

# Motion 1

## Motioner till årsmöte BRF Venus 2020

### Parkeringar & garage

#### Problemställning

Att ha en fungerande boendeparkering är en viktig del av vardagen och familjepusslet. Parkeringar och garage särskilt i anslutning till Kometvägen är tyvärr en bristvara med extremt långa kötider. För nyare medlemmar innebär det krånglig logistik då man hänvisas till P på Grindtorpsvägen och Meteorvägen. Trots att detta handlar om gemensamma resurser är mitt intryck att det finns brister i fördelning och uppföljning av garage och p-platser.

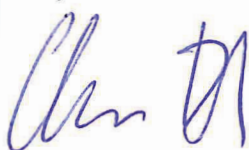
#### Motion 1: Uppföljning av fordonsinnehav

Vid tecknande av avtal ska man styrka sitt fordonsinnehav men efter detta görs ingen uppföljning. Det innebär att har man en gång fått ett eller flera avtal så behåller man sina platser för evigt. Livet förändras, man kanske hade behovet tidigare men vill inte förlora "sina" platser och det kan vara frestande att låta avtal löpa vidare.

Mitt förslag är att föreningen inrättar en återkommande process för avstämning av fordonsinnehav mot avtalsbasen för att potentiellt friställa garage och p-platser till att fördela på medlemmar i kö.

*Anm. Med föreningens förhållandevis låga avgifter kan man lockas att behålla "sina" platser som privat gästparkering, använda garage som förråd eller ordna uppställning av samlarfordon. Det kan till och med vara frestande med andrahandsuthyrning då särskilt garage för långtidsförvaring är en bristvara i Stockholm.*

Täby 2020-02-25



Claes Baud

# Svar på motion 1

---

## Svar på motioner från Claes Baud gällande parkeringar och garage

Styrelsens främsta uppdrag är att värna om medlemmarnas ekonomiska intressen och just i denna fråga försöka hyra ut så många platser och garage som möjligt och inte försöka tillgodose ett eventuellt osäkert framtida behov och hålla vissa platser tomma.

Detta kan givetvis resultera i en ojämn fördelning där enstaka medlemmar kan ha erhållit fler garage och p-platser än det stora flertalet genom åren. Det har dock skett via den köhantering som HSB ombesörjer för föreningens räkning. Men vi säkrar på så sätt också intäkter till föreningens verksamhet, det får vi inte glömma bort.

Samtidigt är p-platser och garage ett problem för styrelsen och förstår frustrationen hos nya medlemmar som behöver ställa sig i kö och vänta i många år innan man kan få en plats man vill ha. Speciellt på Kometvägen där väntetiden är mer än 10 år för ett garage.

### Motion 1 – Uppföljning av fordonsinnehav

I HSBs uppdrag ingår att upprätta avtal för garage och p-platser, initialt vidimera att ett fordon innehas (eget, företag eller leasing etc), hantering av kö och byteskö samt följa upp att betalning sker och på utsatt fakturadatum från hyresgästerna.

Någon egentlig uppföljning löpande av innehav har inte skett i någon större utsträckning mer än vid rondering av garagen BML-gruppen gör årligen och då anmodar vissa hyresgäster som inte följer ordningsreglerna.

Att inrätta en process för löpande uppföljning av fordon har diskuterats både inom styrelsen och med HSB förvaltning. En inte helt lätt nöt att knäcka då det i diskussionerna kommit upp många frågeställningar och utmaningar i hur man ska följa upp innehaven av fordon.

Idag har föreningen flera olika avtal som löper på, de gamla avtalen stipulerar faktiskt inte att ett egentligt ägande av fordon är ett krav vilket gör denna uppföljning verkningslös. Avtalen har genom åren uppdaterats löpande vid avflyttningar eller uppsägningar och har då fått en mer uppdaterad avtalsform.

Vi har till dags dato inget bra förslag på hur det ska kunna genomföras på ett bra och kostnadseffektivt sätt utan att ta för mycket resurser från både förvaltning och styrelse. Dessutom kan vi idag inte säga upp platserna även om man inte har en bil.

Men styrelsens mål är att arbeta vidare med hur uppföljning kan ske och successivt uppdatera avtalen så att detta kan skrivas in tydligt och juridiskt korrekt.

**Styrelsen föreslår att stämman avslår motion nr 1**

Med det yrkar styrelsen att stämman avslår motion nr 1

# Motion 2

---

## **Motion 2: Samma villkor för alla medlemmar**

Enligt uppgift på informationsmöte så har avtalsbasen "aldrig" förnyats. Det innebär att medlemmar har dom villkor som gällde vid tecknandet för många år sedan. Det finns medlemmar med gamla avtal som har både 3 och 4 garage och P. Dessa kan inte förändras med mindre än att samtliga avtal i Venus förnyas. Ur rättvisesynpunkt är det oacceptabelt att medlemmar har olika villkor för evigt.

Mitt förslag är därför att Venus genomför en komplett avtalsförnyelse av alla garage och p-platser. För majoriteten av medlemmarna blir det bara en administrativ fråga att få ett nytt avtalsunderlag.

Täby 2020-02-25



Claes Baud

# Svar på motion 2

---

## **Svar på motioner från Claes Baud "Samma villkor för samtliga medlemmar"**

Att säga upp p-platser och möjliggöra en omfördelning ser styrelsen som möjlig om det skulle behövas.

Att säga upp garageplatser är en annan sak, de faller under en annan avtalsform och på grund av den avtalsformen har också hyresgästerna en sorts besittningsskydd där föreningen kan bli skadeståndsskyldig om uppsägningen inte kan anses ha någon skälig grund.

Att säga upp avtalen för garagen för att fördela om dem är inte en skälig grund.

Därför är risken stor att detta kan bli kostsamt för föreningen att genomföra. Föreningens garageyta är ca 3000 m<sup>2</sup>, med en årlig intäkt om 1 080 000 kr, det är också det belopp som riskas vid skadeståndsskyldigheten om uppsägningarna beivras av hyresgästerna.

Utöver detta skulle själva uppsägningen också bli mycket kostsam, detta var något styrelsen tittade på inför hyreshöjningen för garage och p-platser 2018 (inför hyreshöjningen så skulle en regelrätt uppsägning där nya avtalsformer i sin helhet skulle kunna införas kosta föreningen ca 250.000 kr).

Styrelsen kom då fram till att detta inte var ekonomiskt försvarbart utan genomförde en förenklad uppsägning till en avsevärt lägre kostnad.

Det är inte möjligt att göra en förenklad uppsägning om man ändrar avtalsformen till en helt ny med nytt innehåll.

Att genomföra en ändring av samtliga avtal till helt nya är mycket kostsam och styrelsen har kommit fram till att det inte är ekonomiskt försvarbart att genomföra detta. Varken för p-platser eller garage.

**Styrelsen föreslår att stämman avslår motion nr 2**

Med det yrkar styrelsen att stämman avslår motion nr 2

# Motion 3

---

## **Motion 3: Förnyelse av regler**

Vid en nystart av avtalsbasen finns möjlighet att samtidigt göra en allmän uppfrysning av fördelning och regler. Önskvärt vore en bra balans mellan gamla medlemmars rättigheter och nyare medlemmars behov av att ha en fungerande boendeparkering i vardagen. Styrelsen uppmanas tillsätta en arbetsgrupp, samla in ide'er från medlemmarna och ta fram förslag att presentera på framtida föreningsmöte.

Täby 2020-02-25



Claes Baud

# Svar på motion 3

---

## Svar på motioner från Claes Baud "Förnyelse av regler"

Att tillsätta en arbetsgrupp som tittar närmare på dessa frågor är ett bra förslag, men frågan är hur det ska prioriteras mot andra projekt som tar mycket av styrelsens tid i anspråk.

BML-gruppen ansvarar för underhåll av garage och p-platser idag, man ansvarar även för att uppdatera ordningsreglerna för dessa ytor. Ekonomigruppen ansvarar för själva avtalsformen.

Styrelsens förslag är att BML och ekonomigruppen tittar på detta för att ta fram en enkät som medlemmarna får besvara för att se hur man ser på detta och hur man vill att det ska hanteras.

**Styrelsen föreslår att stämman bifaller motion nr 3**

Med det yrkar styrelsen att stämman bifaller motion nr 3