



# Plommongården

---

## EXTRASTÄMMA FÖR PLOMMONGÅRDEN DALEN TORSDAG DEN 24 SEPTEMBER 2015

### Närvarande

#### *Medlemmar i Brf Plommongården Dalen*

Se röstlängd, bilaga 1

#### Utses att justera

Johan Källarbo

Fredrik Andersson

Datum för justering:

8/10 - 2015

Veronica Lamppa Lönnbro  
Sekreterare

Johan Källarbo  
justerare

Monica Alvarez  
ordförande

Fredrik Andersson  
justerare

**§ 1. Stämmans öppnande**

Ordförande för föreningen Monica Alvarez öppnade stämman och hälsade alla välkomna.

**§ 2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av sekreterare**

Stämman presenterade sittande ordförande, Monica Alvarez, som stämμοordförande. Därefter presenterades förslag till sekreterare, Veronica Lamppa Lönnbro.

Stämman utsåg Monica Alvarez till ordförande och Veronica Lamppa Lönnbro till sekreterare.

**§ 3. Godkännande av röstlängden**

Röstlängden, så som den redovisas i bilaga 1, godkändes. Det noterades att 53 röstberättigade medlemmar var representerades; 43 var närvarande vid den initiala rösträkningen och ytterligare två tillkom och inkluderades då i röstlängden. Åtta medlemmar var representerade genom fullmakt.

**§ 4. Val av två justerare, tillika rösträknare**

Johans Källarbo och Fredrik Andersson utsågs till justerare, tillika rösträknare vid behov.

**§ 5. Frågan om stämmans behöriga utlysande**

Stämman kunde godkänna utlysningen, som skett i enlighet med stadgarna.

**§ 6. Fastställande av dagordningen**

Dagordningen fastställdes

**§ 7. Alternativa förslag till finansiering av garagerenovering presenteras – frågor och diskussion**

Daniel Karlstedt föredrog det utskickade underlaget muntligen. Renoveringen kan inledas våren 2016 och beräknas pågå i åtta månader totalt. Reparationerna kommer att medföra vist buller under den tid som renoveringen pågår, tre-fyra månader per garage, trots att garaget ska tältas in. Utöver detta diskuterades samverkan med Grangården, vars garage också är i behov av renovering. Grangården har redan alla beslut som krävs kopplade till sina medlemmar och vi avser att samköra de delar av renoveringen som går att samköras för att kunna göra besparingar.

Inom ramen för själva föredragningen uppkom en spontan diskussion som kretsade kring frågan om Svenska Bostäders anspråk på den delen av fastigheten uppkom. Monica Alvarez upprepade informationen så som den redovisats i underlaget, d.v.s. de av styrelsen anlitade juristerna menar att inga anspråk kvarstår. Ordförande menade vidare att föreningen oavsett detta är skyldig att stå för underhåll av fastigheten. Medlemmarna vill som en följd av denna diskussion ha till protokollet att styrelsen bör undersöka Svenska Bostäders hållning till sitt anspråk på garaget och uppdrar till styrelsen att tydliggöra denna hållning.

Styrelsen redogjorde för de undersökningar som gjorts inför stämman. Styrelsen har anlitat en konsult *Stockholm Betongkonsult* som gjort provtagningar som resulterat i en lägesrapport och ett förslag på åtgärder. Monica Alvarez redogjorde för bristerna i garaget: regnläckor mellan planen, pelarna har vittrat men det finns en intakt metallkonstruktion



under. Hon redogjorde vidare för föreslagna renoveringar. Stämman förhörde sig om skicket och styrelsen betonade att konsulten varit tydlig med att renoveringen bör påbörjas snarast, men att man från konsultens sida inte larmat om att garaget skulle vara i otjänligt skick.

Kostnadsbilden diskuterades och styrelsen hänvisade till underlaget där det framgår att kostnaderna idag beräknas uppgå till minst 3,5 mkr (inkl. moms), men att det är troligt att den estimerade kostnaden kommer att öka då arbetet påbörjas. Bakgrunden till detta är att de provtagningar som gjorts under förarbetet enbart gjorts på vissa delar av garaget och att renoveringen mest troligt kommer att uppdaga behov som ännu inte kunnat förutses.

Stämman lyfte även frågan om att långsiktigt finansiera reparationer med en byggnation av bostäder ovanpå det befintliga garaget som diskuterats på en tidigare stämma. Styrelsen betonade att tanken hela tiden varit att reparationerna ska genomföras på ett sätt som möjliggör eventuella framtida byggnationer ovan på garaget, men att den akuta situationen som konsulten påvisat medfört att frågan om reparation måste hanteras nu medan eventuell byggnation måste utredas vidare och diskuteras grundligt med medlemmarna. Medlemmarna uppvisade i detta sammanhang ett brett spektra av åsikter i relation till en eventuell byggnation.

Inför beslut under punkt åtta lyftes frågan om styrelsen undersökt fullständig rivning och nybyggnation som ett alternativ. Styrelsen har lutat sig mot konsultens bedömning och därför inte tagit detta alternativ i beaktande men åtog sig att undersöka frågan.

#### § 8. Alternativa förslag till finansiering av garagerenovering presenteras – frågor och diskussion.

Anders Önnerefeldt redogjorde för kostnadsbilden så som den presenterats i underlaget som sändes ut tillsammans med kallelsen, samt kostnaderna för att ta lån på högst sju mkr som styrelsen yrkat på. I detta sammanhang har två alternativ lyfts; att föreningen tar lånet eller att medlemmarna gör det separat för att på så sätt kunna göra ränteavdrag. Medlemmarna lyfter i denna diskussion flera farhågor kopplade till personlig lånekapacitet och administrativa svårigheter.

Stämman menade vidare att kostnaderna för våra parkeringsplatser idag ligger under riktpiserna i området och att man skulle kunna höja dem i första hand. Däremot innebär renoveringen att värdet på fastigheten ökar och bör medföra någon slags solidarisk kostnadsfördelning. Förslaget om att bygga till ett extra parkeringsdäck på de befintliga lyfts och styrelsen meddelade att denna kreativa idé skulle beaktas vid en eventuell senare byggnation.

#### § 9. Beslut om finansiering av garagerenovering

Stämman var efter ovan beskrivna diskussioner redo att ta beslut om framtida finansiering av garagerenovering. Frågan ställdes inledningsvis om renovering ska genomföras och stämman svarade jakande på detta. Stämman villkorade beslutet på följande sätt: man menade att styrelsen skulle undersöka förutsättningarna för alternativet "fullständig rivning och nybyggnation", samt säkerställa att detta inte kunde konkurrera med den planerade renoveringen vad gäller kvalitativt, säkerhet och pris. Stämman uppdrog vidare





till styrelsen att hantera frågan i enlighet med stämmans intentioner. Efter det kunde stämman besluta om finansiering i enlighet med styrelsens förslag om belåna fastigheten med högst 7 mkr.

Stämman beslutade

att genomföra en renovering av garaget i enlighet med ovan nämnda villkor.

att finansiera genom belåning.

att besluta om ett tak för ovan beslutade belåning om sju mkr.

**§ 10. Alternativa förslag avseende miljöstugans framtid – frågor och diskussion**

Monica Alvarez öppnade samtalet om miljöstugans framtid med att redogöra för att miljöstugan i ett första steg kommer att stängas under renoveringen och att stämmans beslut därför kan få full effekt först efter renoveringen slutförts.

Efter detta uppstod en animerad diskussion om problemen med miljöstugan. Stämman var tydlig med att dagens situation är ohållbar och att både oredan och prisbilden bidrar till stämmans upplevelse. Stämman menar att rivning troligen är det enda alternativet för att bryta de dåliga mönster som både medlemmar och andra uppvisar i och utanför miljöstugan. Flera medlemmar lyfter frågan om att integrera en ny miljöstuga i anslutning till det renoverade garaget.

Då det gäller behovet om att bibehålla själva miljöstugefunktionen uppvisades en mindre samstämmighet. Flera medlemmar menade att det räcker med återvinningsstationerna i närområdet och möjligheten att lämpa grovsopor i inhyrda containrar två gånger per år, medan andra menade att grovsopssortering och återvinning är en mycket viktig service som föreningen bör leverera till sina medlemmar. Mot bakgrund av dessa diskussioner uppdrog stämman åt styrelsen att utreda frågan och återkomma till medlemmarna med mer information vid kommande årsstämma.

**§ 11. Beslut om miljöstugans framtid**

Mot bakgrund av de diskussioner som ägt rum under punkten nio kunde stämman besluta om miljöstugans framtid. Stämman menade, efter rösträkning, att majoriteten av de röstberättigade medlemmarna som närvarade på stämman var av åsikten att miljöstugan ska rivas och att styrelsen ska utreda frågan om miljöstugefunktionen och återkomma till medlemmarna vid kommande årsstämma.

Stämman beslutade

att riva dagens miljöstuga. Rösträknarna bedömde att majoriteten vill riva.

att undersöka former för miljöstugefunktionen och återkomma till medlemmarna vid årsstämma.

**§ 12. Mötet avslutas**

I och med detta avslutade ordförande mötet.