

Protokoll fört vid stämma BRF Djingis Khan den 27 april 2025

1. Föreningsstämmans öppnande

Åsa Bodell öppnade stämman och hälsade alla välkomna

2. Val av stämмоordförande

Åsa Bodell föreslag Matz Svensson **BESLUT:** Matz Svensson valdes till stämмоordförande.

3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Anton Petersson anmäldes som protokollförare.

4. Godkännande av röstlängd

BESLUT: 126 personer fastställdes som röstlängd.

(röstlängden justerades till 127 fr.o.m. punkt 11)

5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

BESLUT: Tina Hasche vicevärd samt Magnus Andersson HSB-ledamot gavs närvarorätt vid stämman. Beslutet var enhälligt.

6. Godkännande av dagordning

BESLUT: Dagordningen godkändes utan ändringar, det fördes till protokollet att punkten 18 kommer behandlas strax före kafferasten.

7. Val av två justerare

BESLUT: Edina Sasz och Inger Berger valdes till justeringspersoner.

8. Val av minst två rösträknare

BESLUT: Edina Sasz och Inger Berger valdes.

9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning

BESLUT: Stämman ansåg mötet som kallat i behörig ordning.

10. Genomgång av styrelsens årsredovisning

Stämмоordförande Matz Svensson presenterade årsredovisningen.

BESLUT: Förvaltningsberättelsen godkändes och lades till handlingarna.

MB.
6
ER
AR

11. Genomgång av revisorernas berättelse

BESLUT: Revisionsberättelsen godtogs och lades till handlingarna.

12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

BESLUT: I enlighet med revisorernas yrkande fastställdes resultat och balansräkning enligt utskickat förslag.

13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

BESLUT: En extra reservation till underhållsfond med 1 500 000 kr. Årets resultat balanserades i ny räkning 20 713 081 kr.

14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

BESLUT: I enlighet med revisorernas yrkande beviljades styrelsen ansvarsfrihet.

15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

BESLUT: I enlighet med valberedningens förslag:

- Styrelsearvodet, 2025, fyra prisbasbelopp (4*58 800 kr) att fördela mellan styrelsemedlemmarna samt 1,25 % av prisbasbeloppet per styrelsemedlem och bevistat styrelsemöte.
- Revisorsarvodet för den föreningsvalde revisorn ska uppgå till 25% av ett prisbasbelopp, dvs. 14 700 kr för 2025.
- Valberedningsarvodet ska uppgå till 25 % av ett prisbasbelopp, dvs. 14 700 kr för 2025, att fördela inom Valberedningen.
- Ersättning för förlorad arbetsförtjänst ska kunna lämnas för förlorad arbetstid i samband med kurser och uppdrag för styrelsen.
- Alla arvoden är exklusive sociala avgifter.

16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

BESLUT: I enlighet med valberedningens förslag 9 stämموvalda ledamöter.

17. Val av styrelseledamöter och suppleanter

BESLUT: Lina Brunestam, Victor Brönmark, Anton Petersson samt Marcus Lindkvist valdes till styrelsen på 2 år.

18. Presentation av HSB-ledamot

Magnus Andersson, HSB-ledamot, presenterade sig själv. Inga beslut fattades.

19. Beslut om antal revisorer och suppleant

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BESLUT: I enlighet med valberedningens förslag 1 stämмоvald revisor och 1 stämмоvald suppleant

20. Val av revisor/er och suppleant

BESLUT: I enlighet med valberedningens förslag valdes Marie Bengtsson som revisor och som suppleant Ofir Bachar.

21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

BESLUT: 3 ledamöter.

22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

BESLUT: Emil Blauert, Anna-Lena Hansson, Stefan Aguayo. Emil valdes till ordförande.

23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB

BESLUT: Uppdraget gavs till styrelsen att utse fullmäktig till HSB.

24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen

24.1. Förslag från styrelsen: Införa gemensam el

BESLUT: Styrelsens förslag bifölls med acklamation.

24.2. Förslag från styrelsen: Skriftliga avtal för disponibla områden

BESLUT: Styrelsens förslag bifölls med acklamation.

24.3. Motion: Undersöka möjlighet att bygga gemensam bastu med dusch och toalett

BESLUT: Styrelsens förslag att anta motionen med ett tilläggsyrkande (se bilaga) bifölls med acklamation.

24.4. Motion: Återgå till trärena fasader vid renovering

BESLUT: Styrelsens förslag att anta motionen bifölls med acklamation.

24.5. Motion: Utöka skyddade och låsbara cykelparkplatser

BESLUT: Styrelsens förslag att avslå motionen med ett tilläggsyrkande (se bilaga) bifölls med acklamation.

24.6. Motion: Om användning av föreningens allmänning

BESLUT: Styrelsens förslag att anta motionen bifölls med acklamation.

MB. EV
LS
AP

24.7. Motion: Freda all växtlighet vid fasadrenovering

BESLUT: Styrelsens förslag att besvara motionen med ett tilläggsyrkande (se bilaga) bifölls med acklamation.

24.8. Motion: Fasadbyte och konsekvenser för växtlighet m.m.

BESLUT: Styrelsens förslag att anta motionen bifölls med acklamation.

24.9. Motion: Motion angående fastslagande av nya regler för trädäck

BESLUT: Styrelsens förslag att anse motionen besvarad bifölls med acklamation.

24.10. Motion: Skjut upp fasadrenovering

BESLUT: Styrelsens förslag att anse motionen besvarad bifölls med acklamation.

24.11. Motion: Fördjupad undersökning av behovet att demontera trädäck i samband med fasadrenovering

BESLUT: Styrelsens förslag att anse motionen besvarad bifölls med acklamation.

25. Föreningsstämmans avslutande

Stämмоordförande Matz Svensson avslutade mötet



Matz Svensson

Stämмоordförande



Anton Petersson

Protokollförare



Edina Sasz

Justeringsperson



Inger Berger

Justeringsperson

Bilagor:

24.1 Införa gemensam el

Gemensam el innebär att föreningen köper in all el, medlemmarna behöver inte längre ha något elabonemang med vare sig nätägaren eller elhandelsbolag. Varje medlem betalar för sin egen förbrukning i efterhand, så kallad individuell debitering och mätning, kostnaden blir lägre för den enskilda då de fasta kostnaderna försvinner. Ett ökat antal bostadsrättsföreningars har infört detta under senare år, och erfarenheterna är positiva.

Styrelsen har i en skrivelse till medlemmarna daterad 25-04-04 beskrivit för- och nackdelar med systemet. Styrelsen förordar att föreningen inför gemensam el.

Styrelsen föreslår därför stämman besluta:

- Att styrelsen får uppdrag att införa gemensam el med individuell debitering och mätning.
-

24.2 Förslag från styrelsen: Skriftliga avtal för disponibla områden

Bakgrund:

Sedan 2019 har ett arbete pågått med att reglera hur föreningens mark får användas av medlemmarna. Kartor gård för gård, baserade på gällande stämmobeslut från 1985, togs fram 2020 men har mötts av protester då gränserna i praktiken frångåtts under många år. Att lösa frågan om hur kartorna ska se ut och vilka byggnationer som ska vara tillåtna kommer att ta ytterligare tid.

En enkätundersökning genomförd på området i februari-mars 2025 visade att en klar majoritet vill att nyttjanderätten för enskilda lägenhetsinnehavare till föreningens mark tydliggörs i ett skriftligt avtal. Därför föreslår styrelsen nu att föreningen inleder denna process.

Processen i stora drag:

- Tydliga kartor som visar de gränser som kommer att gälla för de skriftliga avtalen tas fram
- Ett förslag till innehåll i skriftligt avtal för beslut på årsstämma eller extrastämma tas fram
- Färdiga kartor med nya gränser samt färdigt avtal tas upp på en stämma
- De gällande muntliga avtalen sägs upp

MS. EL
LB
AR

Under processens gång kommer enkäter att genomföras och diskussionsmöten hållas vid behov. Målet för styrelsen är att färdiga kartor och avtal ska kunna klubbas senast på årsstämman 2026.

Styrelsens förslag till beslut:

- Att föreningen ska övergå från muntliga till skriftliga avtal för att reglera medlemmarnas nyttjanderätt till föreningens mark.
- Att en referensgrupp av boende tillsätts för att delta i arbetet med framtagande av kartor och förslag till innehåll i skriftligt avtal. Syftet är att hitta en lösning som en stor majoritet kan ställa sig bakom.

Motioner och styrelsens utlåtande över dessa

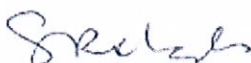
24.3. *Motion: Undersöka möjlighet att bygga gemensam bastu med dusch och toalett*

Motion till årsstämman 27 april 2025

Undersöka möjligheter för att bygga en gemensam bastu med tillhörande dusch och toalett.

Att basta själv eller tillsammans är en trevlig aktivitet som ger möjlighet till avslappning och rekreation. Då föreningen har en gemensam lokal i form av Vita huset finns möjligheten att undersöka om bastu med tillhörande dusch skulle kunna huseras där.

Vi vill att föreningen undersöker möjligheterna för var en bastu med tillhörande dusch och toalett skulle kunna byggas och vad det skulle kosta.


Sarah Richards


Olof Toppheim,

G147
26 februari 2025

Styrelsens svar:



Styrelsens uppskattar initiativ som skapar mer förutsättningar för gemenskap på Djingis. Att utreda en bastu är ett välkommet initiativ och vi ser gärna att det genomförs!

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

- Att stämman antar motionen.
- Att Sarah Richards och Olof Toppheim får i uppdrag av stämman att leda en grupp som genomför utredningen i motionens anda och presenterar för stämman 2026.

24.4. Motion: Återgå till trärena fasader vid renovering

Återgå till trärena fasader vid renovering

Bakgrund: Våra husfasader är i behov av renovering, och det är viktigt att vi överväger hur vi kan göra detta på ett miljövänligt och autentiskt sätt. Hur kan vi kombinera moderna krav på underhåll och hållbarhet med respekt för byggnadernas historia och karaktär?

- Bakgrundsfakta: Våra byggnader har en unik historia och arkitektonisk stil som bör bevaras. Dessutom är det viktigt att vi minskar vår miljöpåverkan och använder hållbara material.
- Möjligheter: Att återställa fasaderna till sitt ursprungliga utseende ger en naturlig och varm estetik som passar väl in i vår omgivning. Det kan också minska behovet av kemikalier och underhåll, och bidra till att vårt område fortsätter att vara både funktionellt och attraktivt
- Hinder: En potentiell utmaning kan vara kostnaden och/eller praktiska utmaningar när det gäller att hitta lämpliga material och metoder.

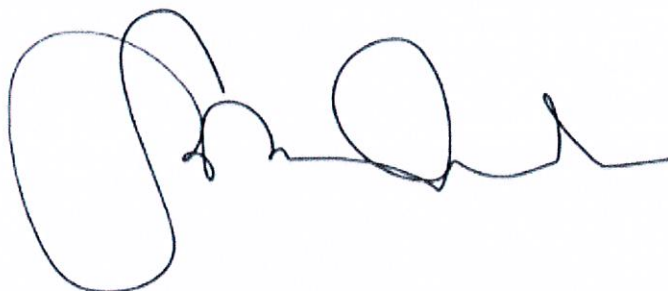
Bedömning: Jag föreslår att vi återställer fasaderna till sitt ursprungliga utseende med omålad träpanel och svartmålade detaljer. Detta kommer att bidra till att bevara byggnadernas historia och charm, samtidigt som det minskar vår miljöpåverkan och underhållsbehovet.

Yrkande: Jag yrkar att detta förslag tas i beaktande av styrelsen/husgruppen så det finns en möjlighet att rösta om detta när tiden är inne.

Mvh

Sara Östlund, medlemsnr 18-0140-86-18-8

2025-02-28



Styrelsens svar:



Motionären förespråkar trärena fasader efter genomförd fasadrenovering. Åsikterna om detta är delade inom styrelsen, och säkert också bland medlemmarna. Den byggnadsantikvariska undersökning som genomförts inför fasadprojektet gavs följande rekommendation: "Främja en enhetlig färgsättning i området. Vid ändrad färgsättning bör ursprunglig färgsättning med omålad träfasad eller en för 1970-talet tidstypisk kulör så som röd, gul eller grön eftersträvas." (Restaurera, Antikvarisk förundersökning, 2025, p. 48).

Styrelsen delar motionärens uppfattning att medlemmarna skall ges möjlighet att rösta om fasadens utformning.

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

- **Att stämman antar motionen.**

.....

MS. Ar
LS EL

Utvöka skyddade och låsbara cykelparkplatser: Ersätter bilparkplatser med cykelparkplatser för minst 1 cykel per hushåll**Bakgrund:**

Det finns 2 huvudsakliga faktorer som ligger som bakgrund till motionen: cykelparkeringssituationen på Djingis just nu och behov att minska trafikens klimatpåverkan pga klimatförändring.

Just nu finns det på Djingis en gemensam cykelparkplats per gård, som rymmer max 15 cyklar och realistiskt sett hellre drygt 10 cyklar. Det betyder alltså mindre än en cykel per hushåll får plats där. Det finns ytterligare ett slutet förråd per 2 gårdar, där man kan ställa cyklar på några gårdar, dock inte på alla, där de hellre används för trädgårdsverktyg och andra gårdsgemensamma grejer. På båda ställen är det ganska rörigt och **cyklar skadas** ganska ofta där. Därför har många boende sina cyklar parkerad framför sina hus. Bortsett från estetiska och framkomlighets aspekter, är det inte bra för cyklar då de är utsatt för allt väder och därmed **behöver reparationer oftare** och slutligen även ersättas oftare. Detta är inte bara dyrt men också inte önskvärt med tanke på klimatet. Dessutom detta klagar många boende över **cykelstölder** då cyklar ställt framför husen eller i de öppna cykelparkeringsplatser på gården är jättelätt åtkomlig.

Sammanfattningsvis, finns det alltså mindre än en cykelplats med tak per hushåll och i de flesta fall inga som är låsbar.

Däremot får varje hushåll ett kostnadsfritt permanent bilparkeringsstillstånd, ett ytterligare permanent parkeringsstillstånd får man mot bara en engångsbetalning av 200kr, och det ingår också två gästparkeringsstillstånd. Tanken bakom denna modell är social – att gemenskapen tar lasten för alla oavsett individuell användning av resurser som finns. Det absolut ska stödjas och upprätthållas. Det blir dock problem när man **jämför behandling av bilar mot cyklar i Djingis**: bilar är subventionerad medan cyklar är till största delar var enskildas problem.

Detta är särskilt problematiskt med tanken på **klimatförändring** och behov av att minska trafikens klimatpåverkan. Djingis har redan installerat laddstolpar för elbilar, som är en viktig del för de förändringar som behövs – att öka elektrifiering av fordon. Av även större betydelse för klimatet är dock att begränsa trafikvolymen och cyklar är en väldigt viktig del av detta.

För att förena sociala och klimatmål, behövs alltså en **större prioritering av cyklar i Djingis**.

Hinder för detta har varit att det är ont om plats för nya cykelparkeringar. Ett förslag som verkar rymligt ha varit att utöka de cykelplatser som finns på gårdar genom att göra den till två-våningsplatser. Detta ska absolut göras, men kommer säkert få vänta tills fasadrenovering, då nuvarande tak är inte tillräckligt högt på nästan alla gårdar (det behövs minst 2,7m höjd inne). Dessutom kommer det inte räcka, då många hushåll har 2 till 4 cyklar och med denna ökning får man inte även 2 platser per hushåll.

Därför tycker undertecknade att det är rymligt att **ersätta några bilparkeringsplatser på varje parkering med cykelförråd** som rymmer allra minst 1 cykel per hushåll.

MS. AR
LB EX

Bedömning:

Det behövs alltså nya förråd på parkeringar som är låsbart och väderskyddade mot alla sidor.

Standardmåttet på en **parkeringsruta** är 2,5m x 5m, på Djingis är de dock ibland hellre mellan 2,3m och 2,4m bredd. Dessutom är det minst 5m plats bakom parkeringsruta så att bilen har plats att köra ut ur rutan.

En **två-våningscykelställ** (se bilder) skulle behöva ungefär 2,25m i längden, med 1,5m fri bakom så man har plats att ta ut cyklar. I bredden är det anpassningsbar men på 5m rymmer man t.ex. 22 cyklar. Om man alltså ställer 2 två-våningscykelställ mittemot varandra med gång emellan, skulle de behöva ungefär 6m i bredden.

En annan lösning som faktiskt finns hos våra grannar på Brunnshög, precis bredvid dagis, är att ha en två-våningscykelställ på den ena sidan av gången och ett **snett cykelställ** på andra sidan (se bilder). Denna lösning behöver totalt 5,6m i bredden och rymmer 33 cyklar på 5m. Om man ställer 2 sådana bredvid varandra, skulle man **bara behöva ta bort 4 bilparkeringsplatser (eller även bara 2 i optimalfallet)**, för att få plats för 66 cyklar – som är alltså lite mer än 1 cykel per hushåll för 4 gårdar.

Då det blir lite mindre bilparkering är det kanske lämplig att tänka över antal parkeringstillstånd i framtiden, men det är en fråga som är utanför gränsen av denna motion.

Ett ytterligare problem på gemensamma cykelställ är som nämnt att det kan bli rörigt och cyklar skadas. En lösning till detta är att ha **fasta platser i cykelställ**, då ingen längre försöker klämma in en cykel till på något ställe där det inte riktigt passar. Dessutom blir de som använder sina cyklar mycket inte längre bestraffad för det i form av att många eller alla platser är redan tagna av andra som låter sina cyklar stå för det mesta. I stället kan man vara säkert att man få densamma plats i cykelställ när man kommer tillbaka.

Då bilparkering är **gratis för boende** är det bara lämpligt att cykelparkering ska också vara det. **Fördelningen** ska lösas så enkelt som möjligt, t.ex. genom förfrågan till vicevärderna. Alla hushåll ha då rätt till en plats men kan ansöka om fler, som fördelas i mån av plats.

Det finns modell på två-våningscykelställ som är väldigt **lätt att använda** och man behöver ingen stor styrka för att få upp cykeln på andra våning. Andra våning är till och med att föredra när man har barnsadel på cykeln t.ex. Det är dock så att nedre våning på sådana cykelställ används vanligtvis mer än den övre och även om det är ganska lätt att använda övre våning, kommer det finnas personer som kan inte detta. Detta ska beaktas vid fördelning av platser. Det ska bäst göras obyråkratiskt med enkel yttrande av att man ha behov av en plats på nedervåning eller skulle föredra en.

Dessutom kunde tak av de nyetablerade förråd för cykelparkeringsplatser kanske också vara ett lämpligt ställe för **solceller**. Det är i alla fall värd att undersökas.

Sist, är det viktigt att tänka kort om **tidsplan**. Undertecknande kan inte bedöma vad är en rimlig förväntning, men tänker det är ett angeläget projekt och ska därför inte nedprioriteras under fasadrenovering. Jag förstår att fasadrenovering är ett stort och viktigt projekt, men det kan inte betyda att alla andra ärenden ska vila, då storleken av projektet betyder att det kommer ta en lång tid. Dessutom är etablering av nya cykelparkeringsplatser ett betydligt mindre projekt och omsättning kan förväntas börjar snabbare, kanske till och med tidigare.

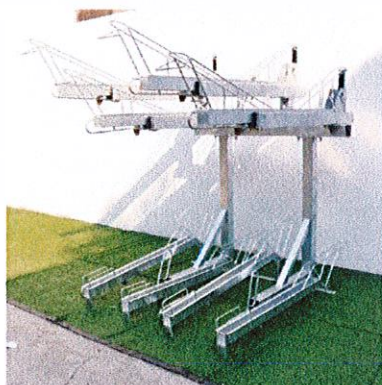
MS
LS
EK
AP

Yrkande:

(Ifall yrkande 1 blir inte antagen, kan yrkande 2 till 6 hoppas över, men yrkande 7 kan röstas om oberoende av resultat från de andra yrkandena.)

Mot denna bakgrund och beskrivning på lösningar, yrkar undertecknande alltså att:

1. **Skaffa nya cykelparkeringsplatser** på parkeringar, som rymmer minst 1 cykel per hushåll. Dessa ska vara i ett låsbart förråd med tak och väderskyddade mot alla håll (dvs ha väggar som regnet kommer inte in genom) och så bäst som möjligt effektivisera på platsen för att rymma många cyklar. Två-våningscykelställ ska vara lätt att använda.
2. Etablering av nya cykelparkeringsplatser som beskriven under punkt 1 får inte nedprioriteras under fasadrenoveringsprojekt utan ska **behandlas särskilt** och börjas så snabbt som möjligt.
3. **Styrelsen ska rapportera** om status på projektet till nästan stämman, allra minst planeringsfasen förväntas vara slutförd vid tidpunkten.
4. Cykelparkeringsplatser ska ha nummerade platser, så man kan få en **fast plats**. Alla hushåll ska ha rätt till en plats men kan ansöka om fler, som fördelas i mån av plats.
5. Platser i de nya cykelparkeringsplatserna ska vara **gratis** till boende.
6. Möjligheten att installera **solceller** på tak av de nya förråden ska undersökas.
7. I samband med fasadrenovering **utöka cykelparkplatser på gårdar** genom att höja taken över de och installera två-våningscykelställ.



Exempel på två-våningscykelställ



Exempel på två-våningscykelställ



Exempel på två-våningscykelställ



Cyklar kan tas ner enkelt från två-våningscykelställ

MY. AP
EL 68



Cykelparkering i Brunshög



Exempel på snett cykelställ



Cykelparkering i Brunshög

Juliane Liebsch, boende på 1:84

Medlemsnummer: 93046

Lund, 28/2/2025

Juliane Liebsch

Styrelsens svar:

*MS. AR
LB*

Styrelsen delar motionärens problembeskrivning att cykelparkeringssituationen ibland kan vara ansträngd. Vi är dock inte övertygade om ett tillräckligt stort intresse finns för att parkera ute vid bilparkeringen. En stor del av cykelns fördel är möjligheten att åka ända fram till dörren. Sannolikt skulle cykelförråd på parkeringen inte användas i så stor utsträckning att kostnaden är motiverad.

Eventuellt behövs också ändringar i detaljplanen för att det över huvud taget skall vara möjligt att kunna bygga på parkeringen. Dessa faktorer sammantagna gör att styrelsen föreslår att motionen skall avslås.

När det gäller yrkande nummer 7 i motionen, att montera tvåvåningscykelställ i befintliga cykelskjul på gårdarna, delar styrelsen i huvudsak motionärens bild av fördelarna med tvåvåningscykelställ. Styrelsen kommer dock att låta frågan gå ut till gårdarna för att var gård för sig ska kunna ta ställning till alternativet. Det behöver också utredas om parkering i sådana ställ kan leda till störande buller i de lägenheter som ligger i direkt anslutning till cykelskjulen.

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

- Att stämman avslår motionen.
- Att ett erbjudande om tvåvånings cykelställ går ut till gårdarna i samband med genomförandet av fasadprojektet, under förutsättning att sådana kan monteras på sådant sätt att de kan användas utan att störa medlemmar med lägenhet vägg i vägg med cykelskjul

Observera att 1 ledamot anmält en avvikande uppfattning i frågan och istället ville bifalla motionen.

.....

MS.
EL
BR

24.6. **Motion: Om användning av föreningens allmänning**

Motion till ordinarie stämma 2025 i Brf Djingis Kahn

Om användning av föreningens allmänning

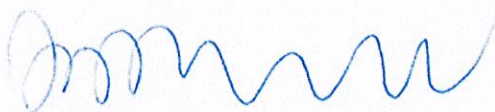
I förslaget på hemsidan anges inget syfte med föreningens allmänning. Det som noterats är att "boende i vissa fall kunde få plantera här". Denna formulering ger ingen vägledning då det är oklart vad som menas med "i vissa fall". Inget hindrar därför en styrelse från att ödelägga mycket av Djingis växtlighet. I en motion till stämman 2020 föreslogs en ändring av föreningens allmänning och fick då nedanstående svar från styrelsen:

Syftet med föreningens allmänning är att bevara öppenheten, inte få bort växter och rabatter från de gemensamma områdena (så länge de inte står i vägen för förbipasserande eller gräsklippare) och det ska finnas goda möjligheter för boende att få tillstånd för plantering och försköning på föreningens område.

Detta är en bra formulering som ger vägledning och därför borde stå med i texten om föreningens allmänning. Dåvarande styrelse ville dock inte ta med dessa sina egna ord i texten.

Jag yrkar

- att kursiverad text enligt ovan skrivs in under föreningens allmänning.



Johanna Ahlstedt

Lgh nr 296

18-0140-86-296-5

Uardavägen 219

Styrelsens svar:

Styrelsen delar motionärens synpunkt, texten är tydligare och bör införas på hemsidan. Observera dock att styrelsens växtlighetsgrupp arbetar med framtagande av en sammanhängande växtlighetspolicy. När den är färdig kommer de lite spretiga texterna på hemsidan att omformuleras i sin helhet.

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

- Att stämman antar motionen.

.....



24.7. Motion: Freda all växtlighet vid fasadrenovering
Motion till årsstämman den 27e april 2025

Vi har fått veta genom boende i området att en del trädäck kommer att påverkas vid den planerade fasadrenoveringen. I samband med det kan det tydligen också bli konsekvenser för växtligheten runt våra hus.

Vi vill påpeka att det tagit över 30 år att få upp en del av växtligheten runt husen så att området förvandlats från träbaracker på en åker till ett attraktivt och lummigt bostadsområde med ett rikt fågelliv.

Det bör också påpekas att den växtlighet som nu finns runt husen skyddar fasaderna genom att minska solbelysningen på sommaren och på så sätt bevara färglagret. Ovanpå detta påverkas klimatet i lägenheterna så att det blir numera uthärdligt varmt om sommaren. Om vintern minskas vindhastigheten nära husen och håller nere kostnaderna för uppvärmning för hela området.

Vi yrkar att:

1. All växtligheten som grundregel är fredad.
2. Särskilt större träd skall total-fredas eftersom de tar decennier att få upp i storlek är viktiga för både ekonomin och trivselen i området och speciellt i de närmsta lägenheterna.
3. Om inte entreprenören kan garantera yrkande 1 och 2 behövs styrelsen skaffa fram en annan entreprenör, eller uppskjuta projektet till ett annat tillfälle.

Stefan Olsson och Nita Lorimer (Q:322 och Q:324) lägenhet Brf Djingis Khan 161 och 162

Styrelsens svar:

Styrelsen delar motionärernas uppfattning att växtligheten är en av de saker som gör Djingis underbart! Växtligheten ska i den mån det är möjligt bevaras. Att genomföra en total fasadrenovering är dock inte möjligt om all växtlighet helt fredas.

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

- *Att motionen anses besvarad.*
- *Att styrelsen får i uppdrag att avtala med de entreprenörer som blir inblandade i fasadprojektet att så långt det är möjligt freda växtligheten på området.*

.....

EX MS
AB

24.8. *Motion: Fasadbyte och konsekvenser för växtlighet m.m.*

Motion till årsstämman den 27 april 2025

Styrelsen har informerat oss boende i Brf. Djingis Khan om den förestående, genomgripande renoveringen av fasader. Styrelsen skriver att sannolikt kräver renoveringen att **samtliga trädäck demonteras** av arbetsmiljöskalet.

Vi som undertecknar denna motion anser att omfattande demontering riskerar att, om den inte görs med stor varsamhet, utgöra dels en **kapitalförstöring av stora mått** för den enskilda bostadsrättsinnehavaren, dels också innebära en **negativ inverkan på vår utomhusmiljö**. Vårt område är unikt. Det unika riskerar att försvinna i o m denna rivning samt borttagande av växtlighet - de blommor, buskar och träd som ramar in däck. Vi som bor här trivs med det omväxlande, lite annorlunda, personliga, icke-strömlinjeformade, som kan beskrivas som en viktig del av **Djingis Khans själ**. Det är ett skäl till att vi sökt oss hit och bott kvar.

Samtal med Lunds stadsarkitekt Hans Juhlin och stadsantikvarie Petter Eiring, under vecka 8 2025, ger vid handen att båda dessa experter anser att Djingis Khan är just **ett unikt område** (även om det ännu inte har omfattats av Lunds kommuns bevaringsprogram). Petter Eiring betonar att den förestående renoveringen måste ske med **största möjliga varsamhet**.

Flera viktiga beslut ska fattas på stämman. Det rör sig om mycket stora utgifter som vi alla måste vara med och betala för. Processen är otydlig. Informationen som vi fått hittills är inte tillräcklig och är spretig. I informationen lyfts många frågetecken. Det hänvisas till att mycket hänger på Riksbyggens utredningar, utredningar som inte är slutförda. Det är rimligt att boende får tillräckligt med information om fasadbytet och dess konsekvenser, för bland annat närmiljön och våra plånböcker, **innan** årsstämman äger rum, så att det är möjligt för oss att ta ställning till de beslut som ska fattas på stämman.

Vi önskar svar på följande frågor:

1. Finns det ingen annan lösning än att **"sannolikt" riva samtliga trädäck för att sätta upp byggnadsställningar**? Byggnadsställningar har vi haft uppsatta på trädäcken förut och det har gått bra. Vid det fasadbyte som ägde rum nyligen på flera gårdar krävdes inte detta, ej heller vid den blåstring och målning som genomförts tidigare. Gäller demontering även av pergola och därmed borttagande av växtlighet på husens framsidor?
2. I den information vi har fått står det att trädäck ska "demonteras". **Vad innebär en "demontering"? Och vad gäller för återställandet** som är en viktig fråga som inte kommenteras? Vad händer med de trädäck/pergolor/staket som är i gott skick/nyligen renoverats? Vi som inte vill att fullgott virke slängs utan vill förvara det, hur ska det i så fall gå till?
3. Har det gjorts någon **ekonomisk analys av demontering av sannolikt samtliga trädäck**? En del boende kommer inte att ha råd att bygga upp på nytt. Vem står för kostnaderna för demontering och återställandet?
4. När det gäller val av Riksbyggen som utförare av denna omfattande renovering. **Har upphandling gjorts** i syfte att hålla kostnader nere?

Vi yrkar: Att fasadbytet och dess konsekvenser för trädäck, växtlighet med mera hanteras så varsamt som möjligt i samråd med de boende samt med en stark strävan att minimera behovet av rivningar och att fullgott virke tas till vara utifrån hållbarhetssynpunkt. **Vidare:** Att boende får tillräcklig information i god tid innan frågor och beslut som rör fasadbytet ska behandlas på årsstämman.

Ulla Blomqvist L40 Elaine Bosak M194 Clara Bolmsjö L48

Johan-Magnus Sjöberg och Karin Werger L52

Kristoffer Svensson och Linda Svensson L54

Roberto Vozi och Haydée Zini L50

Maria Lundström och Christer Andersson L42

Styrelsens svar:

Motionärerna ställer ett flertal frågor, samt kommer med ett yrkande. Styrelsen vill besvara frågorna enligt följande: 1) Tidigare fasadarbeten har rört sig om målningsarbete samt punktinsatser som att byta brädor som varit i dåligt skick. Det som föreslås nu är att helt och hållet byta fasaderna samt att uppdatera isoleringsmaterialet till modernare produkter. Eventuellt kommer även syllar att bytas, och det är enligt uppgift inte möjligt att genomföra

MB.
EL
L52

utan att trädäck monteras ned. 2) Inget bindande beslut om hur virket skall hanteras har tagits. Djingis är dock en demokrati, anser en majoritet av medlemmarna att föreningen som del av projektet skall tillhandahålla uppsamlingsplats för virke (exempelvis genom att hyra containrar och ha på parkeringarna) så kommer så att ske. 3) Ingen ekonomisk analys är genomförd. Inga beslut om eventuell ekonomisk kompensation är tagna. Djingis är en demokrati och hur detta skall hanteras skall avgöras i en demokratisk process. Den enkätundersökning som genomfördes våren 2025 visade att 50%, av de som svarade på enkäten, anser att medlemmar med trädäck bör kompenseras ekonomiskt, 24% ansåg att ett fast belopp skulle betalas ut till samtliga medlemmars inre fond oavsett om man har trädäck eller ej, 22% ansåg att ingen kompensation bör utgå över huvud taget. Styrelsen tolkar detta resultat som att frågan behöver utredas mer, kanske behöver de olika synpunkterna försöka jämkas ihop till en kompromiss mellan de olika intressena. 4) Riksbyggen är inte utförare av renoveringsprojektet. Riksbyggen Ombyggnad, som är en avdelning inom Riksbyggen, har anlitats av styrelsen för att göra först en utredning och nu en projektering av renoveringen. De har tagit fram anbudshandlingar som inom kort kommer att gå ut till flera tänkbara byggföretag. Det är sedan styrelsen och en stämma som slutligen fattar beslut om att genomföra själva renoveringsprojektet. Vill vi kan Riksbyggen Ombyggnad sedan även projektleda själva renoveringen.

Motionärerna yrkar att fasadbytet skall ske så varsamt som möjligt för trädäck och växtlighet samt att adekvat information skall ges till medlemmarna. Styrelsen delar denna uppfattning.

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

- **Att stämman antar motionen.**

.....

EL MR
LO
AP

24.9. *Motion: Motion angående fastslagande av nya regler för trädäck*

Motion angående fastslagande av nya regler för trädäck, Brf. Djingis Khan

Med respekt för att gränsdragning vad gäller trädäckens utformning och storlek på vårt bostadsområde inte är en lätt fråga kan man ändå konstatera:

Den strömlinjeformning, stelbenthet och krav på ologisk millimeterrättvisa som de nya reglerna i realiteten innebär passar inte ihop med Djingis. Det unika här är ju just variationen. Resultatet blir ett tråkigare område när alla däck ska stöpas i samma form.

Svartbyggen ska såklart beivras, men det stora flertalet av befintliga trädäck är de facto godkända av styrelsen.

För att ta ett exempel, ett godkänt trädäck på baksidan, byggt enligt **tidigare gällande regler**. Däcket löper i linje med fasaden och fram till nästa hus, den mittersta spikraden där. Vi som bott här på Djingis i flera decennier vet att dessa regler som beskrivs, har gällt under lång tid. Denna typ av däckbyggnation stör inte grannar.

Enligt de **nya reglerna** får trädäcket, som är taget ur verkligheten, lov att expanderas ut mot den redan smala gången mellan två huskroppar på husens baksidor. Varför är svårt att förstå - vad är logiken? Denna (och andra liknande passager) är redan tränga som det är, exempelvis när gräs ska klippas. Nu krävs, vid fränflytt, att den bit av trädäcket som går fram till grannhusets mittersta spikrad ska kapas bort, en mindre bit av ett trädäck som inte stör någon granne måste alltså bort. Varför?

För de som inte vet historiken. Efter att nya regler trätt i kraft hösten 2019 uppstod en hel del problematik. Krav på att kapa diverse däck med tio centimeter här och där fick betalas av oss alla, det blev en kostsam affär för oss boende. En av de justeringar som gjordes var trädäcket på Q252, det finns fler exempel på andra gårdar.

En paus har rätt. Nu ska reglerna spikas på årsstämman, ett stort beslut som får konsekvenser för hur vår utemiljö och vårt Djingis kommer att se ut i framtiden. Eftersom detta enda ärende är alldeles för omfattande för en enda stämma och eftersom mer information samt konsekvensanalys behöver komma boende till del föreslås bordläggning. Det är klokt att inte hasta fram.

Yrkanden:

1. **Att styrelsen förklarar varför dessa nya regler behövs. Vad innebär reglerna i enskilda fall?**
Frågan är ställd utifrån de problem som de nya reglerna faktiskt medförde under den tid de implementerades, från hösten 2019 till hösten 2020. Det är inte så att själva gränsdragningen är fel i samtliga fall, men de nya reglerna för hur gränserna ska implementeras behöver genomlysas och ses över. Det finns problem med de nya reglerna då de i en del fall leder till helt onödiga inskränkningar.
2. **Att denna punkt på årsstämman i april 2025 bordläggs.** Bordläggningen möjliggör att en rejäl genomlysning och konsekvensanalys av de nya reglerna görs, speciellt eftersom tidigare tillämpning visade sig orsaka problem i form av både onödiga inskränkningar och onödiga kostnader.
3. **Att en arbetsgrupp tillsätts** som arbetar med information, genomlysning och konsekvensanalys av de nya reglerna under förslagsvis ett år, till nästa årsstämma 2026.

Maria Lundström L42

Styrelsens svar:

Motionen bygger på ett missförstånd, inga nya regler har tagits fram och inget förslag finns till stämman, styrelsen föreslår istället stämman att en referensgrupp får i uppdrag att arbeta med frågan.

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

- Att motionen anses besvarad.

24.10. *Motion: Skjut upp fasadrenovering*

Motion till Djingis Khan årsstämmen 2025

Den kommande renoveringen av Djingis kan bli hur stor som helst och också väldigt dyr (fotnot 1). Därför är det viktigt att inte ha för bråttom. En viktig sak att aldrig glömma är att Djingis är beställaren, inte Riksbyggen eller den firma som kommer att utföra projektet. Djingis kan beställa en lösning där 'områdets hjärta', dvs trädäcken m.m., inte rivs.

Jag motionerar att ingenting bestäms med kontrakt om renoveringen förrän det nya Krafringens värmesystem är installerat och kontrollerat i några år.

Om Krafringens projekt blir färdig under 2025, bör det först utvärderas kanske tre år, dvs att vi får tillräcklig värme, bättre värmefördelning och enligt alla miljökonsekvenser. Eventuellt måste även vårt ventilationssystem göras om (fotnot 2).

Om allt är bra, kan vi först då gå vidare med renoveringen, eller åtminstone en del därav berörande av kostnaden.

Förutom byte av fasad, fönster, isolering, tak osv blir det **fel att redan nu** prata om rivning av alla trädäck, all pergola och alla träd, buskar, och blommor intill och runt om varje lägenhet (fotnot 3).

Om planerade renoveringen blir för dyr och den nya värmen räcker bra, kan vi kanske behålla nuvarande fasad och isolering, och där vi byta dåliga partier av fasad, fönster osv endast när sånt behövs.

fotnot 1: Min personlig kostnadsgissning är ca en miljon kr per lägenhet, dvs ca 300 miljoner. Sådana här projekt kostar ofta det dubbla när tillägsbeställningar etc kommer med (t.ex. rivning och återställning av trädäck). Då är min gissning totalt 300-500 miljoner kr. Krafringens projekt tillkommer med flera miljoner.

fotnot 2: Vårt nuvarande ventilationssystem med mekaniskt utsug dygnet runt av uppvärmd luft (all luft i lägenheterna) kanske inte blir tillåten eller tillräcklig eller effektiv i en nära framtid. Då blir det ytterligare många miljoner kronor att bygga ett nytt system, t.ex. med värmeväxlare. Denna typ diskuterades tidigare men bestämdes vara för dyr jämfört med det som valdes och som vi har idag.

Vår nuvarande system är samma som har använts i Universitetshuset (mekanisk utsug) men som blev utdömt där för några år sedan. I samband med föreslagna renovering av hela Universitetshuset skulle en ny ventilationssystem installeras. Nu har det visat sig att projektet blir för dyrt (tidning SDS ett par veckor sedan) och man tankar om och pausar hela projektet. Kommer samma gälla för Djingis?

fotnot 3: Enligt styrelsens förklaring (Djingis hemsidan 2025-01-18) till varför trädäcken måste rivas är enligt två punkterna A och B nedan.

A: Riva trädäck för att komma åt fasadbrädor under trädäcks nivå.

Men bakom dessa fasadbrädor är det kanske inte nödvändig att tilläggsisolera - där ligger grunden.

B: Riva trädäck så att byggställningar kan stå på marken istället för stå på trädäcken.

Trädäcksbrädorna är ibland gamla och kanske inte tål tung belastning. Men om man tillfälligt täcker trädäcken med ett lager av stora tjocka plywoodskivor skulle vikten fördelas över hela skivan och inte vara farligt.

Man kan alltid lösa problem om vi som beställare kräver det.

Mvh Bob Wissler 2025-02-14

Bob Wissler

Styrelsens svar:

Motionären yrkar att "ingenting bestäms med kontrakt om renoveringen förrän det nya Krafringens värmesystem är installerat och kontrollerat i några år".

Styrelsen delar inte motionärens bedömning att uppdateringen av fjärrvärmens har direkt koppling till projektet att renovera fasader och fönster, det finns således ingen anledning att

*MS EL
KS AR*

I nuläget pågår en förstudie om ett underhållsprojekt som inbegriper att renovera fasader, isolering, fönster, dörrar och eventuellt syllar. Inga bindande beslut är ännu fattade kring renovering, men när vi väl går vidare med underhållsprojektet är det sannolikt inte möjligt att bevara trädäck under byggtiden, utan de kommer behöva monteras ned. Om en majoritet av medlemmarna anser så kan föreningen ordna med någon form av förvaringsplats för virke under byggperioden.

- *Att motionen anses besvarad.*

MS.
6. EV
AP

Motionären yrkar att flera entreprenörer tillfrågas. Detta kommer givetvis att göras. I nuläget används Riksbyggen Ombyggnad som projektledare. De kommer att ta in offerter från flertal entreprenörer som sköter själva bygget.

Stora radhusområden som upplåts med bostadsrätt och har muntlig nyttjanderätt på uteplatserna är inte helt vanliga, så att redovisa ett flertal referensprojekt är inte möjligt.

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

- *Att motionen anses besvarad.*

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname, positioned to the right of the list item.