

Bostadsrättsföreningen Bågen nr 223 i Stockholm

## **KALLELSE TILL EXTRA FÖRENINGSTÄMMA**

Extra föreningsstämma hålls onsdagen den 26 januari klockan 19.00

Stämman hålls i Åsö Gymnasiums Aula. Adress: Blekingegatan 55. (Ingång via Tjurbergsgatan, se kartan)

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst. Röstberättigad är endast den som är medlem och som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Den som nyligen har förvärvat bostadsrätt och ännu inte beviljats medlemskap har ingen rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Bifogade förslag till fullmaktsformulär kan användas.

### **DAGORDNING**

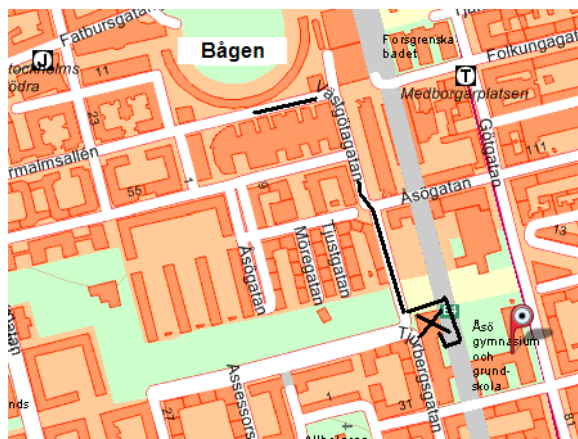
1. Öppnande samt val av ordförande vid stämman.
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
3. Godkännande av röstlängd.
4. Fastställande av dagordning.
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse behörigen skett.
7. Information och beslut om modernisering av föreningens hissar.
8. Information och beslut om upprustning av föreningen tvättstugor.
9. Val av valberedning.
10. Avslut.

Kallelsen har delats ut till medlemmarna samt anslagits i portarna.

Varmt välkomna!

*Styrelsen*

Åsö gymnasiums aula. Ingång via Tjurbergsgatan



---

**Fullmakt**

Fullmakt för \_\_\_\_\_  
(namn på den som ska företräda bostadsrätthavaren)

att företräda \_\_\_\_\_ lägenhetsnummer \_\_\_\_\_  
(namn på bostadsrätthavaren)

på föreningsstämma i HSB:s Bostadsrättsförening Bågen nr 223.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
(ort) (datum)

\_\_\_\_\_  
(Bostadsrätthavarens egenhändiga namnteckning, bevitning krävs ej)

*Fullmakten gäller endast under den aktuella stämman, 2011-01-26*

*Varje medlem har en röst. En medlems rätt vid föreningsstämma får utövas genom ombud som har fullmakt. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad och gäller högst ett år från utfärdandet. Ett ombud får bara företräda en medlem. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara ombud.*

## Dagordningspunkt 7 – Modernisering av föreningens hissar

### Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att extra stämman ger styrelsen mandat att genomföra en ombyggnad och modernisering av föreningens hissar i enlighet med vad som här har redovisats.

### Bakgrund

På senare år har vi trots upprepade reparationer haft växande bekymmer med våra hissar. I vissa trapphus har situationen nu blivit så allvarlig att några boende inte vågar ta hissen med tanke på risken att fastna. Även i relativt störningsfria trapphus har vi återkommande klagomål om att hissen inte startar, åker ned till -1 oavsett vilken knapp man trycker på, att dörren inte alltid stänger osv. Vissa reservdelar och i synnerhet styrelektroniken som kontrollerar hissen är svåra att få tag i.

Styrelsen har låtit en expert undersöka våra hissar. Experten konstaterade:

*”Viktiga för hissarna parametrar såsom schaktdörrarnas bärenheter, dörrmaskinerier, korginredningar, brythjul, m.m. utelämnades vid moderniseringarna, varvid en mer genomgripande modernisering på hissarna är nödvändig nu om inte underhållskostnaderna ska öka dramatiskt de närmaste åren. Att byta ut apparatskåpen och därmed styr- och drivsystemet ser jag som ett måste inom en 5-årsperiod.”*

Det är alltså dags för en modernisering. Att inte inleda moderniseringen nu skulle innebära en nackdel för föreningen genom ökade underhållskostnader. Till detta kommer det personliga lidandet som det innebär att sitta fast i en trasig hiss.

### Regler vid modernisering av hissar

Enligt Boverkets föreskrifter är det numera ett krav att **förbättra säkerheten och tillgängligheten** av hissar *”vid en modernisering av hissen, som t.ex. byte av hisskorgens inredning, apparatskåp, styrelektronik eller maskineri.”* Dessa säkerhetsförbättringar omfattar bl.a.

- Installation av 2-vägs talkommunikation (nödtelefon)
- Montage av nödbelysning
- Ökning av räddningsutrymme i schaktets nedre och övre del
- Manöverorganen i hisskorg och vid stannplanen samt övrig utrustning i hisskorgen skall vara användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

Föreskriften är tvingande, dvs. att vi inte kan välja bort någon av dessa förbättringar av ekonomiska skäl. Det enda alternativet är att inte modernisera hissarna alls.

### Upphandling av modernisering och ombyggnad

Styrelsen har genomfört en upphandlingsprocess med stöd av en extern oberoende hisskonsult och vår förvaltare. Offerter har tagit sin från sju leverantörer. Offerterna har utvärderats. Styrelsen kan konstatera att några av offerterna bör kunna accepteras. Förhandlingar om ett slutligt avtal har inletts. Vi bedömer att ett sådant avtal ska kunna slutas omedelbart efter ett godkännande av extra stämman. Kostnaden för moderniseringen beräknas uppgå till omkring 8 milj. kr. Ytterligare information om hissprojektet kommer att lämnas vid extra stämman.

## Dagordningspunkt 8 Upprustning av tvättstugorna i BRF Bågen

### Styrelsens förslag

Styrelsen förslår att stämman godkänner att styrelsen genomför en upprustning av tvättstugorna i huvudsak enligt den här redovisade inriktningen.

### Bakgrund

Stämman 2008 uppdrog åt styrelsen lämna förslag till stämman om en upprustning av tvättstugorna.

Alltsedan Brf Bågens tvättstugor togs i drift 1990/91 har det funnits klagomål från medlemmarna på tvättstugorna och framför allt över den bristande torkkapaciteten i bågenhusets (Bågens) tvättstugor. Tvätt måste torkas upp i lägenheterna. Befintliga torkskåp är i princip avsedda för fritidshus, villor, fjällstugor etc. Torktumrlarna (av värmepumptyp) i Bågen är nu ca 20 år och även en del tvättmaskiner (gul färg) är gamla från tidigt 90-tal, utslitna och inte energieffektiva. Utrustningen är alltså mogen för utbyte.

Behovet av upprustning av tvättstugorna är således stort. Dels för att minska underhållskostnaderna av den gamla utrustningen, dels – och framför allt – för att förbättra funktionaliteten i stugorna. Det handlar helt enkelt om att under ett tvättpass klara en veckotvätt för ett hushåll och dessutom få upp tvätten så torr att den kan läggas in i skåp och garderober. Nuvarande kapacitet i den enskilda tvättstugan är alltför låg.

Samtidigt som den enskilda tvättstugans kapacitet bör höjas kan man notera att beläggningen framför allt i Bågen är låg. I Bågen gäller att det är få lägenheter per stuga jämfört med vad som är normalt i hus som detta. Vi har en överkapacitet i antalet tvättstugor men underkapacitet i varje enskild tvättstuga.

Styrelsen utsåg sommaren 2009 en arbetsgrupp med uppdrag att ta fram ett underlag för styrelsens förslag till stämman om upprustning av tvättstugorna. Håkan Heden från styrelsen har varit koordinator och ansvarig för "tvättstugeprojektet". Gunilla Arvén, Göran Lagerstedt och Stefan Norgren har deltagit i gruppens arbete.

Arbetsgruppens förslag till upprustning har lagts ut på föreningens hemsida.

### Inriktning för upprustning av tvättstugorna

- Tvättstugorna ska på ett tvättpass ha kapacitet att klara en normal veckohushållstvätt och att veckotvätten är skåptorr när den lämnar tvättstugan. (Detta innebär en upprustning mot nuläget)
- Gamla maskiner med stor energiförbrukning och stort underhållsbehov ska ersättas av modern energieffektiv utrustning.
- Kapacitetshöjningen ska kunna göras utan en kostsam upprustning av ventilationssystemet och utan att elinstallationerna byts ut (säkringshöjning).
- Kostnaderna för upprustningen kan begränsas genom att antalet tvättstugor minskas och anpassas till behovet. Följande principer bör gälla.
  - Alla ska kunna nå "sin" tvättstuga utan att behöva gå utomhus. Det innebär att Templens tre stugor behålls
  - I Bågen ska man inte behöva passera mer än en låst dörr nere i källarplanet.
- Tvättkapaciteten i de nya tvättstugorna höjs för att balansera att de tillgängliga tvättpassen per vecka minskas eftersom antalet tvättstugor i Bågenhuset halveras. Nuvarande beläggning är långt under 50 procent räknat på veckobasis. Kvällstid och helger ligger beläggningen på cirka eller över 50 procent.
- Friställda tvättstugeutrymmen byggs om till förråd och hyrs ut till bostadsrättshavare och ger intäkter till föreningen.
- Förslaget innebär antalet tvättstugor i Bågen minskas från 13 till sju. De tre stugorna i Tempelhusen behålls. Förslaget har kostnadsberäknats till cirka 1,2 miljoner kr.

### Nollalternativ

Ett s.k. nollalternativ har tagits fram med en upprustning av samtliga tvättstugor. Investeringskostnaden för detta beräknas uppgå till knappt 2 miljoner kr.

### Alternativ användning av de nedlagda tvättstugorna

Arbetsgruppen har gjort en överslagsmässig beräkning av ekonomin för en ombyggnad av sex tvättstugor till förråd. Styrelsen bedömer, som arbetsgruppen, att kostnaderna för en ombyggnad skulle vara betald inom två år genom uthyrning av förrådsutrymmen. Därefter skulle förråden generera inkomster till föreningen på cirka 200 000 kr per år.