



Kallelse till extra föreningsstämma.

Brf. Fältöverstens extrastämma kommer att hållas på Östra Real, måndagen den 10 april 2017 klockan 18.00.

Kallelse till extra föreningsstämma.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Fältöversten kallas härmed till extra föreningsstämma.

- Tid:** Måndagen den 10 april klockan 18:00. Registrering från klockan 17.30. Utställning av affischer på de olika portförslagen vid registreringen utanför möteslokalen från klockan 17.00. Affischerna är desamma som i några veckor visats på AdEx kontor.
- Plats:** Östra Reals skola, Aulan. Ingång från Karlavägen 79, över skolgården eller från Östermalmsgatan 88, handikappvänligt med hiss.
- Förtäring:** Efter avprickning och utdelning av mentometerdosa samt inpassering till aulan serveras smörgås med dryck.

Dagordning:

1. Mötets 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 stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Fastställande av stadgeändring i andra omgång (beslut i första omgång från 9 juni 2016).
Bilaga 1 (grönmarkerad text)
9. Beslut om stadgeändring i första omgång (beroende på lagändringar)
Bilaga 1 (rödmarkerad text)
10. Fråga om ombyggnad av entréer och portar (utöver 148 B). Enl stämmobeslut 9 juni 2016 har tre förslag framtagits för medlemsomröstning **Bilaga 2**. Beslutet ska ses som ett inriktningsbeslut som underlag för fortsatt arbete
- 10.1 Styrelsen presenterar en Teknisk – Ekonomisk Översikt över större underhållsätgärder och investeringar samt föreningens ekonomiska förutsättningar
- 10.2 Styrelsen presenterar de tre framtagna förslagen men avstår från att rekommendera något av förslagen eftersom olika uppfattningar råder såväl inom styrelsen som hos många föreningsmedlemmar
- 10.3 Beslut i frågan om ombyggnad ska genomföras
- 10.4 Beslut om storlek på entréerna: Stora alternativet eller Nuvarande alternativet. Stora alternativet kräver 2/3 majoritet medan det för Nuvarande alternativet räcker med enkel majoritet
- 10.5 Val mellan de tre förslagen till utföranden
 - Först mellan alla tre – om något förslag får över 50 % - valet klart
 - Om inget förslag får 50 % - val mellan de två främsta – valet klart
- 10.6 Slutgiltig bekräftelse på de valda alternativen, Ja eller Nej, enkel majoritet
 - Vid Ja – alternativet bekräftas och genomförs
 - Vid Nej – inget alternativ genomförs
11. Beslut att uppdra till styrelsen att vidareutveckla underlaget med inriktning enligt valt förslag samt att genomföra projektet samordnat och inom ramen för övrig teknisk och ekonomisk planering av underhållsätgärder.
12. Mötets avslutande

Styrelsen

Bilaga 1. Utdrag ur stadgarna med de berörda paragraferna och med förekommande ändringar färgmarkerade. **Sidan 4.**

Bilaga 2. Presentation av tre förslag i vardera två utföranden för de fyra olika förekommande storlekarna på entréer och portpartier.

Underlaget är framtaget av arkitekt Johan Berglund - 42 architects.

Kostnadsberäkningarna är framtagna av BK Beräkningskonsulter AB. **Sidan 7.**

Styrelsens förslag till stadgeändringar.

Stadgar för bostadsrättsföreningen Fältöversten.

Antagna vid föreningsstämma den 12/6 2008 och extra stämma den 19/3 2009.
Registrerade av Bolagsverket 2009-07-06. I förslaget nedan är **texter markerat med grön färg godkända förändringar från årsstämman 2016-06-09. Förslag i röd text, förslag till ändringar 2017-04-10 och 2017-06-07.**

§ 4. INSATS OCH AVGIFTER M. M.

Insats, andelstal, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. **I årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, eller konsumtionstjänster kan beräknas efter förbrukning.** Beslut om ändring av insats beslutas av föreningsstämma enligt regler i bostadsrättslagen.

Föreningens verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma enligt regler i bostadsrättslagen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbelopp enligt Socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för andrahandsupplåtelsens påbörjande. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten

är upplåten. Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

§ 5. BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, ~~gas~~, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar

- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning

- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

- ~~eldstäder, dock ej tillhörande rökångar~~

- ~~varmvattenberedare~~

- ventiler till ventilationskanaler

- säkringsskåp och därifrån utgående el-ledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer

- brandvarnare

- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt

- inredning, belysningsarmaturer

- vitvaror, sanitetsporlin

- golvbrunn inklusive klämring

- rensning av golvbrunn

- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

- kranar och avstängningsventiler

- ~~ventilationsfläkt~~

- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror

- köksfläkt, ventilationsdon

- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.

- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, ~~gas~~, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

§ 9. LÄGENHETSFÖRÄNDRING

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, ~~gas~~ eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

§ 12. ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

För nära anhörig såsom barn, syskon och föräldrar krävs endast anmälan till styrelsen.

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 18. STYRELSEN

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och, i förekommande fall,

suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av **ordförande tillsammans med en ledamot eller kassör tillsammans med en ledamot.**

§ 22. FÖRTECKNINGAR

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den eller hos föreningen ta del av en aktuell utskrift.

§ 23. RÄKENSKAPER OCH REVISION

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. **Senast en månad sex veckor** före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

§ 25. REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast **två tre** veckor före föreningsstämman.

§ 26. REVISIONSHANDLINGAR

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna ~~en~~ **vecka två veckor** före föreningsstämman.

§ 31. KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. **Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor före ordinarie och extra stämma samt senast två veckor före ordinarie och extra stämma. Dessa kallelsetider gäller även stämma som avses behandla frågor om stadgeändring, likvidation eller fusion med annan juridisk person.**

Kallelser och annan information får skickas med e-post till medlem som lämnat medgivande.

§ 33. OMBUD OCH BITRÄDE

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller annan närstående får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller annan närstående får vara biträde. **Biträde har yttranderätt.**

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycken anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

Framtagna förslag till design av entréer.

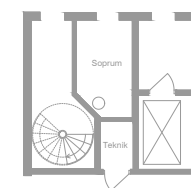
Förslag 1.

Fältöverstens Entréportar
Skissförslag 161108
42 Architects Stockholm

Alla priser inklusive moms

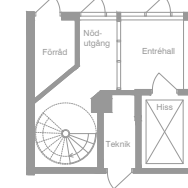


Mörkgrå Terrazzo Oljad EK



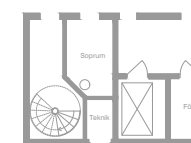
Exempelport 15 A
Nuvarande utförande

PRIS: 862 113 kr.
Golvvärme: 60 000 kr.



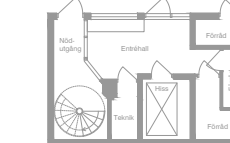
Exempelport 15 A
Stora alternativet

PRIS: 1 009 748 kr.
Golvvärme: 60 000 kr.



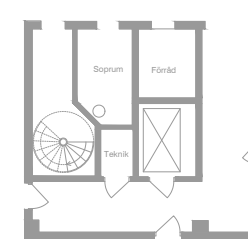
Exempelport 152 C
Nuvarande utförande

PRIS: 1 089 907 kr.
Golvvärme: 100 000 kr.



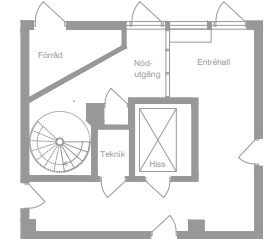
Exempelport 152 C
Stora alternativet

PRIS: 1 286 333 kr.
Golvvärme: 100 000 kr.



Exempelport 150 A
Nuvarande utförande

PRIS: 1 552 820 kr.
Golvvärme: 110 000 kr.



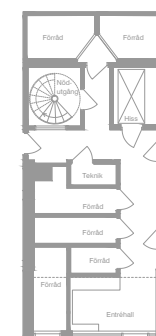
Exempelport 150 A
Stora alternativet

PRIS: 1 731 392 kr.
Golvvärme: 110 000 kr.



Exempelport 148 F
Nuvarande alternativ

PRIS: 1 367 176 kr.
Golvvärme: 110 000 kr.



Exempelport 148 F
Stora alternativet

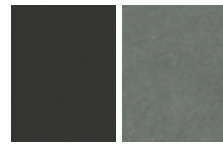
PRIS: 1 614 592 kr.
Golvvärme: 110 000 kr.

Förslag 2.

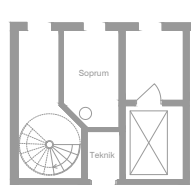
Fältöverstens Entréportar
Skissförslag 161108

42 Architects Stockholm

Alla priser inklusive moms

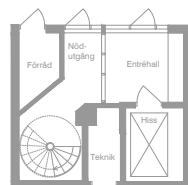


Mörkgrå Terrazzo Grå Valchromat



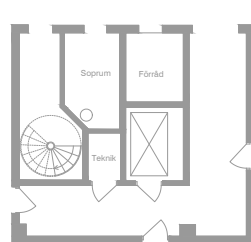
Exempelport 15 A
Nuvarande utförande

PRIS: 732 281 kr.
Golvvärme: 60 000 kr.



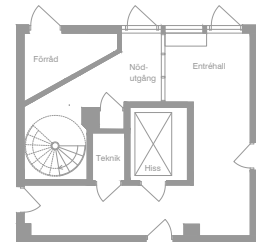
Exempelport 15 A
Stora alternativet

PRIS: 882 641 kr.
Golvvärme: 60 000 kr.



Exempelport 150 A
Nuvarande utförande

PRIS: 1 309 586 kr.
Golvvärme: 110 000 kr.



Exempelport 150 A
Stora alternativet

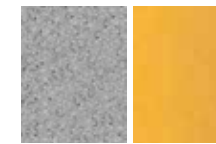
PRIS: 1 476 703 kr.
Golvvärme: 110 000 kr.

Förslag 3.

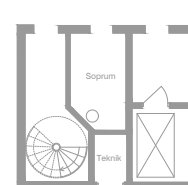
Fältöverstens Entréportar
Skissförslag 161108

42 Architects Stockholm

Alla priser inklusive moms

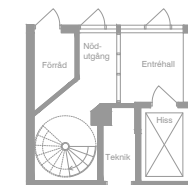


Ljusgrå Terrazzo Gul Valchromat



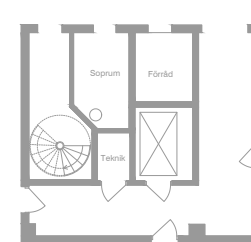
Exempelport 15 A
Nuvarande utförande

PRIS: 723 805 kr.
Golvvärme: 60 000 kr.



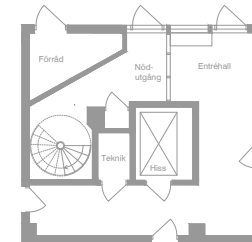
Exempelport 15 A
Stora alternativet

PRIS: 874 326 kr.
Golvvärme: 60 000 kr.



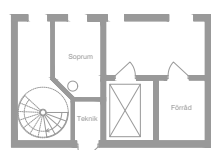
Exempelport 150 A
Nuvarande utförande

PRIS: 1 298 132 kr.
Golvvärme: 110 000 kr.



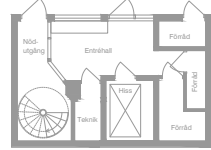
Exempelport 150 A
Stora alternativet

PRIS: 1 476 703 kr.
Golvvärme: 110 000 kr.



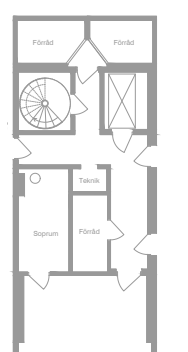
Exempelport 152 C
Nuvarande utförande

PRIS: 962 800 kr.
Golvvärme: 100 000 kr.



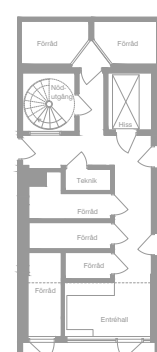
Exempelport 152 C
Stora alternativet

PRIS: 1 159 226 kr.
Golvvärme: 100 000 kr.



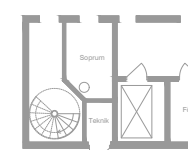
Exempelport 148 F
Nuvarande alternativ

PRIS: 1 143 051 kr.
Golvvärme: 110 000 kr.



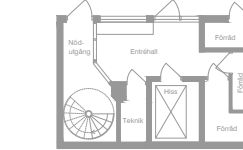
Exempelport 148 F
Stora alternativet

PRIS: 1 487 485 kr.
Golvvärme: 110 000 kr.



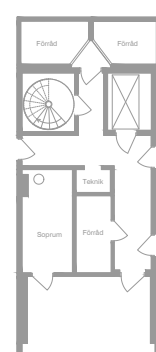
Exempelport 152 C
Nuvarande utförande

PRIS: 954 485 kr.
Golvvärme: 100 000 kr.



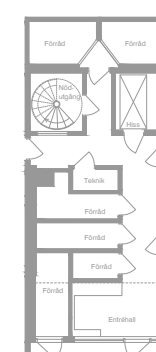
Exempelport 152 C
Stora alternativet

PRIS: 1 150 911 kr.
Golvvärme: 100 000 kr.



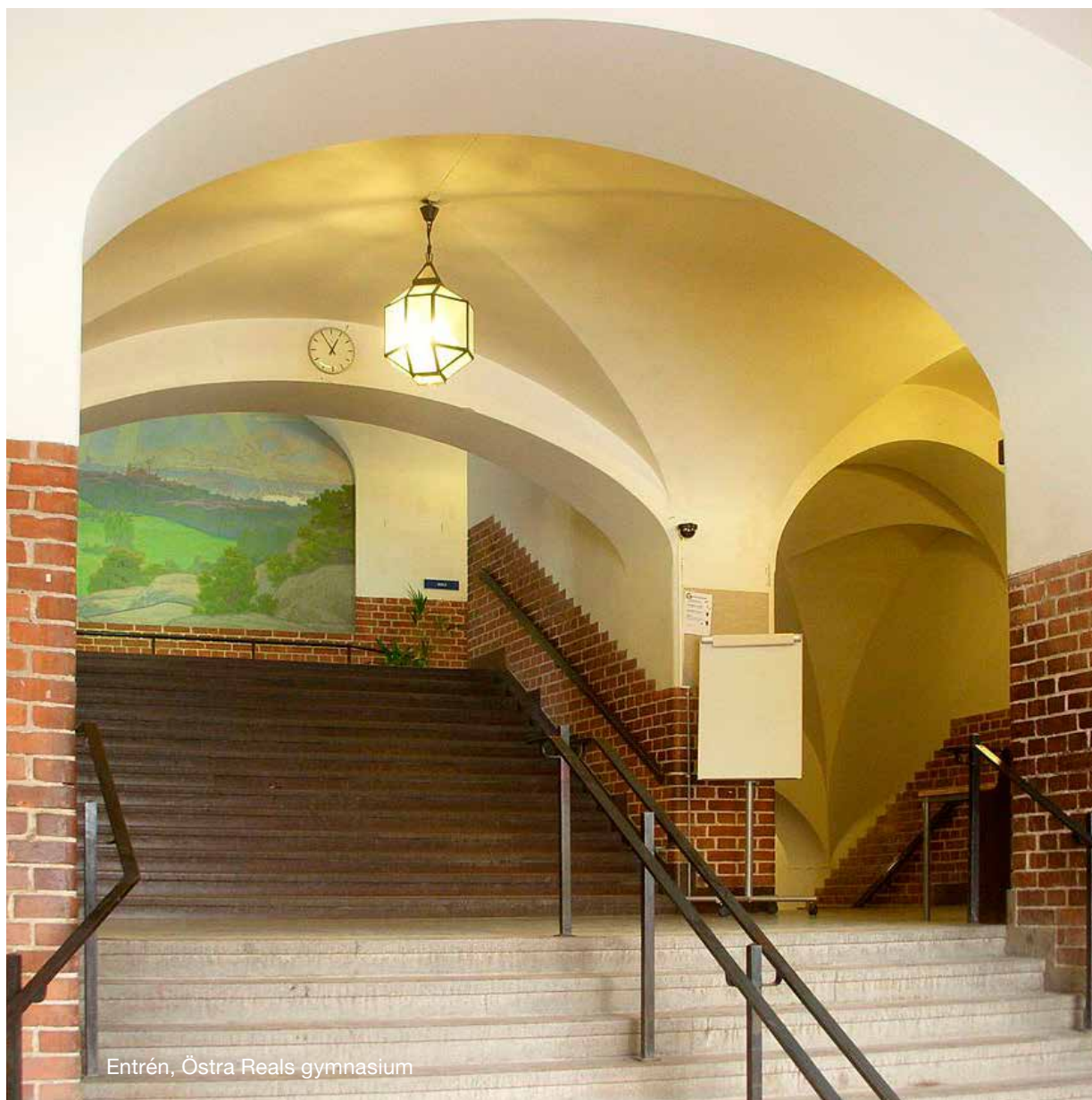
Exempelport 148 F
Nuvarande alternativ

PRIS: 1 143 051 kr.
Golvvärme: 110 000 kr.



Exempelport 148 F
Stora alternativet

PRIS: 1 487 485 kr.
Golvvärme: 110 000 kr.



Entrén, Östra Reals gymnasium

Fullmakt.

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förplikelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmars make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Med närstående avses här föräldrar, syskon och barn.

Datum: _____

Fullmakt för: _____

Att företräda: _____

Lägenhet nr: _____

Namnteckning: _____



Kallelse till extra föreningsstämma.
Brf. Fältöverstens extrastämma kommer att hållas på Östra Real,
måndagen den 10 april 2017 klockan 18.00.