

Kallelse till extra Föreningsstämma

BRF DALEN 10

Datum: 21 APRIL 2022

Tid: 17:30

Plats: Träfflokalen, Tappgränd 11

Styrelsen har sedan det blev ett faktum att vår tidigare hyresgäst skulle flytta ut från sin lokal utrett vilket som är det bästa sättet att nyttja lokalytan som tidigare var uthyrd. Utredningen har lett till att styrelsen anser att det bästa för föreningen är att sälja ytan till en utvecklare som tillser att det byggs nya bostäder inom ytan. Styrelsen har, efter att ha erhållit bygglov för byggnation av nya bostäder genomfört en upphandling där fastighetsutvecklare bjudits in att lämna anbud för att förvärva lokalytan. Efter genomförd upphandling och förhandling har styrelsen valt att ingå avtal med MPG. MPG har lämnat ett väldigt förmånligt bud som innebär att föreningen erhåller 22 000 kronor per kvadratmeter bostadsyta som byggs plus att föreningen erhåller 65 % av den köpeskilling som överstiger 54 000 kronor per kvadratmeter som MPG erhåller vid slutförsäljning av de färdigbyggda bostäderna. Ett upplägg som gör att föreningen tillsammans med MPG har ett gemensamt intresse av att projektet blir så bra som möjligt.

MPG står för samtliga byggnationskostnader för att bygga de nya bostäderna och ansvarar för hela processen. Föreningen erhåller garantier på alla arbeten som utförs i enlighet med gällande standardavtal för byggnationer.

Styrelsen har också under åren 2020 – 2022 sett över föreningens installationssystem, energiförbrukning och utgifter för dessa i ett samlat grepp. Man har konstaterat att en stor del av föreningens utgifter per år går åt uppvärmning.

För att utreda hur en modernisering och kostnadssänkning av våra utgifter skulle gå till har föreningen anlitat Enex för att göra en djupare analys av vår fastighets totala förbrukning och dess nuvarande energisystem.

Detta har resulterat i en plan som styrelsen ämnar verkställa, där aggregat byts ut, bergvärme installeras, låghusens ventilationssystem görs om invändigt etc. mer information om detta finns i kallelsen som bilaga och information ges även på extrastämman.

För att stärka föreningens ekonomi än mer på lång sikt och för att bidra till en sänkning av föreningens totala klimatfotavtryck så önskar styrelsen investera i en modernisering av fastighetens installationer.

Att genomföra båda ovanstående projekt är ett stort beslut för föreningen och styrelsen vill att alla medlemmar ska vara involverade i beslutet. Innan avtalet med MPG och Enex blir fullt gällande kallar styrelsen därför till en extrastämma för att stämman ska fatta beslut om föreningen ska gå vidare med dessa projekt.

Vi har också en motion från Margareta Olofson från årsstämman 2021 angående ändring av stadgar, paragraf 19 som vi redan röstat om en gång på årsstämman, men behöver rösta om igen i denna extra stämma för en andra omröstning enligt våra stadgar, innan ändringen kan verkställas.

Stämman börjar med att MPG och Enex representanter närvarar och presenterar sig själva och berättar mer om respektive projekt. Var gärna på plats i tid den 21 april när presentationen börjar. När presentationerna och frågestunderna är över så går vi över till omröstning.

Vad vi röstar om

Styrelsen föreslår att den extra föreningsstämman beslutar om:

- 1- Att stämman ger styrelsen mandat att upplåta lokalen där Sthlm stad Tidigare var hyresgäst till MPG för att därefter inredas till bostäder. En del i projektet är att befintligt cykelrum flyttas till annan plats på föreningens mark .
- 2- Att stämman ger styrelsen mandat att investera i en modernisering av fastighetens uppvärmningssystem och i samband med det även bygga om låghusens ventilationssystem.
- 3- Att stämman röstar för stadgeändring enligt motion från Margareta Olofson.

Varje medlem har en röst och det går bra att ge fullmakt till ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen, eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens fastighet. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Se stadgar § 17 och § 18

Stämmans beslut

EN röst **FÖR** innebär att du som medlem accepterar förslaget ovan.

EN röst **EMOT** innebär att du som medlem inte accepterar förslaget ovan.

Vad kan/bör jag som medlem göra?

Du bör:

1. Ta ställning för eller emot dessa förslag
2. Närvara vid extrastämman för att rösta alternativt via ombud (se fullmakt)

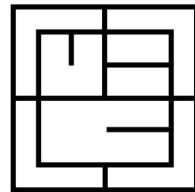


Extra föreningsstämma Brf Dalen 10

Torsdagen den 21 April **2022** kl. 17:30 Täppgränd 11

Enskededalen

1. Extrastämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenlig utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Beslut att styrelsen får mandatet att upplåta lokal för bostadsändamål och i samband med detta flytta cykelrum till annan plats på vår mark.
9. Beslut att styrelsen får mandatet att investera i en modernisering av fastighetens uppvärmningssystem och i samband med det även bygga om låghusens ventilationssystem.
10. Beslut av slutligt godkännande av stadgeändring.
11. Extrastämmans avslutande



Bakgrund och projekt

MPG Group har på inbjudan av Brf Dalen 10 erbjudits chansen att lämna anbud på att förvärva den vakanta lokalytan i föreningens fastighet och ansvara för ombyggnation av lokalytan till nya bostäder. Föreningen har sedan tidigare erhållit bygglov för att göra om lokalytan till bostäder.

Efter anbudsgenomgång och efterföljande förhandlingar har vi, i goda och nära dialoger med föreningens styrelse, reviderat bygglovsritningarna för att anpassas till de förutsättningar som finns i fastigheten och för att få till en bra variation av lägenheter.

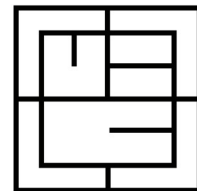
Den utformningen av projektet som vi planerar att genomföra är baserad på att inga befintliga lägenhetsförråd ska beröras och att endast den idag oanvända lokalytan görs om till bostäder. Vi har optimerad bygglovsritningen i syfte att skapa så mycket lägenhetsyta som möjligt av lokalen och samtidigt skapa en bra variation av lägenhetsstorlekar. I projektet ingår också att vi ska iordningställa en övernattningslägenhet som kommer tillhöra föreningen och sedan kunna nyttjas av medlemmarna i föreningen.

Projektet kommer generera 9 nya bostäder som är 1 till 3 rum och kök, därutöver blir det också en övernattningslägenhet till föreningen. Totalt kommer det bli 392 kvadratmeter ny bostadsyta. Projektet innebär att föreningen erhåller både en köpeskilling för ytan och en löpande intäkt från de avgifter som kommer betalas av de nya bostäderna.

Vi ser fram emot att genomföra projektet och är stolta att vara utvalda av föreningen efter genomförd anbudsprocess. Under kommande månader kommer vi arbeta med att erhålla ett startbesked för att få påbörja byggnationen. Startbesked är en handling som utfärdas av Stockholms stad. För att vi ska kunna erhålla startbesked måste vi ta fram handlingar som visar på hur projektet kommer genomföras och stadsbyggnadskontoret granskar sedan handlingarna för att säkerställa att alla gällande lagar och regler kommer efterföljas. Vi planerar att vara färdiga med all projektering innan sommaren för att sedan påbörja själva byggnationen i augusti/september. All planering sker i nära samråd med föreningens styrelse. Under projektets gång kommer det vara regelbundna möten med föreningens styrelse där vi rapporterar hur projektet fortlöper och föreningens styrelse får god inblick i projektet. Vi har stor erfarenhet av att genomföra projekt i bostadsrättsföreningar och förstår vikten av att lämna löpande och utförlig information. Vi kommer avisera tidsplaner i god tid och som är möjliga för alla i föreningen att få del av.

Om MPG Group

MPG Group är en sammansättning av bolag som är verksamma inom fastighets-, bygg- och industri-branschen. Inom gruppen har vi nischbolag inom varje område som krävs för att genomföra ett lyckat projekt. MPG Group genomför fastighetsutvecklingsprojekt av alla typer och storlekar, allt från att göra om ett gammalt soprum till en ny lägenhet till att vara med och utveckla nya stadsdelar. Våra entreprenadbolag har alla sin egen nisch där vi arbetar med allt från mindre serviceuppdrag till stora nyproduktionsprojekt. Vi har särskild spetskompetens inom det som kallas ROT-projekt, projekt där befintliga fastigheter rustas upp/byggs om, till exempel att bygga om en tidigare verksamhetslokal till nya bostäder. Att genomföra projekt med MPG Group innebär att även de små projekten får ta del av fördelarna som ett stort bolag har där vi genomför ramupphandlingar av material och leverantörer för hela gruppen.



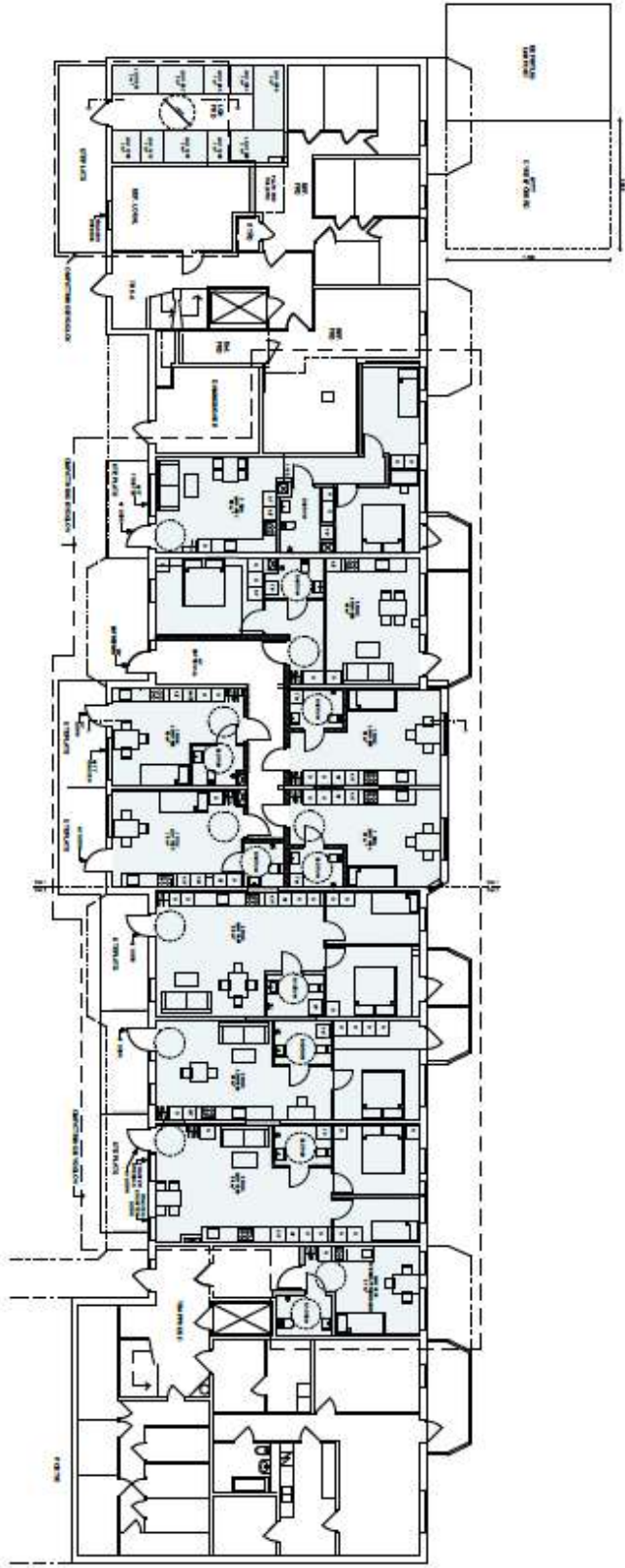
Vi har alla kompetenser under samma tak med arkitekter, projekteringspersonal, projektledare och alla nischkompetenser. Vi har korta ledtider och arbetar med en hög servicegrad.

MPG Group arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor skapar förutsättningar för en hållbar förändring inom bygg, fastighet och industri. MPG Group strävar efter att minimera sitt eget avtryck på miljön. Koncernen kan, och ska påverka positivt genom att vara smarta med resurser och optimera dessa genom samarbeten inom koncernen. Minimera energianvändning och sträva mot att producera resultat med hållbar resursanvändning.

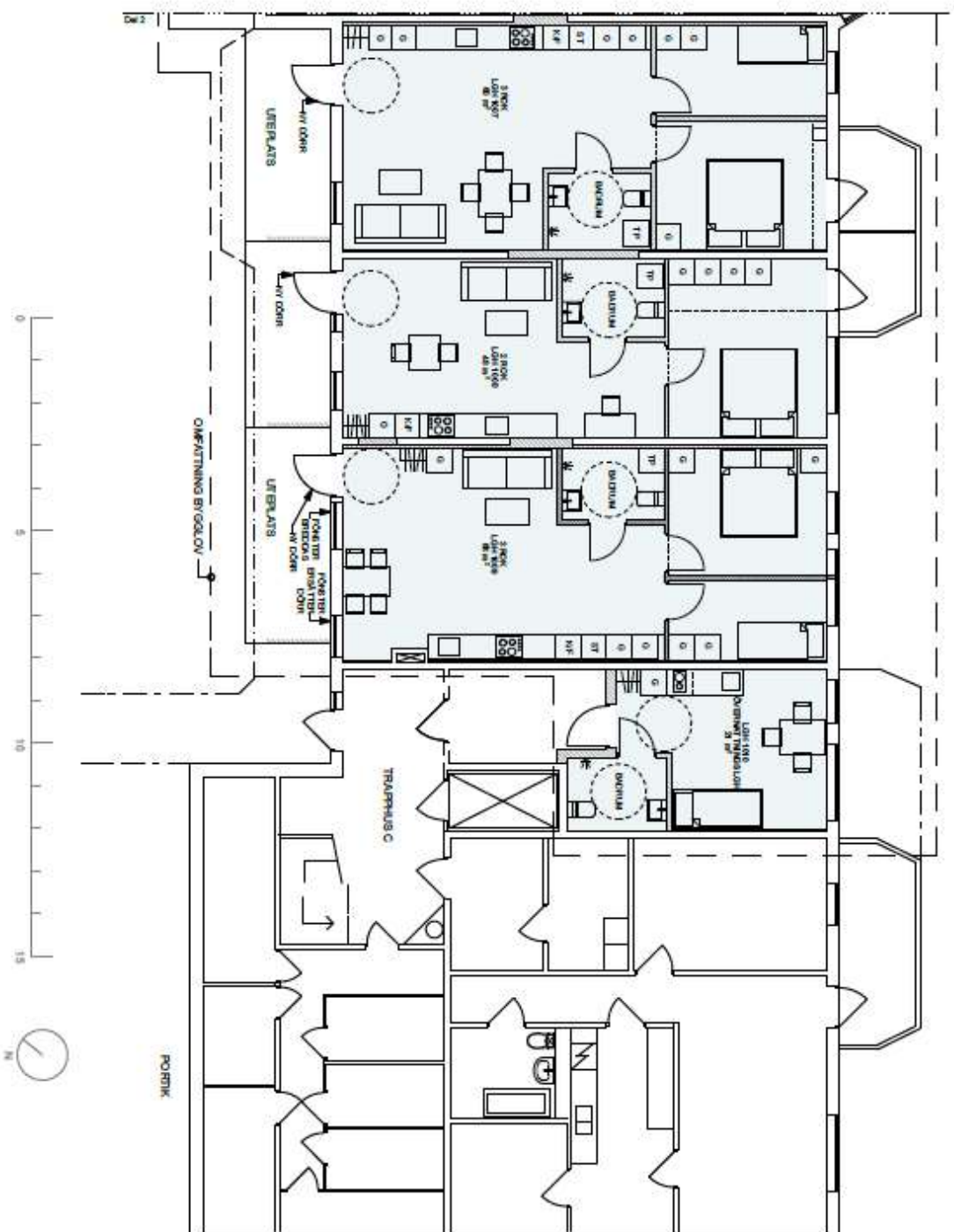
MPG Group har en stark och jämn finansiell utveckling. Den ekonomiska prognosen ser ljus ut vad gäller nya uppdrag och förvärv, med en sammanlagd total orderstock för koncernens entreprenadbolag på ca 2 Mdkr.

Referensbild tidigare projekt där lokal byggts om till bostad:





LGH 1001	55 kvm
LGH 1002	49 kvm
LGH 1003	27 kvm
LGH 1004	27 kvm
LGH 1005	28 kvm
LGH 1006	23 kvm
LGH 1007	60 kvm
LGH 1008	48 kvm
LGH 1009	58 kvm
LGH 1010	21 kvm
Total BOA 392 kvm	



Bilaga till punkt 9 på dagordningen
Energiprojekt för att minska våra kostnader!



Hej alla medlemmar!

Vi i styrelsen arbetar nu med att hitta en lösning för att minska vår energiförbrukning i föreningen.

Vi har tittat på & undersökt en bergvärme-lösning i kombination med att samtliga FTX-ventilationsaggregat byts ut samt införande av FTX-ventilation i våra s.k. "låghus". Detta har vi gjort tillsammans med företaget ENEX. Lite längre ner förklarar vi denna lösning ytterligare.

Detta skulle resultera i en besparing på ca 1 100 000 kr /år för vår förening!

Totalt sett så förbrukar vår förening ca 1 600 000 kWh fjärrvärme /år. Med bergvärme och moderniserad FTX-ventilation så skulle vi spara ca 1 250 000 kWh /år i energiförbrukning.



ENEX är ett företag inom energieffektivisering av fastigheter (primärt större bostadsrättsföreningar, som vi) och har hjälpt styrelsen med att ta fram beräkningar, dimensioneringar, ritningar för undercentralen, hur en teknisk lösning skulle se ut, omfattning, förfrågningsunderlag, m.m. för vårt eventuella energibesparingsprojekt.

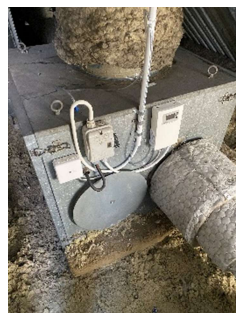
ENEX har utfört över 100 st. energiprojekt och hjälpt sina kunder att nå väldigt stora kostnads- och energibesparingar. Vi har fått ta del av många referenser och har talat med dessa som har förmedlat att de är mycket nöjda med ENEX som leverantör och totalentreprenör.

ENEX utför sina energiprojekt som en totalentreprenad enligt ABT 06 och tar fullt ansvar för projektet samt lämnar 5 års garanti på material, arbete samt funktion av anläggningen. Detta känns väldigt tryggt för oss som ev. "beställare".

Varför undersöker styrelsen att eventuellt investera i bergvärme & ny FTX-ventilation?

Vår vision är att vi ska bo tryggt, miljövänligt och billigt. Det är precis därför vi har undersökt detta under ca 1 års tid tillsammans med ENEX för att minska vår värmekostnad avsevärt samt konvertera till en mer miljövänlig uppvärmningskälla.

Värmeåtervinningen / FTX-ventilation



Våra befintliga FTX-ventilationsaggregat är daterade och har en mycket låg verkningsgrad på värmeåtervinningen i ventilationsaggregaten jämfört med nya FTX-ventilationsaggregat. Verkningsgraden är idag ca 30-35% på värmeåtervinningen, nya FTX-ventilationsaggregat har en verkningsgrad på ca 90%.

Våra befintliga aggregat drar även mer el i drivenergi jämfört med nya, drivkostnaden för ventilationen kommer att halveras med nya aggregat (**besparing: 50 000 kr i drivenergi**).

Detta betyder att det finns betydande energi- och kostnadsbesparingar att realisera genom att ersätta våra äldre FTX-aggregat med nya.

I våra s.k. "låghus" så är ventilationssystemet ett F-system. Det betyder att det är en frånluftsfläkt per lägenhet som suger ut luften från bostäderna och sänder ut den direkt på taket utan att ta tillvara på värmen i ventilationen. Uppskattningsvis så är luften som vi släpper ut från låghuset idag ca 20-22 grader, när den kan vara runt ca 5-10 grader med FTX-system.

Att ersätta låghusens befintliga frånluftsfläktar med FTX-aggregat skulle resultera i att värmen i ventilationen återvinns och därmed sparar vi både pengar och energi för föreningen, men framförallt så ökar även boendekomforten för de boende i låghuset. Istället för att det kommer in kall & smutsig luft från friskluftsintagen i lägenheten så sänder FTX-ventilationsaggregatet in varm och filterad luft till bostäderna.

Med FTX-ventilation i låghuset, så får alla boende inom vår bostadsrättsförening samma boendekomfort i form av energi/ventilation.

Ersätta fjärrvärme med bergvärme

Vi har idag fjärrvärme som värmekälla. Fjärrvärme är en onödigt dyr uppvärmningsform och mindre miljövänlig jämfört med bergvärme.

Våra befintliga fjärrvärmeväxlare är ca 23 år gamla, och den tekniska livslängden börjar att nå sitt slut. Mycket av våra komponenter i vår undercentral kan vi återanvända till bergvärmecentralen då vi under åren löpande har utfört reparationer inom undercentralen vilket betyder att t.ex. vissa cirkulationspumpar är av nyare modell och kan återanvändas. Då sparar vi pengar samt är mer miljövänligt än att köpa nytt.



Våra 3 st. Fjärrvärmeväxlare

Vår värmekostnad har pendlat mellan ca 1 380 000 – 1 450 000 kr /år. Dock har vår värmekostnad för 2021 ökat till hela 1 530 000 kr med fjärrvärme. Med bergvärme i kombination med ny FTX-ventilation där vi ökar värmeåtervinningen mer så ska vår värmekostnad vara ca 430 000 kr /år. **En besparing på ca 1 100 000 kr /år!**

Vår energiförbrukning idag med fjärrvärme som värmekälla är ca 1 600 000 kWh /år. Med bergvärme och ny FTX-ventilation så skulle vi **spara ca 1 250 000 kWh /år i energiförbrukning.**

Bergvärme är en mycket energi- och kostnadseffektiv värmekälla som samtidigt är mycket hållbar och miljövänlig då det bygger på förnyelsebar energi i form av solenergi som är lagrat i berget under våra hus.

Bergvärmecentralen omfattar:

- 4 st. Thermia Mega XL värmepumpar som är varvtalsstyrda och med hetgas växlare
- Varmvattentankar i form av s.k. Slingtankar samt Slutberedare kopplad till värmepumparnas hetgaskrets för ännu effektivare varmvattentillverkning.
- Styr- och reglersystem som skapar en helhet mellan bergvärmecentralen och ventilationen. Hela energisystemet kommer att vara webbuppkopplat för löpande driftoptimering och övervakning.
- 20 st. energihål x 370 meter
- Bergvärmecentralen är dimensionerad för att vara så energi- och kostnadseffektiv som möjligt samtidigt som hög driftsäkerhet & lång livslängd säkerställts.
-



ENEX bergvärmeinstallation hos BRF Byggmästaren på 162 lägenheter. På bild syns bl.a. Thermia Mega XL värmepumpar. BRF Byggmästaren sparar ca 1 000 000 kr

Mer information om energibesparingsprojektet kommer att presenteras XXX . Då redovisas energiprojektets totala omfattning, tidplan, kostnader, den tekniska lösningen m.m.

Tekniska frågor kring energibesparingsprojektet kan även ställas direkt till ENEX.

Erik Nigell

E-post: Erik.nigell@enex.se

Tel: 076-287 77 81

Kasper Hellström

E-post: Kasper.hellstrom@enex.se

Tel: 076-472 90 00

ENEX AB
Energy Performance

Vi är medlemmar hos
EEF
ENERGI EFFEKTIVISERINGS FÖRETAGEN
Det är onödigt att slösa med energi - och dyrt.

MOTION ANG STADGAR § 19 till årstämma 2021

Margareta Olofson, T7, lgnr 1229 (1229)

Paragraf 19 handlar om röstning på föreningens stämma. Då vår föreningen under de flesta år haft en stämмоordförande som inte är medlem i föreningen och inte har rösträtt bör stadgarna justeras.

Första stycket i § 19 bör ändras till:

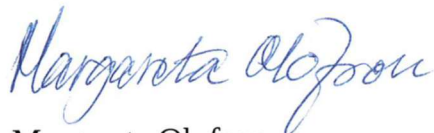
”Föreningsstämmans beslut utgörs av den ståndpunkt som fått mer än hälften av rösterna eller vid lika röstetal den ståndpunkt som ordföranden röstar för, om ordföranden är röstberättigad. Är ordföranden inte röstberättigad avgör lotten. Vid val anses den vald som fått flest flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om stämman inte beslutade något annat innan valet genomfördes.

Blankröst är inte en avgiven röst.”

Med anledning av ovanstående yrkar jag:

att stämman bifaller förslaget om ändring av första stycket i § 19 i enlighet med ovanstående förslag.

Enskede 28 mars 2021



Margareta Olofson

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum

FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

_____ namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____