

Brf Bergängen

KALLELSE TILL ÅRLIG FÖRENINGSTÄMMA

Tid och plats Torsdagen den 18 Maj 2017 kl. 18.30
Skafferiet, Ryssviksvägen 2, 131 36 Nacka
Dörrarna öppnas kl.18.00

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
14. Beslut om styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt §37
19. Övriga frågor
20. Stämmans avslutande

Jämte kallelse och inbjudan till årsstämman bifogas:

- Årsredovisning för år 2016
- Motion ”Göra om uteplats till parkeringar”. Inskickad av medlem Elina Johansson
- Motion ”Digital Tvättstugebokning”. Inskickad av medlem Elina Johansson
- Motion ”Upprustning innergård Fredrik Jahns Gränd”. Inskickad av medlem Elina Johansson
- Motion ”Flödes-Läckagevakt”. Inskickad av medlem Elina Johansson
- Motion ”Brandsäkerhet”. Inskickad av medlem Åke Ekmark
- Fullmakt för medlem som inte har möjlighet att närvara vid stämman

Årsredovisning finns även tillgänglig på BRF Bergängens expedition på Finntorpsvägen 5 E.

Varmt välkomna!

Nacka den 27 april 2017

FULLMAKT

För _____

att såsom ombud företräda mig och föramin talan vid årsföreningsstämma med medlemmarna i BRF Bergängen i Nacka torsdagen den 18 maj 2017.

Ombudets laga åtgärder godkännes.

Nacka den _____ 2017

Underskrift

Namnförtydligande

Lägenhetsnr: _____

Anmärkning

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Endast annan medlem, make, eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud.

Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får på stämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

INBJUDAN

Vi hälsar alla gamla och nya medlemmar välkomna att direkt efter föreningsstämman torsdagen den 18 maj 2017 inta en enklare måltid med tillhörande dryck på föreningens bekostnad.

För ändamålet önskar vi veta om du/ni kommer att delta.

Gör din anmälan genom att lämna talongen nedan i föreningens brevlåda på Finntorpsvägen 5E eller genom att skicka ett e-postmeddelande till info@bergangen.se.

Vi behöver få in din anmälan senast den 11 Maj 2017

VARMT VÄLKOMNA

Styrelsen

BRF Bergängen

Ja tack, jag/vi vill gärna dinera efter ordinarie föreningsstämma torsdagen den 18 maj 2017.

Antal personer: _____

Medlem : _____

Adress: _____

Lägenhetsnr: _____

Till årsstämman i Brf Bergängen 2017

Upprustning av innergård vid Fredrik Jahns Gränd

Innergården vid Fredrik Jahns Gränd är idag ganska tråkig.

Det finns alltför många rabatter med olika växter där samtliga växter enbart blommar sommartid. Vissa rabatter är överfulla med växter medan andra rabatter är oerhört glesa. Även platsättningen är bitvis trasig eller behöver upprustning. En del av cykelställen som finns är rostiga och fula. På staketet har färgen flagnat och papptaken över skärmtaksentréerna till Röda Korset och Handikappidrotten är i väldigt dåligt skick (vilket i sin tur kan leda till fuktskador).

I samband med ett ev innergårdsprojekt bör man se över handikappanpassningen.

Förslag på åtgärd:

- Se över vilka växter som passar för innergården (beroende på skugga, sol etc) och som blommar/är gröna under olika säsonger så att innergården alltid ser inbjudande ut. Fylla ut de rabatter som är glesa och minska ned de som är överfulla.
- Se över markavtalet som finns med nuvarande entreprenör för att säkerställa bra skötsel av innergården.
- Byta ut rostiga cykelställ mot nya, ev till nya cykelpollare. Måla staketet och byta takpapp.
- Ta in offerter på ovanstående åtgärder från olika trädgårds- och markentreprenörer där de kan skissa upp förslag på fräschare innergård.

Motion lämnad av

Elina Johansson
Fredrik Jahns Gränd 4, 3tr.
070 60 63 014

Svar på motionen ”Upprustning innergård Fredrik Jahns Gränd”

Medlem Elina Johansson på Fredrik Jahns Gränd 4 föreslår i en motion till årsstämman att innergården på Fredrik Jahns gränd ska rustas upp.

Styrelsens svar:

Först vill styrelsen klargöra att föreningen inte är ägare till hela innergården på Fredrik Jahns gränd. Fastigheterna på den västra och södra sidan om innergården ägs inte av föreningen och därmed har föreningen inte heller någon beslutande rätt över det som finns där. Buskage och träd längs med fasaden i väster råder inte styrelsen över. Inte heller över plattsättning, tak med mera på fastigheten i söder.

Den senaste större investeringen i föreningens utemiljö skedde på innergården på Fredrik Jahns gränd och styrelsen arbetar nu med att fräscha upp andra delar. Under föregående år startades ett arbete med miljöerna framför punkthusens entréer som ska slutföras under 2017. Miljön utanför butikerna längs med Gamla Värmdövägen ska snyggas till och torgmiljön måste ses över. Innan dessa åtgärder är genomförda finns inte utrymme att göra några ytterligare större investeringar i utemiljön.

Styrelsen föreslår årsstämman att avslå motionen i sin helhet

Till årsstämman i Brf Bergängen 2017

Ändra till uppkopplad digital tvättstugebokning

Idag måste bokning av tvätttid utföras på plats vid tvättstugan. Detta betyder att man alltid måste vara på plats för att både kunna boka och avboka sina tvätttider.

För att föreningen ska ligga i framkant samt underlätta för de hyresgäster som är i behov av tvätttider så är det önskvärt att förenkla bokningssystemet. Detta görs genom att koppla upp bokningssystemet via internet och/eller via en app på telefonen.

Då det även är programmerat att man enbart kan boka ett visst antal gånger per månad så borde man även kunna lägga in ett debiteringssystem som möjliggör att alla hyresgäster kan tvätta trots att man eventuellt förbrukat sina tider.

Anledningen till att bokningarna överskrider maxantal kan bero på att man måste vara på plats för att avboka och detta är ibland inte möjligt pga olika anledningar (olyckor, förseningar, sjukdom etc). Därför underlättar ett uppkopplat system även dessa gånger.

Förslag på åtgärd:

- Nuvarande bokningssystem är från PeBabs. Dessa funktioner är mjukvarustyrda och mycket flexibla. Bokningssystemets centralenhet kan kopplas till en web-server, då går t ex tvättstugan att boka via Internet.
- Bokningssystemets panel för bokning kan användas för mer än bara bokning av tvättstuga. I vår förenings fall kan man även boka bastu men det går att lägga till specialtjänster i form av debiteringssystem. Genom att göra detta kan hyresgästerna betala extra för att nyttja tvättstugan vid förbrukat kvot. Ex 20kr/tvättmaskin för 3h. (Alltså minst 40kr, då man alltid bokar minst 2st maskiner).

Motion lämnad av

Elina Johansson
Fredrik Jahns Gränd 4, 3tr.
070 60 63 014

Svar på motionen ” Ändra till uppkopplad digital tvättstugebokning”

Medlem Elina Johansson på Fredrik Jahns gränd 4 föreslår i en motion till årsstämman att tvättstugebokningen på Fredrik Jahns gränd ska uppdateras för att möjliggöra bokningar via internet eller en app. Motionären föreslår dessutom ett avgiftssystem för bokning av tvättmaskiner utöver en viss kvot.

Styrelsens svar:

I föreningen finns fyra tvättstugor som delvis har olika typer av bokningssystem. Endast tvättstugan på Fredrik Jahns gränd har digital bokning. Styrelsen ser fördelar med ett digitalt system, men anser att om någon större förändring ska ske bör det ske så att det kommer samtliga medlemmar till del. Styrelsens bedömning är att andra investeringar är mer prioriterade än kostnaden för att installera digital tidsbokning i hela föreningen. Om det är möjligt att med små medel uppdatera befintligt system på Fredrik Jahns gränd kan det dock vara värt att titta på.

Styrelsen är emot införandet av kvotsystem med extra kostnader för att nyttja tvättstugan vid fler tillfällen än ett fast antal. Det skulle vara mycket svårt att utforma ett kvotsystem som har acceptans hos medlemmarna. Ska det vara en viss kvot per lägenhet eller ska medlemmens andel i föreningen vara styrande? Styrelsen ser inte heller att tillgången på tvätttider är på ett sådant sätt att det finns anledning att minska medlemmarnas fria tillgång till tvättstugorna.

Dessutom är det oklart vilka kostnader ett sådant system skulle innebära för föreningen. Dels då det skulle kräva investering i ett digitalt system för hela föreningen. Dels i administrativa kostnader då det inte finns något befintligt system för att hantera faktureringen av denna typ av avgifter.

Styrelsen föreslår årsstämman att avslå motionen i sin helhet

Till årsstämman i Brf Bergängen 2017

Göra om uteplats till parkeringsplatser vid Fredrik Jahns Gränd

För att ta vara på den yta som tillhör Brf Bergängen bör man se över den nedgånga uteplatsen som tillhör Röda Korset och Nacka Handikappidrott på Fredrik Jahns Gränd och göra om detta till förhyrda parkeringsplatser för att få snurr på den nuvarande bilparkeringskän som finns till föreningen.

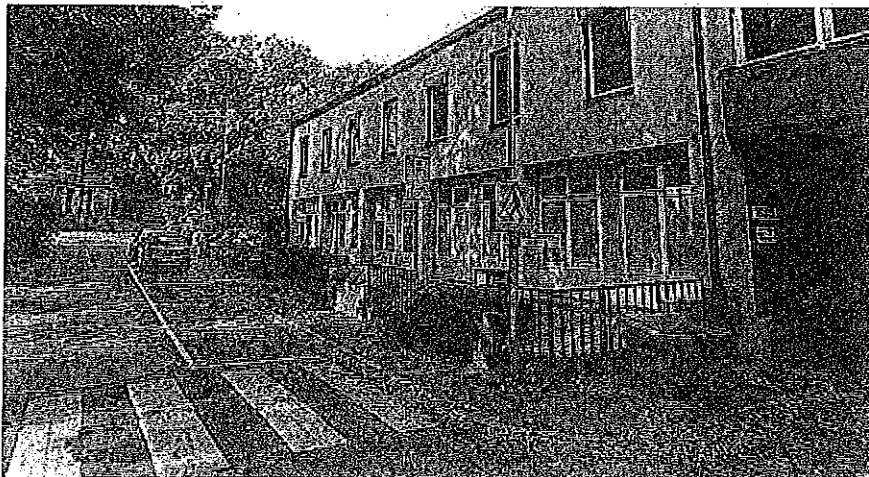
På motsatt sida av uteplatsen, alltså andra sidan av fastigheten, så finns det utrymme för de båda hyresgästerna att göra en mindre uteplats eller ta del av den som redan finns på innergården.

I dagsläget är den nuvarande uteplatsen ändå väldigt nedgången med dåligt/rostigt staket, skeva plattor och överlag inget inbjudande för förbipasserande.

Genom detta förslag så frilägger man även en del plats på boendeparkeringen uppe i kurvan som idag alltid är full, speciellt då danskursen har full aktivitet. Detta är ett hinder för oss som faktiskt bor i föreningen och är beroende av parkering.

Förslag på åtgärd:

- Kolla med Nacka Kommun gällande deras handikapparkering – ev kan 1-2st av ”de nya” parkeringarna vara för handikappade med tillstånd.
- Riva plattsättningen, staketet och rabatterna för att sedan asfaltera på nytt och maximera med parkeringsplatser som är förhyrda av föreningen.



Motion lämnad av

Elina Johansson
Fredrik Jahns Gränd 4, 3tr.
070 60 63 014

Svar på motionen "Göra om uteplats till parkeringar"

Medlem Elina Johansson på Fredrik Jahns gränd 4 föreslår i en motion till årsstämman att uteplatsen framför den av Röda korset hyra lokalen på Fredrik Jahns gränd ska göras om till parkeringsplatser.

Styrelsens svar:

Fastigheten där uteplatsen ligger ägs inte av föreningen. Gatuparkeringen är Nacka kommuns. Därmed har BRF Bergängen ingen möjlighet att genomföra förslagen i motionen.

Styrelsen föreslår årsstämman att avslå motionen i sin helhet.

Till årsstämman i Brf Bergängen 2017

Installation av Flödes- / Läckagevakt hos lokalhyresgäster

För att minimera risken för vattenskador hos våra lokalhyresgäster (även bostadsinnehavarna) så bör man installera flödes- och läckagevakter på det trycksatta vattenburna systemet.

Vid egen installation av maskiner till det vattenburna systemet kan en del brister uppstå vilket i många fall kan leda till vattenskador pga att man installerat ev flödesvakt på fel sätt, om det ens funnits en. Installationerna ligger även till grund för de ersättningar som försäkringsbolaget betalar ut.

Maskiner som är påkopplade på det vattenburna systemet är tex diskmaskiner, tvättmaskiner, kaffemaskiner etc.

Förslag på åtgärd:

- Samtliga lokalhyresgäster gör en översyn av samtliga maskiner som är direktkopplade till trycksatta vatten-nätet.
- Efter översyn kompletteras de maskiner som ej har flödes- läckagevakter eller justerar de befintliga som finns och säkerställer att dessa är rätt installerade

Motion lämnad av

Elina Johansson
Fredrik Jahns Gränd 4, 3tr.
070 60 63 014

Svar på motionen "Flödes-Läckagevakt"

Medlem Elina Johansson på Fredrik Jahns gränd 4 föreslår i en motion till årsstämman att föreningens lokalhyresgäster ska göra en översyn av maskiner som är inkopplade på vattennätet med syfte att installera eller justera flödes- eller läckagevakter.

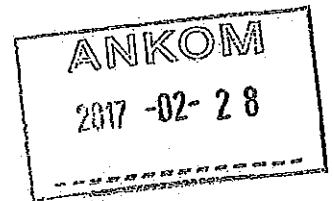
Styrelsens svar:

Styrelsen ser givetvis positivt på förslag som kan minska risken för vattenskador och olika former av läckagelarm kan vara värt att titta på i olika sammanhang.

Som hyresvärd kan dock föreningen inte tvinga befintliga hyresgäster att göra de åtgärder som motionären föreslår. Alternativet skulle vara att kostnaden för åtgärderna skulle belasta medlemmarna vilket styrelsen inte ser vore lämpligt. Vid tecknande av nya avtal med nya hyresgäster finns det givetvis en möjlighet att ta upp frågan.

Det är också viktigt att påpeka att enligt de hyresavtal som föreningens lokalhyresgäster ingått ska hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet.

Styrelsen föreslår årsstämman att avslå motionen i sin helhet



MOTION

till ordinarie åremöte i Brf Bergängen år 2017

Yrkande

Jag yrkar att mötet beslutar att ge styrelsen i uppdrag att omgående utöka utrymningstryggheten för de boende i de fyra höghusen som på sina balkonger har brand-/nedstigningsluckor.

Yrkandet gäller även att regelbundet kontrollera funktionen och underhålla utrustningen - d v s luckor, stegpinnar etc.

Bakgrund

Fastighetsägare ansvarar för brandskyddet.

Av regelverket framgår att "stort skyddsbehov generellt föreligger för hus som är högre än 8 våningar höga".

Skälet är att brandkårens stegbilar ej når högt belägna våningar men även framkomligheten för brandbilarna kan t ex vara begränsad p g a terrängen runt husen.

Att använda balkonger som utrymningsväg gäller i de fall då trapphusen och hissar ej kan användas i en nödsituation - de kan t ex vara fyllda med giftig, dödande brandrök och då ska utrymning ske balkongvägen.

I denna typ av byggnader är ett antal balkonger utrustade med en i golvet monterad nedstigningslucka. I en nödsituation ska de boende ta sig ut på balkongen, öppna luckan och därefter ta sig ner till underliggande balkong - i ett antal fall flera balkonger - genom att klättra på stegjärn infästa i väggen!

Utnyttjandet förutsätter att de som ska evakueras inte har någon höjdrädsla då stegpinnarna sitter relativt nära balkongräcket. Även väderförhållande bör som alla förstår vara goda - inte snö, is och kyla - och inte heller fastfrusna luckor.

Självklart måste föreningen på alla sätt underlätta nödutrymning då den kan drabba barn, äldre och boende som av olika skäl ej kan ta sig ner.

Balkongerna i fråga är i många fall inte utrustade med ett sido- eller fallskydd vilket gällande regelverk torde förutsätta. Komplettering med sido-/fallskydd skulle ha gjorts för länge sedan i husen byggda omkring 1951.

Behovet av sido-/fallskydd uppmärksammades i samband med byggnation av vindsvåningarna för drygt 10 år sedan och blev en förutsättning för att bevilja bygglov.

Och vid ett tidigare årsmöte (år 2003) har för övrigt beslutats att sido-/fallskydd ska installeras om byggnationen av vindsvåningarna krävde det.

Frågan har för några månader sedan uppmärksammats efter en olyckshändelse med kraftig rökutveckling en natt i en lägenhet på Finntorpsvägen 8 då brandmännen blev tvungna att ta sig ner till underliggande balkong från balkongen ovanför.

Som tur var utbröt inte öppen eld med spridning uppåt i huset.

Att röken spred sig torde med stor sannolikhet bero på brister i brandtätningen i golvbjälklaget mellan våningarna som måste undersökas och eventuella brister undanröjas.

Styrelsen har avvisat min begäran om att åtgärda ärendet varför jag ser mig tvungen att vända mig till årsmötet för nytt beslut.

Nacka den 27 februari 2017

Åke G Ekmark
Finntorpsvägen 8, 8 tr

Svar på motionen "Brandsäkerhet"

Medlem Åke Ekmark på Finntorpsvägen 8 föreslår i en motion till årsstämman att medlemmarna ska ge styrelsen i uppdrag att installera s.k. "fallskydd" i glas för de boende i de fyra punkthusen som på sina balkonger har brand-/nedstigningsluckor.

Ekmark påtalar också behovet av att regelbundet kontrollera och underhålla stegpinnar, balkongluckor och rökluckor i punkthusen.

Styrelsens svar:

Styrelsen delar Åkes syn om vikten av att hålla medlemmarna informerade kring utrymningsvägar och att det löpande underhållet av dessa sköts. Styrelsen har under våren ingått ett avtal med *Protektia Brandskydd AB* som kommer att kontrollera rökluckor, stegjärn, och balkongluckor under maj månad.

Styrelsen har också gått ut med tydlig information om hur utrymning i händelse av brand är tänkt att ske. Samtliga medlemmar i punkthusen har fått informationen har gått ut i brevform samt genom tydlig information i portarna. Informationen finns även på hemsidan.

När det gäller den delen av motionen som handlar byggnation av ytterligare "fallskydd" i glas vill styrelsen vara tydlig:

Beslutet från stämman -03 gällde endast de lägenheter som byggdes när den resterande halvan av vindarna i punkthusen byggdes om till lägenheter, det vill säga de lägenheter som har balkong i vindspan.

Stämman beslutade att byggande av tak och vindskydd endast skulle ske om byggnation av dessa vindsvåningar kräver det. Samtliga berörda lägenheter har fått dessa skydd. Den dåvarande styrelsen har genomfört det uppdrag som stämman ålade dem.

Denna motion handlar om att bygga ytterligare "fallskydd" på övriga balkonger. Styrelsen har kontaktat brandingenjören på Södertörns brandförsvarsförbund för att undersöka om uppförande av dessa "fallskydd" skulle öka brandsäkerheten eller om det finns andra, bättre lösningar att ta till.

Det finns inget regelverk som förordar eller kräver fallskydd i glas. Styrelsen ser risken att falla utanför räcket på inunderliggande balkong som mycket, mycket låg. Brandingenjören anser inte att byggnation av ytterligare "fallskydd" skulle öka brandsäkerheten i fastigheten och styrelsen delar den uppfattningen.

Styrelsen rekommenderades istället att undersöka ifall berörda lägenheter var utrustade med säkerhetsdörr som håller rök och brand ute, i sådana fall skulle man nämligen kunna fundera på att ta bort luckorna helt och hållet.

Tilläggs bör att ett av de befintliga glasskydden i föl blåste ned på grund av extremt hård blåst, lyckligtvis skadades ingen.

Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att årsstämman avslår denna denna del av motionen.

