

Styrelsens yttrande gällande motion angående "Höjning av hiss till våning 5" till föreningsstämma i BRF Kungsholmsgatan 18

Styrelsen ser generellt positivt på att tillåta en höjning av nuvarande hiss till våning 5 då det gör huset mer lättillgängligt för de boende på våning 5 samt för hantverkare, snöskottare, sotare och annan underhållspersonal. En hiss till våning 5 skulle vidare möjliggöra en smidigare handikappanpassning av lägenheter på våning 5 om och när ett sådant behov skulle komma att uppstå.

I den offert som motionärerna tagit in som del i deras förarbete till motionen, och har gjorts styrelsen tillgänglig, noteras att en höjning av hissen möjligen kommer att innebära att en ny hiss monteras och ersätter den hiss som finns idag. Vidare kan man ur offerten se att en höjning till våning 5 förlänger tiden som hissen är ur bruk där tidsuppskattningen i offerten anger att stilleståndet går från 4 veckor för en renovering av befintlig hiss till 6-8 veckor för rivning och montering av ny hiss.

Styrelsen anser att det ligger stort värde i att hisskorgen samt hissens i övrigt sekelskiftesmässiga utformning skall behållas i möjligaste mån, med hisskorgen som prioritet. De avsteg som kan komma att göras skall vara motiverade av t.ex. säkerhetshöjande åtgärder så som att undvika den klämrisk som idag föreligger eller andra likvärdigt viktiga skäl.

Ett inriktningsbeslut från stämman att acceptera en höjning av hissen är en förutsättning för att entreprenörer skall ha gediget intresse att lämna in väl genomarbetade offerter med avseende på det arbete som kommer att krävas av dem för att tillgodose föreningens krav på utförande m.m.

I klartext så betyder styrelsens förslag till stämman att föreningens direkta kostnad för höjningen aldrig överstiger 75kkr och att resterande kostnad bärs av medlemmar som äger bostadsrätterna på våning 5. Förslaget är i övrigt kostnadsneutralt för alla medlemmar som inte äger en bostadsrätt på våning 5. Förslaget möjliggör för styrelsen att när hissrenoveringen utförs förhandla med ägarna till bostadsrätterna på våning 5 och godkänna att maximalt 250kkr ur föreningens kontantkassa används att finansiera hissens höjning och att hela beloppet återbetalas till föreningen med marknadsmässig ränta under t.ex. en 25-årsperiod. Det föreligger i dagsläget inget behov att ta nya lån för att finansiera en renovering av hissen inklusive den kostnad som kan belasta föreningen för en höjning.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen med följande att-satser

- att styrelsen innan hissrenoveringen påbörjas utreder om det föreligger K-märkning som kan påverka utförande av renoveringen samt en eventuell höjning till våning 5.
- att de offerter som styrelsen tar in för renovering av hissen i enlighet med underhållsplanen inkluderar en höjning av hissen till våning 5 som en separat post förutsatt att det ej föreligger t.ex. K-märkning som förhindrar detta,
- att hisskorg och hissens utformning i övrigt behålls i den sekelskifteskaraktär som den har idag och att offerter som tas in för renovering och eventuell höjning reflekterar detta krav

- att en höjning av hissen inklusive t.ex. konsulttjänster, byggarbeten, samt tillkommande delar i hissanläggningen bekostas av ägarna till bostadsrätterna på våning 5, lgh. 61, 62, 63, 64 samt 65 till minst 90% och att föreningens andel av kostnaden uppgår till max 75kkr.
- att maximalt 250kkr av den tillkommande kostnaden finansieras ur föreningens kontanta medel vilket sedan betalas tillbaka i form av hissavgift, beräknad så som ett annuitetslån med marknadsmässig ränta, som läggs på avgiften för lgh. 61, 62, 63, 64 samt 65 .
- att överskjutande kostnad som inte täcks av de max 250kkr som föreningen bekostar enligt ovanstående att-sats betalas av ägarna till bostadsrätterna på våning 5 som ett engångsbelopp
- att styrelsen beslutar om nivån på ränta som används för hissavgift i linje med t.ex. gällande 10-års ränta vid beslut att genomföra höjningen.
- att finansiering av höjningen av hissen genom hissavgift eller ett eventuellt engångsbelopp inte förändrar andelstalen i föreningen.
- att höjningen genomförs om samtliga ägare till bostadsrätterna på våning 5, lgh. 61, 62, 63, 64 samt 65 godkänner detta och förbinder sig att betala för densamma.
- att alla medlemmar i föreningen inklusive föreningens entreprenörer såsom t.ex. fastighetsskötare, taksköttare, sotare, städare, m.fl. har tillgång till hissen.
- att föreningen bekostar underhållet för hissen inklusive den förhöjda delen.
- att styrelsen utreder och i möjligaste mån ansöker om de bidrag för t.ex. handikappanpassning eller liknande som är relevanta och att dessa bidrag räknas av mot den del som bekostas av ägarna till bostadsrätterna på våning 5, lgh. 61, 62, 63, 64 samt 65.