

PROTOKOLL FÖRT VID EXTRA FÖRENINGSTÄMMA FÖR BRF VÄSTGÖTAGATAN

Tisdagen 9e februari, 2016, klockan 18.00 – 19.15
Scandic Opalen

Bilaga 1. Kompletterande noteringar.
Bilaga 2. Röstlängd/närvaro

1. Stämmans öppnande
Föreningens ordförande Fredrik Hallonsten hälsade alla välkomna och öppnade stämman.
2. Godkännande av dagordningen
Dagordningen godkändes.
3. Val av stämмоordförande
Annette Olanders från Husjuristerna valdes till ordförande för stämman.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
Jonas Sandberg anmäldes till protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
Henning Karlsson och Michael Andersson valdes.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
Stämman har blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd
Röstlängden bestämdes till 32 personer närvarande och 2 genom fullmakter, totalt 34 röster.
8. Information angående styrelsens förslag till förändringar på föreningens gård;
 - a. upplåtelse/försäljning av yta för uppförande av bostadslägenheter genom om- och tillbyggnad av befintligt gårdshus,
 - b. uppförande av byggnad innehållande tvättstuga,
 - c. uppförande av grillplats och cykelförvaring

Fredrik Hallonsten föredrog en kortfattad summering av det material som distribuerats ut till medlemmarna.

Ett antal frågor ställdes och besvarades i tur och ordning av styrelsen och Annette.

9. Beslut att;

med enkel majoritet, ändra ifrågavarande punkt att omfatta 5-7 bostadslägenheter istället för i kallelsen till stämman angivna 5-8 bostadslägenheter,


med 33 röster för och en emot, uppdra åt styrelsen att genom avtal med entreprenör upplåta befintligt gårdshus och intilliggande mark med bostadsrätt, för att genom om- och tillbyggnad uppföra 5-7 bostadslägenheter samt godkänna att nuvarande tvättstuga, cykelförvaring och grillplats till följd av upplåtelsen ersätts och uppförs på annan plats på gården,

allt i enlighet med bilaga A, B och C i kallelsen till stämman.

10. Stämmans avslutande

Ordföranden tackar för intresset och avslutar stämman.

Protokollförare



Jonas Sandberg

Ordförande




Fredrik Hallonsten

Justeras



Henning Karlsson

Justeras



Michael Andersson

Stämмоordförande



Annette Olanders

Bilaga 1.

KOMPLETTERANDE NOTERINGAR FRÅN EXTRA FÖRENINGSTÄMMA FÖR BRF VÄSTGÖTAGATAN

Tisdagen 9e februari, 2016, klockan 18.00 – 19.15
Scandic Opalen

Under punkt 8 ställdes ett antal frågor som besvarades i tur och ordning av styrelsen och Annette. Kontentan av dessa frågor och svar berörs nedan.

- Entreprenören/medlemmen kommer att sälja färdigställda bostadsrätter.
- Anbud avser gårdshus och tillbyggnader. Tvättstuga och gården i övrigt upphandlas av föreningen som en entreprenad.
- Entreprenören/medlemmen måste följa bygglovet vad avser exteriört utseende, däremot kan invändig plan förändras. För vissa invändiga förändringar krävs dock bygglov.
- Bygglovet omfattar 7 lägenheter och eventuella ändringar kräver samtycke av styrelsen. Antalet lägenheter (7st) är väl underbyggt och det finns starka skäl att inte ändra på det.

- En medlem, boende på första våning, framförde synpunkter på negativa konsekvenser såsom insyn och minskat ljusinsläpp, vilket medlemmen ansågs sig drabbas av vid genomförande av byggnationen. Beträffande ljusinsläpp har styrelsen genomfört en solstudie som visar att aktuell lägenhet inte påverkas. När det gäller frågan om insyn förändras insynen när gårdytan får ett annat nyttjande men förändringen bedöms inte medföra ökade negativa konsekvenser i någon betydande utsträckning bl a efter beaktande av tidigare verksamhet i gårdslokalen.

För två år sedan ventilerades olika förslag om att riva eller renovera gårdshuset, vilket resulterade i kostnader som föreningen inte röstade för. I kombination med de omfattande underhåll som krävs, så finns det behov av intäkter i föreningen.

Denna extra stämma avser att ta beslut och remisstiden för synpunkter har löpt ut.

Information har funnits tillgänglig på föreningens hemsida, samt hos styrelsen.

- Fasaden på tillbyggnationen kommer att vara stående trä.
- Vad avser betalning från entreprenören så gäller 100 % betalning vid byggstart, samt en uppmätning av total bostadsyta när projektet är klart.

Entreprenörerna har haft tillgång till Gårdshuset i den omfattning de önskat för att kunna detaljplanera sitt arbete.

- Avgifterna kommer att ligga på nivåer som vi har idag, ca 550 kr/m².
- Lägenheterna kommer ingå i vår bostadsrättsförening vilket ger en ny ekonomisk plan. Föreningen upplåter ytan åt entreprenören/medlemmen som uppför och säljer bostadsrätter.
- Andelsytan skall landa på 100 % men med historiken vi har är det en liggande fråga.



Entreprenören/medlemmen kan inte göra anspråk baserat på andelstal.

- Vi kommer att flytta sophanteringen till ny plats på gården, sannolikt i anslutning till den nya tvättstugan.

- Framtiden för det stora trädet vid Smålandsgatan är oklar men ambitionen är att så många träd som möjligt skall vara kvar.

- Intäkterna kommer att gå till tvättstuga och gårdsplan men framförallt kommer kapital att krävas, enligt vår nya underhållsplan, på omfattande åtgärder i närtid bland annat dränering, fönsterbyte och 'relining' av avlopp.

- Idag avsätter föreningen 440 tkr för den gamla underhållsplanen men den nya planen visar på 800 tkr plus ett antal åtgärder de närmaste åren.

- I 'Energiutmaningen' ser vi över våra fönster vilka är eftersatta och i UH-planen skall dessa bytas inom en snar framtiden, en av de högst prioriterade åtgärderna.

- Servitut-tvättstugan synes vara ett ickeproblem då ingenting påstår att det skall finnas direktaccess. Byggnadsnämnden hade inga synpunkter på detta.

- Preliminär placering av cykelställ. Vi vet inte hur långt nuvarande cykelställ räcker. Cykelförrådet i källaren ligger längst bort mot Bohusgatan.

- Kommer det att pålas? Det är upp till entreprenörerna att bedöma vad som krävs för markarbete. Vi skall inte ge direktiv för detta utan det är upp till entreprenören att utföra ett fackmannamässigt arbete.

- Inget rum/yta för styrelsen finns med i planeringen. Någon form av plats för pärmar, dokumentation skall identifieras.

Återigen påpekas behovet av kapital för åtgärder på fastigheten. Utan intäkter från gårdshuset kommer vi att drabbas av ett antal procent i avgiftsökning årligen ett antal år framöver.

Styrelsen uppskattar det stora gensvar och engagemang som deltagarna uppvisat på stämman.

/Styrelsen