



STÄMMOPROTOKOLL

fört vid extra föreningsstämma med HSB:s bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm, torsdagen den 28 april 2005 klockan 18.30 – 20.05 i Sätterskolan.

- | | | |
|-----|---|--|
| § 1 | Stämman öppnas av föreningens ordförande <i>Jan Tillenius</i> , som hälsar alla hjärtligt välkomna. | Stämman öppnas |
| § 2 | Till ordförande för stämman väljs <i>Christer Sigevall</i> från HSB Stockholm. | Val av mötesordförande |
| § 3 | Anmäls att stämмоordföranden utsett <i>Karin Olsson</i> att föra dagens protokoll. | Ordförandes val av sekreterare |
| § 4 | Genom upprättad medlemsförteckning konstateras att 91 röstberättigade medlemmar infunnit sig till stämman. | Närvarande medlemmar |
| § 5 | 21 fullmakter har inlämnats | Fullmakter |
| § 6 | Stämman godkänner det utsända förslaget till dagordning. | Dagordning |
| § 7 | Stämman beslutar utse <i>Elisabet Axelsson</i> och <i>Anne-May Egnell</i> att tillsammans med mötesordföranden justera dagens protokoll. De båda utses även till rösträknare. | Val av två justerare tillika rösträknare. |
| § 8 | Kallelse till föreningsstämman annonserades i början av april, i samband med att inbjudan till informationsmöten om stambyte gick ut. Separat kallelse har lämnats i medlemmarnas brevlådor för drygt en vecka sedan. Stämman konstaterar därmed att kallelse skett enligt stadgarna. | Kallelse |
| § 9 | <u>Renoveringsåtgärder</u>
<i>Alf Larsson</i> , SLP Byggkonsult AB, som är föreningens projektledare inför det förestående stambytet, redogör för aktuella renoveringsåtgärder. I korthet omfattar åtgärderna:
<u>El</u>
○ Ny 3-fas gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Ny elinstallation med jordade uttag och nya strömställare.
<u>Badrum/dusch</u>
○ Nytt klinkergolv i dusch/badrum. Fyra olika standardfärger erbjuds.
○ Nytt vitt kakel upp till tak med en bård i färg. Fyra olika standardfärger på bården kommer att finnas. Nya foder vid dörr. Vägg i torkutrymmet målas.
○ Taken målas om.
○ Nytt badrumsskåp med belysningsramp och eluttag. Ny handdukshängare. Ny toalettpappershållare. Lucka till torkutrymme målas på badrumssidan.
○ Befintlig radiator i torkutrymme återmonteras.
○ Ny toalettstol. Nytt tvättställ med ettgreppsblandare. Ny termostatsstyrd blandare. Badkar (badrum). Ny golvbrunn. | Renoveringsåtgärder av stammarna och därmed sammanhängande frågor |

- Förberedelse för anslutning av tvättmaskin (badrum). Värmegolv finns som tillval. Handdukstork finns som tillval. Ev. ny belysning.

Kök

- Ny köksblandare (ettgrepps) med diskmaskinsavstängning. Ny avloppsanslutning.

Tillägg

- Utöver ovanstående kommer att erbjudas ett flertal alternativ på yt-skikt och sakvaror.

Övriga åtgärder i fastigheterna

- Samtliga avloppsledningar ovan källargolv och de som ännu inte bytts ut under källargolv kommer att bytas.
- Hela ledningssystemet byts ut. Komplettering av vvc (varmvattencirkulationen).

En del bostadsrättshavare har utfört vissa renoveringsarbeten. Vid den besiktning som görs med blivande entreprenör kommer föreningen att ta ställning till om dessa arbeten måste göras om eller inte. Styrelsens förslag är att de som utfört renoveringar efter den 1 januari 2000, och då till en högre standard än den som nu erbjuds, skall få sina bad- och duschrum återställda till en standard som är jämförbar med den man hade innan stambytet.

Kvarboende gäller

Utgångspunkten är att alla ska kunna bo kvar i sina lägenheter under byggtiden. Före midsommar hoppas styrelsen att rekryteringen av byggtreprenör ska vara klar så att arbetet kan starta direkt efter semestrarna, d.v.s. i mitten av augusti. Våutrymmena renoveras stamvis. I varje lägenhet beräknas arbetet pågå i ca 6 veckor.

Jan Tillenius uppmanar dem som helt eller delvis inte kan bo kvar i sina lägenheter eller som vill ha andra särskilda önskemål beaktade att anmäla detta så tidigt som möjligt, helst innan maj månads utgång.

Christer Sigevall lämnar ordet fritt.

Artur Areschoug, port 31 frågar om vilka konsekvenser installationen av 3-fas får, för exempelvis spisen. Svaret från *Jan Tillenius* är att man själv får välja om man vill dra fram 3-fas till spisen. Den allmänna dragningen görs fram till elcentralen i lägenheten, fortsatt dragnings får varje bostadsrättshavare (brh) själv ombesörja.

Kjell Sjöström, port 13 undrar vad som kommer att ske med de extra eluttagen som kan finnas i lägenheterna. *Alf Larsson* förklarar att uttag som är rätt monterade kommer att återställas medan de som är felaktigt dragna blir lämnade åt sitt öde, d.v.s. brh får själv ta hand om problemet.

Gunilla Gustafsson, port 4 vill veta om det är nödvändigt att byta elinstallationerna samtidigt med stambytet eftersom det sannolikt fördröjar projektet. Hon får svaret att det är ganska praktiskt att byta elen samtidigt som man ändå arbetar i lägenheterna. Elinstallationerna är gamla och behöver förr eller senare ändå bytas ut. Kostnaden för elen rör sig om ca 4% av den totala renoveringskostnaden.

Edit Andersson, port 47 vill gärna att presentationen av de planerade

renoveringsåtgärderna ska komma ut till var och en i skriftlig form. Ungefär samma önskan har *Gunnel Fagerberg, port 37*. Beskedet är att informationen kommer att återfinnas i nästa nummer av Gransätrabladet. Den läggs även ut på hemsidan.

John Severin, port 21 undrar om man kommer att ha tillgång till vatten hela tiden. Frågan går inte att besvara fullt ut förrän den entreprenör som ska utföra ombyggnaden finns på plats. *Alf* utgår dock ifrån att man i de lägenheter som har både dusch och badrum ska ha tillgång till såväl toalett som vatten för matlagning under hela byggtiden (med endast tillfälliga avstängningar). För dem som bara har ett våtrum och för lokalhyresgästerna måste dusch och toalett ordnas på gårdar och i källarutrymmen. *Alf* avser även att uppmana entreprenören att införskaffa frystoaletter för uthyrning. Dessa kan ställas var som helst i lägenheten och är luktfria. I trapphusen finns det också möjlighet att ordna med vattenförsörjning och utslagsback.

Artur Areschoug vill veta om det kommer att installeras element i badrummen i de minsta lägenheterna, vilket han anser behövs. *Alf* svarar att denna typ av ”mörka” utrymmen normalt inte förses med särskild värmekälla. *Jan* lovar att styrelsen ska ta med sig den frågan i det fortsatta arbetet och kanske erbjuda extravärme som tillval.

Marita Andersson, port 15 ställer frågan om hur man ska göra om man redan nu planerar att bygga om sitt kök. *Alfs* råd är att man ska avvakta stambytet eftersom överskåp och underskåp måste rivas ut igen.

Alf tar upp en fråga som han ofta stöter på. Får man själv köpa hem kakel och annan inredning man vill ha? Svaret är att det går men helst bör undvikas. Hans rekommendation är att man så långt som möjligt bör handla genom entreprenören. I varje fall måste man vara helt överens om att denne godtar att montera in sakerna och även påtar sig det garantiansvar som i övrigt kommer att gälla.

Han informerar också om att han tillsammans med den entreprenör som kommer att anlitas gör en syn i varje lägenhet innan reparationen börjar där. Då finns det möjlighet att lyfta fram speciella problem och individuella önskemål.

Finansieringsplan

Jan Tillenius informerar om hur styrelsen planerar att finansiera stamreningen och vilka avgiftsökningar som behöver göras de närmaste åren.

För hela verksamhetsåret 2005/06 blir det en avgiftshöjning med 1 %. Höjningen sker fr.o.m. den 1/5 men kommer inte att tas ut förrän 1/7, vilket ger ett något högre procenttal per månad.

Året därpå, 2006/07 behöver avgifterna höjas med ytterligare 5 % för att under de tre nästföljande verksamhetsperioderna stanna på ca 2 % årligen.

Genomsnittsavgiften i Gransätra ligger f.n. på 526 kr/m². Efter den beräknade avgiftshöjningen fram till verksamhetsperioden 2009/10 ökar den till 592 kr/m², vilket för en genomsnittslägenhet betyder att månadsavgiften stiger med knappt 500 kr under femårsperioden.

Jan berättar att i förslaget till finansiering har hänsyn även tagits till

de reparationsbehov som finns återgivna i underhållsplanen för de närmaste åren.

Christer Sigevall lämnar åter ordet fritt

Artur Areschoug har funderingar kring om det är rättvist eller om det kanske t.o.m. står i strid med lagar och förordningar att fördela kostnaderna procentuellt lika på alla medlemmar med tanke på att det i de minsta lägenheterna bara finns ett våtrum. Han påpekar att föreningens kostnader för stambytet blir betydligt lägre i dessa lägenheter än i de större med två våtrum.

Jan, talar om att styrelsen undersökt de juridiska förhållandena och fått veta att det är lägenheternas **andelstal** som styr hur kostnaden ska fördelas. Föreningen får helt enkelt inte göra på något annat sätt.

Hans Fagerberg, port 37 påminner om tidigare investeringar som gjorts ifråga om vattenbesparande åtgärder och påtalar vikten av att dessa inte går förlorade. *Jan* svarar att styrelsens ambition att spara vatten kvarstår. *Alf* redogör för att såväl kranar som toaletter ska förses med anordningar som håller vattenåtgången nere.

Beslut

Christer Sigevall avslutar diskussionen.

Stämman fattar ett enigt beslut om att bifalla styrelsens förslag att genomföra stambyte på de premisser som redovisats.

Samtycke

Alf Larsson lämnar en upplysning om att varje bostadsrätthavare skriftligt kommer att få lämna sitt samtycke till stambytet och till våtrumsrenoveringen. Samtycket innefattar både ett medgivande om att föreningen tillfälligt övertar underhållsansvaret i våtutrymmena och att brh lämnar tillträde till lägenheten. Detta för att få en så smidig hantering som möjligt och undvika onödiga missförstånd.

- § 10 *Christer Sigevall* informerar om att HSB tecknat nytt avtal med **Bredbandsbolaget**. Det omfattar såväl bredbandsuppkoppling som IP- telefoni till en abonnemangsavgift på sammanlagt 150 kr/mån, vilket ska jämföras med att bredbandsuppkopplingen idag kostar 285 kr/mån och att den fasta avgiften för telefoni normalt ligger på ca 100 kr/mån (Telia). Man kan även välja tjänsterna separat. Bredbandsuppkopplingen kostar då 143 kr/mån och IP- telefonin 49 kr/mån (plus samtalstaxa). Priserna gäller under förutsättning att föreningen ansluter samtliga sina medlemmar.

HSB har även träffat ett nytt avtal med ComHem. Överenskommelsen gäller under likartade förutsättningar, nämligen att föreningen ansluter samtliga medlemmar. I avtalet ingår en uppgradering av nätet (vilket Gransätra redan gjort).

Det ingår vidare en digitalbox per lägenhet (föreningens egendom) och ett programkort (brh:s). Förutom TV4+ får man tillgång till de digitala kanalerna SVT 24, Barnkanalen, Kunskapskanalen samt SportExpress. Kostnaden är 39 kr/mån. Digitalboxen och programkortet ger möjlighet för varje bostadsrätthavare att abonnera på ytterligare ca 120 TV-kanaler och att skraddarsy sitt eget programutbud, exempelvis genom att köpa enstaka filmer och sportevenemang m.m.

HSBs nya avtal med Bredbandsbolaget och ComHem

Christer informerar om att det även är möjligt att ansluta sig till IP-telefoni och bredband hos ComHem (hastigheten på bredbandsuppkopplingen är dock lägre än Bredbandsbolagets).

Jan Tillenius utlovar att styrelsen ska sätta sig in i de båda avtalen och att man med hjälp av en enkät kommer att ta reda på medlemmarnas intresse innan något beslut fattas i frågan.

§ 11 *Jan Tillenius* lämnar aktuell information från styrelsen.

Övriga frågor

Biltvätthallstaket

Taket kommer att repareras inom en snar framtid. Även ventilationen i biltvätthallen ska förbättras.

Tryckstyrd ventilation

För att förbättra ventilationen i trapphus och lägenheter kommer fläktsystemet att försees med s.k. tryckstyrning. Det innebär att en reglerbar fläkt blir möjlig att ansluta till ventilationen. En provinstallation görs f.n. hos *Kaarlo Pudas* i port 49. Om installationen utfaller till belåtenhet kommer kökskåpa och fläkt att erbjudas som tillval i samband med stambytet.

Uteplatser

Fyra av sex brh är intresserade av att i egen regi bygga uteplatser på tomterna som vetter mot garagelängorna utanför hus H. Föreningen ansöker om bygglov.

Lokal ansluts till lägenhet

Vid extrastämman den 26 maj 2004 öppnades möjlighet att omvandla lokal till bostadsrätt under vissa förutsättningar. *Jan* informerar om att *Ingela och Klas Albinsson, port 47* är intresserade av att köpa lokalen som ligger under deras bostadsrätt och som de idag hyr. Vid tillfälle kommer därför en extrastämma att inkallas för att fatta beslut om köpet.

Gransättras 40-årsjubileum

Föreningen fyller 40 år i år och det kommer att uppmärksammas.

Mötesordföranden tackar för informationen. Inga ytterligare frågor anmäls.

§ 12 *Christer Sigevall* tackar alla närvarande för intresset och aktiviteten. Han avslutar stämman klockan 20.05.

Stämman avslutas

Vid protokollet: *Karin Olsson*

Justeras:

Christer Sigevall
mötesordförande

Elisabet Axelsson
justerare

Anne-May Egnell
justerare