

Protokoll Valfisken 32 extra stämma – 2021-10-30

Dagordning

1. Stämman öppnades
2. Dagordningen godkändes
3. Lars Murman valdes till stämмоordförande
4. Elin Lindman valdes till protokollförare av stämмоordföranden
5. Erik Oscarsson och Johan Lahiri valdes till justeringsmän tillika rösträknare
6. Stämman anses ha blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Röstlängden fastställdes till 26 (av 32), varav 15 var närvarande vid mötet
8. Styrelsens framställning presenterades och efterföljande votering
 - Underhåll och renovering takterrass våning 6 och rivning två uterum takterrass våning 6

- A. Att riva inglasade befintliga två (2) uterum belägna på takterrass våning 6 och ej uppföra nya uterum.

Stämman gick på styrelsens linje. Votering begärdes, 24 för och 2 emot.

- B. Att föreningen ska låta utföra underhåll och renoveringsåtgärder enligt förslag från teknisk konsult Stridsberg o Wikenstål Konstruktioner AB, 2021-10-13, huvudsakligen innebärande:
 - Demontera uterummen.
 - Demontera överytan, ned till bärande konstruktion på de icke renoverade ytorna.
 - Inspektera balkar och bjälklag.
 - Förstärk eller byt balkar och bjälklagsdelar om så erfordras.
 - Åtgärda gesimsrännan.
 - Byt räcken till ett räcke med infästning i vertikal sida för att slippa låta underhållsintervall.
 - Bygg upp en ny välisolerad överyta med fullgoda plåtskyddade uppvik samt ett fullgott tätskikt

Stämman gick på styrelsens linje. Votering begärdes, 26 för och ingen emot.

Erik Oscarsson

- C. Att tillhörande byggnadsdelar, fasad och terrassdörrar till lägenheter våning 6, ska återställas inklusive inköp och montering av terrassdörrar vid behov.

Stämman gick på styrelsens linje. Votering begärdes, 26 för och ingen emot.

9. Stämman avslutades

Protokollet justeras Stockholm den 30 oktober 2021



Eric Oscarsson



Johan Lahiri

Kallelse till extra stämma lördagen den 30 oktober

BRF Valfisken 32 <valfisken32@gmail.com>
Hemlig kopia: lars.murman@2connect.se

15 oktober 2021 22:20

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valfisken 32, Stockholm, kallar härmed föreningens medlemmar till extra föreningsstämma.

Tid: lördagen den 30 oktober klockan 09.00

Plats: Restaurang Villaggio [Skeppargatan 16](#)

Information om mötet

Styrelsen uppmärksammar möjligheten att lämna skriftlig fullmakt till annan medlem enligt föreningens stadga 33 §. Vänligen se bifogad fullmakt.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens förslag till beslut (A,B samt C)
 - Underhåll och renovering takterrass våning 6 och rivning två uterum takterrass våning 6

A. Att riva inglasade befintliga två (2) uterum belägna på takterrass våning 6 och ej uppföra nya uterum.

B. Att föreningen ska låta utföra underhåll och renoveringsåtgärder enligt förslag från teknisk konsult Stridsberg o Wikenstål Konstruktioner AB, 2021-10-13, huvudsakligen innebärande:

- Demontera uterummen.
- Demontera överytan, ned till bärande konstruktion på de icke renoverade ytorna.
- Inspektera balkar och bjälklag.
- Förstärk eller byt balkar och bjälklagsdelar om så erfordras.
- Åtgärda gesimsrännan.
- Byt räcken till ett räcke med infästning i vertikal sida för att slippa täta underhållsintervall.
- Bygg upp en ny välisolerad överyta med fullgoda plåtskyddade uppvik samt ett fullgott tätskikt

C. Att tillhörande byggnadsdelar, fasad och terrassdörrar till lägenheter våning 6, ska återställas inklusive inköp och montering av terrassdörrar vid behov.

9. Stämmans avslutande.

Stämman kallas för att föreningen ska ta ställning till styrelsens förslag om underhållsåtgärd av

takterrass på 6 tr inklusive rivning av två uterum. Behov av renovering och rivningsåtgärd avseende del av takterrassen föreligger för att inte föreningens byggnad skall skadas ytterligare. Vidare föreligger risk för att person ska skadas genom att flera lägenheter får försämrade inomhusmiljö än de som redan drabbats.

Styrelsen har låtit inhämta utlåtanden från sakkunniga för bedömning av behov avseende underhåll och åtgärder samt möjliga sätt att genomföra underhållsåtgärder. Styrelsen redogörelse för ärendet och förslag till beslut framgår av bifogat underlag.

Med vänlig hälsning

Styrelsen Brf Valfisken 32

STYRELSENS FÖRSLAG

Underhåll och renovering takterrass våning 6 och rivning två uterum takterrass våning 6

Redovisning av ärendet

Föreningens byggnad har under en period från år 2018 undersökts gällande behov av underhållsåtgärder avseende våningsplan 5 och 6 samt tillhörande terrasser. Under år 2019 har föreningen låtit utföra underhåll och renoveringsåtgärd av del av takterrass våning 6. Styrelsen har efter vidtagna åtgärder vidare undersökt föreningens byggnad med anledning av omfattande fukt- och korrosionsskador i aktuell byggnadsdel. Styrelsen konstaterar att de under år 2019 utförda underhålls- och renoveringsåtgärder inte varit långtgående nog för att säkerställa byggnadens skick.

Under år 2021 har styrelsen låtit inhämta utlåtanden från byggkonsulter från Humidus AB 2021-01-22, HS Byggkonsult AB 2021-04-23, och Stridsberg o Wikenstål Konstruktioner AB, 2021-10-13.

Av utredningen framgår trängande behov av åtgärder för att förhindra person- och sakskada. Det bör framgå att skadorna drabbat flera medlemmar och påverkar deras nyttjande av sina bostadsrätter.

Risk föreligger för byggnadens goda bestånd, både vad avser byggnadens hållfasthet och inomhusmiljö. Skador i viss omfattning har konstaterats och risk föreligger för att mer omfattande skador i byggnaden. Föreningen är ansvarig för att hålla byggnaden i sådant skick att boende eller andra inte kommer till skada. Mot bakgrund av den utredning som inhämtats är föreningen skyldig att omgående vidta underhållsåtgärder för att förhindra person- och sakskada.

Styrelsens uppfattning är att terrasser, fasad, bjälklag samt del av terrass som uterum är uppförda på, utgör föreningens underhållsansvar enligt föreningens stadga. Bostadsrättshavarna, i de fall lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar endast för renhållning och snöskottning, och i fall av takterrass även för att se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

På takterrassen våning 6 finns två inglasade uterum uppförda. Styrelsens uppfattning är att det

saknas byggnadslov för uterummen. För att återuppbyggnad av uterummen ska kunna genomföras, efter utförd underhåll av takterrass inklusive bjälklag, måste föreningen söka och erhålla byggnadslov. Styrelsens uppfattning är att det inte är möjligt att erhålla byggnadslov för uterummen och att det därmed inte är möjligt att återuppbygga uterummen.

Efter utförd rivning och underhåll av aktuell byggnadsdel ska takterrassen återställas dock utan återuppförande av uterum. Lägenheterna på våning 6 kommer efter utförd underhållsåtgärd att ha oförändrad tillgång till takterrassen, dock utan uterum.

Styrelsen uppfattning är att takterrassen samt del av takterrass där uterum är uppförda på utgör föreningens ansvarsområde. Styrelsens förslag till åtgärder att låta riva men inte återuppbygga uterummen på terrassen våning 6 innebär att lägenheter upplåtna med bostadsrätt kommer att förändras. Åtgärden kräver då att bostadsrättshavarna till lägenheter med nr 159 och 161 samtycker till ändringen eller att beslutet fattas av föreningsstämma med två tredjedelars majoritet av de röstande och därefter godkänns av hyresnämnden.

Kostnaderna för renovering av terrasserna är beroende på om och hur kraftigt skadade de underliggande bärande bjälkarna är. Det är därför inte idag möjligt att uppskatta detta innan de delar av altanen som skall renoveras har brutits upp och uterummen har avlägsnats. Vi har avtal med Handelsbanken om ytterligare låneutrymme om behov skulle uppstå.

Även om uterummen används av lägenheterna på våning 6 är det styrelsens uppfattning att föreningen skall stå för alla kostnader avseende demontering och borttransportering av dessa.

Styrelsens förslag till beslut

1. Att riva inglasade befintliga två (2) uterum belägna på takterrass våning 6 och ej uppföra nya uterum.
2. Att föreningen ska låta utföra underhåll och renoveringsåtgärder enligt förslag från teknisk konsult Stridsberg o Wikenstål Konstruktioner AB, 2021-10-13, huvudsakligen innebärande:
 - Demontera uterummen.
 - Demontera överytan, ned till bärande konstruktion på de icke renoverade ytorna.
 - Inspektera balkar och bjälklag.
 - Förstärk eller byt balkar och bjälklagsdelar om så erfordras.
 - Åtgärda gesimsrännan.
 - Byt räcken till ett räcke med infästning i vertikal sida för att slippa tåta underhållsintervall.
 - Bygg upp en ny välisolerad överyta med fullgod plåtskyddade uppvik samt ett fullgott tätskikt
3. Att tillhörande byggnadsdelar, fasad och terrassdörrar till lägenheter våning 6, ska återställas inklusive inköp och montering av terrassdörrar vid behov.

Styrelsen BRF Valfisken 32

Riddargatan 21

114 57 Stockholm