

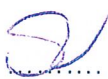
EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Protokoll fört vid extra föreningsstämma med medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Volten i Täby 2013-04-17

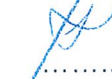
- | | |
|---|---|
| Plats | Stora hörsalen, Täby Park Hotel |
| Öppnande | Thomas Gustafsson hälsar samtliga välkomna och förklarar extrastämman öppnad. |
| § 1
Val av ordförande vid extrastämman | Stefan Younes utses att som ordförande leda dagens stämma. |
| § 2
Protokollförare | Margareta Grahns utses att föra dagens protokoll. |
| § 3
Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar | Samtliga närvarande medlemmar och representerade bostadsrätter har avprickats på medlemsförteckning, 123 st röstberättigade inklusive 4 st fullmakter och 13 st övriga ej röstberättigade. |
| ./. | Förteckningen godkänns att gälla som röstlängd för stämman. |
| § 4
Fastställande av dagordning | Stämman beslutar att fastställa dagordningen. |
| § 5
Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet | Jan-Åke Wide och Hans Jansson, tillika rösträknare, utses att jämte ordföranden justera dagens protokoll. |
| § 6
Fråga om kallelse behörigen skett | Ordföranden erinrar om att medlemmarna kallats till stämman dels genom utdelning i samtliga brevlådor den 6 april 2013 och dels på Voltens hemsida. |
| | Stämman förklaras vara i behörig ordning kallad. |
| § 7 Beslut om byte av fönster i samtliga lägenheter | Thomas Gustafsson föredrar styrelsens förslag genom att berätta om bakgrunden till varför byte av fönster är nödvändigt. Våra fönster är 45 år gamla. Några fönster är bytta 1984 helt eller delvis. Vi vet inte exakt hur många som byttes men räknar med ca 300-500. Även dessa kommer att bytas. Många fönster har slitna öppnings- och stängningsmekanismer. Skruvarna är inte lätta att få tag på. Innerrutan är inte en optimal konstruktion. |

Vi har gjort provmontage på Marknadsvägen 67, 73, 103 och 191. För att nollställa erhållna offerter har vi tagit hjälp av en fönsterkonsult. Förfrågan gick ut till 11 leverantörer varav 8 lämnat anbud. Av dessa har vi valt ut fyra som vi trodde hade bästa förutsättningen. Därefter har vi två kvar som vi tror på. Till de andra har vi inte sagt nej, de är vilande.

Efter att ha frågat medlemmar har vi kommit fram till hur våra nya fönster


Sign.


Sign.


Sign.

**§ 7 Beslut om byte av
fönster i samtliga
lägenheter, forts.**

ska se ut. Detta är principen, men det finns en del variationer i olika huskroppar. I vissa lägenheter kommer vi att behöva göra justeringar. Det blir samma typ av fönster i alla lägenheter. På gård 4 och 5 sitter vädringsluckan i mitten på dubbelfönstret. Där kommer vädringsluckorna att placeras som i alla övriga fönster. Väldigt många vill behålla vädringsluckor.

Nya fönster består av 3-glaskassetter med två sidor att putsa. Persienner sitter på insidan, inte mellan rutorna, och blir vita. Tillval med svart undersida kommer att erbjudas. Omega-ventiler installeras i alla rum utom i köket. Vi har fastnat för expertråd att man inte ska ha vädringslucka i köket. Liten spärr finns i stället på fönstret för att kunna ställa upp för vädring.

Balkongpartiet har en balkongdörr och två fönster. På rekommendation behöver fönstren inte vara öppningsbara. Man sparar energi och pengar. Balkongdörren byts i sin helhet och nya dörren blir låsbar med nyckel.

Där det tidigare varit två vädringsluckor blir det en och den andra blir en blind lucka så att mittstolpen kommer i mitten. Fönsterbröstningen på balkongen är en asbestskiva, likaså på balkongdörren. Vi tror att vi behöver byta på grund av dålig isolering. I anbudet ingår inte detta arbete. Sanering måste ske på ett visst sätt. En del lägenheter har en skiva på sidan av fönstret som byts i samma paket. Även källarfönster ska bytas.

Fönsterbytet planeras att börja på gård 3, därefter gård 2, gård 1 och sist gård 5 och 4 på grund av dräneringsarbeten, som försämrar tillgängligheten. Allt arbete sker inifrån lägenheterna.

Efter denna presentation fick medlemmarna tillfälle att ställa frågor.

Man undrar varför så många vill ha vädringsluckorna kvar. Blir Omega-ventilerna kvar. Hur lång tid tar bytet per gård. Blir det vippfönster. När börjar fönsterbytet. Blir det el på balkongen. Hur mycket kostar projektet, hur mycket behöver vi låna och hur påverkas månadsavgifterna. Hur långt i förväg aviseras medlemmarna.

Vad händer om arbetet med ett fönster inte blir klart och lämnas öppet över natten. Hur lång tid i förväg sker avisering och när får man veta exakt dag och tid. Tar man ut alla fönster på en gång. Vad skulle ett nej till fönsterbyte innebära. Har fönsterglasen någon ytbeläggning. Hur länge tar föreningen ansvar för fönstren. Hur lång är garantitiden. Ingår fönsterbleck i bytet av fönster. Hur länge garanteras att fönstren håller tätt och inte börjar läcka.

Som svar på ovanstående frågor förklarar Thomas Gustafsson att styrelsen vill att medlemmarna ska trivas och kunna vädra. Nya fönstren förses med Omega-ventiler. Vippfunktionen har styrelsen gått ifrån. El till balkongen blir det inte nu men det går att borra igenom för att dra ledning. I bästa fall startar fönsterbytet före semesterperioden när vi fått godkännande av stämman. Sex veckor efter beställning levereras första fönstren.

I verksamhetsplaneringen har vi avsatt 50 milj kr för fönsterbytet. Anbudet ligger nära denna summa. Vi har 12 milj kr på bankkonto. Avgiftshöjning planeras med 3 % per år för att klara de stora inplanerade underhållsåtgärderna under perioden 2013-2017. Vi har kontroll på ekonomin.


Sign.


Sign.


Sign.

**§ 7 Beslut om byte av
fönster i samtliga
lägenheter, forts.**

Jan Strömqvist berättar att vid informationsmöten kommer leverantören att vara med och möterna kommer att innehålla mer detaljerad information.

I varje lägenhet tas ett fönster i taget bort. Det nya fönstret monteras innan man fortsätter med nästa fönster. Om en lägenhet inte blir helt klar under en och samma arbetsdag, lämnas inget fönster omonterat. Entreprenören har god framförhållning vid avisering och informerar under vilka perioder de befinner sig i ett visst område. De medlemmar som kommer att vara borta lång tid när byte beräknas ske på deras gård kan meddela förvaltningskontoret.

Ett nej till styrelsens förslag innebär att det inte blir något fönsterbyte. Fönsterglasen är standardvariant utan ytbeläggning. Föreningen ansvarar för fönstren till och med slutbesiktningen. Garantitiden är olika för olika delar, varierande från 10-20 år. Fönsterbleck ingår.

Styrelsen vill ha mandat att byta samtliga fönster. Underhållsmässigt är var och en ansvarig för sina fönster, utom karm och båge på utsidan, som är föreningens ansvar. I samband med fönsterbytet tar föreningen över ansvaret fram till att entreprenören är klar. Om det händer något under garantitiden är det enklare att föreningen står för det.

Ordföranden föredrar frågan om medlemmarna är med på styrelsens förslag att byta fönster och överföra underhållsansvaret för fönster till föreningen från och med bytet till och med slutbesiktning.

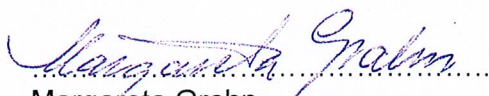
En klar majoritet svarar ja. Fyra medlemmar röstar nej.

Stämman **beslutar** att godkänna styrelsens förslag.

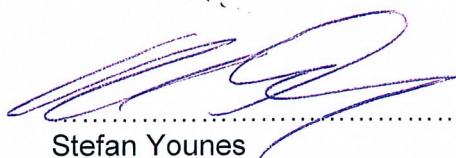
**§ 8
Avslutning**

Ordföranden tackar deltagarna för visat intresse och förklarar extrastämman avslutad kl 20.10.

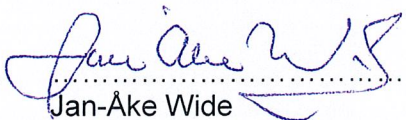
Dag som ovan



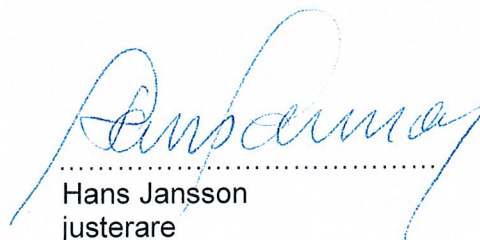
Margareta Grahn
vid protokollet



Stefan Younes
ordförande



Jan-Åke Wide
justerare



Hans Jansson
justerare