

Kallelse till extra stämma för

Riksbyggen Brf Torsgården 717600-2363

Tisdagen den 3 september 2024 kl 19:00 i "HRC" lokalen, plan 0 Sturegatan 1

#### Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor

**Proposition 1:** Styrelsen föreslår att i enlighet med två separata infomöten samt skriftlig info genomföra stambyte, elrenovering och införa individuell mätning och debitering av varmvatten- och elförbrukning (IMD). Styrelsen föreslår att under genomförandet av stambyte och övriga åtgärder överta underhållsansvaret i lägenheterna avseende de delar som annars vilar på bostadsrättshavarnas underhållsansvar.

**Proposition 2:** Styrelsen föreslår att lokaler på plan 0, Sturegatan 1 byggs om till fem bostadsrättslägenheter.

**Proposition 3:** Styrelsen föreslår att anta nya andelstal i enlighet med föreningens nya stadgar samt justeringar på grund av tillskapandet av nya bostadsrättslägenheter.

- t) Stämmans avslutande

Uppsala den 15 augusti 2024

Styrelsen för Riksbyggen Brf Torsgården

Richard Lundborg, Lena Ryberg, Hilda Ågren Wilgodt

Skriftlig information bifogas denna kallelse.

Detta är information gällande rösträtt, ombud och biträde enligt föreningens stadgar:

**Rösträtt, ombud och biträde (§62)**

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans. Medlem som innehar flera bostadsrätter har också endast en röst. Om flera medlemmar gemensamt äger flera bostadsrätter kan de dock avlägga en röst var.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och lag.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig daterad och undertecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet.

Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

## **Beslutsunderlag till proposition**

### **1. Stambyte och elrening samt installation av individuell mätning och debitering av varmvatten- och elförbrukning (IMD)**

Styrelsen har tagit beslut om att genomföra ett stambyte och elrening i föreningen. Vid ett stambyte kommer bostadsrättsföreningen genomföra åtgärder som annars vilar på bostadsrättshavarens underhållsansvar. I stambytet ingår även ytskiktsrening av samtliga våtrum i enlighet med utlämnat informationsmaterial. Ytskiktsreningen och dragning av nya rör i lägenheten innebär en förändring.

För detta beslut krävs att 2/3 av stämmans röstberättigade röstar ja för att projektet skall kunna verkställas.

Om inte samtliga, vars lägenhet kommer att ändras, samtycker krävs förutom 2/3 majoritet även Hyresnämndens godkännande.

Se nedan informationssammanfattning för redogörelse av den föreslagna ombyggnationen. Två informationsmöten har hållits i föreningens lokaler (2023-05-31 och 2024-05-22). Ett informationsblad har delats ut 2024-06-28 samt kan återfinnas på föreningens sida på Mitt Riksbyggen.

### **2. Tillskapande av bostäder på plan 0 Sturegatan 1**

I samband med stambytet finns det förslag om att ändra användning från lokaler till bostäder på plan 0 på Sturegatan 1. Detta innebär tillskapande av 5 nya lägenheter i storleken 61–76 kvm.

För detta beslut krävs det enkel majoritet.

### **3. Andelstal**

Föreningen har i samband med stadgebyte övergått till andelstal, vilket innebär att årsavgifterna baseras på detta. Då föreningen har för avsikt att göra om lokaler till lägenheter behöver föreningen anta nya andelstal.

För detta beslut krävs att 3/4 av stämmans röstberättigade röstar ja.

### **Styrelsen föreslår stämman besluta:**

- att godkänna styrelsens förslag på att genomföra stambyte och övriga åtgärder i enlighet med nedanstående informationssammanfattning av de föreslagna ombyggnationerna. Styrelsen föreslår att under genomförandet av stambyte och övriga åtgärder överta underhållsansvaret i lägenheterna avseende de delar som annars vilar på bostadsrättshavarnas underhållsansvar.
- att godkänna styrelsens förslag om att ändra användning från lokaler till bostäder på Sturegatan 1, plan 0.
- att anta nya andelstal i enlighet med föreningens nya stadgar samt justeringar på grund av tillskapandet av nya bostadsrättslägenheter.

### **Informationssammanfattning av de föreslagna ombyggnationerna:**

- Byte av vatten-, värme- och avloppsledningar i lägenheter och allmänna utrymmen (trapphus och servicebyggnader).
- Byte av ytskikt till kakel och klinker i våtrum i lägenheter. Ny utrustning och sanitetsporslin i våtrum.
- Ny handdukstork i badrum i stället för radiator. Övriga radiatorer i lägenheterna byts ut. De nya värmeledningarna i lägenheter kommer att dras synligt i golvvinkel från nya stammar till nya radiatorer. Värmesystemet ändras från 1-rörssystem till 2-rörssystem samt injusteras.
- Byte av elledningar och elcentral i samtliga lägenheter.
- Installation av individuell mätning och debitering av el och varmvatten.

### **Finansieringsförslag av projektet**

Enligt den nuvarande preliminära budgeten så innebär projektet en höjning av årsavgifterna med 10–20% per år de kommande åren beroende bland annat på det osäkra ränteläget. Eftersom vi inte ännu har en bestämd kostnad för projektet då en entreprenör inte är utsedd kan vi i nuläget inte specificera ökningen.

### **Övrigt**

- Preliminär produktionstid 2024–2025
- Boende evakueras 7-10 veckor i form av lägenhetshotell

# RB Brf Torsgården

Upprättad 2024-09-04

## Extrastämma har genomförts

### Stämmobeslut

Föreningen har genomfört en extrastämma den 3:e september där föreningen röstade ja till att genomföra ett stambyte. Det som kommer att hända härnäst är att samla ihop godkännande från de som inte kunde närvara på stämman, för att sedan skicka in ärendet till Hyresnämnden. En process för ett godkännande i Hyresnämnden kan ta upp till 6 månader. Stämman har även godkänt ombyggnationen av befintliga lokaler till bostadsrättslägenheter på plan 0, Sturegatan 1.

### Planering fortsätter

Eftersom vi nu har ett beslut från stämman så kan arbetet fortgå med att hitta en entreprenör. Vi kommer nu att sammanställa förfrågningsunderlaget och påbörja upphandlingen. Förfrågan kommer att skickas till flertalet entreprenörer för att få konkurrenskraftiga anbud.

Planering fortsätter också för kommande evakuering under entreprenadtiden vilket kommer att ske i form av lägenhetshotell. Mer detaljer presenteras så snart en tidplan är fastställd.

### Preliminär tidplan

Vi arbetar med upphandlingen parallellt med Hyresnämndsprocessen samt framtagande av övriga nödvändiga tillstånd. Målet är att kontraktera en entreprenör och starta projektet innan årets slut. Etappindelning samt tider för trapphusmöten kommer att aviseras i god tid innan start.

Har ni några frågor eller funderingar så finns våra kontaktuppgifter nedan.

### Vänlig hälsning

Molly Gustafsson

Tel: 018-66 01 84

E-post: [molly.gustafsson@riksbyggen.se](mailto:molly.gustafsson@riksbyggen.se)

Anna Österman

Tel: 018-18 97 17

E-post: [anna.osterman@riksbyggen.se](mailto:anna.osterman@riksbyggen.se)