

Protokoll från extrastämma i Brf Banvakten den 9 juni 2011

- 1) **Öppnande och upprättande av förteckning över närvarande medlemmar**
Föreningens ordförande Bengt-Åke Pettersson förklarade mötet öppnat och närvaroförteckning samlades in.
- 2) **Godkännande av dagordningen**
Dagordningen godkändes.
- 3) **Val av ordförande för stämman**
Till ordförande för mötet valdes Carl Ehnбом.
- 4) **Anmälan av protokollförare**
Till sekreterare valdes Johan Strindberg.
- 5) **Val av två justeringsmän tillika rösträknare**
Till justeringsmän tillika rösträknare valdes Thomas Nilsson, hus 14, och Olof Adrian, hus 18.
- 6) **Frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst**
Stämmans utlysning godkändes.
- 7) **Fastställande av röstlängd**
Röstlängden fastställdes till antal enligt följande: 54 st närvarade, 13 st fullmakt, totalt 67 st röster. (Bilaga 1)

Föredragning av styrelsens förslag (Bilaga 2) till renovering av fasader, byte av fönster och balkongdörrar, om- och tillbyggnad av balkonger samt omläggning av takpapp

Bengt-Åke Petterson föredrar aktuell status för föreningens två hus. Noteras särskilt följande:

- Fasaden: puts har släppt från underlaget, sprickbildningar och rasrisk.
- Fönster: dåligt trä, begynnande rötskador, tunga fönster med risk för sättningar.
- Balkonger: friliggande armeringsjärn med risk för frostsprängningar, betong- och färgsläpp. Balkongdörrar skeva och oisolerade.
- Taket: pappen har släppt från underlaget och riskerar att spricka.

Dan Cvetkovski, projektledare från Sweco, informerar om Swecos roll i projektet och föredrar byggnadstekniska detaljer. Noteras bl a följande:

- Vi har fått byggnadslov för större balkonger i samma stil. Veckad plåt och "öppet" rakt fram.
- Dagens balkongräcken följer inte aktuella normer; krav 110 cm och de nedersta 90 cm ej klättringsbara.
- Radonhalten påverkas inte nämnvärt av ett nytt lager isolering och puts av fasaden. Skulle ändå problem uppstå, ventilerar man bort det. Dagens gränsvärden är ok.
- Dan's rekommendation är att byta ut fönstren. De är tunga. Renovering ej acceptabel lösning.

DA
CAV
MA

8.1 Vad behöver göras och varför

Följande behöver åtgärdas:

- Fasadrenovering
- Byte av fönster och balkongdörrar
- Om- och tillbyggnad av balkonger
- Omläggning av takpapp

Ovan åtgärder är nödvändiga av bl a följande skäl:

- Minska risken för olyckor
- Inte låta fastigheten förfalla
- Minska de löpande driftkostnaderna
- Minska olägenheterna, alla arbeten kräver byggnadsställning
- Klara fördelar med samordnad upphandling; genom en samordnad entreprenad får vi ett bättre pris, kortare genomförande och en enda motpart.
- Ekonomi, samordnad insats ger lägre kostnad.

8.2 Styrelsens ansvar

Styrelsens ansvar är att säkerställa fastighetens värde. En styrelse är också personligen ansvarig för personskador som uppkommer till följd av brister i fastigheten.

8.3 Föreningens underhållsplan (Bilaga 3)

Lennart Bäckström föredrar i informationssyfte föreningens underhållsplan.

8.4 Kalkylen

Björn Wahlund informerade om följande:

- Vi har gjort en kalkyl och inte en budget.
 - Total kostnad för projektet är beräknad till 25 milj. kr inkl "buffert".
 - Finansiering genom banklån med löptid 40 år.
 - Avgifterna behöver höjas med 25%.
 - Dagens avgiftsnivå i vår förening är låg.
 - Som det ser ut nu behöver en avgiftshöjning med anledning av projektet inte genomföras förrän 2014.
 - Besparingar i form av minskat underhåll av fasader och minskade kostnader för uppvärmning.
 - Vi har i beräkningarna underskattat besparingarna och överskattat kostnaderna.
- Björn avslutar med att konstatera att vi har sett till helheten.

9) Övrigt

Under mötets gång framfördes frågor och kommentarer och noterades följande:

- Hur påverkar tilläggsisoleringen innetemperaturen sommartid? - Det blir svalare på dagen, värmen stannar kvar på natten.
- Extra isolering av taket ovanför etagevåningarna - togs till handlingarna.
- Byggnadslov gäller 2 år, kanske inte går igenom vid ny ansökan.
- Önskemål om små vädringsfönster - frågan besvarades under mötet. Fönstren kommer att kunna öppnas i vädringsläge genom vikfunktion. Detta ger en likvärdig effekt som vid små vädringsfönster dessutom inkräktar det inte på eller över fönsterbrädan. Ett fönster är bättre för energibesparing.
- Fönster i trä invändigt. Vitlackad aluminium utanpå. Ej underhåll i framtiden.
- Det tar lång tid att få upp varmvatten i de översta planen. Varför inte

- cirkulationspump? - Det finns risk för legionella. Åtgärdas vid framtida stambyte.
- När behöver putsen göras om igen? Minst 50 år.
- Gångarnas och rabatternas placering efter eventuell utbyggnad av uteplatser för lgh på bottenvåning.
- Oro från de boende på 2 trappor, västerläge, för ökad inbrottsrisk vid större balkonger.
- Alternativ finansiering dvs. att i stället för lån höja insatsen.
Medlemmarna bidrar därmed med kapital. Fördelarna är:
medlemmarna kan dra av räntan och avgiften behöver inte höjas lika mycket vilket gynnar priset vid försäljning.
Individuell amortering efter förmåga är möjlig.
Nackdelar:
Svårighet för vissa att få lån mht låg inkomst/hög tidigare belåning.
- Värmeåtervinning
Kommer ett senare utnyttjade av värmen från frånluften att kräva ombyggnad av taket?
Styrelsen bedömer att så inte är fallet.

10) Beslut enligt styrelsens förslag enligt punkt 8

Stämman antog styrelsens förslag.
Ingen röstade emot förslaget.

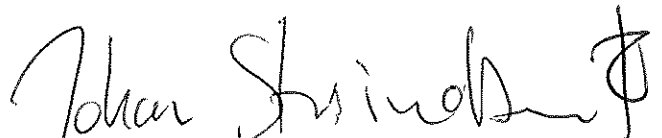
Styrelsen bemyndigas därmed genomföra renovering enligt styrelsens (SWECO's) förslag.
Erforderliga lån får tas upp med fastigheten som säkerhet.

11) Avslutande

Ordföranden avslutade stämman.



Carl Ehnbohm
Stämмоordförande



Johan Strindberg
Sekreterare



Thomas Nilsson
Justeringsman



Olof Adrian
Justeringsman

Bilagor

Styrelsens presentationsmaterial
Närvaroförteckning med notering om fullmakter