



***Kallelse och bilagor till
ordinarie föreningsstämma 2023***

Brf. Fältöversten

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i Brf Fältöversten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Onsdagen den 7 juni 2023, kl 18:00. Registrering från kl 17.00.

Plats: Garnisonens stora hörsal, Karlavägen 100, Stockholm

Dagordning:

1. Mötets öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13a. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer
- 13b. Beslut om arvoden för valberedning
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Information och förslag från styrelsen
 - Proposition om stadgeändring p g a ändringar i Bostadsrättslagen, beslut 1 av 2
 - Information om rättsläget rörande skadeståndstalan mot tidigare styrelseledamöter i anledning av ventilationsprojektet
 - Uppdatering om ventilationsprojektet
18. Inkomna motioner och övriga anmälda ärenden
19. Mötets avslutande

Innehållsförteckning

Kallelse och dagordning	Sid 3.
Valberedningens verksamhetsberättelse	Sid 5.
Valberedningens förslag	Sid 7.
Proposition från styrelsen	Sid 11.
Motioner från medlemmar	Sid 12.
Blankett för fullmakt	Sid 35.

Välkomna!

Styrelsen för Brf Fältöversten

Valberedningen för BRF Fältöversten avger härmed sin redovisning för verksamhetsåret 2022/2023

Vid årsstämman 2022 valdes följande personer till valberedningen:
Lars Nordin (sammankallande), Charlotta Nylin och Jan Schneider.

Under året har valberedningen utfört sina uppgifter i enlighet med sin arbetsordning. Det har inneburit enskilda samtal med samtliga styrelseledamöter, inskaffande av kandidatförslag till förtroendeposter samt kontakter med de kandidater som föreslagits och intervjuer med de som förklarat sig villiga att ställa upp till val.

Vid årsstämman 2023 har mandattiden gått ut för Victor Edman, Charlotte Stuart och Bertil Adler. Övriga styrelseledamöter har ett år kvar av mandattiden.

Totalt har valberedningen haft 22 möten samt genomfört 38 intervjuer och samtal med kandidater.

Förutom kunskaper i ekonomi och fastighet har Valberedningen fäst särskild vikt vid att finna kandidater med ambition att följa lagar och regler samt att stärka demokratin inom föreningen och på ett professionellt sätt behandla föreningsmedlemmars förslag till förbättringar. Det har också varit av vikt att skapa förutsättningar för att styrelsens arbete skall flyta smidigt och effektivt och undvika personberoende för styrelsens långsiktiga arbete.

Kandidater till styrelse och revision har lämnat utdrag ur belastningsregistret, vilka varit utan anmärkningar.

Valberedningen föreslår följande antal förtroendeposter.

Styrelseledamöter 7 st.

Styrelsesuppleanter 2 st.

Internrevisor 1 st.

Valberedning 5 st.

Valberedningens förslag till arvoden

Styrelse, internrevision och valberedning är tre viktiga pelare för en väl fungerande bostadsrättsförening. Alla arvoden bör därför relateras till inbördes ansvars- och arbetsbelastning och knyts till basbelopp.

Valberedningen föreslår följande arvoden exklusive sociala avgifter:

Styrelse 9 prisbasbelopp (472 500 kr) oförändrat

Internrevision 0,2 prisbasbelopp (10 500 kr) en ökning med 500 kr

Valberedning 0,9 prisbasbelopp (47 250 kr) en minskning med 2 750 kr

Efter noggrant övervägande föreslår Valberedningen att årsstämman 2023 väljer följande personer till föreningens förtroendeuppdrag.

Förslag till Styrelse

PAUL HJEMDAHL, 1 år kvar av mandattiden
ALEXANDRA MOLLGREN, 1 år kvar av mandattiden
LILI SVENSSON, 1 år kvar av mandattiden
SUSANNA BERVÅ, 1 år kvar av mandattiden
MATS FINCKE, nyval 2 år
CERI CARLILL, nyval 2 år
CHARLOTTE STUART, omval 1 år

Förslag till Styrelsesuppleanter

ERIK TUTZAUER, omval 1 år
ANNE LASZLO, nyval 1 år

Förslag till Internrevisor

MUSTAFA CELEBI, nyval 1 år

Förslag till Revisor

Den externa revisorn ANNELI RICHARDSON, RSM, har avsagt sig sitt uppdrag efter revisionen av räkenskapsåret 2022.

Valberedningen föreslår därför val av Eva Stein hos Moore Allegretto Revisionsbyrå Stockholm som extern revisor till BRF Fältöversten. Eva Stein är auktoriserad revisor med mångårig erfarenhet av det revisionsarbete och rådgivning som krävs för bostadsrättsföreningar.

Förslag till Valberedning

LARS NORDIN, (sammankallande) omval 1 år
CHARLOTTA NYLIN, omval 1 år
JAN SCHNEIDER, omval 1 år
CARINA DEDEMEN, nyval 1 år
BIRGITTA HAGSTRÖM, nyval 1 år

Fältöversten 3 maj 2023

Valberedningen

Lars Nordin

Charlotta Nylin

Jan Schneider

Presentation av Valberedningens förslag till kandidater för förtroendeposter i Brf-Fältöversten 2023/2024

Valberedningens förslag till ny Styrelse

PAUL HJEMDAHL
1 år kvar av mandatperioden

Har bott i Fältöversten sedan 1988. Aktiv pensionär som professor i klinisk farmakologi och överläkare vid Karolinska Universitetssjukhuset, Solna. Mångårig erfarenhet av olika ledningsuppdrag, bl.a. som verksamhetschef vid Karolinska sjukhuset under 9 år samt som ordförande, sekreterare eller projektledare främst inom läkemedelsområdet men även inom forskningsetik. Vill främja långsiktig planering och en klokare prioritering av föreningens många och ofta kostsamma underhålls- och förbättringsåtgärder. Pauls långa erfarenhet av verksamhetsledning, projektledning och styrelseuppdrag kommer att vara en tillgång för föreningen.



ALEXANDRA MOLLGREN
1 år kvar av mandatperioden

Har bott i Fältöversten sedan 2018. Jobbar som samordnare för ledningsgruppen på Telge Bostäder och med fastighetsöverlåtelser vid förändringar i företagets bestånd. Har tidigare erfarenhet av arbete med OVK, radon, skadedjur och övrigt rörande inomhusmiljö i fastigheter. Anser att det är viktigt att styrelsen är lyhörd för medlemmarnas åsikter och att beslut som rör oss alla fattas i demokratisk anda. Målet med styrelsearbetet är att uppnå ett hållbart arbete kring underhållsplanen för att skapa en långsiktighet och stabilitet i föreningens ekonomi.



LILI SVENSSON
1 år kvar av mandatperioden

Har bott i Fältöversten sedan 2013 och är civilingenjör (KTH) inom två inriktningar: systemteknik och finansiell matematik samt statistiker (SU). Har jobbat med flera stora, internationella projekt både i USA och Europa inom Olja och Gas, biomedicin samt Customer Value Management med rådgivande roll för statistiska analyser och prediktiv modellering. Lili har en lång och gedigen erfarenhet av fastighetsekonomi och projektarbete, vilket gör att hon vet vad som är viktigt att fokusera på för att uppnå en så god och effektiv fastighetsförvaltning som möjligt.





SUSANNA BERVÅ

1 år kvar på mandatperioden

Nyinflyttad 2022, har tidigare bott i Vasastan. Ekonom i grunden men har arbetat som företagsledare i olika bolag av olika storlekar. Bland annat i MTG som Affärsområdeschef för all radioverksamhet (i Sverige och internationellt) samt Ark Travel, svensk affärsresebyråkedja noterat på Aktietorget. Därutöver mindre företag inom bland annat modebranschen. Är idag en aktiv halvpen-sionär med konsultuppdrag inom främst ekonomi samt ett antal olika styrelseuppdrag. Har tidigare erfarenhet av styrelsearbete som kassör, både i större och mindre bostadsrättsföreningar. Lyhördhet samt öppen och rak kommunikation är viktiga ledord för Susanna.



MATS FINCKE

Nyval 2 år

Mats Fincke är född 1966 och utbildad SAS-pilot. Har även läst affärsjuridik under 3 år på heltid och har under en längre tid arbetat som kvalitetsrevisor inom civil luftfart vilket innebär ett godkännande av Transportstyrelsen. Mats har också varit ordförande och styrelseledamot i bostadsföreningar i Vasastaden och nedre Östermalm. Under flera år var han också ordförande och sedan prokurist i en större bostadsrättsförening i svenska fjällvärlden.



CERI CARLILL

Nyval 2 år

Född i London 1960, Ceri har bott i Fältöversten sedan 2019 och har examen i moderna språk och lingvistik från Oxfords Universitet. Ceri arbetar som strategikon-sult och har stor erfarenhet när det gäller informations-analys. Ceri har arbetat internationellt (UK, Frankrike, USA, Sverige). Under fem år var han styrelseledamot för en större välgörenhetsorganisation i UK, med fokus på strategi och utveckling. Ceri har stor IT-kompetens som gagnar föreningen.



CHARLOTTE STUART

Omval 1 år

Har bott i Fältöversten sedan 1987 och ingick under flera år innan ombildningen i föreningens valberedning. Är jur.kand. och har under de yrkesverksamma åren bland annat tjänstgjort som kreditchef, informationschef, chef för ett mindre försäkringsbolag och marknadschef samt haft en rad styrelseuppdrag av varierande dignitet. Ingick i styrelsen för Brf Fältöversten under åren 2016-2017 samt 2018-2020 med ansvar för informationsfrågor. Charlotte har lång och gedigen erfarenhet som jurist, av lednings-arbete och styrelseuppdrag. Dessutom har hon på ett föredömligt sätt skött föreningens informationsfrågor.

Valberedningens förslag till suppleanter

ERIK TUTZAUER

Omval 1 år

Född i Oslo 1963 Civilingenjör, Industriell eko-nomi. Erik arbetar som Innovation Manager på Fortum sedan 2017. Dessförinnan: VD för Poweraware AB Utvecklingschef på Fora Konsult på Capgemini Strateg på Telenor Content Manager på Eniro ...med mera. Fritiden spenderas vanligtvis med familjen i egen båt, på någon alp eller i squashhallen.



ANNE LASZLO

Nyval 1 år

Har bott i fältöversten i över 30 år. Arbetar som forskollärare och har även varit förskolechef. Ti-digare arbete på Ikea i Frankrike och Sverige har inneburit en hel del kundkontakter från hela världen och vana vid att kommunicera. Anne har ett stort intresse för byggnadsvård och vill bidra till att vår förening sköts med en långsiktig pla-nering på alla plan och att styrelsen är transpa-rent och tar vara på medlemmarnas åsikter i demokratisk anda. Alla beslut om väsentliga och kostsamma investeringar och underhållsåtgärder bör bli föremål för stämmogodkännanden.



Valberedningens förslag till internrevisor

MUSTAFA CELEBI

Nyval 1 år

Har bott i Fältöversten sedan 1986. Civilekonom med över trettio års arbete inom finanssektorn de första fyra åren som controller och finans-ansvarig sedan som aktiemäklare/kapitalförval-tare. Har varit egenföretagare under tio år och styrelseledamot i SCB region Stockholm och IOGT-NTO region Stockholm samt några min-dre företag. Mustafa är mycket intresserad av vår förenings situation och i synnerhet dess ekonomi och finansiella ställning.



Valberedningens förslag till valberedning



LARS NORDIN
Omval 1 år

Civilingenjör (KTH) 1965 och företagsekonomi (Stockholms universitet). Verksam i ett 40-tal länder som projektledare i tre internationella utvecklingsbanker. Flyttade tillbaka till Sverige och Fältöversten 2013 och intresserar sig för föreningens utveckling genom att delta i föreningsstämmor och motionera om förbättringsåtgärder. Har varit ordförande 10 år i en vägförening och även kassör i en nystartad bostadsrättsförening.



CHARLOTTA NYLIN
Omval 1 år

Har bott i Fältöversten sedan 2009. Är Byggnadsingenjör och Civilekonom och har arbetat på försäkringsbolag och bank med system för fastighetsunderhåll samt med analys av och analysmodeller för fastighetsbolag, bostadsmarknader, bostadsrättsföreningar. Har tidigare varit ordförande och revisor i en BRF på Kungsholmen.



JAN SCHNEIDER
Omval 1 år

Är legitimerad optiker och har haft eget företag under 35 år. Har varit styrelsemedlem i IFK Malmö handboll under 4 år. Har även varit sektionsledare för ungdomar/golf på Vellinge golfklubb under 5 år. Är pensionär sedan ett par år tillbaka.



CARINA DEDEMEN
Nyval 1 år

Flyttade till Fältöversten tillsammans med familjen för mer än 20 år sedan och trivs bra men anser att mycket kan bli ännu bättre. Carina har tidigare arbetat med rekrytering och har erfarenhet av att driva företag och andra styrelseuppdrag sen tidigare. Detta, tillsammans med hennes sociala kompetens, skulle vara en tillgång för valberedningen. Carina är angelägen om att öka trivseln på Fältöversten och är för transparens.



BIRGITTA HAGSTRÖM
Nyval 1 år

Har arbetat på Sveriges Television i fyrtiofyra år bland annat som Programförsäljare och Marknadsförare (18 år) men också som Ekonomichef och Controller (26 år). Utbildning: Eftergymnasial bland annat på Stockholms Universitet. Har varit styrelseledamot i flera Brf föreningar samt ägnat de senaste sex åren åt att vara styrelseledamot i flera styrelser inom Spf Seniorerna Stockholmsdistriktet.

Proposition om stadgeändring

Styrelsens förslag till ändring i Brf Fältöverstens stadgar i anledning av lagändring i 7 kap Bostadsrättslagen, vilken trädde i kraft 1 januari 2023. Förslaget nedan (ny text under § 9) läggs fram första gången vid ordinarie föreningsstämma 7 juni 2023.

§ 9 LÄGENHETSFÖRÄNDRING

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet,
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavare som vidtar åtgärd som anges ovan utan styrelsens medgivande eller hyresnämndens tillstånd kan tvingas att avflytta om rättelse inte vidtas efter tillsägelse.

Motion nr 1.

Motion till Föreningsstämman för Brf Fältöversten i juni 2023

Under januari 2023 ändrades belysningen på terrassen. Lamporna byttes från 8W till 41W. Ökningen av ljusstyrkan är 400%!

För mig och många andra, framför allt på plan ett, strålar de starka lamporna rätt in i bostaden.

Lamporna bländar mig och ger ett väldigt otrevligt sken inne.

Hela bostaden är upplyst även utan egna lampor.

Att få tillräckligt mörkt på natten under sovtid kräver andra persienner och gardiner än de jag har.

Jag yrkar att lampor byts till svagare ljusstyrka i de armaturer där belysningen blir störande.

16 mars 2023



Marianne Bauer
Karlplan 15A, 1 tr, lgh 363

Styrelsens ställningstagande till motion nr 1, dämpning av ljusstyrka

Under verksamhetsåret har styrelsen fullföljt ett tidigare beslut om att rengöra utomhusarmaturen på gården och samtidigt förse den med starkare LED-belysning. Detta för att utomhusmiljön i föreningen skulle kännas tryggare för de boende. Bland medlemmarna råder nu delade meningar om hur stark gårdsbelysningen skall vara, och för närvarande pågår en undersökning för att finna en lagom nivå på belysningen.

Styrelsen anser därmed att frågan är besvarad och föreslår att motionen avslås.

Motion nr 2.

Motion om vandelsprövning

I vår förening har vi haft som vana att kontrollera styrelsekandidater mot straff- och misstankeregistret som utförts av den valberedning som gällt inför stämman.

Min yrkan är att vi låter den externa revisorn delta i processen.

Om denna motion bifalles så yrkar jag att sittande styrelse genom går sådan vandelskontroll med extern revisor i den händelse att sittande styrelse omväljs.

Sthlm 2023-03-17



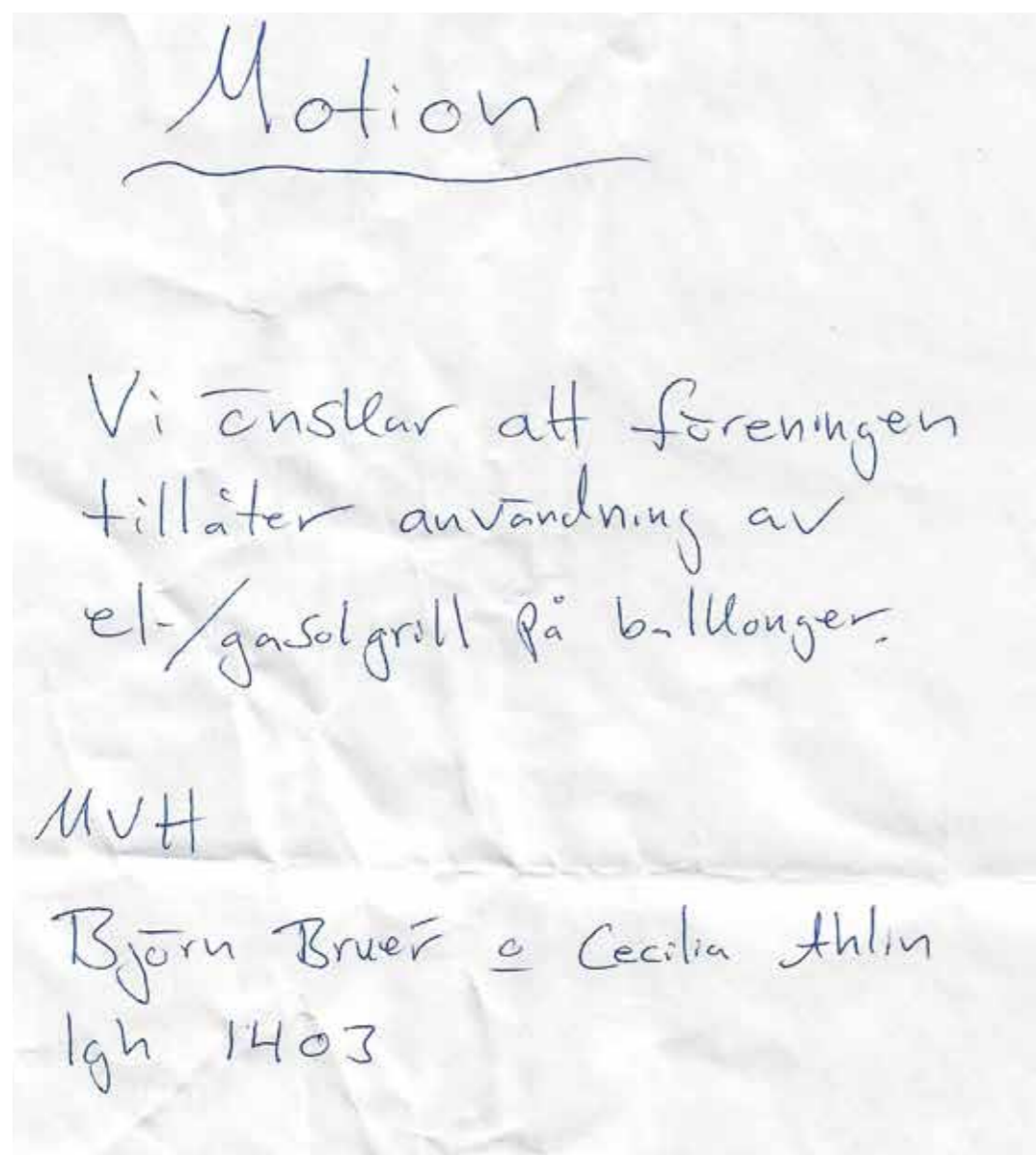
Thomas Smitt
Karlplan 15B

Styrelsens ställningstagande till motion nr 2, vandelsprövning under överinseende av externrevisor

Revisorerna är medlemmarnas ombud och ska granska styrelsens arbete, vilket inte ska blandas samman med valberedningens uppgifter. Registerkontroll av kandidater görs regelmässigt av den av stämman utsedda valberedningen, inför nominering av kandidater till olika förtroendeposter inom föreningen. Detta görs även direkt efter det att någon valts till ett förtroendeuppdrag på en stämma utan att först ha föreslagits av valberedningen.

Styrelsen föreslår att motionen avslås

Motion nr 3.



Styrelsens ställningsstagande till motion nr 3, tillåtande av grillning med gasol- och elgrill på balkonger

Föreningens ordningsregler innehåller under punkt 3 ett förbud mot grillning på de egna balkongerna. Det är dock tillåtet att grilla på lämplig plats på gården med vidtagande av de försiktighetsåtgärder som framgår av trivselreglerna.

Styrelsen föreslår att motionen avslås

Motion nr 4.

MOTION

Bevara vår ventilationsinvestering

– hejda kapitalförstöring och förhindra för föreningen stor ekonomisk skada

Yrkande till stämman

För att förhindra kapitalförstöring och därmed även stor ekonomisk skada för Föreningen yrkar vi att stämman beslutar om följande tre förslag:

1. Återstarta de redan installerade tilluftsfläktarna för att åter förse trapphusen med tilluft genom att ta bort "locken" för de gamla sopnedkasterna, enligt beviljat startbesked.
2. Arbeta vidare med frågan om brand och "överluftsdonen" samt låta dem vara stängda tills brandfrågan slutligen är löst. (Om inte Länsstyrelsen säger något annat.)
3. Fortsätta att överklaga nekat bygglov för teknikrummen, Valhallavägen 146-148.

Bakgrund

Föreningen fick 2019-11-27 en anmodan från Stadsbyggnadskontoret, SBK, att komma in med OVK-protokoll för samtliga lägenheter inom Brf Fältöversten. Protokollen skulle varit inlämnade 2008.

Dåvarande styrelse under Peter Rydås som ordförande tog då kontakt med OVK3-certifierad besiktningsman, Michael Abrahamsson, som gjorde en besiktning av befintlig anläggning, vilken underkändes. Tilluften i trapphusen var avstängd och överluften in till lägenheterna var på många ställen kortsluten.

Michael Abrahamsson förordade via sitt företag Energiförädling Europa AB att återställa ventilationen till ursprunglig funktion men även att komplettera med energiåtervinning, enligt Boverkets riktlinjer.

Föreslagna åtgärder överlämnades till dåvarande Ångpanneföreningen, ÅF, för utvärdering, där ÅF även gavs i uppdrag att utvärdera andra lösningar. ÅF:s utredning finns presenterad i rapporten "Tredjepartsutlåtande av ventilationslösningar" 2019-06-17. Kan läsas i sin helhet i Fältposten nr 2, 2019 eller digitalt under Fältposten på föreningens hemsida.

Utredningen fastställde att Energiförädlings förslag var det för Föreningen billigaste alternativet och kontrakt skrevs 2019-11-06. Då åtgärderna var att anses som återställande av ursprunglig ventilation och därmed icke anmälningspliktiga, bad Föreningen ändå Energiförädling att stämna av med kommunen om deras syn på saken. SBK ansåg att åtgärderna var anmälningspliktiga, varför det beslutades att inlämna en frivillig bygganmälan för Karlaplanshusen och Valhallavägen 150-152 samt ett separat bygglov för nya teknikrum på Valhallavägshuset.

Startbesked för ventilationen beviljades 2020-01-29, men svar om bygglov av fläktrum fick föreningen inget besked om förrän mer än ett år senare och då först efter ett flertal påstötningar. Bygglövsansökan avseende Valhallavägen 146 och 148 har varit två gånger i Stadsbyggnadsnämnden, SBN, för beslut och bägge gångerna har den återremitterats till SBK med att "SBN ser inga hinder att bygglov skall kunna beviljas". Trots det har SBK haft invändningar och fortsatt nekat till bygglov, trots att inga grannar har haft synpunkter eller överklagat.

Förslag till åtgärder

Det finns en mängd åtgärder som kan prövas för att den redan investerade ventilationsanläggningen ska kunna fungera och godkännas, åtgärder som bör prioriteras framför att riva eller bygga om. Istället för kapitalförstöring och stor skada för föreningen skulle det gagna medlemmarnas ekonomi. Åtgärder görs redan av andra föreningar och under överseende av SAK3-certifierade konsulter.

Tilluftsfläktarna: Återstarta de redan installerade tilluftsfläktarna för att åter förse trapphusen med tilluft genom att ta bort "locken" för de gamla sopnedkasten.

Att skifta gamla kanaler mot varandra är inte anmälningspliktigt, och åtgärden att byta mellan gammal tilluftskanal till ny tilluftskanal (sopnedkastet) finns det även startbesked på. Gällande brandfaran sitter det en rökdetektor på toppen av sopnedkasten som stänger av tilluften, ifall det finns rök i närheten av tilluftsintaget.

På så sätt är ventilationen återskapad till exakt den funktion som rådde när huset byggdes. Viss energi kan även återvinnas genom att trapphusen på vinterhalvåret går att värma upp med återvunnen energi istället för med betald fjärrvärme.

Brand- och överluftsdonen: Arbeta vidare med frågan om brand och "överluftsdonen" samt låta dem vara stängda tills brandfrågan slutligen är löst. (Om inte Länsstyrelsen säger något annat.)

Här är det även plats för ett förtydligande. Det som frågan egentligen handlar om är inte donet i sig, då den ursprungliga lösningen är kompletterad med ett brandbackspjäll som stänger ventilen in till lägenheten, ifall det blir undertryck i trapphuset. Frågan gäller nu istället vart röken tar vägen i trapphusen, om någon vid brand lämnar lägenheten utan att stänga ytterdörren efter sig.

För att skapa klarhet i denna fråga kommer ett brandprov med brandpatroner genomföras under april månad i Brf Koppartältet i Bromma, där en likvärdig ventilationslösning gjorts. Provet utförs av SAK3-certifierade.

Bygglov för teknikrummen: Fortsätta att överklaga nekat bygglov för teknikrummen på Valhallavägen. Finns fortfarande många spår att arbeta vidare på, exempelvis:

- Teknikrum är undantagna bygglov.
- Enligt ny mätning har nuvarande huvar godkänd höjd, enligt detaljplan.
- De nya fläktarna står på samma plats som de gamla.
- Bygglov för samma höjd finns godkänt av kommunen sedan tidigare.
- Ifrågasätta kommunens långa handläggningstid, vilken har varit problematisk.

Stockholm den 10 mars 2023

Peter Rydås
Peter Rydås
Birgitta Sandstedt
BIRGITTA SANDSTEDT
Marie Semeretz
Ulla Bohingren
Shouan Archen
Thomas Avelheim
Gunnel Wernar
GUNILLA WERNAR
Göran Ebelius
GÖRAN EBELIUS
Marie Semeretz
Ulla Bohingren
Cherie Wallin
Arista Ståhlås
ARISTA STÅHLÅS
Eva B. K.
Ronny Erhardsson
Jan Nilsson
PERIT SUNDINI
Ulla Steere

Bilaga 1



Stadsbyggnadsnämnden

Dnr 2019-17153-575
Sida 1 (4)

Brf Fältöversten
Peter Rydås
Box 4031 169 04 Solna

Beslut om startbesked

Byggnadsverket får inte tas i bruk förrän slutbesked lämnats

Ärendet avser: Ändring av ventilation vid teknikrum
Fastighet: Fältöversten 8,
Sökande: Brf Fältöversten, Peter Rydås
Byggherre: Brf Fältöversten, Peter Rydås
Kontrollansvarig: Stefan Peterson
Anmälan komplett: 2020-01-28
Handläggare: Daniel Svensson
Beslutsdatum: 2020-01-29
Beslutsfattare: Daniel Svensson

Beslutet omfattar

Installation av nytt FTX-aggregat för Karlaplan 15, 17, 19, 21 samt Valhallavägen 150, 152.

Beslut

Startbesked meddelas med stöd av 10 kap 23-25 §§ plan- och bygglagen PBL.

Byggherrens inlämnade förslag till kontrollplan fastställs som kontrollplan för ärendet.

Byggherrens förslag till kontrollansvarig (KA) godtas. KA är certifierad med behörighet K.

Byggnadsarbetena får påbörjas.

Giltighetstid

Ett startbesked för anmälningspliktiga åtgärder upphör att gälla två år efter att startbeskedet gavs.

Beslutet är fattat inom gällande delegationsordning.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Godkänt dokument - Startbesked - Bilaga 1, Daniel Svensson Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-01-29 Dnr 2019-17153

Styrelsens ställningstagande till motion nr 4, åtgärder för bevarande av ventilationsinvestering

Yrkandet i tre delar från motionärerna är:

1 Återstarta de redan installerade tilluftsfläktarna för att åter förse trapphusen med tilluft genom att ta bort ”locken” för de gamla sopnedkassen enligt beviljat startbesked:

Styrelsens kommentar: Startbesked 2, där tilluft tillåts strömma genom tidigare sopnedkast var förenat med villkoret att luften skulle transporteras till lägenheterna via kanaler i trapphus-taken, till priset av ytterligare miljontals kronor för föreningen. Detta vore en väsentlig ändring och hade i så fall krävt ett stämmobeslut. Något sådant föreligger inte. Att bryta brandceller mellan våningsplanen innebär att det avvärdade användningsförbudet åter skulle aktualiseras och de boende utsätts för en inte acceptabel brandrisk, vilket uttryckligen förbjudits av Stockholms Stadsbyggnadskontor och Stockholms brandförsvär.

2 Arbeta vidare med frågan om brand och ”överluftsdonen” samt låta dem vara stängda tills brandfrågan slutligen är löst (om inte länsstyrelsen säger något annat).

Styrelsens kommentar: Brandfrågan är slutligen löst genom återställandet av brandcellerna. Enda möjligheten att få tillstånd att öppna överluftsdonen är i kombination med kanaldragning i trapphus-taken in i lägenheterna. Detta förutsätter ett stämmobeslut och något sådant föreligger inte.

3 Fortsätta att överklaga nekat bygglov för teknikrummen, Valhallavägen 146-148.

Styrelsens kommentar: Sittande styrelse fortsätter att överklaga detta ärende med ambitionen att i slutändan kunna få behålla de i strid mot avslaget bygglov uppförda teknikrummen. Om detta inte skulle lyckas ökar kapitalförstöringen som följd av FTX-projektet. Styrelsen försöker parallellt att hitta andra vägar för att lösa det av föregående styrelse orsakade problemet.

På extrastämman den 27 februari fick styrelsen stämmans uppdrag att fortsätta att utreda tre alternativa lösningar av ventilation och energiåtervinning som kommer att uppfylla byggnormer och myndighetsbeslut. Ett av dessa förslag innebär en modifiering av befintligt FTX-system. Styrelsen avser att redovisa resultatet vid en kommande stämma för beslut.

Med hänvisning till ovanstående föreslår styrelsen att motionen avslås

Motion nr 5.

Motion år 2023

Solceller, bergvärme och radiatorventiler.

Eftersom Fältöversten har platta tak vore det en bra idé att installera solceller på taken.

Vi skulle få lägre fjärrvärmekostnad om vi gör detta.

Vi skulle även få lägre elkostnad om vi installerar solceller som ger el till hissar, belysning, tvättstuga och värmeslingorna på gården m m.

Bergvärme och värmepumpar sparar också pengar.

Radiatorventiler (termostatventiler) på elementen i våra lägenheter skulle också ge en besparing.

Jag yrkar att styrelsen utredar förslagen

att installera solceller på taken

att installera bergvärme

att installera godkända radiatorventiler



Margareta Östlind
148 F lgh 217

Styrelsens ställningstagande till motion nr 5, utredning om solceller, bergvärme och godkända radiatorventiler

Styrelsen anser att motionen är intressant och väl motiverad med tanke på möjligheterna till energibesparing. Frågan om installation av solceller har varit uppe på tidigare stämmor och då avslagits på grund av takens konstruktion. På senare år har en utveckling skett av solceller. Styrelsen har varit i kontakt med expertis på området och kommer att fortsätta diskussionen. Beträffande radiatorventiler pågår byte.

Styrelsen anser att frågan därmed är besvarad och föreslår att motionen avslås

Motion nr 6.

Det är tyvärr många hundägare i Brf Fältöversten som rastar sina hundar på gården och speciellt på kvällarna. Det är absolut inte okej. De ska inte ens få kissa på gräsmattorna för då kommer fler och fler att göra det. De som rastar sina hundar på gården borde få betala 500 kronor för varje tillfälle som hunden gör ifrån sig på gården.

Jag yrkar att de som rastar sina hundar på gården ska betala böter.



Margareta Östlind
148 F lgh 217

Styrelsens ställningstagande till motion nr 6, införande av böter för otillåten rastning av hundar på gårdsplanet

Anslag om att rastning av husdjur på gården inte är tillåten finns sedan många år uppsatta i alla portar och framgår även av ordnings/trivselreglerna. Föreningen har inte befogenhet att utfärda böter. Däremot kan styrelsen utfärda rättelseanmaning om reglerna inte efterlevs.

Styrelsen föreslår att motionen avslås

Motion nr 7.

Brf Fältöversten har lagt mycket pengar på Ventilationsprojektet. Det har redan kostat oss över 40 miljoner. Vi kan absolut INTE kasta dessa pengar i sjön. Vi är inte de första i Sverige som installerat dessa. Dessutom var vi alla som fått detta installerat mycket nöjda. Vi fick friskare och renare luft.

Jag yrkar att styrelsen genast återupptar och slutför Ventilationsprojektet.



Margareta Östlind
148 F lgh 217

Styrelsens ställningstagande till motion nr 7, återupptagande och slutförande av ventilationsprojektet

Det ställningstagande styrelsen gjorde rörande motion nr 4 från Peter Rydås m.fl. gäller även för denna motion. Frågan om ventilationen i fastigheten är under utredning och kommer att presenteras på en senare stämma. Styrelsen arbetar för att åstadkomma en godkänd, välfungerande ventilation, och i möjligaste utsträckning tillvarata vad som hitintills lagts ned på ventilationsprojektet.

Styrelsen föreslår att motionen avslås

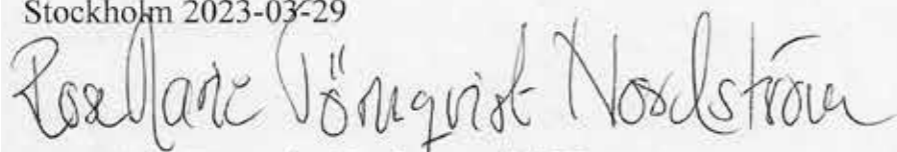
Motion nr 8.

Motion till Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Fältöversten angående bokningslista till BOULEBANAN på gården!

Boulebanan är en tillgång som borde kunna utnyttjas mer. Utan en bokningslista är det svårt att planera spel med någon eller flera vänner. Att spela boule är inget man plötsligt bestämmer sig för utan planeras.

En bokningslista önskas så att banan kan användas mer!

Stockholm 2023-03-29



RoseMarie Törnqvist Nordström / 148F

PS. Även skickat via mail den 29 mars till styrelsen@brf-faltoversten. DS

Styrelsens ställningstagande till motion nr 8, införande av bokningslista till boulebanan på gården

Med tanke på den nuvarande låga nyttjandegraden av boulebanan framstår det inte som motiverat att från föreningens sida underhålla en bokningslista. I nuläget kan det däremot vara lämpligt att intresserade medlemmar själva inför ett enkelt manuellt bokningssystem.

Styrelsen föreslår att motionen avslås

Motion nr 9.

Till: Styrelsen i Brf Fältöversten

Ärende: Motion till ordinarie årsstämma 7 juni 2023 om regler på 'Ordet är fritt'

Bakgrund

'Ordet är fritt' (Oäf) är ett öppet forum på föreningens hemsida där alla medlemmar kan publicera inlägg av tänkbart intresse och byta åsikter i angelägna frågor. För att det på ett tillfredsställande sätt ska fungera som ett öppet debattforum är det önskvärt att alla tydligt anger vem de är.

Tyvärr har anonyma och mer eller mindre ofullständigt undertecknade inlägg blivit legio på forumet. Det skaver när namngivna personer kritiserar för än det ena än det andra medan författaren av inlägget hukar bakom pseudonym. Oavsett vad saken gäller är det till men för ett gott debattklimat. Om Oäf tillåts bli en tummelplats för anonyma tyckare riskerar det att skrämja bort andra medlemmar från att bidra med åsikter och förslag.

Att tillåta inlägg under pseudonym och istället satsa på att "sakta bygga upp ett förtroende" (citerat ur Fältposten 1/2023) tror jag är tämligen verkningslös. Det synsättet bygger på att samtliga anonyma tyckare har berättigade skäl att publicera under pseudonym och att dessa så snart de känner sig trygga att tråda fram övergår till att sätta ut namn under sina inlägg. När det nu kan tänkas ske. Om man fortsättningsvis ska förlita sig på vad informationsansvarig i styrelsen skriver (Fältposten 1/2023) är epoken av "hot och repressalier" historia. Därmed faller det som argument för att verka anonymt på Oäf.

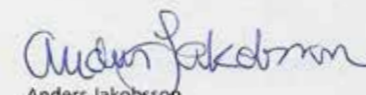
Så länge vi har en tillåtande attityd till anonymitet på Oäf öppnar det för var och en att använda signatur närhelst man vill ta ut svängarna i sin kritik och inte vill eller vågar stå för det man publicerar. Det är förvisso ett bekvämt sätt att argumentera men lämpar sig illa på ett slutet forum som Oäf. Det är lika opassande som att framföra klagomål anonymt på lappar i hissar, trapphus eller entréer istället för att knacka på hos grannen och lösa uppkomna situationer på ett civiliserat sätt. Då undviks dessutom en situation där grannar utan skuld belastas med misstankar om att ha författat klagomålet.

Inte heller att signera sitt inlägg med enbart förnamn är lämpligt. Då våra namn på intet vis är unika kan en namne i föreningen felaktigt råka sammankopplas med inlägg och åsikter som hon eller han är främmande för. Både för- och efternamn bör därför anges, samt medlemsnummer för att ingen tveksamhet ska råda rörande inläggets avsändare och för att försvåra 'lån' av identitet. Samma regler bör gälla på Oäf som för inlämnande av motioner.

Yrkande

Med detta sagt yrkar jag på

- att varje inlägg på Ordet är fritt måste undertecknas med för- och efternamn samt medlemsnummer
- att inlägg som inte följer uppställda kriterium renas bort
- att kravet träder i kraft med omedelbar verkan vid eventuellt bifall på stämman



Anders Jakobsson
Vv 152 D / medlemsnr 355

Styrelsens ställningstagande till motion nr 9, införande av förbud mot anonyma underskrifter på Ordet är Fritt

Ordet är Fritt infördes på föreningens hemsida 2019 med anledning av att det saknades ett forum där medlemmarna kunde diskutera och framföra synpunkter. Tanken var att styrelsen skulle avhålla sig från att försöka styra det som skrivs på Ordet är Fritt. Att många skribenter väljer att vara anonyma beror sannolikt på att det under ett par år varit förenat med risk för repressalier från dåvarande styrelse att kritisera styrelsen, styrelsens arbete eller styrelsens leverantörer, något som annars ingår i vad en styrelse normalt sett får tåla, förutsatt att kritiken inte innehåller formuleringar som kan uppfattas som stötande, är olagliga eller innehåller personangrepp. Att begränsa "svängrummet" skulle förmodligen medföra att Ordet är Fritt inte längre fungerar som den ventil forumet uppenbarligen är för många. Styrelsen är övertygad om att förekomsten av anonyma inlägg med tiden kommer att minska automatiskt, utan detaljstyrning.

Styrelsen anser att motionen avslås

Motion nr 10.

Till: BRF Fältöverstens styrelse; motion till årsstämman 7 juni 2023

Cykelförvaring i BRF Fältöversten

Bakgrund

I många bostadsrättsföreningar i Stockholm finns cykelrum eller andra förrådsutrymmen som upplåts till föreningens medlemmar för förvaring av cyklar under vinterhalvåret eller under annan tid när cykeln inte används. I BRF Fältöversten tvingas medlemmar att ställa cyklar i cykelställ utomhus. Cykelställ som många gånger är underdimensionerade och medlemmar måste då ställa cyklar på gångarna i anslutning till ställen. Cyklar får stå utomhus utsatta för väder och vind under alla årstider. Cyklar som numera kan kosta 20 000 kr eller mer per styck. Medlemmars egna förråd på våningsplanen är små och dessutom måste cykeln då i de flesta fall tas upp med hiss som kan medföra grus eller snösmältning i hissen. Istället står relativt rymliga barnvagnsförråd i anslutning till portarnas entréer i princip helt tomma. I barnvagnsförråden skulle föreningen kunna upplåta plats för cykelförvaring, eventuellt mot en mindre kostnad och kodning av blikk för att säkra att de cyklar som står i barnvagnsrummen har en ägare i trapphuset. Alternativ till att upplåta barnvagnsförråden som cykelförvaring, är att enklare tak sätts upp över cykelställ utomhus på gården. Cykelställens kapacitet på gården behöver i bägge fallen ses över och byggas ut så att alla cyklar får plats.

Förslag till beslut

- Att BRF Fältöversten erbjuder medlemmar i föreningen att ställa in sina cyklar i barnvagnsförråden när cykeln inte används under längre tid på året.
- Att det istället byggs enklare tak över cykelställ på gården, om barnvagnsförråden inte kan användas.
- Att cykelställens kapacitet på gården ses över och byggas ut.

Stockholm 31 mars 2023



Eva B Henriksson

Styrelsens ställningstagande till motion nr 10, rörande cykelförvaring i BRF Fältöversten

Barnvagnsrummen innebär en service för barnfamiljer att kunna förvara barnvagnar, eftersom förbud råder mot att förvara dem i trapphallarna. Frågan om hur en bättre cykelförvaring skall åstadkommas på gården behöver utredas vidare.

Styrelsen föreslår att motionen avslås

Motion nr 11.

Till: BRF Fältöverstens styrelse; motion till årsstämman 7 juni 2023

Renovering av trapphus och entréer

Bakgrund

Entréer och trapphus är efter gårdar det första som möter besökare till BRF Fältöversten. I Stockholms innerstad i allmänhet och på Östermalm i synnerhet, är entréer och trapphus extra viktigt. De ger en signal om att fastigheten är välkött och att de harmoniserar med värdet på fastigheten. Ofta anlitas stylist/inredningspersoner som ger föreningen råd om färgsättning på väggar, tak, lister, mattor med mera. Värdet på föreningens fastighet och därmed medlemmarnas investering upprätthålls eller till och med ökar. En fräsch port kan ge potentiella köpare den sista knuffen att bestämma sig för att köpa en lägenhet i föreningen. Extra viktigt i dessa tider när priserna på bostadsrätter faller.

Trapphusen och entréer i BRF Fältöversten håller inte den standard som man kan förvänta sig av en fastighet på Östermalm. Trapphusen och entréer behöver en renovering och uppgradering. Detta för att bibehålla värde på medlemmars investering i föreningen. I samband med en renovering bör även en översyn göras av luckorna som sitter på väggen till stammarna i trapphusen. Luckan, som satt utanför denna motions författares entrédörr, var enligt byggfirman som renoverade lägenheten inte godkänd för brand och byggfirman bytte då luckan till en brandsäker lucka. I grannföreningen BRF Kasernberget som är en likartad fastighet som BRF Fältöversten, har trapphus, hissar och entréer renoverats med gott resultat och har säkerligen ökat både trivsel och värde för medlemmarna.

Förslag till beslut

- Att BRF Fältöverstens styrelse anlitar en stylist/inredningsperson som ger föreningen förslag på hur föreningens portar, trapphus och hissar inklusive mattor och annat kan uppgraderas och som föreningens medlemmar får ta ställning till likt utomhuslamporna på gården.
- Att under budgetåret 2024 starta renoveringen och uppfräschningen av föreningens portar, trapphus och hissar med tillbehör som exempelvis mattor.

Stockholm 31 mars 2023



Eva B Henriksson

Styrelsens ställningstagande till motion nr 11, rörande renovering av trapphus och entréer

Löpande renovering av trapphus och entréer ligger i underhållsplanen. Att under nuvarande ekonomiska omständigheter påbörja mer omfattande renoveringsarbeten utöver vad som finns upptaget i underhållsplanen är i dagsläget inte ekonomiskt motiverat. Detta får skjutas på framtiden när andra mer angelägna investeringar har gjorts.

Styrelsen föreslår att motionen avslås

Motion nr 12.

Kompetens i styrelsearbete

Styrelsen i en bostadsrättsförening ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Kraven på en bostadsrättsförenings styrelse ökar med storleken på föreningen. Bostadsrättsföreningen Fältöversten är i sammanhanget att betrakta som en mycket stor förening med 570 lägenheter och en omsättning på mer än 20 miljoner kronor per år.

Det är komplext att leda en förening av Brf Fältöverstens storlek. Styrelsen behöver bland annat juridisk, ekonomisk och teknisk kompetens för att dels knyta till sig erforderlig expertis inför upphandlingar, dels upphandla entreprenörstjänster. Hur föreningen sköts och förvaltas får till syvende och sist betydelse för alla medlemmars privata ekonomi. I Brf Fältöverstens fall ökar komplexiteten bland annat på grund av eftersatt underhåll, som härstammar från tiden före Fältöversten blev en brf.

Det ställs med andra ord stora krav på den styrelse som varje år väljs vid årsstämman. Det är också ett stort ansvar att vara styrelsemedlem och indirekt handha medlemmarnas pengar. Det är därför rimligt att varie styrelsemedlem erbjuds utbildning i styrelsearbete.

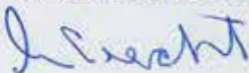
Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) har exempelvis en utbildning om 2-3 timmar för styrelseledamöter i en brf. Utbildningen avslutas med ett kunskapstest. Klarar man testet får man SBC:s och StyrelseAkademiens certifikat i styrelsearbete i bostadsrättsföreningar. Även andra organisationer erbjuder liknande utbildningar.

Jag föreslår:

att vid nominering till styrelsen skall anges om personen har dokumenterad kompetens för styrelsearbete i brf eller förbinder sig att genomgå sådan utbildning under nästkommande verksamhetsår.

att styrelsen i verksamhetsberättelsen varje år redovisar vilka styrelseledamöter som har genomgått godkänd styrelseutbildning för bostadsrättsföreningar.

Stockholm den 31 mars 2023



Magnus Precht
Karlplan 21A

Styrelsens ställningstagande till motion nr 12, angående godkänd styrelseutbildning

Styrelsen är positiv till motionärens förslag rörande säkerställande av kompetens inom föreningens styrelse.

Under de 15 år Brf Fältöversten funnits till har utbildning av styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter av valberedningen sporadiskt genomförts under ledning av olika experter inom de områden som en styrelse och en valberedning har som uppgift att hantera. Dessa utbildningar har dock inte erbjudits regelbundet och ibland har flera år hunnit passera innan nästa utbildningstillfälle arrangerats.

1. Styrelsen tar på sig uppgiften att under kommande verksamhetsår bidra till att utbildningsnivån bland föreningens funktionärer säkerställs på det sätt motionären föreslår och att till nästa ordinarie föreningsstämma förse valberedningen med nödvändiga uppgifter.
2. Dock anser styrelsen inte att någon redovisning bör ske i verksamhetsberättelsen vilka ledamöter som genomgått utbildning eftersom detta kommer att framgå enligt 1.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad och bör bifallas enligt 1 men inte enligt 2

Motion nr 13.

Val av styrelseordförande

Komplexiteten och därmed svårighetsgraden i styrelsens arbete ökar med storleken på bostadsrättsföreningen. Brf Fältöversten är i sammanhanget att betrakta som en mycket stor förening.

I organisationer i allmänhet är ledaren en central person. Genom att exempelvis byta ledare i en organisation eller ett företag så sker många gånger en omfattande förändring av hur organisationen verkar och fungerar.

Styrelsens ordförande i en brf har "ett särskilt ansvar enligt lag". Ordföranden har bland annat utslagsröst om röstetalen blir lika vid styrelsebeslut. Sedan år 2018 måste ordföranden registreras hos Bolagsverket. Enligt Bolagsverket är det ordföranden i en brf som "leder arbetet i styrelsen, bevakar att styrelsen sköter sina arbetsuppgifter och ser till att styrelsesammanträden hålls".

Det ställs, med andra ord, stora krav på ordföranden i styrelsen i Brf Fältöversten. Det är därför rimligt att denna person väljs direkt av medlemmarna och inte som hittills att styrelsen inom sig utser en styrelsemedlem att vara ordförande.

När medlemmarna utser ordförande genom direktval på en föreningsstämma så kan intresset för styrelsearbetet öka på olika sätt:

- Ordförandeposten kan bli mer attraktiv när ordföranden får ett direkt mandat av medlemmarna.
- Bättre information till alla medlemmar då ordföranden har ett ökat intresse att kommunicera med och representera samtliga medlemmar.
- Medlemmarna får chansen att före valet mer ingående lära känna den eller de person(er) som kandiderar till att bli ordförande.

Jag föreslår:

att stadgarna vid denna och nästkommande stämma ändras så att medlemmarna på föreningsstämma väljer styrelseordförande.

Stockholm den 31 mars 2023



Magnus Precht
Karlplan 21A

Styrelsens ställningstagande till motion nr 13, direktval av styrelseordförande på stämman.

Det är valberedningens uppgift att hitta lämpliga kandidater till styrelsen. Val av styrelse regleras i föreningens stadgar § 18, där det slås fast att styrelsen konstituerar sig själv. Det innebär att en stadgeändring krävs för att ändra detta förhållande. Skulle motionen bifallas krävs att stadgeändringen i den ordalydelse som därefter ska gälla godkännas av två på varandra följande stämmor.

Styrelsen föreslår att motionen avslås

Motion nr 14.

År 2019 handlade motion 7 om jättesandlådan utanför portarna 148 D, 148 E och 152 D. Motionen innehöll 3 åtgärder.

Nr 1. Det blev JA till att ta bort eller minska sandlådans jätteyta.

Nr 2. Det blev NEJ till att flytta cykelstället utanför 148 E till sandlådan.

Nr 3. Det blev JA till att snygga upp utanför 148 E.

Det som hände var att på sandlådans kortände gjordes 14 cykelplatser. De 8 cykelplatserna utanför 148 E är kvar. Den enorma sandlådan är kvar på ca 90 kvm. Det är inga barn som leker där. Det finns 3 andra lekplatser på gården, varav en med gungor den mellan 21 A - 21 B - 17 A. De övriga har rutschkanor och snurror med sittplatser, dessa finns mellan 146 C - 150 B och mellan 15 A - 15 B - 19 A.

Vi yrkar:

- att den gigantiska sandlådan på ca 90 kvm tas bort helt och hållet.
- att det görs en fin uteplats där, liknande den som finns mellan 21 B - 21 C och 152 B - 152 D. Dock vill vi att sittplatserna på uteplatsen vänds mot väster.

Margareta Östlind

Margareta Östlind
148 F lgh 217

Elisabeth Starby

Elisabeth Starby
152 C lgh 330

Styrelsens ställningstagande till motion nr 14, borttagande av sandlåda mellan 148 D, 148 E och 152 D samt anläggning av uteplats på ytan

Samma fråga med referens till stämmobeslut 2019 togs upp i en motion på ordinarie föreningsstämma 2021, då den avsågs med motiveringen att nyttan inte motsvarade kostnaden, som dåvarande styrelse uppskattade till 100 000–300 000 kr. För närvarande finns inte ekonomiskt utrymme för åtgärden, som därför bör skjutas på framtiden.

Styrelsen föreslår att motionen avslås

Motion nr 15.

Motion till Styrelsen i Brf Fältöversten inför ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2023

FELANMÄLAN – ETT NUMMER ALLA ÄRENDEN

Bakgrund

Söndag 19 mars fick vi besök av en god vän som tar sig fram med elrullstol. Tanken var att hon skulle låna vår lägenhet ett par dagar medan vi var bortresta. Det skulle ju inte vara några problem eftersom Fältöversten är tillgänglighetsanpassad med dörröppnare och hissar mm. Vi upptäckte snart att dörröppnaren till hissen i entrén var ur funktion samt att hissdörren vid vårt lägenhetsplan inte öppnades mer än en tredjedel vilket alltså var otillräckligt för att hon skulle komma ut ur hissen med sin elrullstol.

Jag ringde därför Fastum måndag 20 mars och fick veta att de inte hade med hissarna att göra men gjorde ändå ett undantag och bad fastighetsskötaren att undersöka det. Han kontaktade vår gäst och sa till henne att det inte var hans jobb men att han ändå skulle fixa det.

Idag 31 mars kvarstår problemen

FASTUM - Servicecenter – ett nummer alla ärenden

I varje port sitter ett anslag med ovanstående rubrik, se bild nedan, vilket fick mig att tro att även fel på hissen skulle anmälas till Fastum. Det visade sig vara fel, utan vi boende ska istället vända oss direkt till Trygg hiss samt vid andra typer av fel till antingen Fastum eller övriga entreprenörer som står listade i högra kolumnen.



Förslag

Att i första hand förenkla för oss boende genom att samla alla typer av felanmälningar hos Fastum och att de i sin tur kontaktar entreprenören. Först då kan vi leva upp till "ett nummer alla ärenden" och får förhoppningsvis bättre och snabbare service.

Om inte detta kan genomföras, att ändra anslaget så att det inte framstår som att ett och samma telefonnummer ska användas för alla ärendetyper.

2023-03-31

Tina Malmgren
Tina Malmgren, Karlaplan 19 C

Per Malmgren
Per Malmgren, Karlaplan 19C

Styrelsens ställningstagande till motion nr 15, förenkling av felanmälan med ett telefonnummer till alla ärenden

Enlig föreningens avtal skall det räcka med att göra felanmälan hos Fastum, som sedan kontaktar respektive entreprenör. Detta gäller dock under kontorstid. Under jourtid hänvisas medlem till respektive jourtjänst, som framgår av anslag i porten.

Styrelsen föreslår att motionen avslås

Motion nr 16.

Bristande tillsyn

Bakgrund

Vi uppmärksammar att många fel i fastigheten upptäcks först av de boende i föreningen. Om felen först hade upptäckts genom fastighetsförvaltningens tillsyn och ronderingar skulle sannolikt felen dels kunna åtgärdas snabbare dels minskat olägenheterna för de boende.

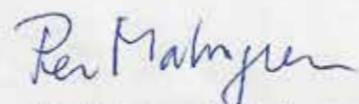
Förslag

Tillse att det görs ronderingar regelbundet som anslås i portarna för att säkerställa att det som ska fungera verkligen gör det samt att anslag sätts upp för det som inte fungerar.

2023-03-31



Tina Malmgren, Karlaplan 19 C



Per Malmgren, Karlaplan 19C

Styrelsens ställningstagande till motion nr 16, om regelbundna ronderingar.

I förvaltarens uppdrag ingår rondering i de gemensamma utrymmena en gång i veckan. Vid dessa kontrolleras och åtgärdas eventuella fel. I förekommande fall sätts anslag om felanmälan upp. Under perioden mellan de veckovisa ronderingarna gör medlemmarna felanmälan till förvaltaren.

Styrelsen föreslår att motionen avslås

Blankett för 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 förpliktelser 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 som gäller vid angiven stämma.

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: _____
vid Brf Fältöverstens ordinarie föreningsstämma 7 juni 2023.

Lägenhet nr: _____

Namnteckning: _____

Namnförtydligande: _____



Kallelse och bilagor till
ordinarie föreningsstämma 2023
Bostadsrättsföreningen Fältöversten