



Brf

Djäknen



KALLELSE EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Härmed kallas medlemmarna i BRF Djäknen till extra föreningsstämma.

Tid: **Måndagen den 28 mars 2022 kl 19:00**

Plats: **Scandic Hotel Uppsala Nord, Gamla Uppsalagatan**

Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Godkännande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelsen skett i behörig ordning
10. Förslag till beslut om:
 - a) Utbyggnad av **solcellsparken**
 - b) Installation av **laddstolpar** för elbilar
 - c) Gemensam upprustning av **lägenhetsytterdörrar** inklusive **byte av låssystem** samt installation av **fastighetsboxar**
 - d) Installation av **ramper vid hög- och låghusentréer**
11. Föreningsstämmans avslutande

Varmt välkomna! Styrelsen Brf Djäknen

Bakgrund - Punkt 10

Styrelsens utgångspunkter för förslag om ovan grundar sig i:

- a. Styrelsens fastighetsansvar och ansvar för brandskydd
- b. Medlemmars trivsel, komfort och nytta
- c. Medlemmars säkerhet (inbrott, brand, olycka)
- d. Minskade energikostnader

En längre redogörelse/fördjupning i form av en bilaga kommer läggas upp på hemsidan ca två veckor före stämman. Fram till dess tar vi gärna emot synpunkter på vad ni vill att vi tar upp där för att alla som önskar ska ha bästa möjliga underlag för sitt beslut vid stämman.

Förslag till beslut: Se sida 2 -3. Fullmakt sid 4.

a) Utbyggnad av solcellsparken

Förslaget handlar om att bygga ut den befintliga parken till att omfatta samtliga låghus, dvs totalt 7 tak. Motivet är att solceller har en snabb återbetalningstid (runt 10 år) och är en investering som gynnar medlemmar ekonomiskt genom lägre kostnader för förbrukad el i tider av osäkerhet kring framtida elpriser.

Beslutsförslag:

- *Stämman beslutar att godkänna styrelsens förslag om installation av solceller på resterande låghustak.*

Stämman ställs inför alternativen JA eller NEJ.

b) Installation av laddstolpar för elbilar

Förslaget handlar om att konvertera befintliga parkeringsplatser till laddstolpsplatser i takt som motsvarar efterfrågan. Införande av enstaka laddstolpar är normalt ett styrelsebeslut men styrelsen vill få stämmans godkännande på en övergång till laddbara platser efterhand intresse för det uttrycks. Principen följer samma för motorvärmare, dvs att användaren betalar för laddstolpe och elanvändning, plus parkeringskostnad. En laddstolpe belastar då inte föreningens ekonomi utan är snarare positiv. Utbyggnad sker gradvis efter behovs och därför presenteras inte ett specifikt antal.

Beslutsförslag:

- *Stämman beslutar att godkänna styrelsens förslag om att börja installera laddstolpar, i den takt som motsvarar den faktiska efterfrågan.*

Stämman ställs inför alternativen JA eller NEJ. Vid nej innebär beslutet att föreningen inte ska installera laddstolpar, inte ens enstaka.

c) Nya ytterdörrar, låssystem och fastighetsboxar.

Förslaget handlar om att en så kallad gemensam upprustning av våra lägenhetsdörrar (ytterdörr) genom ett byte till säkrare och bättre dörrar med högre inbrottsskydd, brand/rök-skydd, bullerskydd och för radhusdörrarna bättre energivärde (mindre kallras). Vid byte av dörrar är det samtidigt rätt tillfälle att upprusta låssystemet som idag har uppnått slutet av sin livslängd. Vi kommer ändå behöva byta de föreningsgemensamma låsen/passersystemet (enligt underhållsplan). Konsekvensen av ett beslut är då att brevinkasten flyttar ned till trappuppgångarna, vilket sannolikt inom en framtid också vara i linje med åläggande från brevbärare (en arbetsmiljöfråga).

Beslutsförslag: Beslut Dörr

- *Stämman beslutar om gemensam upprustning av lägenhetsdörrar till den standard som är idag gällande avseende brand/gasskydd och inbrottsskydd, bullerskydd samt energivärde.*

Stämman ställs inför alternativen JA eller NEJ. Ett nej innebär att medlem själv¹ får byta dörr. Vid JA har stämman också per automatik tagit beslut om införande av fastighetsboxar.

Beslutsförslag: Beslut Lås (OM beslut ovan är ja)

- *Stämman beslutar om gemensam upprustning av låssystemet till ett digitalt låssystem², men där någon form av fysisk nyckel används.*

¹ På styrelsens godkännande, på egen bekostnad och till yttre utseende i enlighet med färgskala och dimensioner och eventuellt andra restriktioner som föreningen beslutar. I enlighet med stadgarna.

² Exempelvis ILOQ, Assas motsvarighet eller annat som finns på marknaden som fortfarande innebär att man har någon form av nyckel. Alltså inte kod- eller appstyrd lås, så kallade smarta lås.

Stämman ställs inför alternativen JA eller NEJ. Ett ja innebär att föreningen håller fast vid tidigare beslut om gemensamt låssystem för alla. Ett nej innebär att vi flyttar över befintligt lås till ny dörr. Medlem som vill byta/uppdatera lås får då göra det själv på egen bekostnad och det betyder samtidigt att vi frångår principen om gemensamt låssystem och att föreningen inte längre står för kostnaden för fallerande låscylindrar, med följd att föreningen får en väsentligt ökad administrativ hantering av lås vid behov av tillträde.

d) Installation av ramper till entréer med risk för fall vid låghus och höghus

Förslaget handlar om att bygga om anslutningen till entrén till i låg- och höghusen genom att installera en ramp längs huskroppen för att förbygga risk för fall och förbättra tillgängligheten. Det är en fråga om säkerhet och tillgänglighet och därmed också ett fastighetsansvar. När området byggdes låg entréerna helt i nivå med gatan men marken sjunker stadigt och på snart 40 år har marken sjunkit betänkligt vid flera entréer. Att höja gatan är inte ett alternativ, liksom inte heller att bygga hiss. En ramp längs med fasaden innebär viss omorganisering av planteringar och cykelställ förutom själva byggnationen.

Att detta som kan tyckas vara ett styrelsebeslut ställs till stämman beror på att styrelsen tar markutrymme i anspråk och att det finns en visuell aspekt att fundera över som vi gärna vill ha input från medlemmar om. Vi anser inte att samtliga entréer behöver byggas om nu, men över en 3-7-årsperiod i etapper, med de farligaste först. Då är det också rimligt att stämman fastslagit utseendet för framtida styrelsers information.

Notera att det inte föreligger en skyldighet enligt lag att göra detta, men hade vi byggt nytt eller byggt om väsentligt hade det varit ett krav, vilket ändå är något indikerar att det faktiskt är rimligt att förbättra säkerhet och tillgänglighet för våra medlemmar.

Beslutsförslag: Installation av ramp

- *Stämman beslutar att godkänna styrelsens förslag att bygga om entréer som kan anses utgöra en olycksrisk för medlemmar samt utgöra ett hinder för tillgängligheten genom att installera ramp till entréerna.*

Stämman ställs inför med alternativet JA eller NEJ. Ett nej innebär att ramper eller annan lösning installeras endast om myndighetskrav på detta ställs. Troligen kan anslutningarna behöva byggas om ändå och ersättas med en lösning med trappa, utifrån fastighetsansvaret gällande olycksrisk, men då utan ramp. Ett ja innebär att stämman går vidare till nästa fråga om utseende/materialval gällande ramperna.

Beslutsförslag: Typ av ramp (OM beslut ovan är ja)

- *Stämman beslutar att tillgänglighetsanpassad ramp ska vara stenlagd och visuellt tilltalande.*

Stämman ställs inför alternativen JA eller NEJ. Vid nej beslutas därmed att rampen ska vara av typen metall, dvs ett något billigare alternativ.

KOMMENTAR: Stämman kommer inte kunna ta ställning till det exakta utförandet eftersom upphandling inte har skett ännu, däremot presenteras en arkitektframtagen principritning i bilagan gällande en stenbelagd variant.

Om stämman så önskar kan det alternativ styrelsen slutgiltigt önskar besluta presenteras i enkätform gällande det visuella uttrycket för miljön (ramp inkl plantering och cykelställ, dvs de saker som påverkas av beslutet). Stämman har möjlighet att lägga till det som en beslutsfråga under stämman, då det faller inom ramen för beslutsärendet.

Extra föreningsstämma och coronasituationen

Med anledning av att coronarestriktionerna lyfts gör styrelsen bedömningen att vi kan hålla stämma med full närvaro. Då vi är en stor förening är det svårt att hitta lokaler där platser kan glesas ut. Vi har bokat den största tillgängliga lokalen på Scandic med plats för ca 80 sittande och räknar med att vi inte kommer vara fler än så att döma av tidigare extrastämmor och ordinarie stämmor.

Om folkhälsomyndigheten eller regeringen kommer med nya rekommendationer eller lagstiftning som påverkar föreningsstämman så kommer vi förstås behöva förhålla oss till det.

Fullmakt- och ombudsförfarande

Från stadgarna §25 Ombud:

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara: annan medlem, medlemmens make/registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Fullmakt

Ort Datum

Fullmakt för att företräda

bostadsrättshavaren i

lägenhetsnummer på adress Djäknegatan nummer i brf Djäkn

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

Fullmakten behöver inte vara bevittnad

OBS: Tidigare lag om utökat fullmaktsmöjlighet gäller inte längre.