



## Kallelse Extra-stämma 2017-10-18 kl 18.00 i allaktivitetshuset

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. a) styrelsens motion nr 1  
b) ordinarie stämmas bordlagda motion nr 1  
c) Ordinarie stämmas bordlagda motion nr 2  
d) Ordinarie stämmas bordlagda motion nr 11,5  
e) Bordlagd fråga från ordinarie stämma gällande gruppavtal.  
f) Styrelsens motion nr 2

Efter föreningsstämman står styrelsen till förfogande för eventuellt ytterligare frågor.

Viktigt! - Tänk på att varje lägenhet har En röst - Kan du och eventuellt samägare ej närvara personligen finns möjlighet att ge ombud fullmakt, ombud får ej företräda mer än två medlemmar. - Ta med id-handlingar

# Styrelsens motion 1 - föreningens parkeringsplatser

Styrelsen föreslår att föreningens parkeringsplatser skall vara disponibla för föreningens samtliga medlemmar. Parkeringen regleras genom att ett parkeringstillstånd delas ut till varje lägenhet.

## Följande regler skall gälla:

- Tillståndet gäller för en personbil per lägenhet.
- Tillståndet gäller boende i föreningen, överlåtelse är inte tillåtet.
- Parkering skall ske inom markerat område.
- Parkeringsföretag anlitas av styrelsen för kontroll.

1.

## Parkkinen Anita

---

**Från:** Carina Alfredsson <carina.Alfredsson@arkitektkopia.se>  
**Skickat:** den 13 januari 2017 14:30  
**Till:** info@fagelhusen.se  
**Kopia:** Ericson Anders (Bravida)  
**Ämne:** Motion till årsmöte 2017

Föreningens 10 parkeringsplatser

Med tanke på att det byggs överallt i Sundbyberg och det finns allt för få parkeringsplatser till oss boende vill jag komma med ett annat förslag än att hyra ut dessa platser till endast 10 medlemmar.

Alla som vill få chans att parkera på dessa platser får anmäla sig och betala en årsavgift, förslagsvis runt 1000 kr. Då får man en personlig parkeringslapp med namn och reg nr som ska placeras i fönstret på bilen. En lapp per lägenhet. Vi sätter även upp skyltar med "FÖRHYRD PARKERING för Brf Fågelhusen."  
(jag kan hjälpa till med dessa lappar/skyltar)

Då gäller först till kvarn men man får bara stå, förslagsvis, max 5 dagar i sträck. Föreningen får in pengar och alla som vill får chans till att kunna parkera. Och platserna står inte tomma, vilket skulle hända om man t ex är bortrest, om man hyr ut dem till endast 10 st.

Carina Alfredsson  
Stenbrottsgatan 5

17277 Sundbyberg



## Motion till årsstämma i bostadsrättsförening Fågelhusen i Sundbyberg

Datum: 2017-01-21

Motionär: Annika Klevegren, Stenbrottsg. 1

### **Motion: Parkeringsplatser**

Styrelsen har föreslagit att parkeringsplatserna (5+5 st) ska hyras ut till föreningens medlemmar eftersom parkeringsbolaget inte kan avläsa kommunens system.

**Detta är inget beslut som styrelsen kan ta utan det är föreningens medlemmar som ska besluta på årsstämman hur vi ska göra med parkeringsplatserna.**

Föreningen har tidigare gjort en utredning och kom då fram till det som gäller i dagsläget: **"parkeringsplatserna nyttjas med boendeparkering då styrelsens utredning visar att andra alternativ blir antingen för kostsamma, orättvisa eller tidskrävande."** (Utredningen bifogas som bilaga1 till motionen).

Alla som idag har boendeparkering kan via kommunens webbsida skriva ut ett bevis på att bilen har giltigt boendeparkeringstillstånd och att månadsavgiften är betald.

Det utskrivna beviset sätts lämpligen på framrutan. (Exempel bifogas, bil 2)

Alternativt kan ett gratis tillstånd från föreningen (eller från P-bolaget) delas ut. (1 per lägenhet).

### **Jag föreslår att stämman beslutar:**

**att föreningens medlemmar som har ett giltigt tillstånd på rutan får parkera enligt först till kvarn-principen precis som det fungerar i dagsläget**

Namn  
Annika Klevegren  
0739-523467



Brf Fågelhusen  
E-post: info@fagelhusen.se  
www.fagelhusen.se

BRF FÅGELHUSEN  
FÅGELHUSEN



BRF FÅGELHUSEN  
FÅGELHUSEN

bilaga till 2.

2013-05-07

1

## Utvärdering parkering Brf Fågelhusen

På förra årsstämman fick styrelsen i uppdrag att återigen utreda parkeringssituationen i föreningen. Styrelsen har valt att i samband med detta också utreda dom två garageplatser som finns.

Idag har föreningen:

- elva parkeringsplatser som kan nyttjas med boendeparkering
- två garageplatser som hyrs ut

### Parkeringsplatserna

Styrelsen har tittat på tre alternativ:

- Oförändrad hantering av parkeringsplatserna
- Återta parkeringsplatserna till föreningen och hantera dessa själva
- Återta parkeringsplatserna till föreningen och överlåta hantering på externt bolag

#### 1. Oförändrad hantering av parkeringsplatserna

Systemet med boendeparkering är det mest rättvisa, är enkelt att förstå och hantera för föreningens medlemmar och föreningen slipper lägga tid och pengar på administration. Alla som köper boendeparkering kan nyttja parkeringsplatserna vilket gör att alla boende har chansen att använda platserna. Bevakningen av parkeringsplatserna sköts av Q-park och medför inga kostnader men heller inga intäkter för föreningen.

#### 2. Återta parkeringsplatserna till föreningen och hantera dessa själva

Om föreningen ska hantera platserna för uthyrning måste ett kösystem upprättas, varje hyresgäst måste registreras, kontrakt måste skrivas och avisering av hyresavgift måste ske. Kösystemet måste underhållas och uppdateras. Det är vanligtvis bostadsrättsföreningens förvaltare som sköter dessa uppgifter. Föreningens nuvarande förvaltare, Valvet, tar för närvarande 850 kr/timme exkl moms. Till detta tillkommer kostnader för skyltar, avtal med bolag som bevakar platserna. Eftersom varje ändring i registrering och köhantering medför administration som kostar tid och pengar bör hyrestiden löpa till dess att hyresgästen säger upp avtalet. Att återta parkeringsplatserna genererar å andra sidan intäkter. En rimlig avgift skulle kunna vara 600 kr/mån per plats.

Styrelsens bedömning är att detta förslag medför allt för stora kostnader och tar för mycket tid i anspråk i förhållande till att det gynnar endast elva av föreningens medlemmar.

#### 3. Återta parkeringsplatserna till föreningen och överlåta hantering på externt bolag

Q-park har tidigare blivit tillfrågade om att sköta parkeringsplatserna åt oss.

Att låta Q-park sköta parkeringsplatserna ger ett rättvist system men medför samtidigt att föreningens medlemmar måste köpa både parkeringsbiljett och boendeparkering. Detta förslag genererar en del intäkter men kräver i gengäld den del dyra investeringar, t ex kostnad för två biljettautomater ca 60 000 kr, dragning av el ca 15 000 kr, kontokortshantering ca 8 000 kr/år. Tillkommer gör också kostnad för ev bevakning av parkeringsplatserna.



2013-05-07

2

Taxan skulle t ex vara 6 kr/tim eller 30 kr/dag vilket är det normala i vårt närområde och en del av detta tillkommer föreningen.

Räkneexempel (utgår från att alla platser inte utnyttjas, inte heller alla dagar i veckan, inte alla veckor om året):

9 platser à 30 kr/dag, 5 dagar/vecka, 45 veckor/år ger ca 60 750 kr/år. Av detta ska Q-park ha hälften, kvar till föreningen finns 30 375 kr. Föreningen ska betala sedan betala för kontokortshantering, korttransaktioner och initialt för automaterna, dragning av el mm enligt ovan.

#### Styrelsen föreslår

att hanteringen av parkeringsplatserna är oförändrad, dvs nyttjas med boendeparkering då styrelsens utredning visar att andra alternativ blir antingen för kostsamma, orättvisa eller tidskrävande.

#### Garageplatserna

Dom två garageplatserna är idag hyrplatser och var det vid föreningens köp av fastigheterna. Systemet med boendeparkering inte kan användas på garageplatserna. Däremot kan ett kösystem upprättas för att oklarhet inte ska råda den dagen en garageplats sägs upp.

#### Styrelsen föreslår

att de två garageplatserna förblir uthyrda även i fortsättningen och att ett kösystem upprättas.

-----

Motion 11)5 p-platser

P-plats tillhör alla i föreningen då de ligger på föreningens mark.

Regler har bestämts på tidigare stämma.

**Förslag:** Förslag med ett märke (dekal) med fågelhusen på liggande i framrutan på bilen

Detta ska gälla enbart föreningsmedlemmar bosatta i föreningen deras privata personers bilar (hyr och lånebilar)

# Förslag gällande gruppavtal

## Bakgrund

Under BRF Fågelhusens årsstämma 2016 antogs en motion att undersöka gruppavtal som ett alternativ för Internet, TV och telefoni-tjänster i föreningen. Styrelsen under hösten 2016 haft kontakt med ett flertal leverantörer kring detta och begärt in offerter. Då ett gruppavtal är något som påverkar alla medlemmar i föreningen ekonomiskt så har styrelsen beslutat att lägga ett förslag till en stämma som föreningens medlemmar kan välja att rösta för eller emot.

## Förslag

### Internet

Styrelsen föreslår att föreningen tecknar tjänsten *Gruppaccess bredband 700-1000/700-1000 Mbit/s och telefoni* från leverantören **Ownit Broadband AB**. Ownit tillhör Telenorkoncernen tillsammans med bland annat Bredbandsbolaget. Val av leverantör har skett efter att ha tagit in offerter från följande leverantörer: Bahnhof AB, Com Hem AB, Ownit Broadband AB och Sundbybergs Bredband AB (Sundbybergs Stadsnät).

### Kostnader och bindningstid

Månadskostnad för tjänsten per lägenhet är 109,00 SEK.

Månadskostnad totalt för föreningen (130 lägenheter) är 14170,00 SEK.

Avtalets bindningstid är 3 år.

Kostnaden totalt för föreningen under hela bindningstiden är då 510120,00 SEK.

### Uppgradering

Ingen uppgradering finns tillgänglig, då den valda tjänsten är den med högst bandbredd som erbjuds (oavsett leverantör).

### Router

Medlemmar kan beställa en s.k. "Smart router" från Ownit. Modellen är en Technicolor 789vac. Denna har inbyggt telefonimodem (för anslutning av fast telefon) och används som tjänstefördelare om en medlem vill teckna ett IP-TV abbonemang eller nyttja telefonitjänsten.

Kostaden för denna är 799,00 SEK.

### Tilläggsinstallation

Det fastighetsnät som finns i föreningens fastigheter termineras i ett RJ45-uttag ovanför ytterdörren i lägenheterna. Ownit kan förmedla kontakt med en leverantör som kan dra kabel inuti lägenheter för ca 1300SEK per lägenhet. På så vis kan den boende placera routern och annan utrustning på annan plats. Detta pris är inte baserat på tecknande i grupp, så det är ett val för varje individuell medlem.



## Motivering till val av tjänst och leverantör

### Kostnad

109.00 SEK per månad är det lägsta pris vi har mottagit i en offert för en bredbandstjänst med uppkopplingshastigheten 1 gbit/s (uppströms och nedströms).

### Kundnöjdhet

Ownit har enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI) nöjdast kunder för tredje året i rad bland leverantörer av bredbandstjänster till privatperson.

Bredband	2012	2013	2014	2015	2016
<b>3</b>				59,0	59,0
<b>Bredbandsbolaget</b>	69,4	65,7	67,1	68,4	56,5
<b>Com Hem</b>	65,7	63,8	66,4	66,2	61,3
<b>Ownit</b>			71,8	75,6	70,5
<b>Tele2</b>	67,8	67,4	63,2	66,0	60,5
<b>Telenor</b>				64,4	56,7
<b>Telia</b>	67,3	65,9	66,4	66,4	62,8
<b>Övriga</b>	72,7	68,0	71,2	67,6	66,1
<b>Branschen</b>	68,7	66,0	67,5	66,8	61,7

### Befintliga abonnemang

Många i föreningen har sannolikt bredbandsabbonemang idag, med varierande bindningstider. Styrelsen kommer att meddela föreningen i god tid innan avtalsperiod med ny leverantör påbörjas.

Styrelsen behöver även säga upp befintligt avtal med Sundbybergs Stadsnät, då deras tjänst levereras på det CAT5e-fastighetsnät som behöver nyttjas av den nya tjänsten.

De flesta befintliga bredbandsabbonemang i föreningen leveras via Sundbybergs Stadsnät, så dessa kommer inte att kunna fortsätta.

I det avtal som finns idag med Sundbybergs Stadsnät äger föreningen rätt att säga upp avtalet med 6 månaders uppsägningstid.

Avtalet gäller dock oförändrat fram till dess att alla avtal tecknade mellan boende och tjänsteleverantör (inte Sundbybergs Stadsnät, kan vara Telia, AllTele, Ownit för att nämna några) har löpt ut. Sundbybergs stadsnät måste under denna period ombesörja att inga nya tjänsteavtal tecknas och att befintliga tjänsteavtal sägs upp så snabbt som möjligt.

Detta kan medföra att perioden från det att föreningen beslutar om gruppavtal till att det kan levereras sträcker sig över en lång tid.

### Telefoni

Telefonianslutning ingår som gratistjänst i alla de bredbandsoffertter som vi har mottagit.

## TV

Styrelsen föreslår att föreningen tecknar tjänsten Kollektivt basutbud digitalt – Baspaketet från leverantören Ownit Broadband AB.

Föreningen har ett befintligt avtal med Com Hem gällande service och distribution av Kabel-TV där ett analogt baspaket ingår. Månadskostnaden för det är 50,925 SEK per lägenhet. Avtalet med Com Hem sägs upp i samband med tecknande av föreslaget avtal. Detta innebär även att Com Hem inte längre har möjlighet att fullfölja eventuella avtal som har tecknats med boende för TV eller bredband.

### Kostnader och bindningstid

Månadskostnad för tjänsten per lägenhet är 95,00 SEK.

Månadskostnad totalt för föreningen (130 lägenheter) är 12350,00 SEK.

Avtalets bindningstid är 3 år.

Kostnaden totalt för föreningen under hela bindningstiden är då 444600,00 SEK.

### Kanaler som ingår

SVT1, SVT2, SVT 24, SVT Kunskapskanalen, SVT Barnkanalen, TV3, TV4, Kanal 5, TV6, Sjuan, TV8, Kanal9, TV10, Kanal 11, TV12, Discovery, FTV och Eurosport 1.

### Tillvalspaket

Ett flertal tillvalspaket från C More och Viasat finns tillgängliga för medlem att teckna, och det finns även uppgraderingspaket och möjlighet att sätta ihop ett individuellt paket.

För mer information om tillgängliga kanaler och paket, se <https://www.canaldigitalkabel.se>.

### Digitalbox och programkort

En digitalbox och ett programkort ingår kostnadsfritt. Medlem har själv möjlighet att lägga till fler boxar och kort, detta medför dock en kostnad.

Samma basutbud som sänds digital sänds även analogt, så det går att se utbudet på en TV utan digitalbox och programkort, men då med sämre bild och ljudkvalitet.

### Digital-TV erbjudande från Com Hem

Styrelsen tog även in en offer från Com Hem, som erbjuder ett gruppavtal för digital-TV (TV Bas) för 68,75 SEK i månaden. Denna avgift tillkommer utöver den för service och distribution, men avgiften för service och distribution sänks isåfall till 37,50 SEK. Total månadskostnad blir då 106,25 SEK.

Alla priser är inklusive moms.

## Motion 2 - ventilation

Styrelsen föreslår att stämman åberopar paragraf 40 för att korrigera fastigheternas ventilation genom att efter bedömning av sakkunnig entreprenör byta ut originalkåpor samt komplettera, göra om eller byta ut felaktiga fläktar och kåpor till likvärdiga som är av rätt typ för ventilationssystemet.

Föreningen beställer montage av en standardfläkt som erbjuds kostnadsfritt till de lägenhetsinnehavare som har en icke fungerande och gammal originalkåpa. Om medlemmen vill ha en annan kåpa eller fläkt får denne bekosta den själv. Väljer en medlem att köpa en egen fläkt måste den vara anpassad till husets ventilationssystem och godkännas av styrelsen. Befintliga, felaktiga fläktkåpor som inte är av originalmodell kompletteras på bekostnad av föreningen med kolfilter för att inte behöva vara direkt anslutna till kanal, eller ersätts med likvärdig spjällkåpa eller kolfilterfläkt.

### Bilaga till motion 2

#### Flätkåpor / Köksfläktar:

##### Bakgrund

I stadgarna så står det:

*I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättsinnehavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:*

- Vitvaror
- Köksfläkt \*
- Rensning av vattenlås
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledning svarar bostadsrättshavaren endast för målning

Köksfläkten är således varje bostadsrättsinnehavarens ansvar.

Undantag kan dock ske enligt paragraf 40 då gemensam underhållsåtgärd utförs.

#### **40 § Gemensam upprustning**

*Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.*

##### Motivering

Alla fastigheter förutom Furuvägen 23 ventileras med samlingslådor på vinden med tryckstyrda fläktar (*Furuvägen har ett ventilationsaggregat med separata ventilationsrör till varje lägenhet*). Dessa ställs in på ett grundflöde och när man öppnar spjället i köksfläkten så ska fläkten på vinden öka i varv = högre sug. Det som är problemet är att många lägenheter har en köksfläkt som är av en äldre modell av spjällkåpa. Det är den sort som monterats när man uppdaterat ventilationssystemet till det som är i dag. Dessa spjällkåpor är inte längre funktionsdugliga och är i behov av utbyte, då de inte sluter tätt som de ska. Detta resulterar t ex. i att tryckstyrningen inte

fungerar optimalt, d.v.s. att fläkten på taket inte varvar upp ordentligt när den behöver öka trycket.

Ett annat problem är senare monterade fläktar med egen motor som är direkt anslutna på ventilationskanalen. Dessa trycker ut matoset i kanalerna och skapar obalans i systemet.

Konsekvenser av felaktiga eller icke funktionsdugliga flätkåpor är t ex matoslukt som sprids till grannar eller dåligt tryck i frånluften vid spisen.

### **Bedömning**

För att säkerställa ett fungerande system så vill vi byta ut alla original-spjällkåpor p.g.a. funktion och livslängd till nyare, likvärdiga så att vi får ett system som sluter tätt och kan justeras på ett korrekt sätt.

Nyare, felaktiga flätkåpor kompletteras antingen med kolfilter så att de inte längre behöver vara direkt anslutna till frånluftskanalen eller ersätts med liknande spjällkåpor.

Brf Fågelhusen önskar vid denna upprustning besitta rätten att byta ut gamla och/eller trasiga köksfläktar om de är av originalmodell. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för originalkåpan men föreningen ansvarar för ventilationen i sin helhet. Den som önskar får själv byta sin köksfläkt till valfri kolfilterfläkt men denna får inte anslutas till ventilationen och man skall då istället montera justerbar tallriksventil i det befintliga ventilationshålet. Alternativt kan man montera en självvald spjällkåpa med samma egenskaper som originalkåpan.

*Från dagen en ny kåpa monteras på bekostnad av Brf Fågelhusen så besitter själva kåpan en garanti om 2 år, bortsett från eventuella ljuskällor.*