



Hägersten 16/3, 2017

Kallelse och dagordning - ordinarie årsstämma i Brf Rovfågeln

Medlemmar i Brf Rovfågeln kallas till ordinarie årsstämma i Brf Rovfågeln. Medlemmar är de som äger sin andel i Brf Rovfågeln, inte de som hyr lägenhet av Brf Rovfågeln.

Angående val, röstberättigande och fullmaktsförfarande se våra stadgar. (Stadgar finns tillgängliga på Brf Rovfågeln's hemsida www.rovfageln.se).

Datum: torsdagen den 30 mars 2017. Kl. 18:00

Plats: Brf Korsriddaren, föreningslokal, Hägerstensvägen 165 C (mitt emot mataffären NETTO)

Dagordning

1. stämman öppnas
2. godkännande av dagordning
3. val av stämмоordförande
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 för det gångna året
13. fastställande av styrelsearvode och arvode för revisor för nästkommande verksamhetsår
14. val av styrelseledamöter och suppleanter
15. val av revisor
16. val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjuten fråga samt av föreningsmedlemmar anmälda motioner.
Motion 1. Martin Fahlman. Hertigvägen 16.
Motion 2. Marie och Anders Karlsson Hertigvägen 14.
18. Stämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Brf Rovfågeln

Årsredovisningen 2016: årsredovisningen kommer inom kort att finnas tillgänglig elektroniskt via vår webbplats: www.rovfageln.se. Om någon vill ha den i pappersform hör av er till styrelsen via telefon 0706-77 98 24 eller via e-post rovfageln@gmail.se

Brf Rovfågeln. Motion 1 till årsstämman den 2017-03-30.

Hej styrelsen!

Vi bor på hertigvägen 16, i de båda lägenheterna i nedre plan. Vi går i tankarna att öppna upp våra sovrum mot innergården och anlägga en altan/uteplats på samma sätt som de har gjort vid bottenvåningen på gaveln på hertigvägen 18 fast utan staket. Vi vill stämna av med er innan vi lägger ner för mycket tid och planering.

Vi tror placeringen är väldigt bra. För tillfället används inte ytan, den är avskild och ev. altan och dörr syns inte från gångvägen som går genom innergården. Vi skulle gärna göra den lite trevligare utan att privatisera för mycket, inga staket etc. och vi tar på oss att underhålla ny växtlighet som uppkommer runt om. Enligt vad vi har förstått så råder föreningen över marken till ett område av ca tio meter ut från fasaden, altanen skulle hålla sig inom den ytan.

Golvet i lägenheterna ligger i samma höjd som marken utanför så tanken är att öppna upp två altandörrar där fönstren sitter i nuläget för att inte göra större ingrepp i fasaden än nödvändigt.

Bygglovansökan, utlåtande från antikvariskt expertis och andra ev. myndighetsbeslut ansöker vi om så fort vi fått ok från er. Om det skulle underlätta för er så kan vi ta fram en skiss eller ett fotomontage över förslaget.

Vi har läst och gått igenom den **antikvariska** utredningen som gjorts för husen och inte hittat något hinder mot att göra mindre ändringar mot baksidan. Det som vi ser som den viktigaste punkten är att hitta en altandörr som på ett tidstypiskt sätt överensstämmer med byggnaderna och området i övrigt. Till altanen funderar vi på trä som så långt som möjligt smälter in i naturen och berget som finns där.

Om det krävs en motion till årsstämman så kan detta ses som en sådan.

Jag svarar gärna på eventuella frågor,

Vänliga hälsningar
Martin Fahlman (lgh 1001)
Tel 0704 88 98 55

Motion gällande utredning av möjligheten att bygga ut på vinden

Bakgrund

I bostadsrättsföreningen Rovfågeln bor många barnfamiljer och efterfrågan på större lägenheter är större än tillgången, både i föreningen och i området generellt. I fastigheterna på Hertigvägen finns en råvind som i dagsläget är outnyttjad yta i föreningen.

Om det går att bygga ut på vinden ovanpå lägenheterna på våning 3 skulle det innebära fler större lägenheter i föreningen. Om en sådan möjlighet skulle finnas är vi intresserade av att köpa ytan ovanför vår lägenhet för att kunna bygga en större lägenhet.

Större lägenheter i föreningen skulle kunna medföra fördelar för föreningen. Det skulle innebära ett ekonomiskt tillskott, såväl med ett engångsbelopp som med ökade löpande intäkter, och ökad stabilitet genom att fler kan bo kvar längre i föreningen.

För att undersöka om en vindsutbyggnad är möjlig krävs en utredning där förutsättningarna beskrivs inklusive eventuella risker. Utredningen bör t.ex. omfatta följande:

- Konstruktionsmässiga förutsättningar
- Brandsäkerhet och utrymningsvägar
- Planlösning
- Exteriör
- Möjliga fördelar för bostadsrättsföreningen Rovfågeln
- Ekonomi och marknadsmässiga villkor
- Riskanalys

En tidig kontakt med Stadsbyggnadskontoret bör tas.

Förslag till beslut

Vi föreslår att stämman beslutar:

att styrelsen utreder möjligheten att bygga ut på vinden.

Anders Karlsson (anders.erik.karlsson@gmail.com, 0709-210436)

Marie Karlsson (gme.karlsson@gmail.com, 0760-134040)

Kontakta oss gärna inför stämman! Vi bor på Hertigvägen 14, vån. 3.

Styrelsens yttrande över motioner till Brf Rovfågeln årsstämma år 2017

1. Motion gällande att öppna upp sovrum mot innergården och anlägga uteplats på Hertigvägen 16.

Uteplatser på innergården från sovrum på Hertigvägen innebär en påtaglig förändring av husens fasader sedda från innergården. Dessutom skulle markutjämningsåtgärder behövas, eftersom husen är byggda i terräng. Ett godkännande av enstaka altandörrar och altaner blir vägledande vilket innebär att flera bostadsrättsinnehavare kan följa efter. Följden blir en privatisering av vår gemensamma gård och en ändring av byggnadens typiska anpassning till terrängen. En allmän altanutbyggnad skulle därmed strida mot föreningens vårdprogram och dess ambition att bevara husens karaktär, som av Stadsmuseum klassas som av särskilt kulturhistoriskt värde. Styrelsen yrkar därför avslag på motionen.

2. Motion gällande utredning av möjligheten att bygga ut på vinden

Enligt Boverkets byggregler ska bostäder ha en rumshöjd på minst 2,40 meter för att kunna inredas som bostadsrum. Vindens högsta punkt, precis undernock är 1,90 meter. Det är alltså inte möjligt att idag, utan en höjning av taket, skapa bostadsrum på vinden. Styrelsen ställer sig därför tveksam till möjligheten att få tillstånd till att bygga boningsrum på vinden, då detta skulle innebära en väsentlig ombyggnad av husen som av Stadsmuseum klassas som av särskilt kulturhistoriskt värde. Den befintliga vinden kan förstås inredas som förråd, men det är tveksam om nyttan av sådana utrymme kan motivera kostnaderna för en ombyggnad. Styrelsen har under året fullt upp med pågående projekt (t.ex. renovering av elsystem) och planering av nya projekt (t.ex. installation av porttelefoner), och ser därför inte att en utredning om vindsutbyggnad kan hinnas med. Styrelsen yrkar därför avslag på motionen.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)