



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 4 • sep. 2016

Vill Du engagera dig
i Din boendemiljö?

sid 3

En trygg och stabil
ekonomi

sid 5

Aktuella IT-frågor

sid 6

GLÖM INTE

Extra föreningsstämma onsdagen den 30 november
i anledning av stadgeändringar och omröstning mellan förslag till ombyggnad av entréer.

Designförslag presenteras senare i höst på Adex kontor.
Mer information följer.

Sommaren är (nästan) slut och styrelsearbetet har satt fart igen

Det är många ärenden på gång inom områdena renovering, förbättring, energieffektivisering, juridik, skalskydd och IT. En extrastämma genomförs den 30 november.

Tidigare framtaget underlag för renovering av högtaken utreds lite utförligare för eventuellt behov av utökad omfattning.

PLANERAD FÖNSTERÖVERSYN

Översyn av samtliga fönster planeras med komplettering av tilluftsventiler, filter och tätningar. På samtliga fönster i norrläge i Valhallavägshuset ska innerbågen (den inre öppningsbara halvan av fönstret) bytas mot en ny fönsterbåge med dubbelglaskassett. Den gamla påskruvade tunga innerrutan försvinner därmed. Dessutom justeras fönstrets funktion och öppningsbarhet. Fönstrets värme- och ljudisolering förbättras. Ventilöversynen görs som förberedelse för kommande OVK (kontroll och justering av frånlufts-ventilationen i samtliga lägenheter).

TRE FÖRSLAG TILL PORTMODERNISERING

Enligt årsmötesbeslut i aug 2016 tas tre förslag till portmodernisering fram med hjälp av en arkitekt. Medlemmarna får sedan välja mellan förslagen genom omröstning vid en extrastämma som genomförs onsdagen den 30 november. Vid extrastämman sker också omröstning en andra gång om tidigare behandlade stadgeändringar och för första gången även nya stadgeändringar som beror på ändringar i Bostadsrättslagen och Lagen om Ekonomiska Föreningar – underlag

kommer att skickas ut med kallelsen senare.



ENERGIBESPARING

Inom området energibesparing har flera möten genomförts; med AMF angående energiåtervinning från galerian; med Fortum angående effektivisering av funktionen i föreningens tre fjärrvärmecentraler och värmesystem; med Enex AB angående effektiviseringar, möjlighet till bergvärme, återvinning och solvärme, förstudie är beställd.

SKALSKYDDET

Förbättringar i skalskyddet genomförs mot Erik Dahlbergsallén och Värtavägen och dessutom kommer grindar i

utgångarna till Valhallavägen från 146 E – F och 148 E – F att installeras för att även här uppnå slussfunktion.

NYA IT-LÖSNINGEN

Förhandling pågår med Com Hem angående eventuellt fortsatt avtal inom främst TV-funktionen. En del in-justeringsarbeten med Telias bredbandsnät pågår. Fortfarande har cirka 50 medlemmar inte hämtat ut sin utrustning på förvaltningskontoret för att kunna använda Telias tjänster.

FUKT- OCH VATTENSKADOR

Förekomsten av vattenskador är fortfarande onödigt hög, orsakerna är många – golvbrunnar och ytskikt i badrum, läckor under diskbänkar och diskmaskiner, läckor från kyl och frys och från hål i yttertaken. Här måste var och en hjälpa till med tillsyn och snabba åtgärder och/eller rapport till förvaltaren. Speciellt medlemmar som inte låtit renovera badrummet och har kvar plastmatta eller halvkaklat bör vara extra uppmärksamma på ålderstecken. Risken för läckage från golvbrunn är stor om det är mycket skräp i brunnen. Håll den därför under uppsikt.

KOM IHÅG EXTRASTÄMMAN

Vi ses vid extrastämman den 30 november kl 18.00 i Östra Reals aula.

Kallelse med information och underlag kommer senare ☐



Ordförande

BERTIL ADLER. Bertil når du på bertil.adler@brf-faltoversten.se

Vad vill du veta?

Vid Brf Fältöversten är en stor bostadsrättsförening, såväl i fråga om ekonomi som sett till antalet boende. Med så många intressenter kan det ibland vara svårt att veta vilken information som är mest angelägen, såväl för större grupper som för små.

Styrelsen för Brf Fältöversten försöker att på bästa sätt tillgodose informationsbehovet hos medlemmar och hyresgäster genom de kanaler som finns; Fältposten, hemsidan och anslagstavlor på gården.

MISSAR VI NÅGOT?

Kanske är det ändå så att vi ibland missar målet och informerar om det

som känns självklart, i stället för att fånga upp ämnen som intresserar och engagerar. Om så skulle vara fallet vill vi på bästa sätt försöka avhjälpa bristen.

VAD TYCKER DU?

Funderar du över ett ämne du tror skulle vara av allmänt intresse att utveckla närmare, eller vill du bara

lämna synpunkter, hör gärna av dig med tips till mig, Charlotte Stuart, antingen via e-mail charlotte.stuart@brf-faltoversten.se eller genom att lägga ett meddelande i förvaltningskontorets (Adex) brevlåda på gården, märkt "Fältposten".

Varmt välkommen att höra av dig ☐



Informationsansvarig

CHARLOTTE STUART. Charlotte når du på charlotte.stuart@brf-faltoversten.se

Vill Du engagera Dig i Din boendemiljö?

Vår fina gård kommer att utvecklas i takt med att flera lokaler omvandlas till bostäder. En ny större gårdsyta kommer att planeras för oss boende när dagiset flyttar.

Vad tycker du? Vill du vara med i idéarbetet för hur vår gård kan bli en trivsamt utomhusmiljö för alla

som bor i Fältöversten? Om detta är något som engagerar dig, hör av dig till styrelsens ansvariga för

gårdsfrågor och yttre miljö, Irene Fällström ☐



Ansvarig gårdsfrågor och yttre miljö

IRENE FÄLLSTRÖM. Irene når du på irene.fallstrom@brf-faltoversten.se



Många aktiviteter pågår för närvarande inom Fältöversten.

Här till vänster levereras material till ombyggnaden av hemtjänstens tidigare lokaler.

Status på lokaler som byggs om

En av föreningens hyresgäster har avlidit och lägenheten kommer därför att återlämnas av dödsboet till föreningen. Lägenheten ligger på Karlaplan 21 C, 5tr och är 77 kvm.

När lägenheten väl är återlämnad kommer den på sedvanligt sätt säljas av en föreningens valda mäklare och läggs ut på Hemnet.

OMBYGGNAD AV LOKAL TILL BOSTADSRÄTTER PÅ VALHALLAVÄGEN 148 B

Åtta av tio nya bostadsrättshavare har tillträtt sina lägenheter. En person kommer att tillträda sin lägenhet den 31 oktober och en lägenhet återstår därmed för Innovation Design att sälja.

Hittills har föreningen erhållit 18,8 miljoner kr av totalt 23,3 miljoner kr från Innovation Design.

Projektet är inne i en avslutande fas och föreningens kvalitetssäkrare Gunnar Sundqvist håller på att följa upp de besiktninganmärkningar som framkom i maj.

OMBYGGNAD AV LOKAL TILL BOSTADSRÄTTER PÅ VALHALLAVÄGEN 148 C-D

Byggnationen är en aning försenad på grund av handläggnings-

tiden hos Stockholm stad. Enligt planen ska byggnationen vara klar i början av december.

Det slutliga förslaget innebär att Vivioo kommer att bygga sex lägenheter. Vivioo har redan sålt tre lägenheter på ritning. En av dessa lägenheter är på 17 kvm och såldes för 2 550 000 kr vilket innebär 150 000 kr per kvm.

Gunnar Sundqvist kommer att anlitas om kvalitetssäkrare även för denna ombyggnation och representera föreningen på byggmöten, besiktningar, möten med Stockholms stad mm □



Sekreterare
SVEN BOMAN. Sven når du på sven.boman@brf-faltoversten.se



UTÖKAT ÖPPETHÅLLANDE HOS ADEX

På allmän begäran utökas förvaltningskontorets öppettider med två timmar per vecka. Till detta läggs även sex timmar separat telefontid per vecka. Kostnaden för den utökade servicen beräknas uppgå till cirka 300 000 SEK per år.

Öppettider och annan service till de boende utvärderas löpande

En trygg och stabil ekonomi

Vi kan alla glädjas över att vi bor i en bostadsrättsförening med en trygg och stabil ekonomi. Föreningens egna kapital uppgår till 1,1 miljarder kronor, marknadsvärdet på vår fastighet är med säkerhet långt högre och vi har en låneskuld om 69 Mkr. Vår likvida situation är god, per sista augusti har vi 15,4 Mkr i likvida medel, där 13,2 Mkr avser inkomna medel från försäljningar av de nyproducerade lägenheterna.

Åtta månader av räkenskapsåret 2016 har passerat och föreningens ekonomiska resultat före avskrivningar hamnar per sista augusti på 2,6 Mkr vilket är 2,1 Mkr bättre än förväntat. Föreningens intäkter hamnar per sista augusti ca 2 Mkr över budget på grund av försäljning av pantbrev, vilket inte var budgeterat för. På kostnadssidan har vi några kostnadsposter som visar ett lägre utfall än planerat och vissa som är högre än planerat. Totalt sett tar dessa ut varandra och per sista augusti är kostnadsutfallet i linje med budgeterat resultat.

KOSTNADER SOM ÖKAR

Tyvärr har vi dock en ökad kostnad för skadehantering. Per den sista augusti är utfallet för skadehantering 365 tkr över budget. Flera större vattenskador har inträffat och styrelsen har gått igenom dessa för att se vilka åtgärder som behöver vidtas för att vända denna negativa kostnadstrend.

Även värmekostnaden har ökat, både förbrukning och pris ligger högre jämfört mot föregående år och per sista augusti har vi ett utfall som ligger 479 tkr över budget. Räntekostnaderna är dock lägre än beräknat och per sista augusti har vi en positiv avvikelse med 137 tkr.

redovisa ett resultat före avskrivningar om 800 tkr vilket är 900 tkr bättre än budget.

FORTSATTA INVESTERINGAR

Under året har vi investerat 4,7 Mkr i vår fastighet där de största investeringarna är 3,5 Mkr i lågtaken och 1 Mkr i övernattningslägenheten. Underhållet uppgår till 432 tkr och avser, obligatorisk ventilationskontroll 208 tkr, fönsterrenovering 74 tkr, renovering fasader 64 tkr samt dagvattenbrunnar 86 tkr □



Kassör
BODIL MARKUSSÖN. Bodil når du på bodil.markusson@brf-faltoversten.se

Enligt vår nya ekonomiska prognos för helåret 2016, kommer vi

Aktuella IT-frågor

Jag har efterträtt Peter Rydås, som avgick ur styrelsen vid årsmötet, som ansvarig för IT-frågorna i styrelsen. Peter har, på ett mycket förtjänstfullt sätt, sett till att vi fått ett bra avtal med Telia. Under sommaren har Telias Trippel Pay system, d v s bredband, tv samt telefoni kommit igång.

PROBLEM SOM STÖR

Det har varit en hel del problem som vi nu försöker att lösa på bästa sätt. De moderna routernas sänder ut signaler på fyra frekvenser. Dessa kan ibland störa varandra, speciellt med tanke på att vi är en så stor förening och har många routrar. Vi har därför släckt ned två av dessa för att minska störningarna. Det var de frekvenserna som benämns "Guest" när man söker på Wi-Fi. Kvar finns nu två

frekvenser, 2,4 GHz som har lång räckvidd men är långsammare samt 5 GHz där det är tvärtom, d v s högre hastighet men kortare räckvidd. När man söker har 2,4 GHz ingen siffra i namnet dvs. "Telia-xxxxxx". 5 GHz benämns "Telia5GHz-xxxxxx". Vi rekommenderar att man i första hand väljer 5 GHz. Har man en äldre dator kan det hända att den inte klarar 5 GHz, då får man använda sig av 2,4 GHz.

Telia kontrollerar nu att alla enskilda lägenheter får den hastighet som utlovats. Om ni har hackande TV bild kan det bero på för låg hastighet. Kontakta då Adex så att vi kan hjälpa er.

Ett tips. När någon störning inträffar på bredband/tv/telefoni, prova med att stänga av och sätta på routern. Många gånger löser det problemet ☐



Ansvarig IT- och fastighetsfrågor
MIKAEL AF EKENSTAM. Mikael når du på mikaelaf.ekenstam@brf-faltoversten.se

Råttorna på gården

Säkert har många boende noterat det stora antalet råttor som rör sig ute på gården, speciellt nattetid. Tyvärr har råttinvasionen kommit att bli ett utbredd problem i Stockholms innerstad, där bland annat den ökade förekomsten av snabbmatskedjor drar till sig ovälkomna gäster.



Brf Fältöverstens förvaltningsbolag Adex gör sitt yttersta för att bekämpa skadedjuren och hålla råttpopulationen nere så gott det går. Detta sker bland annat genom

utgrävning av rotsystem i planteringar där råttbon lokaliseras och genom att utplacerade fällor löpande laddas med råttgift av Anticimex.

NYA RÄTTLEDER

Det har konstaterats att råttorna använder vattenrännorna utmed sidotrapporna vid Erik Dalbergsallén och Värtavägen som genomfartsleder för att ta sig till och från Fältöverstens terrassplan. Stålnät kommer därför att snarast monteras fast i de trånga passagerna under stålramarna för att förhindra trafiken åtminstone denna väg.

Eftersom papperskorgarna på gården också fungerar som lockbete för råttorna töms dessa numera med tätare intervall än tidigare.

Finns det någonting vi boende kan göra för att själva om inte helt avhjälpa, så åtminstone minska, problemet?

Självklart. Som nämndes lockar papperskorgarna till sig råttor, vilket huvudsakligen verkar bero på att många som intar medhavd

mat på uteplatserna efter avslutad måltid slänger matkartonger och rester i papperskorgarna. Om alla i stället kunde ta med sig resterna i en påse till det allmänna sopnedkastet och slänga dem där, vore detta en mycket god hjälp.

Man bör även tänka sig för vid matning av fåglar. Det är naturligtvis mycket trevligt att mata

fåglar under vintertid, men det gäller att i så fall se till att fågelmaten inte placeras, eller riskerar att sprättas ner, på gården.

Lägger du som boende märke till att råttor slagit läger på någon speciell plats inom Fältöversten, hör gärna av dig till Adex, antingen genom att titta in på expeditionen, skicka ett e-mail eller lämna

en lapp i brevlådan utanför Adex förvaltningskontor ☐



Rastning av husdjur inom Fältöversten

Alla som har en eller flera fyrbenta familjemedlemmar boende hos sig, vet hur trevligt det är.

Katter och hundar behöver med jämna mellanrum kunna röra sig ute och bor man i ett eget hus med tomt kan man ofta göra det enkelt för sig bara genom att öppna ytterdörren så att husdjuret får göra sina egna utflykter och rasta på egen hand.

Tyvärr är det inte lika enkelt om man bor i en bostadsrättsförening, där många viljor, intressen och även medicinska hänsyn måste beaktas för att alla ska trivas. Att man inte får låta sitt husdjur göra sina behov på gården är självklart, och att låta det springa löst

är heller inte accepterat. Det som för några boende utgör ett trevligt och kärkommet inslag kan av andra uppfattas som ohygieniskt, obehagligt och till och med hälsovådligt.

OVÄLKOMMNA BESÖK

Styrelsen har fått in propåer från boende som störts av påhålsningar från lösspringande grannkatter. Tänk därför på att hålla katter och hundar på den egna balkongen/uteplatsen, när de inte tas med på promenad i närområdets parker m.m. som avpassats för de fyrbenta vännerna och där de är välkomna ☐

Egna planteringar?

Flera boende har hört av sig om vad som egentligen gäller i fråga om de planteringar som finns i anslutning till uteplatserna vid bostäder på bottenvåningen/terrassplan. På en del ställen har de ursprungliga buskarna avlägsnats för att ge plats åt egna odlingar, många gånger mycket trevliga.

Vad som i grunden gäller är, att planteringarna utanför uteplatserna inte ingår den yta (det s.k vårdområdet) man som boende har rätt att disponera över. Uteplatserna slutar där planteringarna börjar. Det innebär att bostadsrättsföreningen har ansvaret för att buskarna utanför uteplatserna hålls vid liv, regelbundet blir klippta

och är av samma sort överallt. Planteringarna tjänar som skydd mot insyn och utgör även blickfång för boende och andra som uppehåller sig på området.

Det är alltså inte tillåtet att på egen hand avlägsna buskarna vid uteplatserna.



Inga åtgärder kommer dock att vidtas mot de omplanteringar som gjorts, under förutsättning att de är prydliga att se på och i dessa fall sköts av de boende själva ☐

Hösten börjar springa i kapp oss

**ADEX FÖRVALTNINGSKONTOR
I FÄLTÖVERSTEN,
VALHALLAVÄGEN 152 A**

Öppettider		Telefontid
Måndag	09.00 -12.00	14.00-17.00
Tisdag	14.00 -17.00	
Torsdag	16.00 -19.00	09.00-12.00
Fredag	09.00 -12.00	09.00-12.00

Telefon: 08-502 573 43

**ServiceCenter
dygnet runt:** 08-502 573 40

**Ekonomi/
administration:** 08-502 573 40