

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

2020-11-26



KALLELSE TILL EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening Kusken kallar härmed samtliga medlemmar till extra föreningsstämma.

Datum/tid: 2020-11-26. Klockan 18:00

Plats: Clarion Hotell, Prästgatan 16, Östersund

För att kunna hålla en extra stämma med medlemmarna fysiskt närvarande har vi nu bokat en stor lokal som medger möjlighet att hålla fysisk distans. Var och en uppmanas och ansvarar för att sätta sig i lokalen så att lämpligt avstånd hålls enligt Folkhälsomyndighetens anvisning.

Maximalt 1 person från varje bostadsrätt kan närvara.

För registrering kom senast 17.45

Anmälan

För att säkerställa en smittskyddssäker miljö i lokalen vill vi ha anmälan om ert deltagande senast den 16 november till styrelsen@brfkusken.se

Finns inte möjlighet att skicka e-post kan ni skicka ett SMS till telefon:
070-329 78 44

Ange namn och lägenhetsnummer (HSB:s).

Möteshandlingar kommer att delas ut till varje lägenhet.

Välkommen!

Styrelsen Brf Kusken

BRF KUSKEN EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA 2020.11.26

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 10.1 Förslag från styrelsen att utöka antalet parkeringsplatser
 - 10.2 Förslag från styrelsen att investera i bättre uppvärmningssystem
Information från Enstar AB
 - 10.3 Förslag från medlem: Byta av utrustning i vallabodar
 - 10.4 Förslag från medlem: Lokal för enklare arbeten
 - 10.5 Förslag från medlemmar: Trivselsvärdar i BRF Kusken Östersund
 - 10.6 Förslag från medlem: Ytterdörrar till husen låsta dygnet runt
 - 10.7 Förslag från medlem: Störande träd och behov av en gallringsplan
11. Föreningsstämmans avslutande

10.1 MOTION

Parkerings- och laddplatser

För tillfället står 30 medlemmar i kö för p-plats och detta i kombination med brist på besöksparkeringar gör att behovet är stort. Vi kan se framför oss ett framtida behov av laddplatser för bilar vilka helt eller delvis drivs med el. För innevarande år pekar prognoserna på att ca. 15% av alla nyregistrerade bilar är i behov av en laddplats. Vår förening måste vara en del av den utvecklingen.

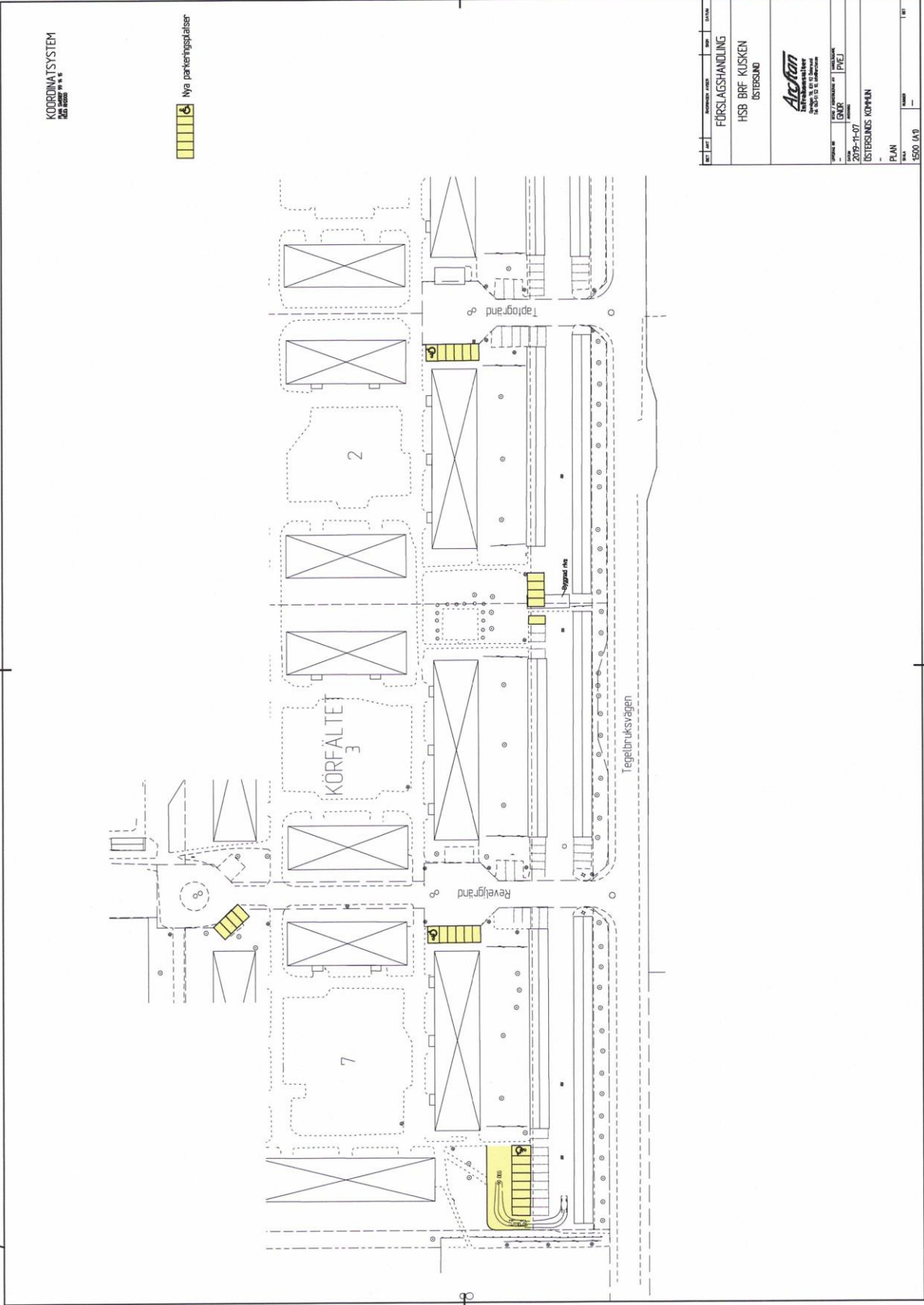
För att uppnå detta har styrelsen sökt bygglov för utökning av ladd- och parkeringsplatser. Bygglovet är beviljat och föreningen har fått ett igångsättningstillstånd. Omfattningen av bygglovet beskrivs på sidan 4.

Exakt antal laddplatser och var de skall vara belägna styrs bland annat av elnätets kapacitet. Planen är att vi har fyra laddplatser på Reveljgränd och fyra på Taptogränd. Utökning av besöksparkeringarna blir i anslutning till nuvarande parkeringar vid vändplanerna. På de platserna och uthyrningsplatserna vid Reveljgränd kommer en handikapparkering att anläggas. Övriga parkeringar hyrs ut.

Styrelsen föreslår:

Att besöksparkeringar, parkeringar för medlemmar och laddplatser anläggs enligt bifogad karta.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen



10.2 MOTION

Investering i ett nytt uppvärmningssystem

Föreningen har med olika åtgärder energieffektiviserat föreningens bostadsbestånd. Bland åtgärderna kan nämnas:

- Tilläggsisolering av vindar
- Datoriserat styr- och övervakningssystem för värme och varmvattenproduktion
- Kulvertbyten
- Individuell mätning och debitering av el (IMD) till lägenheter och garage/p-platser
- Närvarostyrd belysning
- Byte till LED-belysning
- Byte av balkongdörrar
- Byte till energieffektiv utrustning i tvättstugor
- Förbrukningsreducerande munstycken i vattenkranar
- Intrimming och pumpbyte av varmvattencirkulation (VVC)

En av de åtgärder som återstår är byte av fönster vilket kommer att ske under 2022.

Styrelsen vill gå vidare med åtgärder inom området energi. En början är installationen av solceller på garagetaken vilket är en för framtiden lönsam investering både ekonomiskt och för miljön.

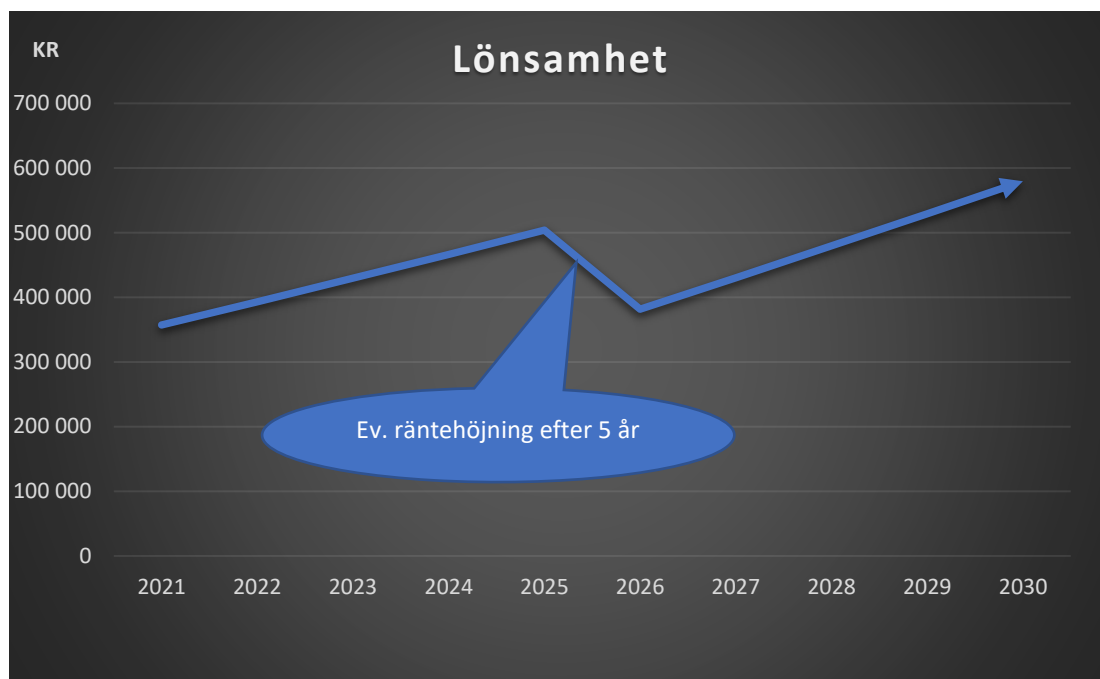
Vi har tillsammans med Enstar AB gjort en förstudie i syfte att långsiktigt säkerställa en för oss lönsam tillgång till värme och tappvarmvatten. Inriktningen på arbetet har varit att nyttja förnybara energikällor.

En utgångspunkt har också varit att investeringen skall vara betald om min. 12 år och max 15 år. Investeringen beräknas till ca. 21 Milj. Anläggningen beräknas vara i drift till hösten 2021.

Resultatet av förstudien ger att investeringen gör oss helt oberoende av fjärrvärme. Systemet använder sig av bergvärme (geoenergi) och återvinning av frånluften. När frånluftsåtervinningen ger ett energiöverskott förs den ner i borrhålen (återladdning).

Vi betalar i dag drygt 2 miljoner kr. per år för värme och tappvarmvatten (fjärrvärme). Det föreslagna energisystemet skulle förbruk el för ca. 800 000 kr. För år 1 (2021) skulle det ge en besparing på 1,3 miljoner kr. per år. Nettobesparingen beräknas till 1,1 miljoner/år. Sedan ökar besparingen utifrån bl.a. minskade räntekostnader. Med avdrag för avskrivningskostnader (värdeminskning), räntor m.m. är investeringen lönsam från första dag i drift.

Sett över en 10-årsperiod beskrivs lönsamheten med nedanstående diagram.



Med investeringen följer att föreningens fastigheter uppgraderas till energiklass B och det kan ge oss medlemmar 0,1% mindre ränta på bostadslån (Grönt lån).

Den el som förbrukas i anläggningen härrör från förnyelsebar energi (vind- och vattenkraft, egen solenergi) vilket innebär att föreningen framstår som ett gott exempel på ett ansvarsfullt hänsynstagande till vår gemensamma miljö.

Byggnadslov är beviljat. Banklån är beviljat med ränta från 0,88% till 0,96% beroende på för hur lång tid vi binder räntan (löptid).

Styrelsen föreslår:

Att stämman ger styrelsen i uppdrag att arbeta vidare med projektet och genomföra investeringen i ett nytt uppvärmningssystem.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen

10.3 MOTION

Byte av utrustning i vallabodar

I Brf Kusken finns två stycken vallabodar på Taptogränd 20 samt Reveljgränd 20. Riktigt bra att de finns!

Mitt förslag. Vallaprofilerna är lite svåränvända till dagens skidor och jag tror att många med mig gärna ser en uppdatering på dem. Bordet profilerna sitter i har även börjat blivit lite rangligt.



Jag rekommenderar och önskar att vi uppgraderar vallabodarna med skidställ från Björnstället.

<http://www.bjornstallet.se/produkter%20bjornstallet%20utvecklar%20och%20tillverkar.html>

Eller alternativt Swix

<https://www.skistart.com/swe/vinter/skidvalla-vallatillbehor/vallastall/swix-vallastall-inkl-profil.html>

Bägge leverantörerna har alternativ på profiler som kan bultas fast på permanent anordning i vallaboden också.

Emil Nykvist

Reveljgränd 18

Styrelsen föreslår:

I föreningen har många medlemmar som åker skidor och vallabodarna är uppskattade. Dagens utrustning uppfyller inte dagen krav och är sliten. Kostnaden för bägge vallabodarna stannar på ca. 14 000; -.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen.

10.4 MOTION

Lokal för enklare arbeten

Ibland behöver nog de flesta göra lite enklare översyn på cykeln, rullskidorna, bilen etc. Jag upplever att det i Östersund är väldigt svårt att hitta en lämplig lokal att hyra för enklare arbeten ett par timmar eller några dagar.

Mitt förslag. Det vore kanon om föreningen (kanske ett samarbete mellan alla föreningar på körfältet) kunde tillhandahålla en lokal lämplig för detta. En lämplig lokal vore ett garage som är något större än de bilgarage som finns på området. Bra belysning och kanske tillgång till de absolut mest nödvändiga verktygen. (ex skruvmejslar, domkraft/lyft och fälgkors). Det vore bra om temperaturen vore åtminstone 10grader, vintertid.

Jag tänker att lokalen skulle kunna användas och bokas på samma sätt och villkor som tvättstugorna.

Emil Nykvist, Reveljgränd 18

Styrelsen föreslår:

Den typ av lokal som motionären förslår finns inte att uppbringa inom föreningen. För mindre projekt finns ett bokningsbart hobbyrum. En närbelägen bensinmack har GDS-hallar.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

10.5 MOTION

Trivselvärdar i BRF Kusken Östersund

Vårt förslag är att det bör finnas två trivselvärdar inom föreningen.

Förslag på uppdrag:

- Hälsa nya bostadsrättsinnehavare välkomna och i samband med detta informera om lokaler och utrymmen. Alltid bra med ett ansikte och en första kontakt!
- Vid två tillfällen per år bjuda in till "öppet möte" över en fika. Träffas, lyfta frågor och funderingar. Förslagsvis höst och vår.
- Fungera som en länk mellan medlemmar och styrelse.
- Vara delaktiga i föreningsgemensamma arrangemang (friluftaktivitet? våffeldag? loppmarknad?)
- Fortsätta med träffar i formen "Syjunta" som fallit väl ut. Detta bidrar till gemenskap samt minskar ensamhet. En verksamhet som går att vidareutveckla.
- Vid behov, vara behjälplig med att distribuera material i föreningen.

Fast arvode i nivå med styrelsearvode föreslås.

Vi som är förslagsställare kan tänka oss att ta hand om uppdraget fram till nästa stämma. Vi ser detta som ett bra sätt att få kontakt med medlemmar i vår förening.

Östersund, datum 2020-02-10

Annika Östlund

Lotta Westlin

Styrelsens yttrande:

Vid förra årsstämmen 2019 beslutades att avskaffa de fyra arvoderade gårdsombuden i föreningen. Denna motion är en snarlik lösning men med färre arvoderade och en ny benämning. Att hälsa nya medlemmar välkomna, informera samt distribuera material är en uppgift som med fördel kan utföras av styrelsen och därmed skapa en naturlig direkt kontakt som gynnar en ömsesidig kommunikation utan mellanhänder.

Frivilliga eldsjälarna är även i fortsättningen varmt välkomna att på ideell basis initiera och bidra i gårdsaktiviteter och arrangemang som gynnar gemenskapen i föreningen.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

10.6 MOTION

Ytterdörrar till husen låsta dygnet runt

Bakgrund:

Vi har idag ett nyinstallerat låssystem som erbjuder möjlighet att skapa ytterligare trygghet för oss boende.

Eftersom tyvärr alltför många känner sig otrygga idag menar vi att vi i föreningen behöver göra vad vi kan för att öka tryggheten för oss boende och samtidigt minska risken för skadegörelse.

Föreningen har installerat ett dyrbart och avancerat låssystem. Trots det står ändå dörrarna öppna större delen av dygnet för alla som vill komma in i husen, välkomna som ovälkomna. System med portkod och dygnet runt låst används som regel av övriga föreningar som har möjlighet till detta.

Vi motionerar därför att vi ska använda oss av de möjligheter som vårt nya dörrsystem ger genom:

-att föreningen har låsta ytterdörrar till husen dygnet runt.

-att det går att komma in med en portkod förutom med den ordinarie låsbrickan.



Familjen

Falkdalen

Taptogränd 11

Styrelsen föreslår:

Under dagtid besöks våra medlemmar av hemtjänst, varubud, bekanta, städbolag, distributionsföretag, hantverkare med flera. Till detta kommer serviceföretag, hantverkare och andra vilka är här på föreningens uppdrag. Under dagtid kommer barn hem från skolan och lekande barn vill komma in. Barn kan ha svårt för att minnas koder. Att dela ut låsbrickor (taggar) till de yngre barnen kan leda till större problem än de vi försöker lösa. Portkoder blir dessutom snabbt allmännyttiga och måste regelbundet bytas.

Entrédörrarna är öppna 06:00-21:00. Att ha låst dygnet runt och använda portkoder i kombination med låsbricka skapar fler problem än trygghet. Av de fyra bostadsrättsföreningarna på Körfältet har vi de minst generösa öppettiderna vad gäller våra entréer. Detta tack vare vårt flexibla lås-, boknings- och informationssystem. Föreningar i de centrala delarna av stan har låst dygnet runt på grund av frekventa inbrott i förråd och entréernas funktion som offentlig toalett/värmestuga. Den problembilden har vi inte i vår förening.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

10.7 MOTION

Störande träd och behov av en gallringsplan

Bakgrund

För ett antal år sedan planterade styrelsen- på vems uppdrag okänt- prydnadsträd på resp innegårdar. Medlemmarna fick inte tillräckligt med information om val av träd, tillväxt, placering etc förrän arbetet var utfört eller tills de insåg konsekvenserna. Arkitektens förslag fick s k ”majoritetsbeslut” i styrelsen. I inledningsskedet var jag själv i kontakt med en positiv trädgårdsarkitekt eftersom jag berikats med ”4 pilträd placerade framför köksfönstret” men fick redan då styrelsens avslag.

Problemet växer med åren, i berikad jord på rot, och förväntas inte bli mindre med åren. Boenden har t o m flyttat. Styrelsen har med hänvisning till ett s k ”majoritetsbeslut” avslagit inkomna motioner. Huruvida styrelsen utrett, granskat fakta, intervjuat berörda till sitt utrednings- och arbetsunderlag, som presenterats styrelsemedlemmarna, som alltid föranlett avslag, känner jag inte till. Vi kan inte alla bo och ha en vy över trädkronorna. Tydligt är det de ”gamla och högt boende” samt oberörda som troget är på årsmöten, och utgör s k ”majoriteten”.

Motivation

Med bakgrund av att motionerna återkommer, så borde det finns en tydlig indikation, lyhördhet och anledning till att göra en översyn av trädbeståndet. Det finns boende inom föreningen s k ”minoriteten” som vill kunna påverka sin boendemiljö och få möjlighet till både ljusinsläpp och nyttja sina balkonger fullt ut. Det borde finnas en lösning/väg även för den gruppen människor inom föreningen –utan namninsamling eller andra påtryckningsmedel för att göra sig hörda. Det går inte som nämnts ”*planlöst hugga ner ett träd här och där så fort någon skriker*” utan man måste självklart göra en generell översyn och åtgärd.

Yrkar

att intervjuer sker med berörda motionärer, s k ”minoriteten”, om de träd som de anser stör deras boendemiljö, samt

att styrelsen positivt beaktar, bearbetar framförda önskemål och föreslår, i sitt utredningsunderlag till s k ”majoriteten”, en väl genomarbetad gallringsplan.

Östersund 2020-02-29

Gudrun Abrahamsson

Styrelsen föreslår:

Att utifrån intervjuer med enskilda medlemmar skapa en gallringsplan är inte i linje med föreningsdemokrati där majoriteten är den del i en förening som bestämmer. En översyn av träd och buskar görs årligen där åtgärder som gödsling, beskärning, stamkvistning, borttagande av sjuka träd/buskar och återplantering genomförs.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde (HSB Normalstadgar 2011 ver. 5)

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt¹. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

¹ Finns på vår hemsida www.brfkusken.se