

HSB Brf TÄppan

KALLELSE till extra föreningsstämma

Medlemmarna i HSB Brf TÄppan i Stockholm kallas härmed till extra föreningsstämma **Onsdagen den 2 december 2015, kl 18.30 i Europaskolans lokaler på Gotlandsgatan 43.**

Dagordning:

1. Öppnande av den extra föreningsstämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Tvättstuga

På grund av att en fråga uppstått om röstetalen tar vi om denna punkt från förra extrastämman. Ingen förändring har skett i vad styrelsen föreslår.

Information och beslut om tvättstuga/tvättstugor.

Föreningen behöver besluta om en annan placering för tvättstuga då det inte är möjligt att förlägga tvättstugan till gården som planerat, då vi inte medges bygglov för det.

Ny placering av tvättstuga inom befintlig fastighet får inte innebära konsekvenser som försämrar boendet för befintliga bostadsrättshavare. Flera alternativ kan övervägas, vi presenterar här de två främsta. Övriga alternativ kommer att beröras på stämman. I alla alternativ måste boende gå utomhus får att nå tvättstugan.

1. I garaget plan 2. Påverkar antalet garageplatser med ca 4-5. Ljudtransmission till lägenheter undviks helt.
2. På gårdsplanet i fläktrum mellan port 12 och 14 samt i fläktrum/verkstad vid port 10. I detta fall måste ljudtransmission till lägenheter beaktas. Det finns möjligheter att begränsa ljudtransmission i mycket hög utsträckning genom teknisk ljudreduktion. För att befintliga bostadsrättsinnehavare nära dessa placeringar inte ska bära risk i form av försämringar i boendemiljö kan föreningen avtalsmässigt åta sig större skyldigheter än lagen kräver.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att uppdra åt styrelsen att gå vidare med förslag nr 2. Med villkoret att adekvata ljudmätningar görs före och efter ombyggnad till

tvättstuga samt att det i avtal med alla bostadsrättshavare på första lägenhetsplanet klargörs att ingen försämring ska få förekomma nu eller i framtiden.

9. El

Frågan har tidigare varit uppe på stämmor om att uppgradera fastighetens elnät. Vid den tidpunkten beslutades det att det inte var en akut åtgärd.

Styrelsen har haft frågan under uppsikt och den har nu aktualiserats av två skäl. Dels att det kommer att genomföras elarbeten på grund av påbyggnaden. Dels av en orsak som uppdragades av att garagehyresgäster fick stötar från vissa tagläsare. Vid en utredning visade det sig att det går strömmar på felaktiga sätt genom fastigheten, vi vill påtala att vi isolerat de läsare som ger stötar och någon akut risk för skador föreligger inte.

Det är sannolikt så att det är flera fel som orsakar dessa strömmar, styrelsen anser att det är i vårt intresse att föreningen gör så mycket den kan, det vill säga byter elnätet fram till och med gruppcentralen inne i lägenheten. I samband med detta uppgraderas gruppcentralerna till 3-fas.

I steg två, om strömmarna kvarstår, kommer styrelsen att uppmana medlemmarna att se över elsäkerheten i respektive lägenhet då detta är medlemmarnas ansvar. Det kan handla om trasiga vitvaror, etc.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att elnätet ska åtgärdas.

10. Fasad/fönster

Som vi pratat om många gånger har avsikten varit att renovera fasaden på något sätt. Under större delen av planeringsstadiet har vårt förstaalternativ varit att tilläggsisolera fasaden och behålla fönstren. Detta hade varit en ren underhållsåtgärd som inte behöver stämmobeslut.

Efter en genomgång av konstruktionen där en del av fasaden monterades bort visar det sig att konstruktionen är sådan att om vi byter fasaden utan att byta fönstren kommer ett framtida fönsterbyte bli onödigt dyrt. Kvarvarande livslängd på fönstren beräknas till ca 10 år och styrelsen anser att det ur flera perspektiv är bäst att tidigarelägga bytet. Eftersom ansvaret för underhåll av fönster är delat mellan föreningen och medlemmen och viss förändring därmed kommer att ske i lägenheterna vill vi att stämman beslutar.

Eftersom vi lämnat viss flexibilitet till anbudsgivarna är det svårt att visa bilder eller ritningar på den exakta utformningen. Fasaden kommer att behålla sin karaktär och grundläggande färgsättning då vår fastighet är klassad. De nya fönstren kommer att ha tre glas inklusive isolerglas. Eventuellt byts hela fönstret inklusive karm, eventuellt används den befintliga karmen. Byts karmen kan eventuellt vägg ovan fönster behöva bytas. Fönstren kommer att vara vitmålad trä på insidan och aluminium på utsidan. Glasytan ska inte minska, däremot kan öppningsförfarandet ändras. Utbytet kommer att ske enligt fastighetens ursprungliga funktion, anpassningar och förändringar som är gjorda senare kommer inte att återställas. Styrelsen föreslår att stämman beslutar att byta fasad och fönster.

11. Information

Styrelsen informerar om nuläget, m.m.

12. Övriga frågor, ej beslutsbara

13. Avslutande av den extra föreningsstämman

Varje medlem äger en röst vid stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem får inte utöva sin rösträtt genom annat ombud än äkta make/maka, sambo annan närstående (dvs förälder, syskon eller barn) eller annan medlem i föreningen. Fullmakt för sådant ombud skall utfärdas av bostadsrättshavaren och behöver inte vara bevittnad. Ombud får endast representera en medlem. Medlem som häftar i skuld med avgifter äger ej rösträtt.

Med denna kallelse bifogas

- Bilaga 1, Fullmaktsblankett för medlemmar som inte kan närvara



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)