**Motioner till årets föreningsstämma Brf. Allmogen**

1. **Rubrik:** Åtgärda inomhusklimatet under sommarperioden.

**Beskrivning:** Att utreda hur man kan åtgärda en hög inomhustemperatur i lägenheterna på Allmogevägen 25-31. Under sommarperioden 2024 jag uppmätt temperaturer mellan 26-28 oC under flera dagar från maj till augusti under pågående värmeböljor. Problemet blir svårt att sova under natten och bli utvilad för att kunna gå och arbete nästa dag. Pga. Klimatförändringar så ökar antal dagar med höga utomhustemperaturen varje år vilket påverkar inomhusklimatet i lägenheterna. Det finns installerade temperaturgivare i varje lägenhet som kan loggas i plc och bekräfta hur hög inomhustemperaturen blir under sommarperioden.

Det finnas föreskrifter och allmänna råd hos Folkhälsomyndigheten sedan 2024 angående värmeböljor som ger höga inomhustemperaturer, detta för att förebygga värmerelaterad ohälsa för människor vilket fastighetsägare och bostadsrättsföreningar skall efterlevas genom tillsyn av kommunens miljö- och hälsoförvaltning.

**Åtgärd:**

1. Ändra luftomsättningen i lägenheten under sommarperioden för den är högre under denna tid och drar bara in varmluft i lägenheten istället för att ventilera ut varmluften.
2. Köp in markiser och installera dem på alla fönsterpartier för att minska solinstrålningen i lägenheten. Det behövs inget bygglov för denna åtgärd från kommunen eller hur Fredrik.
3. Eller köp in solfilm för montage av alla fönsterpartier så minskar man både solinstrålning och insyn i lägenheten (1.or) vilket man missade vid utbyggnaden av 210 stycken bef. Balkonger 2010-2013. Denna insyn fanns inte tidigare då balkongernas väggar bestod av betongelement så det är dags att alla lägenhetsinnehavare blir likabehandlade i föreningen och styrelsen avsätter pengar för dessa föreslagna åtgärder.

2025-02-27

Mats Birgersson

Allmogevägen 27

PS. jag har bott i denna förening tidigare under lång tid

Styrelsens svar.

Att vi har haft några sommarveckor med höga temperaturer är ostridigt.

Föreningens fastigheter är byggda på 60-talet och ventileras med självdrag. Detta sker enligt uppställda regler och mäts regelbundet genom en OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) och vi som förening kan inte att ändrat luftflödet efter eget huvud vilket förhindrar att genomföra punkt 1.

Att föreningen skulle köpa in markiser till alla fönster på grund av en medlems önskan om detta kommer inte att ske. Det är troligt att det finns medlemmar som är av motsatt önskan och kostnaden för detta skulle bli påtaglig och styrelsen bedömer att det finns andra åtgärder som ger en bättre avkastning på satsade pengar. Därav avisar styrelsen även punkt 2.

Montering av solfilm på föreningens samtliga fönster finner styrelsen också vara att skjuta över målet och generera en kostnad som vida överstiger den samlade nyttan för föreningens medlemmar. Därav avvisar styrelsen även punkt 3. Detta hindrar inte att en enskild medlem monterar solfilm på sitt fönster om hen så önskar. Vi vill också påpeka att det finns en del åtgärder man själv kan vidta för att minska temperaturen i sin lägenhet.

Kommer vi att mötas av en genomgripande klimatförändring så kan saken omprövas.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion

1. **Rubrik:** Tegelfasaden har antagligen frostsprängningar.

**Beskrivning:** Pga. Regn/snö och varierande utetemperaturer över och under 0 oC har fasaden blivit utsatt för frostsprängningar vilket visar sig på insidan på ytterväggen genom flera sprickor i lägenheten. Efter renovering av yttervägg så återkommer sprickorna igen.

**Åtgärd:**

Inspektera utsidan av fasaden och utred hur utbredd frostsprängningarna är på fasaden samt åtgärda problemet så man slipper återkommande sprickor i lägenheten och innan någon olycka sker med nedfallen byggmaterial.

Styrelsens svar.

Det är tyvärr normalt att fastigheter av vår typ rör lite på sig och det kan uppstå mindre sprickor i väggar. Omfattningen och allvaret i detta bedömer vi inte vara av den magnituden att det behöver sättas in kostsamma åtgärder för detta.

Styrelsen avvisar förslaget under punkt 3.

Styrelsen förslår att stämman röstar nej till motionen.

1. **Rubrik**: Riktlinjer för laddning av batterier i fastigheten.

**Beskrivning:** Den senaste tiden har flera bränder uppstått när man har laddat sina litiumjonbatterier i bostäder och konsekvenserna blir stora skador på byggnader och fara för människoliv.Jag efterfrågar tydliga riktlinjer från styrelsen angående hur batterier ska laddas säkrare för elsparkcyklar och elcyklar i våra fastigheter för att undvika bränder. Totalt handlar det om 490 bränder de senaste 5 åren, där flesta startar i elsparkcyklar.

**Åtgärd:** Man borde överväga förbud att ladda i bostaden och istället erbjuda andra alternativ såsom laddskåp eller separata utrymmen som en egen brandcell med skåp. Detta kommer bli ett krav från försäkringsbolagen kring hur batterierna ska laddas säkrare.

Styrelsens svar.

Brandsäkerhet är av stor vikt för oss som bor i flerfamiljshus och vi har mötts av ett antal artiklar i media som beskrivit bränder i olika batterier.

Däremot är produktansvaret tillverkarens och att vi i föreningen skall sätta upp egna regler kring vad som får laddas respektive inte får laddas i föreningens fastigheter är en uppgift som vi som lekmannastyrelse inte har kunskap att utforma och över tid förändra.

Med detta sagt uppmanar styrelsen alla medlemmar att säkra sitt eget brandskydd i största möjliga mån genom brandvarnare, släckare och brandfilt mm.

Motionen bifalles inte.

1. **Rubrik:** Redovisning av pågående ändring av detaljplan

**Beskrivning:** Eftersom styrelsen har begärt ändring av gällande detaljplan för Allmogen, Allmogevägen önskar jag en redovisning av denna åtgärd och alla kostnader för detta Planärende hos kommunen. Styrelsen har ingått ett plankostnadsavtal med kommunen vilket reglerar kostnader och ersättningar till kommunen för ändring av gällande detaljplanen. Styrelsen ska tillhandahålla erforderliga underlag såsom fackmannamässiga illustrationsplaner, ritningar, beskrivningar, perspektiv, modeller, utredningar, analyser, miljöutredningar och miljökonsekvensbeskrivningar etc och detta kostar pengar för föreningen.

**Åtgärd:** Styrelsen ska redovisa alla åtagande och kostnader som uppkommit för ändring av detaljplanen som kommunen krävt för detta planärende. Med tanke på reaktioner från boende i berörd fastighet Allmogevägen 25-31 skall styrelsen informera alla om detta. Den nya detaljplanen tar inte hänsyn till befintliga boende med tanke på parkeringsplatser minskar, värdesänkning av en del bostäder, skuggområden för en del lägenheter hela dagen, inget tillträde med bil till sin trappuppgång, ett grindsamhälle med instängd fastighet vilket också kommer ge högre utomhustemperatur pga. Små öppningar för vind att kyla ner fasader.

Dessa kostnader kunde användas till bättre åtgärder i föreningen.

2025-02-27

Mats Birgersson

Allmogevägen 27

Styrelsens svar.

Föreningsstämman har beslutat att ge styrelsen mandat att undersöka och planera för ytterligare bostäder i föreningens fastigheter och mark.

Detta gör vi för att stärka föreningens ekonomi och på så vis kunna hålla nere avgifterna som vi medlemmar betalar.

Styrelsen har också varit tydlig med att eventuella ingrepp av större natur såsom ytterligare hus på vår fastighet på Allmogevägen inte är ett beslut som styrelsen kan ta utan det behöver underställas stämman för beslut.

Projektarbetet är ännu inte slutfört och vi har inte någon kostnadsredovisning att visa. En del av kostnaderna bokförs sannolikt som löpande kostnader men merparten kommer att redovisas som en investering och öka det bokförda värdet på våra fastigheter. Styrelsens ambition i detta är naturligtvis att försäljning av kommande nya bostäder kommer att generera en positiv avkastning för föreningen även om stämman inte vill bifalla alla t.ex. en byggnation av ytterligare en fastighet.

Både styrelse men också framförallt en ev. kommande stämma som har att besluta i detta ska naturligtvis göra det på goda faktagrunder där både kostnader och uppskattade intäkter redovisas tillsammans med andra relevanta faktorer.

De farhågor som motionären målar upp är naturligtvis saker som vi som förening har att beakta vid en eventuell nybyggnation och skulle motionären ha rätt i samtliga påståenden i motionen så kommer det naturligtvis inte komma till att ens bli en fråga för en föreningsstämma att ta beslut om då det inte kommer att bli ett förslag från styrelsen alls.

Styrelsen anser i detta att motionen är besvarad.