

**Protokoll från extra föreningsstämma i Brf Karlsvik 39
28 november, 2024 kl.18.00**

Plats: Kungsholmens gymnasium, sal 6406

1. Öppnande
Helena Adler Berillon förklarade stämman öppnad.
2. Godkännande av dagordningen
Godkändes dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
Valdes Mats Bolinder till stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
Anmäldes Gunilla Johnson till protokollförare.
5. Val av två justerare tillika rösträknare
Valdes Christian Pernold och Sofie Weissglas till justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om extrastämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
Konstaterades att stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning.
Fastställande av röstlängd. Röstlängden fastställdes till 50 medlemmar genom anmälan vid ankomsten och 4 närvarande genom fullmakt.
7. Helena Adler Berillon framhöll att extra föreningsstämma behövdes för att rösta om

Totalt stambyte med återställande enligt gemensam standard.

Helena Adler Berillon hänvisade till bilagor, som delats ut tillsammans med kallelsen samt en uppdaterad information som tidigare utdelats vid årsstämman 2024.

Ett nytt informationsmöte kommer att hållas 12/12, 2024.

Till kallelsen var bifogat tre bilagor.

Bil.1 Tidslinje för stambyte. Handlingsplan för stambyte. Bif.

Bil.2 Information inför stambyte BRF Karlsvik 39. Bif.

Bil.3 Beskrivning av gemensam standard för återställande. Bif.

Medlemmarna gavs tillfälle att ställa frågor.

Svar på frågor:

Stambytet beräknas ta 8 - 10 veckor per lägenhet.

Entreprenören kommer att besöka varje lägenhet för planering.

Prisbilden för anbuden är f n bra.

Elementen kommer ej att bytas

Flera medlemmar underströk att stambytet är nödvändigt, och att vänta på beslut från hyresnämnden kommer att fördröja en nödvändig åtgärd med många månader, med ökade kostnader för föreningen.

8. Omröstning om stambyte i föreningens fastigheter.

Omröstningen berörde:

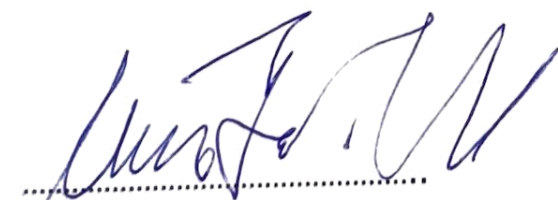
Totalt stambyte med återställande enligt gemensam standard.

Det krävs 2/3 majoritet av de närvarande på stämman för att förslaget skall godkännas, samt att hyresnämnden godkänner beslutet, om godkännandet ej är 100%.

Röstningen skedde genom röstsedlar med medlemmens namn, fastighet och underskrift liksom röst För eller Emot.

Rösträkningen visade 53 röster FÖR och 1 röst EMOT.

9. Inga övriga frågor förelåg.

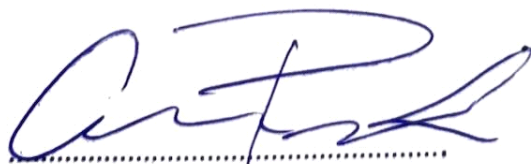


Mats Bolinder
Stämмоordförande




Gunilla Johnson
protokollförare

Justeras



Christian Pernold



Sofie Weissglas

Bilaga 1.

Tidslinje för stambytte

Brf Karlsvik 39

PROJECT TIMELINE

2023

Kvartal 1-3

Styrelsen diskuterade projektering av stambytte och dess finansiering. Kontakt togs med flera andra föreningar som gjort stambyten och/eller vindsomvandlingar för att få goda råd.

2023

Kvartal 4

Möter ordinarie styrelsemöten hölls flera extrainsatta styrelsemöten där flera rekommenderade byggherrar bjöds in. Styrelsen insamlade uppgifter om hur processen skulle se ut, antal underleverantörer, erfarenhet, tidsuppskattning, offerter etc.

Information om styrelsens planer publicerades på hemsidan.

Styrelsen beslutade att separera processerna med stambytte respektive vindsomvandling och därmed söka entreprenör enbart för stambyttet.

Styrelsen beslutade att anlita en projektledare och tog kontakt med flera rekommenderade sådana.

Tidslinje för stambytte

Bf Karlsvik 39

PROJECT TIMELINE

2024

Kvartal 1

Flera extrainsatta styrelsemöten hölls där rekommenderade projektledare presenterade sig.

Kartläggning av antal stammar påbörjades.

Första kontakt med Handelsbanken angående lån.

Referenser begärdes för de projektledare som gett bäst intryck. En av dem påbörjade en kartläggning av vindstyrorna som en slags provperiod.

En särskild arbetsgrupp för stambytet utsågs inom styrelsen.

Styrelsen diskuterade med boende som verkar i byggbranschen, gjorde en komparativ analys av projektledarna och tog kontakt med referenser.

Styrelsen valde Jonas Feldin till projektledare och informationsmöte i samband med årsmötet planerades.

2024

Kvartal 2

Fortsatt inventering inför stambytet och uppdaterade ritningar genom besök i lägenheter.

Projektledare redo att skicka ut förfrågningsunderlag men styrelsen önskade först att fortsätta med finansieringsalternativ, få tid att informera medlemmar och sedan fortsätta planeringen under hösten.

Häfte med viktiga frågor/svar delades med medlemmar och verksamheterna i hyreslokalerna informerades.

Informationsmöte hölls den 30/5 där projektledare svarade på frågor och där medlemmar också bjöds in till extrastämman angående finansiering.

Tidslinje för stambytte

Bf Karlsvik 39

PROJECT TIMELINE

2024

Kvartal 3

Fler extraförärd byggdes i S19.

Uppdaterad och förenklad version med exempelberäkningar utifrån två scenarion fastställdes och delades ut till medlemmar. Alternativet att sälja vindarna jämfördes med alternativet att uppta banklån för stambytet

Extrastämman angående finansiering av stambytte hölls den 28/8 och stämman beslutade med kvalificerad majoritet att sälja råvindar.

Projektledare och arbetsgrupp sammanställde ett gediget förfrågningsunderlag och skickade ut till flera entreprenörer.

2024

Kvartal 4

Intresserade entreprenörer rundvisades av projektledare i fyra exempelvisenheter per fastighet, hyreslokaler och övriga ytor.

Styrelsen upprättade en intern arbetsgrupp för finansiering/vindsomvandling.

Medlemmar bjöds in till extrastämman den 28/11 för att rösta om totalt stambytte med återställande enligt gemensam standard.

Handlingsplan för stambytte

Brf Karlsvik 39

1

Efter att anbud inkommit i början av november kommer styrelsen tillsammans med vår projektledare att utvärdera och göra en jämförande analys utifrån offerter, starttid, effektivitet/sluttid, referenser etc. Upphandlingsmöten kommer att hållas.

Extrastämman angående totalt stambytte med återställande enligt gemensam standard hålls den 28/11 2024. Därefter godkännande från hyresnämnden.

Kontrakt med av styrelsen vald stambytesentreprenör upprättas och detaljerad planering vidtar. Entreprenören färdigprojekterar förfrågningsunderlag till bygghandling. Prioritet är att i samråd med entreprenören ta beslut om startmånad och i vilken ordning stambytet ska ske, då detta är viktigt för medlemmarnas planering.

2

Medlemmar kommer att bjudas in till ett informationsmöte den 12/12 2024 där styrelsen presenterar en preliminär tidsplan. Förhoppningen är att styrelsen då förhandlat färdigt och skrivit kontrakt med en stambytesfirma så att entreprenaden kan presentera sig och processen.

Tillvalsmöten med respektive medlemn kommer att ske i god tid före stambytet startat (förmodligen sker dessa allteftersom i och med att stambytet sker i omgångar i de olika fastigheterna). Parallellt arbete med finansiering (ny arbetsgrupp för vindsomvandling).

3

Stambytte sker:
- intäckning
- rivning
- stamresning
- färdigställande

Parallellt arbete med finansiering (bygglövshandlingar, ta in arkitekt, bakknöten, informationsmöte etc.)
Försäkring av vindar.

Inga förnyade kontrakt för förråd för året 2025. De får nyttjas avgiftsfritt fram till att de behöver tömmas. Intresseanmälan till nya extraförråd.

4

Besiktning och utvärdering av stambytte. Avetablering sker. Slutmöte och ekonomisk slutreglering.

Rävindarna omvandlas till lägenheter.
Besiktning och utvärdering av vindsomvandling.