

Om takstegarna på låghusen.

Historik, utredning och beslutsunderlag.

Syfte

Brf Pålsundets styrelse fick vid stämman i maj 2017 ett uppdrag att se över takstegarnas utformning och en taksteges placering. Syftet med detta dokument är att redovisa hur bostadsrättsföreningens Byggrupp och styrelse jobbat med denna fråga.

Stämma 2017-05-02

Yrkande i motion 7, inlämnad av Elisabeth Nordin:

”Önskar att ni ser till att flytta trappan (som är uppsatt från tak till plan 3 mot öster från min balkong, till ett annat läge pga att den är 0,5 meter från min balkong och det är olämpligt läge pga att det skymmer min utsikt mot Västerbron, båtklubb, Långholmen mm.”

Citat ur stämmoprotokollet:

”19.7 Motion 7. Nyuppsatt brand- och snöröjningstrappa på tak till plan 3 Anders Reimers väg 12.

Motionären yrkar bifall till motionen.

Medlem yrkar att styrelsen ges i uppdrag att byta till stegar som i minsta mån förändrar boendemiljö och vår fastighets utseende. Förslag att läggas som tillägg till motionärens förslag.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Beslutas att bifalla motionen med tilläggsyrkande.”

Bakgrund

Takstegarna tillkom 2013 eftersom det företag som bostadsrättsföreningen hade avtal med om snöröjning av taken, JP Schweitz AB, hade krävt det. Firman har stöd i lagstiftningen, BBR (Boverkets Byggregler). Kravet finns för att öka säkerheten vid arbete med snöskottning och annat underhåll på taken.

När låghusens tak skulle renoveras 2016 diskuterades takstegarna flera gånger med entreprenören Ahlins Plåt, med projektledaren och med besiktningsmannen. Dessa experter ansåg alla att takstegarna behövs för att föreningen ska uppfylla myndigheternas krav på taksäkerhet. Helst skulle det vara fler än de sex som fanns då. Föreningen ville att de nya takstegarna skulle placeras ungefär där de gamla satt men den exakta placeringen fick avgöras av entreprenören utifrån praktiska skäl.

Först diskuterades om den lodräta delen av takstegen kunde fästas på fasaden. Stegen skulle i så fall smälta ihop med fasaden genom att målas i samma kulör som fasaden har. En sådan montering hade dock krävt att man skulle ta bort ungefär en meter av takfoten (den del av taket som sticker ut utanför husväggen). Det skulle heller inte kunna sitta någon hängränna just där. Det bedömdes som för stort ingrepp och skulle som helhet vara mer störande än dagens variant.

Därefter diskuterades stegar som skulle vara snarlika de som satt där tidigare. De började utanför takfoten och lutade så att nedre ändan av stegen var längre från fasaden än den övre ändan. Bestämmelserna om taksäkerhet hade dock skärpts 2016. Sådana stegar skulle därför behöva ha metallbågar bakom ryggen på den som går på stegen. Bågarna hindrar att man faller om man tappar taget med händerna när man går på stegen. Även det alternativet röstades ner som mer störande än dagens variant.

Med det alternativ som sedan valdes börjar den nästan lodräta delen av stegen utanför takfoten och lutar så att nedre ändan av stegen är närmare fasaden än den övre ändan. Denna variant är inte

särskilt vanlig hittills. Finessen med den är att den som går på stegen uppifrån vänder sig om vid takfoten och fortsätter ner med ryggen in mot fasaden. I detta fall krävs inga metallbågar eftersom man om man tappar taget med händerna hamnar man Innanför stegen på det nedre taket.

Takprojektet slutbesiktigades den 17 mars 2017 dvs före bostadsrättsföreningens årsstämma. Vid stämman i 2 maj 2017 fick styrelsen ett uppdrag att se över takstegarnas utformning och en taksteges placering.

En efterbesiktning av takprojektet var planerad och genomfördes efter stämmobeslutet. Efterbesiktningen ägde rum den 18 juni då entreprenören Ahlins Plåt hade åtgärdat de anmärkningar som fanns kvar vid slutbesiktningen. Vid efterbesiktningen deltog följande personer: Besiktningsmannen Mikael Skiöld, Projektledaren från WSP, Johan Dahlgren, Entreprenörens arbetsledare Egil Kvamme samt representanter för Brf Pålsundets Byggrupp.

Byggruppen tyckte att efterbesiktningen var ett bra tillfälle för de som engagerat sig i takstegefrågan att diskutera alternativa utföranden med de professionella företrädarna. Därför bjöds följande medlemmar in till mötet: Elisabeth Nordin samt Stefan Engström och Ulrica Edholm som stod bakom tilläggsyrkandet. Besiktningsmannen, projektledaren och entreprenören ombads i god tid före mötet att fundera på alternativa utföranden. Vid efterbesiktningen avsattes extra tid för att diskutera takstegarna igen. Av de inbjudna medlemmarna var det endast Elisabeth Nordin som kom. Vid mötet argumenterade de professionella representanterna på samma sätt som tidigare och hade ingen ny idé om någon annan utformning. Vid mötet diskuterades dock följande förslag från medlem:

- Förslag 1. Den nedre delen av takstegarna byts ut mot svartmålade järnstegar som utseendemässigt skulle anknyta till de svartmålade balkongräckena. Vid mötet rekommenderade besiktningsmannen föreningen att inte beställa något annat än CE-märkta takstegar. Med CE-märkning ligger det ett ansvar på tillverkaren att produkten är säkert utformad för sitt ändamål. Om föreningen skulle välja en icke CE-märkt takstege faller detta ansvar på föreningen. Därmed föll förslaget om järnstegar tillverkade enligt föreningens specifikation.
- Förslag 2. Takstegarna och takbryggorna är idag galvaniserade. Förslaget är att byta ut takstegarnas nedre del mot lackerade stegar av samma modell. Vid val av färg ska man tänka på att stegarna ibland syns med den gula fasaden, ibland med blå himmel och ibland med vit molnig himmel som bakgrund. Förslagsvis kan vitlackerade stegar väljas.

Förslag från Byggruppen till styrelsen 2018-05-21, 2018-09-16 och 2018-10-08:

Med ovanstående som bakgrund kan följande göras för att fullfölja uppdragen från stämman.

- Åtgärd 1. På alla sex takstegarna sitter idag en säkerhetsskena på båda sidorna. Endast en av dem behövs så den andra tas bort.
- Åtgärd 2. På alla sex takstegarna lackeras den nedre delen, som går från övre taket till nedre taket, med vit lack.
- Åtgärd 3. Takstegen på Anders Reimers väg 12, sjösidan flyttas från östra till västra sidan om motionärens, Elisabeth Nordins balkong – så som motionären själv föreslog tidigt i dialogen och som Byggruppen beslutade innan motionen lämnades in.
- Åtgärd 4. Takstegen på Anders Reimers väg 16, gårdssidan flyttas från strax öster om vardagsrumsfönstret till mitt emellan vardagsrumsfönstret och köksfönstret utanför samma lägenhet.
- Åtgärd 5. Takstegen på Anders Reimers väg 8, i hörnet på gårdssidan flyttas från fasaden mot väster till Anders Reimers väg 10 fasaden mot söder. Flytten accepteras av den boende.

2018-10-09. Styrelsen beslutade att genomföra samtliga åtgärdsförslag ovan.

2018-11-13. Styrelsen beslutade att låta Dan Matsson och Arne Mårtensson förhandla med Ahlins Plåt att komma överens om de ekonomiska villkoren och beställa bl a åtgärder för takstegen.

2019-01-17. Ekonomisk överenskommelse träffades med Ahlins Plåt. Åtgärderna beställdes.

2019-02-23. Brf Pålundets byggrupp meddelar Elisabeth Nordin och Patrik Wahren att flytt av takstegen är beställd från ett läge strax öster om Elisabeth Nordins balkong till strax väster om samma balkong.

2019-03-26. Takstegen på övre taket flyttas.

Före flytt hamnade nedre delen ca 0,5 m öster om Elisabeth Nordins balkong. Efter flytt skulle den nedre delen hamna ca 0,2 m väster om Elisabeth Nordin balkong och ca 2,0 m öster Patrik Wahrens fönster.

2019-04-03. Elisabeth Nordin mejlar till Byggruppen:

"Jag vill i alla fall inte ha stegen 20 cm vid min balkong ..."

2019-04-18. Takstegen på övre taket flyttas igen.

Skärtorsdag. Läget justeras så att stegen nu kommer lite längre från Elisabeth Nordins balkong och lite närmare Patrik Wahrens fönster. Den hamnar då ungefär mitt emellan balkong och fönster. Nedre delen av stegen monteras aldrig men den skulle hamnat ca 1,0 m väster om Elisabeth Nordin balkong och ca 1,0 m öster Patrik Wahrens fönster.

2019-04-22. Patrik Wahren som har grannlängheten väster om Elisabeth Nordin mejlar till styrelsen:

"Stoppa omedelbart vidare montering av takstege." ... "Vi vill att stegen åter-monteras där den satt före Påsk och i enlighet med stämmobeslutet. Alternativt att ingen stege monteras utmed kanalsidan." ... "Att få utsikten förstörd av en metallstege är för oss en katastrof."

Övriga åtgärder vad det gäller takstegen är genomförda utan klagomål från några medlemmar.

2019-05-23. Arne Mårtensson i styrelsen skickade nedanstående mejl med förfrågan till 17 takfirmor i Stockholmsområdet.

De tillfrågade firmorna är:

TAK-offerter,
JF Takläggarna AB,
Svenska Byggruppen,
Takläggaren i Stockholm,
Älvsjö Tak AB,
WM Tak & Fasad AB,
Stadstak AB,
Takjour Entreprenad AB,
Nymans Tak,
Svenska Takbeläggningar AB,
Takläggare Stockholm,
DB Tak & Entreprenad AB,
Takrenoverarna i Stockholm AB,
Tak och Plåtgruppen i Stockholm AB,
Jonæson Bleck & Plåtslageri,
Paulmans Tak AB
Brinkens Plåtslageri AB.

"Hej!

Jag är styrelsemedlem i Brf Pålundet. Vi genomförde under 2016 en takrenovering på våra låghus. Överlag är resultatet lyckat. En sak har dock vissa medlemmar svårt att acceptera. Det är de sex

takstegar som är monterade mellan övre och nedre tak. Man tycker att de är fula och stör den vackra utsikten från våra lägenheter på översta våningen. På våra nuvarande takstegar klättrar man på den nedre nästan lodräta delen med ryggen mot väggen. Se även bilder nedan.

Jag skriver till er på uppdrag från brf-styrelsen. Vi undrar om ni kan föreslå, och senare leverera, någon mer diskret anordning, än de nuvarande takstegarna, för att man ska kunna få tillträde till nedre taket på ett säkert sätt. Vi har fått förklarat för oss att aktuella bestämmelser om taksäkerhet ställer krav på oss som fastighetsägare att göra det möjligt för de, som sköter taksnöskottning och takunderhåll, ska kunna röra sig säkert på både övre och nedre taket och mellan dem. Alternativet att på en bit ta bort takfoten har vi redan avvisat eftersom det blir ännu fulare. Kan ni inte själva föreslå någon annan lösning är vi tacksamma om ni kan tipsa om någon annan firma som kanske har lösningen.

Bästa hälsningar
Arne Mårtensson"

2019-05-24. Genom Petra Karlsson uppmanade styrelsen Patrik Wahren:

"Kan du så länge skicka över de underlag du har som stödjer din tes till att ingen stege behövs alls alternativt annat förslag på placering så tar vi med det också som underlag."

2019-06-11. Någon av de tillfrågade takfirmorna förmedlade förfrågan till andra takfirmor. På så sätt kom förfrågan till

Roseb Entreprenad AB. De kom med följande skriftliga svar:

"Jag var ute hos dig för att se om det fanns någon annan eller bättre lösning på era fasadstegar. Då man behöver komma ner på låghustaken på ett säkert sätt är min bedömning att detta är den bästa lösningen som finns just nu. Stegarna ni har är av en smalare modell som är någorlunda diskreta men sitter kanske inte optimalt, sett av era hyresgäster. Det man måste tänka på är att man ska ha godkända produkter och att det ska vara säkert för takarbetare att jobba. Med detta sagt så är min bedömning att detta är den bästa lösningen som finns för stunden.

Det som ni bör göra är att uppgradera eran taksäkerhet med vajer på era befintliga gångbryggor. Detta för ständig förankring vid takarbete (Arbetsmiljölagen).

Man sparar servicetimmarna på detta genom att slippa jobba med dubbla linor vilket är tidskrävande.

På låghustaken (läs på nedre taken = Arnes förtydligande) är en rekommendation att sätta nockräcke med vajer, detta också för ständig förankring vid takarbete. Att sätta brygga med vajer blir mycket dyrare och ur säkerhetsperspektiv räcker det med nockräcke med vajer."

2019-06-13. Takjour Entreprenad AB skickade skriftligt svar i form av en offert.

Detta svar är extra viktigt eftersom Takjour är den firma som Brf Pårsundet har takskottningsavtal med. Takjours svar:

"Anledningen till inspektionen är att ni ville veta om man kunde göra en mer diskret lösning med era fasadstegar som ni har idag mellan huvudtak och nedre takdel.

Min bedömning är att man inte kan ta bort dessa stegar och denna modell är den minsta modellen rent visuellt som även är godkända att jobba på. Vi rekommenderar er att inte ta bort dessa stegar för om man gör detta så kommer snöskottarna inte åt det låga taket och detta är ett krav enligt arbetsmiljöverket att man ska komma åt och arbeta på alla ytor på ett säkert sätt."

Rekommenderad åtgärd för övre taket:

"Montering av vadersystem på befintlig gångbrygga alternativt räcke på era befintliga gångbryggor totalt ca 175 meter. Pris: 157 500 kr plus moms

Rekommenderad åtgärd för nedre taket:

"Montering avnockräcke med vajer. Totalt 320 meter. Pris 384 000 kr plus moms"

Av dessa två rekommendationer är den första den viktigaste eftersom ett nockräcke på övre taket kan fungera hjälpligt även för nedre taket.

Av övriga tillfrågade takfirmor var det några som ringde och diskuterade frågan. Någon menade att de enskilda boende inte kan bestämma en sådan här fråga – det är fastighetsägaren genom styrelsen som har ansvaret. Få konkreta förslag framkom men en firma kunde tänka sig att föreningen endast skulle ha två inte så synliga takstegar på respektive gavel. Detta skulle i så fall kombineras med gångbryggor på nedre taket. Takjour har uppskattat att priset för sådana gångbryggor är ungefär det samma som för nockräcke (se ovan). Denna lösning har dock ytterligare en nackdel förutom den höga kostnaden. När snöskottare eller underhållsarbetare ska nå de delar av taket som ligger längst från stegarna behöver de gå långa sträcka (ca 85 meter) på nedre taket och under vägen klättra över ett tiotal balkonger.

2019-09-23. Styrelsen skrev genom Arne Mårtensson till Patrik:

"Vi behöver ett skriftligt utlåtande från en fackman som ev. stödjer din uppfattning att takstegarna inte behövs.

Det behövs snarast för att vi ska kunna fullfölja takprojektet.

Föreningen har flera utlåtanden från fackmän som säger att takstegarna behövs."

2019-10-03. Vidarebefordrade Patrik Wahren ett utlåtande från en besiktningsman Sirak Eyob på företaget Sustend till styrelsen:

"Jag har varit ute och kikat på fastigheten och bedömer att det inte finns ett krav på takstege på delen mellan våning 2 och 3 (löpande taket). Eftersom sadeltaket kommer innehålla takstege alternativt utrustning för att ta sig ner med sele till det löpande taket. Ser inte heller att det finns fog där boendes utsikt samt möjlighet till att nyttja sina fönster försämrats.

Vill dock påpeka att detta är bara en generell bedömning, vi kan inte lämna utlåtande på vad som är ok eller inte utan bara rekommendera vad man kan göra."

2019-10-08. Styrelsen skrev genom Magdalena Ginste till Patrik Wahren:

"Hoppas allt bra med dig. Styrelsen vill informera dig om att vi har beslutat att montera nedre delen av takstegen inför kommande vintersäsong. Bakgrunden till monteringen är att den entreprenör (Takjour AB) som föreningen har avtal med gällande snöröjning på taket har som krav att stegen skall finnas där för att de ska kunna utföra arbetet de anlitats för. Vi måste i denna situation prioritera din samt alla våra andra medlemmars säkerhet. Detta sagt välkomnar vi fortsatt dina expertutlåtanden så att diskussionen kan fortgå för att förhoppningsvis kunna finna en annan och för dig mer tillfredsställande lösning efter vintersäsongen.

/Styrelsen"

Ett snarligt brev skickades också till Elisabeth Nordin.

2019-10-11. Patrik Wahren skrev till styrelsen:

"Vi har oberoende besiktningsmans mailutlåtande efter besök på plats att det inte behövs någon fast monterad säkerhetsutrustning för det aktuella taket. Vid ev behov av arbete på det aktuella taket går det bra med personlig säkerhetsutrustning.

I minst ett halvår har vi framfört denna information till styrelsen med önskan att styrelsen tar på sig medlemshatten och kommer överens med Takjour AB om att det för det aktuella taket är ok att vid behov använda personlig säkerhetsutrustning. Det behövs ändå personlig säkerhetsutrustning för att röra sig från fast monterad stege utmed det aktuella taket. Det är ett smalt indraget tak med fast monterat snörasskydd. Nedanför finns en flera meter bred gräsyta o närmast kanalen en stig som inte vinterröjs. Risker att någon vistas på gräsytan vid mycket snö och att snörasskyddet inte räcker till är ju obefintlig. Vi får sätta upp varningsskyltar.

Ingen medlem vill få en stege i sin kanalutsikt. Vi önskar att styrelsen kommer överens med Takjour AB att det inte behövs fast monterad stege på det aktuella taket.

Skriver till hela styrelsen då vi inte får svar på våra mail trots att styrelsen utlovar fortsatt dialog, se nedan.

Ingen medlem utmed det aktuella taket behöver få en stege i sin kanalutsikt om styrelsen jobbar med medlemshatten på.”

2019-11-02. Styrelsen skrev genom Magdalena Ginste till Patrik Wahren och Elisabeth Nordin:

”Styrelsen har nu avslutat sin omprövning av behovet av takstegarna. Se bifogad utredning samt de två skriftliga svaren från takfirmorna Takjour respektive Roseb, som styrelsen haft som ett beslutsunderlag.

Det är ju endast en av de sex takstegarna som skapat protester som kvarstår. Det gäller stegen mellan Elisabeth Nordins balkong och Patrik Wahrens fönster. Det är ca 2,5 m mellan balkong och fönster. Nu sitter takstegen ungefär mitt emellan fönstret och balkongen. Takstegen är ca 0,5 m bred. Då är det ca en meter på var sida om stegen. Både Elisabeth och Patrik har accepterat att stegen ska sitta där men man är inte överens om den exakta placeringen. Patrik har i ett mejl uppmanat styrelsen att flytta tillbaka takstegen till den position den hade före Påsk i år. Elisabeth har å andra sidan sagt att hon inte kan acceptera att stegen är så nära som 0,2 m från hennes balkong, så som den satt före Påsk.

Styrelsen vill i första hand vädja till er, Elisabeth och Patrik, att prata med varandra och se om ni kan komma överens om en för er båda acceptabel placering mellan fönster och balkong. Besök gärna varandra så ni förstår varandras synpunkter. Styrelsen lovar att stegen monteras där ni önskar om ni kommer överens.

Om ni, Elisabeth och Patrik, inte kan komma överens inom en vecka kommer styrelsen att på egen hand besluta om takstegens placering.”

2019-11-03. Elisabeth Nordin skrev till styrelsen:

”Detta blir mer och mer förvirrat. Jag har inte tid att dra ut era kommentarer samt jämföra med min motion. Efter den 21/11 är jag hemma från semester i Nepal o ej nåbar fre Jag ber därför om att ni väntar med besked. E”

2019-11-07. Patrik Wahren skrev till styrelsen:

”Tack för att styrelsen lagt ner mycket arbete på att utreda stegfrågan generellt för hela byggnaden och tack för att vi nu fått inblick i hur styrelsen arbetat.

Frågan har lika många svar som antalet personer som tillfrågas. Styrelsen har ställt generella frågor om hela byggnadens tak och fått utlåtanden som anger endast två stegar, en på vardera gavel, till utlåtande som anger fler stegar. För hela byggnaden. Var stegar skall placeras är lika flytande. Det är precis så det är, det handlar om att komma överens med företaget som skall sköta snöskottning om hur säkerheten skall utformas.

Besiktningsmannen som jag kontaktat anser efter besök på plats att det inte behövs fast monterad stege utmed taket på norra fasaden mot kanalen. Förslaget från besiktningsmannen är att vid ev. behov av att komma ner på det smala taket använda personlig säkerhetsutrustning, sele. Utlåtandet gällde endast taket utmed norra fasaden mot kanalen. Har under lång tid föreslagit att styrelsen skall ta upp det aktuella taket med takfirman, ser inte att det gjorts något sådant i beskrivningen av styrelsens arbete. Det går att komma överens med takfirman att de för detta lågrisktak vid ev. behov använder sele.

Fokus för denna fråga är endast norra fasaden mot kanalen. Nedanför det aktuella taket finns en bred gräsmatta i norrläge och utanför gräsmattan vid kanalen en gångstig som inte vinterunderhålls.

Risken att det vid en snöstorm skulle driva upp så mycket snö på detta smala tak att det riskerar att falla över snörasskyddet är mycket liten. Om det ändå skulle hända så landar snön på en gräsmatta där ingen vistas. Med ett säkerhetsavstånd på flera meter till en stig som inte vinterunderhålls.

Likabehandling betyder ju inte att det måste sättas upp stegar eller att om en stega inte monteras så skall inga stegar monteras. Vill bli likabehandlade med de som bor utmed taket i västerläge, (in mot gården) ARv 4-8, tre portar och gångstråk direkt under taket. Det är ett högriskområde för skador av nedfallande snö och där är ingen stega monterad.

Styrelsen vet att vi köpte lägenheten för kanalutsikten och möjligheten att öppna upp planlösningen mot denna. Där det tidigare fanns väggar, garderober, dörrar, köksskåp, tak som begränsade utsikten har vi nu öppnat upp. Att då få en stega i utsikten är en katastrof. Vi har lagt ner mycket tid och energi på att öppna upp och njuter nu av utsikten varje dag. Stegen skulle vara mitt i vår utsikt mot Stadshuset, Västerbron, Långholmen, en båtklubb, mm.

Ser att byggruppen beslutade att flytta stegen i enlighet med motionen, innan stämman. Varför blev det då en stämmofråga? Nu har vi ett stämmobeslut som säger att stegen skall flyttas från en sida till den andra av en balkong. Stämmans mening var naturligtvis inte att stegen skall flyttas ur utsikten för en medlem för att störa samma utsikt för en annan medlem. Då hade det troligen inte blivit bifall. Stämmobeslut bör följas, det är ju medlemmarnas vilja som styrelsen skall utföra.

Det vore ju inte likabehandling att flytta stegen ur en medlems fina utsikt via balkongen mot "Västerbron, båtklubben, Långholmen, mm" till grannens lika fina utsikt genom en öppen planlösning. Inte heller likabehandling att föra dialog med en medlem och flytta stegen två gånger enligt denne medlems önskan jämfört med att den andra medlemmen helt utan förvarning helt plötsligt ser personer som klättrar runt utanför våra fönster och använder maskiner som får hela lägenheten att vibrera. Vilket oväsen, på en Skärtorsdag.

Kanske är jag bara känslig men upplever att styrelse vill få det till att två grannar bråkar o nu måste de komma överens. Vi är inte ovänner. Problemet är att styrelsen jobbar för att montera en stega som inte behövs. Att det är skrivet i sten att det måste vara just 6 stegar och en stega måste monteras just här. Så är det ju inte.

Styrelsen skriver att "Det som återstår är enbart frågan om var en av stegarna ska placeras."

- 1) Vill att ingen stega monteras på det aktuella taket, norrsidan Arv 10-16, mot kanalen. Kom överens med takfirman om personlig säkerhetsutrustning vid ev behov.
- 2) Om detta är omöjligt så flytta stegen till en plats som stör de boendes utsikt så lite som möjligt, lägenheter utan balkong och med ursprunglig planlösning som begränsar utsikten åt sidorna.
- 3) Annars måste stämmobeslutet följas och stegen monteras som tidigare, innan 2019-04-18 Skärtorsdag. (Den kommer att störa vår utsikt men endast då vi är nära fönstret).

För att styrelsen skall känna sig tryggare så kan en varningslina om risk för snöras sättas upp som hindrar de som ev går på den icke snöröjda stigen från att gå närmare fasaden.

Erbjuder mig att hjälpa till att få en överenskommelse med takfirman angående det aktuella taket, norr mot kanalen."

2019-11-02. Styrelsen skrev genom Magdalena Ginste till Patrik Wahren och Elisabeth Nordin:

"Styrelsen anser att frågan är färdigutredd. Återstår att bestämma den exakta placeringen av takstegen.

Vi inväntar svar från er båda senast en vecka efter att du Elisabeth är hemma efter din utlandsresa dvs senast 2019-11-30. Har ni då inte lyckats komma med något gemensamt förslag om takstegens placering kommer styrelsen besluta om placeringen."

2019-11-30. Patrik Wahren skrev ett svar till styrelsen som Elisabeth Nordin också godkände:

"Vårt gemensamma förslag är att inte montera någon steg utmed det aktuella taket.

Vill förtydliga att vare sig Elisabeth eller vi har eller kommer att godkänna placering av steg i närheten av våra bostäder.

Styrelsen skall alltid i alla frågor agera utifrån medlemmarnas intresse. Styrelsen borde kämpa för att inte behöva sätta upp stegar i någon medlems utsikt. I detta fall dessutom kanalutsikt, som naturligtvis är en stor anledning att flytta till just dessa bostäder. Elisabeth har balkong och vi har öppnat upp, tagit bort väggar, köksskåp, garderober, dörrar, etc, för att få in den fina utsikten i bostaden. Styrelsens egen utredning samt ytterligare expert har kommit fram till samma resultat: Det behövs ingen steg utmed det aktuella taket som löper utmed kanalen mot norr. Dessa utlåtanden borde styrelsen använda som beslutsunderlag, i stället har styrelsen valt att använda de 2 externa leverantörers som föreslår flera stegar i flera medlemmars utsikt som beslutsunderlag? Så varför vill styrelsen montera en steg just här? Det finns ingen steg utmed taket från Arv4 till Arv8 trots att det finns flera portar och många som rör sig direkt under taket, som kanske kan ge anledning att montera steg. Det aktuella taket har inga portar, ingen rör sig under det, flera meter ut från taket finns en stig som inte vinterunderhålls. Hur många gånger under en 20-årsperiod kommer stegen att användas? Att få utsikten förstörd varje dag, varje gång vi tittar mot Stadshuset, Västerbron, Långholmen, båtklubbar o kanalen. Det är värt att kämpa för.

Med förhoppning om att styrelsen agerar i medlemmarnas intresse och kämpar för att inte montera någon steg utmed det aktuella taket. Annars tvingas vi dra frågan vidare."

2019-11-30. Elisabeth Nordin skrev till styrelsen:

"Jag vill bara tillägga att under mina 16 år har det endast 2 ggr varit så mycket snö på min balkong att jag har skottat. Ej heller sett någon snöman skotta på taket bredvid. Min Motion som antogs på stämman ska gälla om vårt gemensamma förslag avvisas av denna styrelse."

2019-12-02. Patrik Wahren skrev till styrelsen:

"Styrelsen har beslutsunderlag, utlåtanden från två oberoende experter, att det inte behövs någon steg utmed det aktuella taket. Stämman fattade beslut om att flytta en steg från en sida av en balkong till den andra sidan av samma balkong. Stämman fattade inte beslut om att flytta stegen ur en medlems fina utsikt för att sätta den i en annan medlems fina utsikt. Då skall stegen placeras som innan Skärtorsdagen. Vad jag tror Elisabeth menar är att om styrelsen hamnat i en situation med nuvarande leverantör, av tjänsten att skottat snö på taket och därför känner sig tvingade att sätta upp en steg utmed det aktuella taket och då har jag förslag på placering. Så långt bort i väster det bara går. Här finns ett längre parti fasad utan fönster. Där hamnar stegen långt från närmaste fönster. Placeringen är nära den som styrelsens egen utredning visade, endast två stegar för hela byggnaden, en på varje gavel.

En placering som borde passa alla och med förutsättning att bli en permanent lösning.

Det finns beslutsunderlag för att inte montera någon steg och det finns ett förslag på bättre placering av stegen. Nu hoppas jag att styrelsen löser steg-frågan så vi kan lägga den bakom oss."

2019-12-05. Styrelsen bestämde att undersöka om Patrik Wahrens förslag var genomförbart.

En förutsättning för att gå vidare med detta förslag var dock att det skulle accepteras av berörd medlem. Det var nämligen ett helt nytt förslag och var inte i linje med stämmobeslutet 2017.

Först skickades följande frågor till takentreprenören Ahlins Plåt. Under respektive fråga redovisas svaret från Ahlins Plåt.

1. Är detta alternativ genomförbart?

Svar: Ja.

2. Vad kostar det?

Svar: Ca 15 000 - 25 000 kr

3. Hur nära fönstret hamnar stegen?

Svar: Svårt att lova i förväg hur långt ut det går att placera takstegen. Problemet är att närmast hörnet sluttar taket även mot väster. Där blir det omöjligt eller svårt att fästa takstegen på övre taket. Det man kan säga säkert är att stegen hamnar minst en meter från fönstret som sitter närmast hörnet.

2020-01-09. Styrelsen informerade berörd medlem om takentreprenörens svar.

Medlemmen sa vänligt men bestämt nej till placering utanför hans fönster. Styrelsen var i det läget inte beredd att ta strid med en ny medlem som inte varit inblandad tidigare.

Därmed är var styrelsen tillbaka till att bara ha ett förslag. Takstegen skulle placeras mellan Elisabeth Nordins balkong och Patrik Wahrens fönster.

2020-01-12. Styrelsen informerade Patrik Wahren och Elisabeth Nordin

Styrelsen informerade om resultatet av undersökningen av alternativ placering. Samtidigt meddelade styrelsen att i förhållande till hur övre stegen var placerad då skulle den nedre delen flyttas en stegbredd österut, dvs lite närmare Elisabeth Nordins balkong och lite längre från Patrik Wahrens fönster. Denna ändring gjordes för att styrelsen är medveten om att utsikten österut är mer värdefull än den västerut precis som stämmobeslutet 2017 tog sikte på.

2020-01-19. Styrelsen beställde flytt av takstegen2020-02-02. Patrik Wahren skrev till styrelsen:

"Även vi tackar vänligen men mycket bestämt nej tack till en stege utanför fönstren.

Förslaget var inte att montera stege utanför annan medlems fönster. Tanken var att länka stegen på sadeltaket med en landgång till stegen ner till det lägre taket, flera meter från närmaste fönster.

Likabehandlings-principen är en grundprincip för bostadsrättsföreningar. Vi fick ingen fråga om det var ok att montera stege utanför våra fönster.

Styrelsens egen utredning och utlåtande från den besiktningsfirma jag tog in visar att det att det inte behövs någon stege på norra taket utmed kanalen. Montera då ingen stege så är frågan löst."

2020-02-05. Styrelsen skrev till Patrik Wahren:

"Tack för ditt mail!

I sak ändrar inte ditt mail styrelsens inställning så som den beskrevs i mailet till Elisabeth och dig den 12 januari."

2020-02-19. Nedre delen av takstegen flyttades

Styrelsens beslut att flytta den nedre delen takstegen en stegbredd österut genomfördes. Denna flytt gjordes i avsikt att minska den negativa påverkan på Patriks utsikt från sitt fönster. Samtidigt hamnade stegen dock lite närmare Elisabeth Nordins balkong.

2020-02-20. Patrik Wahren skrev till Magdalena Ginste i styrelsen:

"I går satte ni upp en stege i vår utsikt. I dag flyttade ni stegen längre in i vår utsikt.

Varför?

Likabehandlingsprincipen och lagen om ekonomisk förening gäller inte för styrelsen i brf Pålundet. Varför?

Vi vet alla att styrelsen inte måste sätta upp stegen. I valet mellan att ta bort stegen eller sätt upp den i vår kanalsikt så väljer ni att sätta upp stegen.

Varför?

Var är din moraliska o etiska kompass? Vem vill ha en styrelse som agerar som ni? Vem vill vara i en styrelse som denna?

Några enkla frågor till dig som styrelsemedlem, som jag nu vill få svar på."

2020-02-20. Styrelsen dementerar

Styrelsen konstaterar Patrik Wahrens påstående "I dag flyttade ni stegen längre in i vår utsikt." är felaktigt.

Möjligen går det att förklara påstående med att takfirman som monterade takstegen tillfälligt kanske hade en stege uppsatt ännu längre österut.

2020-02-28. Patrik Wahren och Elisabeth Nordin lämnar in motioner i takstegefrågan

De inlämnade motionerna finns i stämmohandlingarna för Brf Pårsundets ordinarie stämma 2020.
www.palsundet.se / Brf Pårsundet / Stämmor Handlingar och Protokoll / Årsstämma 2020-05-12
Stämmohandlingar

Detta dokument och bildbilaga finns på Brf Pårsundet hemsida:

www.palsundet.se / Brf Pårsundet / Stämmor Handlingar och Protokoll / Årsstämma 2020-05-12
Bilagor till stämmohandlingarna