

Brf Fältöversten



Ordinarie årsstämma 2010-05-27 Förhandsinformation

Påminnelse

Du har tidigare kallats till årsstämman som äger rum:

Tid: Torsdagen den 27 maj klockan 19.00

Plats: Östra Reals skola, Aulan. Ingång från Karlavägen 79 över skolgården eller från Östermalmsgatan 88 handikappvänligt med hiss. Insläpp till aulan från 17.30.

Efter avprickning och utdelning av röstkort samt inpassering till aulan serveras ett glas vitt vin eller mineralvatten samt två snittar.

Innehållsförteckning i denna bilaga

- Sidan 3 Valberedningens förslag
- Sidan 4 Inkommen anonym motion som ej kommer att behandlas
- Sidan 4 Förslag från styrelsen om kostnadsram för kommande underhåll
- Sidan 4-7 Enskilt nyttjande av gårdarna

FÖRHANDSINFORMATION FRÅN VALBEREDNINGEN

Valberedningen väljer att i år förhandsinformera om förslagen till styrelsemedlemmar. Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av 3 - 7 ledamöter och 0 - 3 suppleanter.

Valberedningen har efter en utskickad information med förfrågan fått in ett antal mycket intressanta kandidater och har träffat och talat med flertalet av dessa. I hård konkurrens har valberedningen beslutat att föreslå Ulrika Eriksson och Charlotta Melin till nya medlemmar av styrelsen, för två respektive ett år. Ulrika Eriksson har erfarenhet som vetenskapsjournalist och sekreterare mm och Charlotta Melin är civilingenjör och har erfarenhet från bl a fastighetsförvaltning.

Bertil Adler och Sven Boman föreslås till omval. Styrelsemedlemmarna Mikael Kokkalis, Bo Stigen och Anders Engdahl kvarstår ett år.

I samråd med styrelsen har valberedningen beslutat att inte föreslå några suppleanter. Avsikten är att alla som deltar i styrelsearbetet och medverkar i beslutsprocessen ska ha samma skyldigheter och ansvar. För att bredda möjligheterna till medlemsinsatser avser styrelsen införa ett antal arbetsgrupper

Som revisorer föreslås omval av Ulf Strauss och Kristofer Pasquier. Valberedningen har beslutat att inte heller föreslå suppleant till revisorerna.

Valberedningen

Viljar Päss
Ulla Lennman
Bertil Ström

Pkt 17 Motioner

Det har inkommit en anonym motion utan ett yrkande. Denna lämnas utan åtgärd.

Pkt 18 (1) Styrelsen föreslår kostnadsram för kommande underhåll

Styrelsen har sett över kommande underhåll och önskar mandat att genomföra underhållsåtgärder inom föreningen för nedan specificerade delar.

- ✓ Utbyte av befintliga kodlås till taggläsare med kodlås.
- ✓ Utbyte av entréportar, bakentréer och förrådsdörrar.
- ✓ Renovering av samtliga entréer och hissar.
- ✓ Upprustning och komplettering av belysning på gårdarna, utbyte av papperskorgar och skyltar.
- ✓ Inköp av nya utemöbler, skapande av fler uteplatser för samvaro, anpassning av lektytor samt utökning av gräsytor.

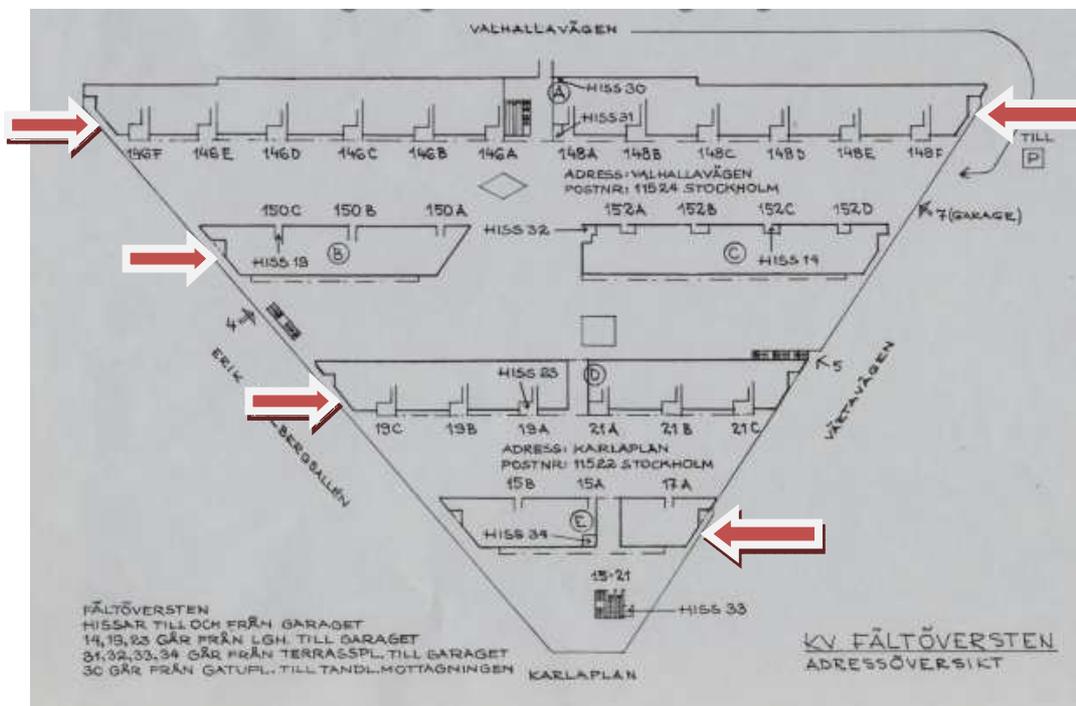
Styrelsen yrkar ett rambeslut upp till 20 Mkr.

Pkt 18 (2) Enskilt nyttjande av gården

Bakgrund

Vissa medlemmar har framfört önskemål om att få disponera markytor i anslutning till den egna bostadslägenheten för enskilt nyttjande. Det är fråga om lägenheter i terrassplanet i huskropparnas gavlar med balkonger som vetter mot ett slags loftgångar.

Styrelsen bedömer att det från förvaltningssynpunkt inte finns något som hindrar att bostadsrätthavarna får disponera gårdsytan i anslutning till deras lägenheter så länge aktuella ytor förblir tillgängliga för löpande underhåll och reparationer av fastigheten. Det är fem av gavlarna som kan komma ifråga.





Utredning

Styrelsen har låtit genomföra en inventering och en utredning är genomförd av en advokat. Utredningen visar att det är fullt möjligt att upplåta del av gårdsutrymme i anslutning till berörda bostadsrättsinnehavare.

- Upplåtelse sker genom ett lägenhetsarrende.
- Marknadsmässig hyra kommer att utgå.
- Det finns inget besittningsskydd.
- Regel för hur uteplatsen får nyttjas för att förhindra någon olämplig användning.
- En bestämmelse om vilket skick som det upplåttna gårdsutrymmet skall hållas i samt huruvida markiser, staket och annat skall tillåtas.
- Arrendatorn är skyldig att vid avtalets upphörande på begäran av föreningen demontera alla typer av anordningar och städa området.
- Det är inte tillåtet att upplåta utrymmet i andra hand.

Den s k likhetsprincipen innebär att varken styrelsen eller föreningsstämman får fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Enligt styrelsens uppfattning strider det inte med likhetsprincipen att föreningen upplåter gårdsutrymme till aktuella bostadsrättshavare så länge upplåtelsen sker på marknadsmässiga villkor. Avtalet medför då inget otillbörligt gynnande av vissa medlemmar på övrigas bekostnad.

Eftersom de upplåtna gårdsytorna, är begränsade och dessutom belägna i smala passager/loftgångar som inte används av övriga boende i någon nämnvärd utsträckning, synes upplåtelser inte heller medföra några nackdelar för övriga medlemmar i föreningen.

Styrelsen anser att frågan skall avgöras av årsstämman.

Styrelsen förslår att stämman fattar beslut huruvida föreningen skall tillåta enskilt nyttjande eller inte.