

# Brf Fältöversten

## Kallelse till fortsatt årsstämma



## Ordinarie årsstämma fortsättning 2011-09-28 Bilaga

## **Innehållsförteckning**

- Sidan 2 Innehållsförteckning
- Sidan 3 Kallelse med dagordning
- Sidan 4-5 Beslut att bygga om lokalerna i Karlaplan 19 A-B till bostäder
- Sidan 6-7 Beslut att bygga kungsbalkonger på taken för indragna våningar.
- Sidan 8 Presentation av styrelsens förslag till förbättringar

# KALLELSE

**Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Fältöversten kallas härmed till fortsatt ordinarie föreningsstämma**

**Tid:** Onsdagen den 28 september klockan 18:00. Registrering från klockan 17.00.

**Plats:** Östra Reals skola, Aulan. Ingång från Karlavägen 79 över skolgården eller från Östermalmsgatan 88 handikappvänligt med hiss, Ingen förtäring kommer erbjudas

## Dagordning

1. Stämman förklaras återupptagen.
2. Kompletteringsval av justeringsmän tillika rösträknare, om de tidigare valda ej är närvarande.
3. Fastställande av röstlängd.
4. Komplettering av pkt 13 arvode till internrevisor och arbetsgrupper.
5. Förslag från Styrelsen,
  - 17.1 Beslut att bygga om lokalerna i Karlaplan 19 A-B till bostäder.
  - 17.2\* Beslut att bygga kungsbalkonger på taken för indragna våningar
  - 17.3 Beslut angående installation av övervakningskameror i soprummen. Muntlig föredragning.
  - 17.4 Presentation av styrelsens förslag till förbättringar
5. Övriga frågor, beslut kan ej fattas.
6. Mötets avslutande

\*Styrelsen kommer att föreslå stämman att denna punkt utgår som beslutspunkt och flyttas till punkt 17.4.

Välkomna!

## 17.1 Beslut att bygga om lokalerna i Karlaplan 19 A-B till bostäder

Föreningens ordinarie stämma den 8 juni drog ut på tiden, varigenom ett par punkter inte blev behandlade. Det beslutades att stämman skall behandla dessa punkter under hösten. Denna fortsatta stämma kommer att äga rum onsdagen den 28 september.

En viktig punkt att behandla och besluta om blir ombyggnad av lokalerna i Karlaplan 19 A och B till bostadsrättslägenheter. Att denna fråga inte behandlades under stämman den 8 juni har gjort att vi tappat lite tempo i frågan. Detta särskilt som stadsdelsförvaltningen nu har aviserat att de kommer att lämna lokalerna i Karlaplan 19 A och B sista oktober 2011.

Vi har inhämtat indikationer och kalkyler på ombyggnadskostnaderna och dessa varierar starkt - allt mellan ca 8 tkr och ca 18 tkr per kvm. Vi måste därför ta höjd för den högre kostnaden. Kalkylen för ombyggnaden ser ut på följande sätt:

<b>Utgångsläge idag:</b>	Lokalhyra/kvm exkl. skatt	1.617
<b>Ombyggnad till bostäder:</b>	Brf avgift/kvm år 2012	-297
<b>Att kompensera:</b>	Kr per kvm	1.320
<b>Erforderligt försäljningsnetto:</b>	<b>Kr per kvm vid ränta 5 %</b>	<b>26 400</b>

Tabellen nedan visar nettoresultatet per kvm i kronor vid olika ombyggnadskostnader och olika försäljningspriser.

<b>(Kr)</b>	<b>Obyggnadskostnad/kvm</b>				
	<b>5.000</b>	<b>10.000</b>	<b>15.000</b>	<b>20.000</b>	<b>25.000</b>
<b>Pris/kvm</b>					
<b>45.000</b>	40.000	35.000	30.000	25.000	20.000
<b>50.000</b>	45.000	40.000	35.000	30.000	25.000
<b>55.000</b>	50.000	45.000	40.000	35.000	30.000
<b>60.000</b>	55.000	50.000	45.000	40.000	35.000
<b>65.000</b>	60.000	55.000	50.000	45.000	40.000
<b>70.000</b>	65.000	60.000	55.000	50.000	45.000
<b>75.000</b>	70.000	65.000	60.000	55.000	50.000

Ett nettoresultat väl över 30 tkr per kvm är mycket troligt.

## Redovisning av kostnadsuppskattning.

### Per A. Persson Projektledning AB

#### Brf. Fältöversten

#### Kostnadsuppskattning ombyggnad dagis till bostäder alternativ A

#### (4 små + en stor)

#### Kostnadsbedömning 2011-05-09 (+10 / -5%)

#### Myndighetskostnader

Fastighetsbildning/styckning		
Byggnadslov		45 000 kr
Kvalitetsansvarig, byggsamråd och slutbevis		15 200 kr
Anslutningskostnader		
Vatten Sanitet		0 kr
Fjärrvärme		0 kr
El, en mätare blir 5 abonnenter		60 000 kr

#### Produktionskostnader

Projektering		
Arkitekt bygglovshandlingar	55000	55 000 kr
Arkitekt bygghandlingar	105000	105 000 kr
Konstruktör	10000	10 000 kr
VVS	30000	30 000 kr
El	40000	40 000 kr
Landskapsarkitekt		0 kr

Byggledning 6% projektering, upphandling och produktion 184 752 kr

#### Produktionskostnader

Ombyggnadsarea	264 m <sup>2</sup>	
Rivningsarbeten		158 400 kr
Byggnadsarbeten med kök och våtrum		1 947 000 kr
VS installationer		300 000 kr
Ventilation		75 000 kr
Elinstallationer		448 800 kr
Uteplatser		90 000 kr

**Summa excl. mervärdesskatt 3 564 152 kr**

**Mervärdesskatt 25% tillkommer 891 038 kr**

#### Kapitalkostnader

Byggnadskredetiv		66 000 kr
Försäljningskostnader		286 000 kr
Försäljningsmaterial	Ingår i försäljningskostnader	0 kr
Byggfelsförsäkring		22 276 kr
Byggherrens egen administration	Ej kalkylerat	0 kr

**Summa inklusive mervärdesskatt 4 829 466 kr**

## 17.2 Beslut att bygga kungsbalkonger på taken för indragna våningar.

Byggnaderna i kvarteret har idag outnyttjade takterrasser som är naturligt indragna från husliven. Utan att påverka byggnadernas utseende kan dessa genom enklare ombyggnadsåtgärder konverteras till kungsbalkonger.

Föreslagna åtgärder är:

- Lägenhetsfönster byggs om till dörrar i valda lägen.
- Bjälklag kompletteras med terrassupbyggnad.
- Räckan byggs förslagsvis av frostat glas och RF stål och dras in ca 20-40cm från fasadlivet.
- Skiljeväggar mellan kungsbalkonger förslagsvis av frostat glas och RF stål.
- Befintlig avvattning anpassas.

Då föreslagna räckan placeras på insidan av den idag uppbyggda takfoten kommer ombyggnaden endast till väldigt liten del vara synlig utifrån



**Brf. Fältöversten****Kostnadsuppskattning ombyggnad indragna tak till kungsbalkonger****56 lägenheter berörda****Kostnadsbedömning 2011-05-09 (+105/ -15%)****Myndighetskostnader**

Fastighetsbildning/styckning		
Byggnadslov		120 000 kr
Kvalitetsansvarig, byggsamråd och slutbevis		34 200 kr
Anslutningskostnader		
Vatten Sanitet		0 kr
Fjärrvärme		0 kr
El, en mätare blir 5 abonnenter		0 kr

**Produktionskostnader**

Projektering		
Arkitekt bygglovshandlingar	150000	150 000 kr
Arkitekt bygghandlingar	120000	120 000 kr
Konstruktör	60000	60 000 kr
VVS	60000	60 000 kr
El	30000	30 000 kr
Landskapsarkitekt		0 kr
Byggledning 5% projektering, upphandling och produktion		566 930 kr

**Produktionskostnader**

Ombyggnadsarea	2076,9 m <sup>2</sup>	
Rivningsarbeten, nedtagning material		2 046 800 kr
Vädertätningar och provisorier		1 896 300 kr
Underkonstruktioner, värme- och våtisolering, ytskikt		8 089 940 kr
Räcken och "mellanväggar"		3 043 556 kr
Avvattning utkastare på gården		1 270 220 kr
Elinstallationer, värme i takavvattning		600 000 kr

**Summa excl. mervärdesskatt****18 087 946 kr****Mervärdesskatt 25% tillkommer****4 521 987 kr****Kapitalkostnader**

Byggnadskredativ		675 000 kr
Föreningsadministration vid försäljning		60 000 kr
Försäljningsmaterial		0 kr
Byggfelsförsäkring		113 050 kr
Byggherrens egen administration	<b>Ej kalkylerat</b>	0 kr

**Summa inklusive mervärdesskatt****23 457 983 kr**

## 17.4 Presentation av styrelsens förslag till förbättringar

**Presentation av styrelsens förslag till framtida underhåll och förbättringar.**

**Planer, baserade på underhållsbehov, beslutas av styrelsen:**

- Införande av nytt låssystem med tagg på portar och dörrar
- Renovering fasaderna, åtgärda fogar och sprickor
- Renovering fönster, översyn med målning och snickerier

**Utvecklings- och förbättringsmöjligheter avseende funktion, tillgänglighet, utseende och trivsel.**

**Styrelsens avsikt är att utreda förslagen och ta fram genomförandeunderlag och kalkyler för presentation på nästa stämma.**

**Fråga om genomförandet av de olika förslagen kommer sedan att presenteras för stämmobeslut när styrelsen bedömer att ekonomiska förutsättningar föreligger.**

**Vissa åtgärder bör kombineras för att reducera kostnaderna.**

- Utbyte av bakentréer och förrådsdörrar
- Renovering av entréhallar (28 st)
- Utbyggnad av indragna entréer (18 st)
- Utbyte av entréportarna (28 st)
- Bygga kungsbalkonger vid de indragna våningarna
- Ombyggnad av gården, mer parklik, sittgrupper, pergola, paviljong, mindre antal men förbättrade lekplatser
- Förbättrad belysning på gården och vid entréerna
- Bygga etagevåningar på taken, ger stor intäkt
- Byte av balkongfronter till t ex frostat lamellglas