fråga rör endast två medlemmar i föreningen – frågan sätter övriga medlemmar i en konstig situation som vi tycker är olyckligt.
- Vi anser att vi som medlemmar och grannar har ett ansvar att samråda och samtala för att lösa problem inom föreningen, vilket tyvärr inte gått att få till i detta fall

Föreningens överenskommelse med oss – en avgörande förutsättning vid förra balkongbygget

År 2012 önskade ett antal medlemmar i Gathuset förlänga sina s k piskbalkonger. Precis som nu insåg vi, som bor relativt långt ned på våning 1, att en balkong på våning 2 skulle ta bort en mycket stor del av ljusinsläppet i vår lägenhet. Detta riskerade inte bara att minska värdet på vår lägenhet, utan också trivseln hemma hos oss. Efter möte i hyresnämnden och lösningsinriktade samtal i bästa samförstånd landade vi och föreningen i en överenskommelse där bygglovsansökan avseende förlängda balkonger ändrades och därmed omfattade våningarna 3-5, men inte från och med våning 2 och nedåt. Vårt ja till den ändrade bygglovsansökan var en förutsättning för att bygget skulle kunna genomföras och alla parter förklarade sig då nöjda med utfallet. Medlemmar som då var med i samtalen har alla under senhösten 2022 givit en överensstämmande bild av händelseförloppet och överenskommelsen 2012, samt betonar att den ingångna överenskommelsen var en förutsättning för genomförandet av byggnationen.

Faktum är att familjen Morin Toll inte tänkte på eller undersökte möjligheten att utöka sin balkong när de köpte lägenheten 2017, även om den informationen gavs till mäklaren vid försäljningen. Eftersom överenskommelsen inte var mellan medlemmar utan gjordes med föreningen och att all information fanns tillgänglig för Morin Toll redan vid köpet, menar vi att det nu blir en orimlig effekt som helt drabbar oss av att den fullständiga undersökningen av detta inte skedde.

Hade vi då anat att risken fanns att en medlem några år senare skulle driva frågan med effekten att föreningen bryter den tidigare gjorda överenskommelsen, hade vi naturligtvis inte gjort överenskommelsen.

Jobbig situation med risker för föreningen, styrelsen och dess medlemmar

Denna fråga påverkar endast två medlemmar i föreningen. Genom att familjen Morin Toll drar saken till sin spets, tvingas föreningens medlemmar att ta ställning för eller emot två familjer. Vi tycker det är olyckligt och vi är hemskt ledsna att behöva försvara oss genom att familjen Morin Toll inte önskat kompromissa. Detta agerande drar in resten av föreningens medlemmar i en fråga som egentligen bara berör en medlems önskan och den andra medlemmens önskan att den tidigare gjorda överenskommelsen ska hållas.

Styrelsen måste, å sin sida, hantera motionen från familjen Morin Toll då det är föreningen som ska ansvara för hela bygglovsprocessen, den potentiella byggnationen samt balkongen under dess livslängd. Även om familjen Morin Toll står för alla kostnader måste styrelsen lägga ned tiden och hantera de risker som allt innebär inklusive bruten överenskommelse utöver byggnationens risker.

En Brf – gemenskap, samförstånd och problemlösning genom samtal

En bostadsrättsförening är en blandning av helt privat ägande och ett helt kollektivt ägande av fastigheten med uppgiften att tillvarata föreningens gemensamma angelägenheter avseende vår fastighet. Det finns formella institutioner i lagar och föreningens stadgar, men allt förutsätter att föreningens medlemmar tar hänsyn till varandra eftersom vi bor nära på varandra och delar inte bara en ekonomisk gemenskap.

Under de åren vi bott här tycker vi att frågorna i vår förening har kunnat lösas i samförstånd och genom samtal. På extrastämman i december berättade Rebecka i gårdshuset på nedre botten om hur vi genom bra samtal löste frågan om trädet på gården i samband med tidigare balkong- och barnvagnsskjulet. Det är ett bra exempel på hur gemensamma frågor har hanterats tidigare och hur vi önskar att de ska fortsätta hanteras.

I linje med principen om samtal och gemensam problemlösning i föreningen hade vi önskat att familjen Morin Toll hade sökt upp oss för att, som goda grannar, prata om att de beslutat driva frågan om balkongbygge. Detta har inte skett utan istället åtog sig en annan i styrelsen att informera oss. Vi, genom Henrik, fick efter några dagar tag i Johan och initierade ett försök till dialog. Familjen Morin Toll har inte kommit med förslag till lösning. Vi har i den begränsade dialog som varit möjlig, lyft fram förslag till kompromiss som skulle förenkla och lösa situationen. Vi föreslog då kompromissen att förlänga den befintlig balkongen fram till trapphuset för att de skulle kunna få mer plats vilket skulle möjliggöras i vårt förslag. Vi förstår ju naturligtvis att familjen vill få plats på sin balkong och på detta vis skulle de kunna få plats med en bänk och ett bord, utan att vi skulle bli av med större delarna av vårt ljusinsläpp. Men detta förslag förkastades och nu har frågan istället drivits till sin spets: en medlem på bekostnad av en annan. Hur blir det då med “likabehandlingsprincipen”?

Vad kan hända nu?

Vi är ledsna för den uppkomna situationen för alla grannars och för vår egen del. Vi vill inte utsätta våra grannar för allt detta – det känns inte bra.

Med det sagt kommer vi kämpa för vår sak tills det inte går längre. Om den extra föreningsstämman med två tredjedels majoritet av de närvarande röstar ja kommer vi att överklaga i alla de instanser som vi hamnar i. I hyresnämnden, i byggnadsnämnden, i länsstyrelsen. Och så vidare. Om processen löper vidare, kommer den att dra ut på tiden. Även om det finns goda möjligheter för oss att vinna i sådana instanser hoppas vi att vi inte behöver ta det hela vägen dit.

Det är extrastämman som är den viktigaste instansen där vi som medlemmar får bestämma hur vi vill ha vår förening och hur föreliggande fråga ska avgöras. Även om den endast indirekt berör övriga medlemmar i föreningen.

Vi beklagar att vi vid en fortsatt process måste arbeta mot föreningens styrelse, som vid ett beslut på stämman är ålagda att föra processen mot oss som familja / medlemmar, inklusive hantera en bruten överenskommelse. Styrelsen ska vidare monitorera risker i samband med ansöknings-, besluts- och den eventuella byggprocessen. Vi beklagar vidare att styrelsen måste lägga tid på att agera i varje instans mot en medlem istället för att utveckla föreningen.

Allt kokar i slutändan ned till frågan: hur vill vi ha vår förening och hur vill vi som medlemmar vara som grannar?

8 januari 2023

Anna Blondell & Henrik Rättzén

FULLMAKT

Undertecknad befullmäktigar härmed _____ för lägenhet nr: _____ att företräda undertecknad på extra stämma i Brf Kungsholms Hamnplan 5 2023-01-31 och på denna stämma rösta för undertecknads räkning. Om det skulle beslutas om fortsatt extrastämma, omfattar fullmakten jämväl sådan fortsatt stämma.

Ort: _____

Datum: 2023- 01 -

Underskrift

Namanförtydligande

Personnummer: