

# Dagsorden for Brunnberg By og AB's generalforsamling 14. juni 2014 i Montanas show-room i Pakhus 48 i Frihavnen

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Beretning

## Bestyrelsen:

Jubilæumsfesten, vandsagen, arbejdet med økonomien v. Jesper, Stigs Hus

## 4. Forslag fra bestyrelse eller husejere

### 4.01 Ny organisering af byens styrelse og drift jf. oplæg v. Peter, Höken

#### 4.01. A *Byens fremtidige styrelse.*

Bestyrelsen foreslår, at husejerne ved nedsættelse af en række selvstyrende udvalg involveres konkret i arbejdet med byens styrelse ud fra devisen: "Brunnberg er **HVAD VI GØR** Brunnberg til".

Et samlet forslag fra bestyrelsen (vedhæftet dagsordenen) bringes til drøftelse og beslutning mhp iværksættelse i to faser. Bestyrelsen foreslår at drøftelsen som udgangspunkt sker i grupper struktureret efter bestyrelsens forslag om selvstyrende udvalg.

Fase 1 foreslås iværksat straks efter generalforsamlingens vedtagelse og indeholder en ny organisering af det praktiske arbejde i en række selvstyrende udvalg dog uden vedtægts ændringer.

Fase 2 foreslås iværksat efter generalforsamlingens vedtagelse af nye vedtægter i 2015. De nye vedtægter kan så baseres på erfaringer fra det forløbne år med en ny organisering.

#### 4.01. B *Opsynsmand og landbrug i fremtiden.*

Bestyrelsen foreslår

**at** opsynsmands funktionen afskaffes med virkning fra 1. juli 2014 og landbruget nedlægges med udgangen af 2014, hvor nuværende eu-støtteperiode udløber. Nogle funktioner udbydes til lokale håndværkere og entreprenører, andre overlades til husejerne selv.

**at** der ikke etableres nogen fælles åbne og lukke service

**at** fælles rydning af sne på fællesveje og indkørsel til husene fra fællesveje fastholdes i ugerne 1,7,8,52 og påskeugen. Opgaven udbydes af bestyrelsen til en lokal entreprenør.

at græsset på byens marker i fremtiden høstes mhp at sikre blomsterrigdommen og diverse rydningsopgaver mm. Høsten udbydes til lokale entreprenører så vidt muligt med videreførelse af EU tilskudsordningen, men hvis dette ikke kan lade sig gøre må entreprenøren betales. Betaling kan ske dels ved at entreprenøren aftager høet. Dels ved kontant afregning. Realiseringen af den fremtidige høstordning varetages af "Udvalg for jord og vækster" i henhold til budget vedtaget af generalforsamlingen.

Vedhæftet dagsordenen findes et mere detaljeret oplæg fra bestyrelsen med konkretisering af driften under overskrifterne: driften af det enkelte hus, snerydning og høst

#### **4.02. Renovering af vandsystemet v. Jesper, Stigs Hus**

**A Etablering af "vand- og kloakfonden".** Bestyrelsen foreslår at den selvstændige konto, som er oprettet til dækning af udgifter ved renovering af vandsystemet gøres permanent og desuden også kan anvendes til dækning af udgifter til renovering af byens kloakker. Dvs. at et evt. restindestående ved afslutningen af vandrenoveringen kan anvendes til fremtidig vedligeholdelse af både vand- og kloaksystem.

**B Bestyrelsen foreslår efter drøftelser med vandudvalget, at den resterende del af vandsystemet renoveres på én gang.**

**C Bestyrelsen foreslår at finansieringen sker ved opkrævning af tre rater a 6.000 kr over de næste tre år.**

**D Bestyrelsen foreslår, at de der indbetaler alle tre rater på én gang og senest 29. juni 2014 får en samlet rabat på 2.000 kr.**

Med denne ordning er det bestyrelsens håb, at det vil være muligt at gennemføre den resterende vandrenovering allerede i efteråret 2014.

Det er i den kommende fase, at dele af renoveringen indebærer individuelle ekstra omkostninger for flere husejere jf. den renoveringsplan, som blev vedtaget på generalforsamlingen i 2012 (se vedhæftet bilag: " Bilag Pkt. 4a generalforsamlingen 2012")

Af bilaget fremgår det, at afregningen af hvad de enkelte husejere kommer til at betale oven i det ekstraordinære kontingent vil ske direkte mellem EMPE Rör og den enkelte husejer. Ligesom supplerende installationer kan aftales med EMPE direkte. Da EMPE Rör som bekendt er gået konkurs vil det naturligvis være med den nye entreprenør afregningen skal ske. Desuden kan det i visse tilfælde være foreningen, der foretager afregning.

#### **4.03 Forslag fra "Genplantningsudvalget"** v. Peter Thorsen, Fallåsen

Generalforsamlingen 2013 nedsatte et udvalg: Helle Rasmussen, Gunnar Wallevik, Peter Thorsen. Gruppen har gjort status og mener ikke, at vi aktuelt skal iværksætte et egentligt genplantningsprogram. Peter Thorsen, Fallåsen orienterer.

#### **4.04 Bestyrelsen foreslår at Stigs Stuga opføres jf. beslutning på generalforsamlingen 2013**

Forslag fra Hans og Per/udvalg om placering ved Hemsjön. Skal laves som onsdagsarbejde. Hytten er 28 m<sup>2</sup>. Budgettet er på 28.000 kr. Projektet blev godkendt af generalforsamlingen 2013. Finansieringen skal findes indenfor vedligeholdelsesbudgettet. Tempoet i byggeriet sker under hensyntagen til byens økonomi.

#### **4.05 Ib og Jytte, Täppan foreslår at vedtægterne for Brunberg By overholdes således, at der ikke hegnes ind på fælles arealer.**

#### **4.06 Bestyrelsen foreslår at bestyrelsen bemyndiges til at nedlægge Brunberg AB**

Bestyrelsen har skrevet til samtlige husejere og bedt om en skriftlig tilkendegivelse mht, om de var villige til at forære deres aktier til Fästighetsägereföreningen og nedlægge Brunberg AB derefter. Bestyrelsen har endnu ikke modtaget svar fra alle.

Bestyrelsen foreslår at Bestyrelsen bemyndiges til:

at overdrage værdier i Brunberg AB til Fästighetsägereföreningen i Brunberg  
at overføre gældende aftaler i Brunberg AB til Fästighetsägereföreningen i Brunberg  
at nedlægge Brunberg AB

#### **5. Godkendelse af regnskab og budget** (se bilag 4)

Jesper, Stigs Hus introducerer regnskab og budget og besvarer evt. spørgsmål.

Bestyrelsens forslag til budget er baseret på bestyrelsens forslag om nedsættelse af kontingentet til 6.000 kr begrundet i reduktioner i byens drift. Budgetforslaget omfatter udgifter som følge af udbud / privatisering af opsynsmands funktionens opgaver.

Bestyrelsen foreslår:

**at** bestyrelsens forslag til regnskab godkendes  
**at** bestyrelsens forslag til budget 2015 godkendes

#### **6. Fastsættelse af kontingent**

Bestyrelsen foreslår at kontingentet fastsættes til 6.000 kr

#### **7. Orientering** om status i "ladeudvalgets" arbejde v. Erling, Skogstuga

#### **8. Valg til bestyrelsen**

Iflg. Vedtægterne afgår efter tur henholdsvis 2 og 3 medlemmer hvert andet år. Genvalg kan finde sted. Generalforsamlingen 2013 valgte Per fra Orren som suppleant til bestyrelsen for et år.

Morten, fra Digersberg, Martin fra Sparvan og Per, fra Orren er på valg

## **9. Valg af revisor blandt medlemmerne**

Iflg. vedtægterne, skal der hvert år vælges en revisor mhp. revision af fästighetsägere föreningens regnskab.

Indtil 2011 har svensk lov forpligtet os til ekstern revision af AB's regnskab. Loven er imidlertid ændret, så dette ikke længere er en forpligtelse.

Generalforsamlingen 2011 besluttede derfor at afskaffe den eksterne revision, samt at den generalforsamlingsvalgte revisor for fästighetsägereföreningen også reviderer AB's regnskab.

Bestyrelsen foreslår Jytte, Täppan som revisor

## **10. Eventuelt**

## ***Bilag1 til generalforsamlingen 2014***

### **En ny organisering af Brunnbergs styrelse**

#### **Gældende vedtægter om bestyrelse og udvalg**

*”Foreningens bestyrelse forestår administration af byens drift i såvel økonomisk som teknisk og miljømæssig henseende. Administrationen foregår hovedsagelig gennem aktieselskabet Brunnberg AB”. ”På generalforsamlingen nedsættes udvalg under bestyrelsen til varetagelse af forskellige aktiviteter i foreningen”.*

#### **Hvorfor behov for ændringer?**

Vedtægternes tegning af bestyrelsen er stærkt centralistisk. Bestyrelsen har søgt at kompensere herfor på flere måder. For eks. ved drøftelse af visioner for byens drift og udvikling på generalforsamlinger, nedsættelse af udvalg. Men det ændrer ikke ved, at byens drift stort set varetages af bestyrelsen, som vedtægterne også lægger op til.

Der er god deltagelse i generalforsamlingerne og stor opbakning til bestyrelsen, men husejerne stiller sjældent forslag til generalforsamlingernes dagsordener og anvender stort set ikke de demokratiske kanaler for indflydelse, som vedtægterne anviser. Bestyrelsen fungerer derfor som ”tjenestemænd” for byens husejere og øvrige brugere. Især når større opgaver i forbindelse med byens drift skal løses, er det mere end rimeligt belastende.

Der er gode eksempler på, at husejere faktisk i stort eller småt tager et ansvar og løser de opgaver, der er forbundet hermed. Maling af laderne. Anlæg af græsplæne ved søen. Reparation af båd huset. Skovrydningen for nogle år siden. Beplantningsplanen. Reparationen af græsslåmaskinerne og af dørene i Skovstationen. Rengøringen af skovstationen efter sommerfesten. Blot for at nævne nogle vidt forskellige.

Der er derfor grund til at tro, at flere vil give en hånd med, hvis opgaverne organiseres, så det er muligt. Blandt Brunnbergs husejere og deres børn findes et stort og bredt potentiale for deltagelse.

#### **Spørgsmålet er derfor, hvordan kan vi organisere byens styrelse, så flere deltager og tager ansvar?**

Det er bestyrelsens forslag, at den fremtidige organisering af byens styrelse vender den nuværende pyramide på hovedet. På sigt afskaffer bestyrelsen og gør udvalg nedsat på generalforsamlingen til de bestemmende inden for økonomiske rammer og kommissorium besluttet af generalforsamlingen. Målet er, at det, der i dag klares af bestyrelsen, i fremtiden udføres af en bredere kreds af husejere. **Nedenfor skitseres bestyrelsens forslag til udvalg.**

## **”Brunnberg er, hvad vi gør Brunnberg til”**

Brunnbergs styrelse skal derfor ske med afsæt i byens husejeres konkrete ønsker og byens økonomi. Byens økonomi defineres som udgangspunkt ikke som kroner og ører alene men ved samspillet mellem en række værdier, der alle skal respekteres:

1. Vi skal kunne betale enhver sit
2. Jord og vækster skal behandles med omsorg så blomsterrigdommen bevares og byen bevares som en åben by med gode udsigtpunkter
3. Ejendomme, veje og gadebelysning skal vedligeholdes. Renovation, afvanding, snepløjning og sikkerhedsforhold (brandberedskab, hjertestarter o.lign.) skal være betryggende
4. Vandforsyning og afløbsforhold skal fungere
5. Vores kompetencer og sociale samspil skal anvendes konstruktivt til fællesskabets bedste
6. Brunnberg og brunnergerne skal have et godt omdømme på enen

Styrelsen varetages af et antal temaudvalg og et koordinationsudvalg. Enhver husejer i Brunnberg kan stille forslag om nedsættelse af et temaudvalg. Forslag om nedsættelse af temaudvalg skal følges af forslag til kommissorium og budgetramme. Generalforsamlingen beslutter hvilke udvalg, der skal nedsættes og beslutter kommissorium og budgetramme for udvalgene.

### **Udvalg med selvstændig kompetence**

Sammensættes ved generalforsamlingens beslutning. Udvalgene har et *selvstændigt ansvar* for konkrete opgaveområder i henhold til generalforsamlingens beslutning om kommissorium og budget. Hvert udvalg vælger en repræsentant til koordinationsudvalget, som påtager sig ansvaret for udvalgets økonomi samt dialogen mellem pågældende udvalg og koordinationsudvalget. Udvalgene rapporterer direkte til generalforsamlingen.

Bestyrelsens forslag til udvalg:

#### **”Budget- og regnskabsudvalget”**

*Udvalget varetager byens budgetlægning, betalinger og regnskab i samarbejde med byens forretningsfører / revisor. Udvalget har et mindre budget til dækning af udgifter ved møder med forretningsføreren. Budgettet finansieres af husejernes kontingent.*

#### **”Udvalg for jord og vækster”**

*Udvalget varetager samarbejdet om røgning og fældning til brænde mm. og udvikling i henhold til byens beplantningsplaner og landskabsplaner. Udvalgets budget suppleres ved brændesalg og dækker udgifter til køb af tjenesteydelser og maskiner mm. i forbindelse med udvalgets ansvarsområde.*

#### **”Ejendoms udvalg”**

*Udvalget varetager drift og vedligeholdelse af byens bygninger, el-forsyning, veje, renovation, afvanding, snepløjning og sikkerhedsforhold (brandberedskab, hjertestarter o.lign.). Udvalgets budget finansieres af husejernes kontingent og dækker løbende udgifter til drift af ansvarsområdet. Ved særlige tiltag afsætter generalforsamlingen øremærkede budgetbeløb.*

#### **”Vand- og kloakudvalget”**

*Udvalget varetager drift og vedligeholdelse af byens vandforsyning i henhold til gældende vandregulativ samt udgifter til renovering og vedligeholdelse af byens kloakker. Udvalgets budget finansieres af et særligt vand- og kloakbidrag, som opkræves efter generalforsamlingens beslutning.*

### ***"Lokaludvalget"***

*Udvalgt varetager byens relationer til Ekshärad og de øvrige omkringliggende lokalsamfund, den løbende kontakt til og generelle dialog med byens faste håndværkere og leverandører, kontakt til Hagfors Kommune og lokale foreninger, retningslinier for indgåelse af kontrakter og køb af tjenesteydelser*

### **Koordinationsudvalget**

Sammensættes af en repræsentant for hvert af de nedsatte temaudvalg. Koordinationsudvalget har det *fælles ansvar* for byens og aktieselskabets økonomi. Begrebet "økonomi" defineres ikke som kroner og ører alene, men som "samspillet mellem byens værdier". (Udvalget har et mindre budget til afholdelse af forberedende møder og generalforsamlinger). Blandt koordinationsudvalgets medlemmer vælges en formand og en kasserer jf. de formelle krav hertil i skatteloven, aktieselskabsloven mm.

## ***Bilag2 til generalforsamlingen 2014***

**Bestyrelsens forslag til fremtidig drift beskrives nærmere herunder. Forslaget indebærer reduktioner i service, og bestyrelsen foreslår derfor også, at kontingentet som udgangspunkt nedsættes med 1.000 kr om året til 6.000 kr fra 2015.**

### **Driften af det enkelte hus**

Med vedtagelsen af bestyrelsens forslag vil det i fremtiden blive den enkelte husejer, som har ansvaret for og beslutter omfanget af den konkrete service i forbindelse med tilsyn, åbning og lukning af sit hus. Mange har allerede forberedt denne situation ved installering af energistyringsanlæg, luft til luft varmesystemer o.lign. Flere har stort set ikke brugt Lamagård i den forbindelse. Inden næste vinter er det imidlertid vigtigt, at alle tager hånd om deres konkrete situation. Huse som Korpen og Orren kan i den sammenhæng være gode eksempler. Flere huse er allerede på vej.

Hvis der er husejere, som ønsker dette, er bestyrelsen indstillet på efter generalforsamlingen at formidle kontakt til lokale håndværkere el. lign. som er villige til mod betaling at tilse huse mm. efter aftale med de enkelte husejere.

Et sådant tilsyn kan naturligvis suppleres med aftaler om gensidig hjælp med tilsyn husejerne indbyrdes. En idé fra Hanne og Sven Aage, Underposten er, at der i alle huse ophænges reviderede telefonlister, så det er enkelt at ringe til en husejer, hvis man ser noget er galt i pågældendes hus.

### **Snerydning**

Hvis bestyrelsens forslag vedtages holder den vognmand, som rydder Brunnbergsvägen, den østlige vej ryddet, når huse langs vejen er beboet eller det er nødvendigt for at undgå, at vejen sner til for resten af vinteren.

Desuden bliver det sådan, at en entreprenør sidste hverdag forud for ugerne 1,7,8,52 og ”påskeugen” rydder indkørslerne til alle huse.

Hvis en husejer har behov for rydning af sin indkørsel udenfor de nævnte uger kan vedkommende bestille dette hos entreprenøren.

### **Varetagelse af landbrug mm.**

Hvis bestyrelsens forslag vedtages opgives tanken om at se landbruget som ”et levende landbrug”. Brunnberg vil herefter være at betragte som en decideret ferieby, hvilket da også var tanken fra begyndelsen af byens ”danske” historie.

Vi må udbyde røgning, græsklipping og græsbortskaffelse i relevant indbudt licitation. Mark og skov skal holdes for deres skønheds skyld. Det betyder for eks. at vi giver ønsket om blomstrende enge højere prioritet end hensynet til græssets næringsværdi.

Byens skovplantningsplaner lægges til grund for udbud i relevant licitation af nyplantning mhp. opvækst til brænde. Byens planer for røgning og fældning lægges til grund for relevant licitation.



## ***Bilag 3 til generalforsamlingen 2014***

### **Bilag Pkt. 4a generalforsamlingen 2012**

#### **Alle huse skal have plastledning til fællesledningen og udendørs stop / tapphane**

Planen indebærer, at alle huse skal have både en stophane med tapventil, som husejer selv benytter ved åbning og lukning af vandet og en såkaldt servicehane, som kan anvendes ved evt. utæthed i tapventilen. Alle huse skal desuden have plastrør fra stophanen til fællesledningsnettet .

De enkelte husejere skal selv betale udgifter til etablering af stophane med tapventil og nedlægning af plastledning fra fællesnet til hus. I nedenstående overslag er der medregnet gravearbejde på 20 m. Der vil i de fleste tilfælde blive behov for kortere gravning. For eks. vil fællesledningen til ”de syv små hjem” blive nedgravet på husenes side af vejen for at undgå opgravning af vejen ved alle syv huse, hvor ledningerne ligger idag. Det vil betyde gener mht. opgravning af plæner og indkørsler, men vil til gengæld også reducere afstanden fra fællesledning til det enkelte hus betydeligt, og dermed vil det reducere den udgift, som den enkelte husejer selv skal betale.

De husejere, som allerede ved tidligere lejlighed har bekostet nedlægning af plastrør fra hus til fællesnet, skal alene regne med udgift til etablering af servicehane med mindre en sådan også allerede er installeret.

Det vil med andre ord blive ganske forskelligt, hvad de enkelte husejere kommer til at betale kontant oven i det ekstraordinære kontingent. Afregning vil ske direkte mellem EMPE RÖR og den enkelte husejer. Ligesom supplerende installationer kan aftales direkte med EMPE.

#### **Kostnadsförslag: Varje enskilt hus (fastighetsägare)**

Vi tackar för Er förfrågan och erbjuder oss att utföra rubricerade entreprenad i enlighet med nedan angivna handlingar och förutsättningar.

Fastighetsägaren står själv för utmärkning av vatten, el, avlopp, tele. Obs! alla summor är öres avrundade till närmaste heltal.

#### **Omfattning:**

Detta kostnadsförslag omfattar utförande av installationer enligt förfrågningsunderlag och ritningar som överlämnades till Daniel Johansson den 13/2 2012.

#### **Enskilt hus:**

- Grävarbeten ca 20m
- Pem-rör 40x3,7 20m
- Självavtappande ventil 1st + Teleskopgarnityr
- Övriga rör och kopplingar
- Arbetskostnad

**Total summa ex. moms**

**21 900:-**

Mervärdesskatt 25 % tillkommer

**Grävarbeten:**

Reservation för berg och hinder i mark  
Riskanalys och vibrationsmätning ersätts utöver anbudet

**I anbudet ingår ej:**

- Efterlagningar
- Bygg- och målningsarbeten
- Ev. asbestsanering
- Dag/ Spill vattenledningar
- Elarbeten (debiteras löpande)
- Kostnader för påkallade besiktningar

***Bilaglag 4 til generalforsamlingen 2014***

**Bestyrelsens forslag til regnskab og budget / vedhæftet særskilt i pdf format**