

***KALLELSE TILL EXTRA FÖRENINGSTÄMMA***

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Sommarro no 2 kallas härmed till **extra föreningsstämma** måndagen den **30 maj 2005 kl. 19.00**.

Plats: **Lindsbergssalen, Lindsbergsgatan 9**

**Nedanstående ärenden förekomma:**

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
2. Val av ordförande vid stämman
3. Val av justeringsmän
4. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
5. Föredragning och kommentar av distribuerat stamreoveringsförslag
6. Fråga om genomförande av stamreovering enligt presenterat förslag
7. Fråga om uppdrag åt styrelsen att i samråd med föreningens revisorer fullfölja planeringsarbetet och finansieringen av stamreoveringsprojektet.
8. Eventuellt på föredragningen beroende ärenden
9. Avslutning

**VÄLKOMNA!**

Styrelsen

## **Brf Sommarro nr 2 – Stamreovering**

### **Vilka arbeten ingår i reoveringen**

#### **Vatten- och avlopp**

Byte av samtliga vattenledningar.

Varmvatten kompletteras med cirkulationsledningar för att få varmvatten fortare.

Byte av kallvattenledning från kommunens ledning i gatan till Lindsbergsgatan 10-14.

Byte av kall- och varmvattenkulvert mellan husen utom mellan Lindsbergsgatan 12-14 som redan är bytt.

Byte av samtliga avloppsledningar ovan källargolv ingår.

Avlopp under källargolv kommer att filmas och ev. skador lagas.

#### **Kök**

Nya vattenledningar + en ny diskbänksblandare med hög pip och med diskmaskinsanslutning monteras. Avstängningsventiler för vattenledningarna monteras i diskbänksskåpet.

Nytt vattenlås till avloppet i diskbänksskåpet.

Bef. diskmaskin återmonteras.

#### **Badrum**

Ny golvbeläggning av klinker. 6 kulörer kan väljas utan extra kostnad.

Nytt kakel på väggar med bård i avvikande kulör. 6 kulörer kan väljas utan extra kostnad.

Ny tröskel och nya dörrfoder monteras.

Tak, fönster, dörr målas.

Bef. utanpåliggande och godkända elledningar fälls in i väggen.

Bef. tvättmaskin och övrig bef. inredning (badrumsskåp, kroker mm) återmonteras.

Nya vitvaror monteras, badkar, tvättställ och toalettstol.

Nya synliga ledningar i badrum utföres av kromade kopparrör.

Ny radiator.

#### **Byte av lägenhetsdörrar**

Befintliga dörrar byts till Daloc säkerhetsdörr S43 utan brevinkast. Ger förutom högre säkerhet lägre ljudnivå och lägre värmekostnad.

Utanför dörren monteras tidningshållare.

I trapphusets entreplan monteras postboxar.

#### **Byte av låssystem**

Samtliga låscylinrar inom fastigheten byts. Det avser dörrar till lägenheter, entreportar, källardörrar, garage, sopskåp och postboxar.

#### **Fönster**

Fönster i lägenheter kompletteras med en ljudruta på insidan som ger en halvering av ljudnivån utifrån. Det innebär samtidigt en energibesparing genom att fönstret inte släpper ut lika mycket värme. Teoretiskt spar man 15-20% av värmekostnaden enligt glastillverkaren. Besparingen är troligen inte så stor men c:a 10% är realistiskt.

#### **Trapphus**

Entrepartier byts till nya utåtgående partier av ek som förses med kodlås.

Trapphus reoveras och målas om.

Nya postboxar och namn/anslagstavlor monteras i entreplan.

## Yttertak

Yttertak renoveras, tegel, läkt och underlagspapp samt vissa plåtbeslag byts till nytt. Yttertaket förses med takskyddsanordningar. Det avser takstegar, skyddsräcken mm som myndigheterna kräver för arbeten på yttertak.

## Källare

Väggar och tak i källarkorridorer och anslutande utrymmen tex. cykelrum som inte är avgränsade med dörrar målas om.

## Lokal i källare Norbyvägen 73 B byggs om till lägenhet?

Kan lokalen byggas om så att den kan hyras ut som lägenhet innebär det ökade intäkter till föreningen. En utredning om vad som krävs för att uppfylla dagens normer kommer att göras under hösten.

Inget beslut är taget och kostnaden ingår ej i kalkylen.

## Tillval

I samband med renoveringen finns möjlighet att göra tillval i nästan obegränsad utsträckning. Tillvalet sker som en affär direkt mellan resp. bostadsrättsinnehavare och den entreprenör vi kommer att handla upp för renoveringen. Information om detta samt prislista på tillval kommer när entreprenör upphandlats.

En utställning kommer att anordnas där ett badrum i full skala byggs upp.

## Exempel på tillval

Det går att välja dusch i stället för badkar.

Den som inte vill ha de ytskikt som ingår som standard för kakel på väggar och klinker på golv kan mot en tilläggskostnad välja helt efter egen smak.

Byte av gammal inredning mot ny, badrumsskåp, toalett-pappershållare, handdukskrokar mm. Golvvärme. Obs att elförbrukningen betalas av bostadsrättsinnehavaren.

## Preliminär tidplan

Arbetena kommer prel. att starta i oktober/november 2005.

Arbeten i lägenheter kommer prel. att starta i januari 2006.

Samtliga arbeten kommer att vara klara hösten 2006.

En tidplan som visar när resp. trapphus skall renoveras och när resp. lägenhet skall evakueras kommer så snart entreprenör är upphandlad i september/oktober 2005. Varje lägenhet kommer att vara evakuerad i 4-5 veckor.

## Evakuering

Under renoveringen kan man inte bo kvar i lägenheten. Evakueringsbostäder kommer att ställas upp på gården.

Kan man ordna eget evakueringsboende så spar det pengar till föreningen. Den som ordnar eget evakueringsboende "belönas" genom att slippa betala en månadsavgift.

## Kostnader

Den totala kostnaden för renoveringen blir c:a 20,1 milj. kronor. Då ingår samtliga kostnader för entreprenörer, konsulter, evakueringsbostäder och moms.

Kostnaden finansieras genom att föreningens underhållsfond på c:a 1,6 milj. tas i anspråk.

Resterande 18,5 milj. lånas upp i bank.

Den årliga kostnaden för renoveringen utgörs av:

- räntor +550 000 kr 3 % ränta
- amortering +185 000 kr 1% amortering/år
- räntebidrag -125 000 kr
- **Summa 610 000 kr**

### Besparingar genom renoveringen

Pga att brf har låga låneskulder drabbas brf av en inkomstskatt som var 194 000 kr för år 2004. Genom att ta upp nya lån för stamrenoveringen minskar inkomstskatten med c:a 120 000 kr/år.

En energibesparing på c:a 10 % pga av fönsterrenoveringen och byte av lägenhetsdörrar ger en besparing av c:a 70 000 kr/år.

Sammanlagt innebär det en besparing av c:a 190 000 kr/ år.

### **Vad innebär det för månadsavgiften**

Den årliga renoveringskostnaden 610 000 kr utslaget på total lägenhetsyta 4 797 m<sup>2</sup> ger 127 kr/ m<sup>2</sup> och år. För en lgh på 57 m<sup>2</sup> ger det  $57 \cdot 127 / 12 = 603$  kr/månad dvs en höjning med c:a 26 %.

Därutöver tillkommer normala justeringar för övriga driftkostnader.

Om man räknar bort besparingen på inkomstskatten och lägre värmekostnad minskar den årliga kostnaden till 420 000 kr, vilket ger en avgiftshöjning av 415 kr/månad dvs c:a 18%.