



Fältposten *Special!*

Brf Fältöverstens
informationsblad

December 2013

Utökat skalskydd

Skalskyddet är en del som ständigt kan förbättras, dels för att hålla oinbjudna borta men även för att göra det lättare för oss som bor här, med automatisk dörröppning när man läser upp med taggen som ett exempel. Bakgrunden till att nu även det

övre glasdörrarna på Karlaplan får taggläsare är att många smiter in när vi går ut mot Karlaplan. Taggläsaren blir nu ytterligare ett hinder för dem att komma in i området. Läsaren står på en stolpe till höger om rulltrappan som går uppåt. För att öppna de övre

glasdörrarna måste du lägga din tagg på läsaren. Om någon "smiter in" med dig avakta gärna med att öppna de övre dörrarna, för att undvika att obehöriga kommer in på gården.



God helg
Brf Fältöversten



Vi fortsätter med fler förändringar och förbättringar

NUVARANDE PORTTELEFON som sitter till vänster på Karlaplans entrén kommer att bytas ut mot en porttelefon utan taggläsare och blir endast avsedd för våra besökare.

För besökare kommer även de övre glasörrarna att öppnas automatiskt efter kontakt via porttelefonen. Medlemmar och hyresgäster hänvisas till att använda mitten, alternativt det högra dörrpartiet, som båda öppnas med taggläsarna placerade vid dörrarna.

Även Vallhallavägens glasörrar har många smitgäster men här tarvar det en ombyggnad för att säkerställa ytterligare ett hinder. Men redan nu har trappan upp från gallerian till Valhallavägsentrén fått en taggläsare även vid den övre dörren, på såväl ut som insida måste man numera använda tagg för att öppna dörren. Detta då det förekommit att gäster som på hemväg tagit trappan efter att gallerian stängt blivit inlåsta nedanför den nedre dörren. Men samtidigt får vi en dubbel låsfunktion på trappan så som den på Karlaplansentrén.

På mångas begäran kommer flytthissens taggläsare ute på gårdsplan att tas bort så att man endast behöver trycka på knappen för att få upp hissen. Samtidigt ersätts taggläsaren inne i hissen med en porttelefon, detta innebär att när ni får varor levererade via garaget kan budet ringa upp er och då bli uppsläppt via flytthissen.

När du beställer varor hem till dig, tänk på att informera budet att det inte är tillåtet med transporter i våra rulltrappor utan att de ska använda flytthissen från garaget. Gods repar

sidorna på rulltrappan och pirror gör bucklor, trapporna går även sönder då de inte klarar av tyngden från vissa transporter.



Orienteringstavlor

För att underlätta för våra gäster och varuleverantörer håller vi på att framställa orienteringstavlor, som kommer att sitta på yttre portarna på Valhallavägen och Karlaplan samt i flytthissen. De planeras att vara på plats i mitten på januari.

Nya koder

Nu när alla taggläsare på våra portar är igång, kommer varje uppgång att få en ny egen kod och alla gamla koder tas bort då brevbärarna sedan en tid använder tagg.

En separat information med er nya kod kommer att delas ut i era brevlådor.

Låscylindern i porten kommer att tas bort så att inte objudna kan komma in med den gamla portnyckeln från 1974, enbart er tagg eller den nya portkoden behövs. Skulle vi råka ut för ett strömbrott låses av säkerhetsskäl portarna mot gården automatiskt upp.

Måndagen den 14 januari försvinner läsen och den nya koden börjar att gälla.

Bokning av flyttvagnar

Som vi informerat om tidigare har vi köpt in två mindre flyttvagnar och två pirror. Dessa kommer att när allt är klart kunna bokas via vår hemsida alternativt den ny bokningstavlan som sitter utanför tvättstugan bredvid den gamla. Tvättstugan kan bokas via vår hemsida samt på båda tavlorna medans flyttvagnar enbart kommer att kunna bokas på den nya stora tv skärmen. Under våren kommer den gamla bokningstavlan att demonteras. Saknar du id och lösenord kontakta T&T kundcenter 08-562 559 40 eller kundcenter@ttf.se

Extra förråd

Vi har mätt upp alla gamla soprum på gården och en del av dessa kommer att

ställas i ordning för uthyrning. Hyran för förråden är marknadsmässig och utgår med 1.200 kr/kvadratmeter och år.

Storlekar och hyror enligt nedan

5,1 Kvm	6.120 kr/år	510 kr/månad
5,4 Kvm	6.480 kr/år	540 kr/månad
6,2 Kvm	7.440 kr/år	620 kr/månad
6,8 Kvm	8.160 kr/år	680 kr/månad
7,3 Kvm	8.760 kr/år	730 kr/månad

Det finns en lista hos förvaltaren där du kan anmäla ditt intresse för att hyra ett extra förråd, telefon 08-562 559 20.

Hyran 2014

Som vi tidigare meddelat höjs avgifterna med 7,5% från och med januari.

Julklappspapper

Dagen innan julafton kommer vi att lägga ut ett antal sopsäckar i entrén till varje port, som är avsedda för julklappspapper. Kasta inte julklappspapper i sopinkastet det blir då fullt.

Fönsterunderhåll

Vi har nu brutit entreprenaden för vintern. Kvar är hela Valhallavägen 148 samt ett 90-tal lägenheter där entreprenörerna inte blivit insläppta, där kvarstår vissa åtgärder eller i några lägenheter alla moment. I april startar vi upp igen och beräknar vara helt klara till midsommar.

Fukt- och vattenskador

Det kommer många samtal till styrelsen och förvaltningen angående kostnader vid fukt- eller vattenskador. Enligt Bostadsrättslagen och förenings stadgar är det är du som bostadsrättshavare som ansvarar för lägenhetens inre. I stadgarna exemplifieras vad som hör till lägenheten och där anges bland annat ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.

Exempel: Diskmaskinen i lägenheten ovanför går sönder av en olyckshändelse. Det är då bostadsrättshavaren i lägenheten under som ansvarar själv för att återställa sitt innertak som blivit förstört (eftersom bostadsrättshavare enligt stadgarna ansvarar för bland annat rummens tak).

Om det däremot är så att bostadsrättshavaren till den vattenskadade lägenheten kan visa att skadan orsakats av någon annan, t ex bostadsrättshavaren ovanför, genom vårdslöshet eller försumlighet så kan en skadeståndstalan riktas mot den person som vållat skadan. En sådan talan förs vid tingsrätt.

Exempel: Anders har gjort en mycket provisorisk och bristfällig installation av diskmaskinen och på grund av denna installation så uppkommer vattenskada. Bostadsrättshavaren i lägenheten under som får sitt innertak förstört ansvarar enligt lag och stadgar för att återställa sina ytskikt. Men kan väcka en talan mot Anders vid tingsrätt om skadestånd då han drabbats av en skada på grund av att Anders varit vårdslös vid installationen av diskmaskinen. Det ska nämnas att det finns särskilda regler som gäller vid en inträffad vattenledningsskada, dvs då en trycksatt kall- eller varmvattenledning gått sönder. En avloppsledning eller värmeledning till radiatorer är däremot inte en vattenledning.

Sammanfattningsvis kan man säga så att om en vattenskada (ej vattenledningsskada) inträffar av en ren olyckshändelse så hamnar hela arbetet med och kostnaden för att återställa ytskiktet i lägenheten på bostadsrättshavaren. Om skadan däremot beror på att någon annan person eller bostadsrättsföreningen har varit vårdslös eller försumlig så ansvarar bostadsrättshavaren för återställandet av ytskiktet, men kan då rikta ett skade-

ståndsanspråk mot den vållande för den skada man lidit. Man bör alltid ta kontakt med grannen och diskutera en uppkommen skada. Du skall alltid anmäla skadan till ditt försäkringsbolag som kan hjälpa dig med mer information.

Byggsopor

De sopor som din renovering producerar får inte ställas upp i trapphuset eller på gården. Samla dina byggsopor inne i lägenheten och beställ en entreprenör som hämtar eller transporterar bort soporna löpande. Som privatperson kan du lämna grovsopor på Stadens återvinningsanläggningar utan kostnad. Byggsopor får absolut inte placeras i föreningens soprum eller i garaget. Du som lägenhetsinnehavare är ansvarig för att detta fungerar och du kan inte skylla på entreprenörerna □

Tillåtna tider för renovering av lägenhet är:

Renovering/Reparationsarbeten

MED borrhande och hamrande

eller andra störande ljud är endast tillåtet på följande tider:

Vardagar	kl. 09.00 – 16.00
Lördag /Söndag samt övriga helgdagar	kl. 11.00 – 15.00

Renovering/Reparationsarbeten

UTAN borrhande och hamrande

eller andra störande ljud är tillåtet på följande tider:

Vardagar	kl. 07.00 – 16.00
Lördag/Söndag samt övriga helgdagar	kl. 11.00 – 15.00

God helg
Önskar styrelsen.



DET HÄR HÄNDER HOS OSS
DAGARNA FÖRE DOPPAREDAGEN.

- 15 /12** Julunderhållning i gallerian! Och en bra dag att börja beta av julklappslistan.
- 19 /12** Fem dagar kvar! Gallerian fylls med stämning, underhållning och annat julkul.
- 21/12** Stämmingsfull julkonsert! Oscarskyrkan sjunger julsånger i gallerian 13–14.30.
- 21/12** Roligt julpyssel för alla snälla och stojiga barn. 12–16 utanför Åhléns.
- 23/12** Julunderhållning medan du fixar det där sista.



För exakta tider se vår facebooksidea.

fältöversten
sedan 1973