



Kallelse till årsstämma

BRF Steningen 2

Steningevägen 3
12039 Årsta

Datum: Måndag 9 maj, 2022

Tid: Kl. 19.30

Plats: Årsta Folkets hus, Årsta torg, Hjälmarsvägen 28

Lokal: Foajén och Mälaren

Styrelsen väntar på att få in revisorsberättelse, årsredovisning, resultat- och balansräkning mm.

För att säkerställa att kallelsen når er inom stadgeenlig tid så saknas dessa och vi kompletterar med de dokumenten så snart som möjligt.

Styrelsen för BRF Steningen 2

Dagordning, årsstämma i BRF Steningen 2, 2022-05-09

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman (se bilaga 1)
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare (se bilaga 1)
5. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden till styrelse och valberedning (Se bilaga 1)
14. Fastställande av budget
15. Valberedningens förslag till val av styrelseordförande, styrelseledamöter och –
suppleant (Se bilaga 1)
16. Val av revisor (Se bilaga 1)
17. Beslut kring stambyte

17a) Beslut om godkännande av de förändringar i bostadsrättslägenheterna på Steningevägen 3 som kommer att uppstå i samband med föreningens genomförande av stambytet i huset. (Se bilaga 6)

17b) Beslut om godkännande av föreningens övertagande av bostadsrättshavarnas underhålls- och reparationsansvar för vissa delar i lägenheterna i samband med stambytet. (Se bilaga 6)

18. Stämmans avslutande

Bilagor:

- Bilaga 1. Information om punkterna 3, 4, 7, 13 och 16.
- Bilaga 2. Årsredovisning
- Bilaga 3. Revisionsberättelse
- Bilaga 4. Resultat- och balansräkning
- Bilaga 5. Förslag till budget 2022
- Bilaga 6. Underlag inför beslut om stambyte, punkt 17.

Bilaga 1

2022. Information kring årsstämmans olika punkter

3. Förslag till stämмоordförande:

Karolina Sandahl, jurist, Fastighetsägarna Stockholm

4. Styrelsens val av protokollförare:

Annika Blomberg

13. Förslag till styrelsearvode:

Ett prisbasbelopp för 2022, totalt 48 300 sek brutto, att fördela mellan styrelseledamöter och -suppleanter.

13. Förslag till arvode för valberedningen:

2000 sek brutto/person

15. Valberedningens förslag till val av styrelseordförande:

Anders Österholm, lgh 1702

Valberedningens förslag till val av styrelseledamöter på två år:

Sara van der Meiden, lgh 1701

Per Karlsson, lgh 1304

Valberedningens förslag till val av styrelsesuppleant på ett år:

Henrik Molander, lgh 1601

(Avgående styrelseledamot: **Christoffer Thåström**, lgh 1604.

Olle Sparring, lgh 1104 och **Annika Blomberg**, lgh 1501 kvarstår som styrelseledamöter ytterligare ett år.)

16. Valberedningens förslag till revisor:

Joakim Häll, Borevision i Sverige AB

Styrelsen beslut inför stambyte i Brf Steningen 2

I en förstudie inför stambytet har flera personer utanför styrelsen deltagit i diskussionerna och kommit med synpunkter. Anders Larsson/Thetis AB som vår projektledare har varit med under hela processen. Ola Wiklund/DHW Konsult har deltagit som specialist i VVS-frågor. Lennart Nilsson/Akustikbyrån har gett oss råd om ljudisolering och eventuella störande ljud. Karolina Sandahl/Fastighetsägarna har konsulterats i juridiska frågor.

Vi har låtit analysera eventuell asbest i ventilationskanalerna med hjälp av A-analys.

Anna Sundman och Viktor Kritz har som boende i huset deltagit i vissa av rådslagsmötena och kommit med synpunkter och förslag och inte alltid varit eniga med styrelsen.

I slutändan är det styrelsen som har fattat alla besluten om hur vi vill genomföra stambytet.

Vatten och avlopp i taket

Tidigt stod det klart att det skulle bli både tidskrävande och kostsamt att bila upp de gamla rören i golv och väggar för att ersätta dem med nya. Bilningen skulle ta ungefär en vecka per lägenhet med mycket starkt buller under den tiden. Dessutom bedömdes det som svårare att hitta entreprenörer som var villiga att ta det jobbet. Möjligen ställer också arbetsmiljölagen hinder i vägen om det finns enklare alternativ för att få samma funktion.

Alternativet är att lägga avlopp och vattenrör i taket. Detta påverkar takhöjden som då blir cirka 25 centimeter lägre.

Utvärdering av möjliga lägen för avlopps- och vattenstammar

Fyra olika alternativ har utvärderats, var och en med sina för- och nackdelar. Tre av alternativen skulle ge oss möjlighet att placera stammarna utanför badrummen. Styrelsens bedömning är att dessa tre alternativ var sämre av olika anledningar:

- risk för störande ljud mellan lägenheter
- risk för störande ljud i en lägenhetsrads sovrums
- en eller två lägenhetsrader förlorar en stor del av sin klädkammare.
- ett av förslagen kräver asbestsanering
- ett av förslagen kräver en ny vägg mellan badrum och klädkammare.

- jämfört med att dra stammar i badrummet blir det senare förslaget uppskattningsvis 1,5 till 2 miljoner kronor dyrare.

För styrelsen har det varit viktigt att några lösningar har inneburit att en del lägenhetsrader får ta väsentliga olägenheter medan andra inte berörs alls. Detta har styrelsen sett som en nackdel.

Under arbetets gång har också kostnaden kommit att hamna mer i fokus. Vi har haft en lång period med låga räntekostnader som nu ser ut att kunna bli två till tre gånger högre innan stambytet är färdigt. Även kostnaden för byggmaterial förväntas stiga under samma period.

Styrelsens övervägande och beslut

Styrelsen har av ovan nämnda anledningar enigt beslutat att placera avlopps- och vattenstammar i badrummet vilket betyder att dessa byggs i utrymmena bredvid toaletten respektive handfatet (se skiss). Med denna lösning blir badrummets yta cirka 0,1 kvadratmeter mindre.

Beträffande stambyte, Brf Steningen 2

Med anledning av Bostadsrättsföreningen Steningen 2 planerade stambyte i föreningens hus på Steningevägen 3 där husets vatten- och avloppsstammar kommer att bytas ut kommer även samtliga våtrum samt WC-utrymmen i bostadsrättshavarnas lägenheter på Steningevägen 3 att renoveras med nya tätskikt och ytskikt samt ny standardutrustning som bekostas av föreningen. Det bristfälliga skicket på husets nuvarande stammar och även ytskikten i majoriteten av husets våtrum medför stora risker för att vattenskador kan uppstå, vilket orsakar omfattande kostnader för föreningen och olägenheter för föreningens medlemmar, se bifogat Stämmounderlag för stambyte och renovering av våtrum och stambyte i kök, bilaga 6.

17 a)

Beslut om godkännande av de förändringar i bostadsrättslägenheterna på Steningevägen 3 som kommer att uppstå i samband med föreningens genomförande av stambytet i huset.

I samband med föreningens genomförande av stambytet i huset på Steningevägen 3 kommer samtliga badrum och WC-utrymmen i huset att renoveras, vilket kommer att innefatta att nya tätskikt och ytskikt anbringas och ny badrumsinredning installeras i samtliga våtrum där stambytet genomförs. (Ny el, ny belysning samt nya strömbrytare kommer att installeras i badrum och WC och ny jordfelsbrytare installeras i anslutning till befintlig undercentral (säkringsskåp) i lägenheternas hall.) Stambytet i bostadsrättshavarnas kök innebär att föreningen behöver åtkomst i utrymme bakom köksskåp och diskbänk. Berörda skåp kommer att monteras bort och återställas till ursprungligt skick.

Närmare redogörelse av samtliga åtgärder i lägenheterna i samband med stambytet på Steningevägen 3 framgår av bilaga 6, stämmounderlag för stambyte och renovering av våtrum och stambyte i kök.

17 b)

Beslut om godkännande av föreningens övertagande av bostadsrättshavarnas underhålls- och reparationsansvar för vissa delar i lägenheterna i samband med stambytet.

I samband med genomförandet av stambytet, vilket utgör en underhållsåtgärd i huset (utföra arbete som erfordras) i enlighet med 16 § i föreningens stadgar, övertar föreningen bostadsrättshavarnas underhålls- och reparationsansvar för de delar i lägenheterna som berörs när föreningen genomför stambytet i bostadsrättshavarnas lägenheter. Berörda delar i lägenheterna framgår av bifogat Stämmounderlag för stambyte och renovering av våtrum och stambyte i kök (bilaga 1). Efter genomfört stambyte och våtrumsrenovering återgår underhålls- och reparationsansvaret för berörda delar i lägenheterna till bostadsrättshavarna i enlighet med ansvarsfördelningens i föreningens stadgar.

BESKRIVNING AV ÅTGÄRDER I LÄGENHETEN

BADRUM

Nytt badrum enligt illustrationsritning daterad 2022-04-20, bilaga 1

- Kakel, 15 x 15 cm upp till tak, valbar i 3 olika kulörer (blank eller matt finish)
- Klinker, 10 x 10 cm valbar i 3 olika kulörer (ex. vit, grå eller svart)
- WC Stol, golvmonterad standardmodell.
- Kommod, bredd 60 cm inklusive handfatsporslin. Eluttag i kommod.
- Förberedelse för avlopp och vatten samt el till tvättmaskin.
- Engreppsblandare tvättställ
- Inget badrumsskåp utan Spegel ovanför handfat.
- Duschblandare, termostatblandare med duschmunstycke
- Duschstång för duschdraperi eller badkar
- Badkar eller vikbara duschväggar är valbar standard
- Takbelysning, nedsänkt innertak med infällda spotlights med dimmerfunktion
- Elektrisk golvvärme
- Toalettpappershållare

WC gäller lgh 003

- Kakel, 15 x 15 cm vid handfat (stänkskydd)
- Målade väggar
- Klinker, 10 x 10 cm valbar i 3 olika kulörer (ex. vit, grå eller svart)
- WC Stol, golvmonterad standardmodell
- Handfat/tvättställ, 45 cm brett med spegel ovanför.
- Engreppsblandare
- Badrumsskåp bredvid handfat.
- Takbelysning, nedsänkt innertak, med infällda spotlights med dimmerfunktion
- Toalettpappershållare

KÖK

Vatten och avloppsstammen kan troligen bytas från vardagsrummet, vilket gör att vi skulle slippa ta bort skåpen i köket. Det krävs dock att man kan komma åt rören i väggen från kökets sida för att kunna göra inkopplingar. I det fall att skåp behöver demonteras och återmonteras så gäller följande.

Om bänkskiva, kakel eller annat stänkskydd behöver monteras bort bekostar Föreningen att återställa ytan enligt nedan. Föreningen kommer att kontrollera att bef. köksblandare är typgodkänd innan den återmonteras.

- Bänkskiva, tjocklek 30 mm yta laminat, färgval enl. standard
- Diskho, rostfri, med 2st hoar
- Engreppsblandare för kök
- Kakel ovan diskbänk, 15 x 15 cm, 3 kulör i blank/matt finish
- Förberedelse för diskmaskin med vatten- och avloppsanslutning

BESKRIVNING AV NYA YTSKIKT I LÄGENHETEN

Tak i badrum/WC

Spacklas och målas.

Foder badrum/WC

Dörrfoder slipas och målas

Dörrar och öppningar

Dörrkarmar och dörrblad till badrum/WC slipas och målas

Vardagsrum

I vardagsrum kommer vägg mot köket/hallen att målas i färg lika bef.

Om lägenhetsinnehavare önskar att bef. inredning skall återmonteras så kan detta göras dock med förbehåll att utrustningen är typgodkänd av svenska myndigheter.

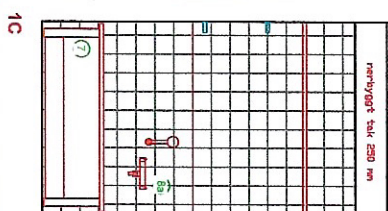
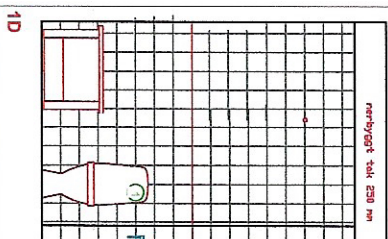
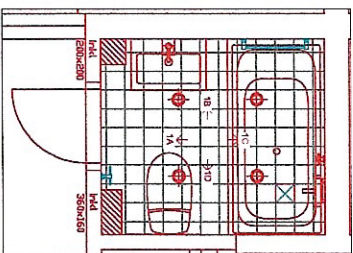
Någon ekonomisk ersättning för återmontering kommer inte att utgå.

TILLHÖRANDE BILAGOR TILL ÅTGÄRDSBESKRIVNINGEN

- illustrationsritning badrum
- illustrationsritning WC

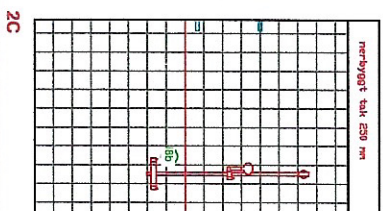
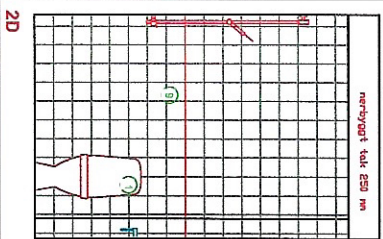
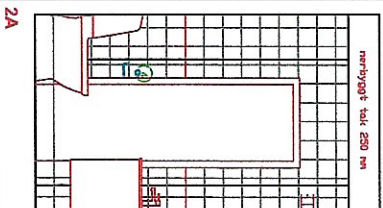
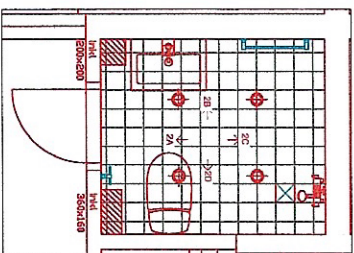
WC/BAD

Förskomer i spegelskåp utifrån

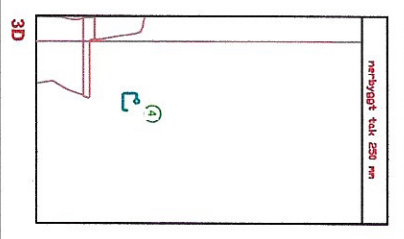
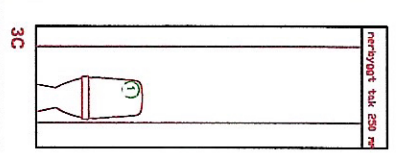
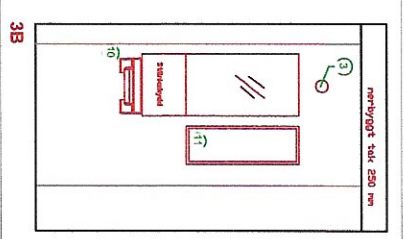
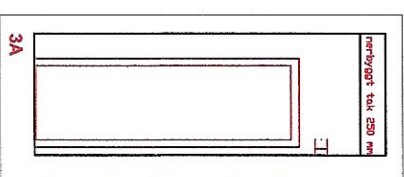
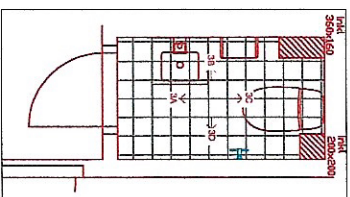


WC/DUSCH

Förskomer i spegelskåp utifrån



WC



REV 220420

Bf Stenningen
Stenningegården 3
120 39 Asta

PROJEKT NR
A43-023
PROJEKT TYPE
Uppgräddning

SKALA
A4-1:20
A4-1:40
A4-3-4-023

Brf Steningen, illustration

