



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 6 • dec. 2016

*God
Åhelg*

Önskar styrelsen

Gott slut och Gott Nytt 2017

Den aviserade extrastämman har senarelagts till våren 2017. Underlaget till omröstningen om tre förslag till utformningen av entréer och portar behöver kompletteras med kostnads kalkyler. Bildmaterialet för att visa de tre förslagen finns dock färdigt.

Dessutom är flera andra stora åtgärds paket under framtagande där rapporter och upphandlingsunderlag inväntas. Även dessa underlag ska, liksom portprojektet, ingå i en teknisk-ekonomisk översikt för att ge en indikation på vilket ekonomiskt utrymme som finns för de olika åtgärderna. Därtill ska pengarna räcka till att infria målsättningen om slutbetalning av de sista lånen under 2018 eller 2019 och därmed göra föreningen skuldfri.

FÖRSÄLJNINGARNA SLUTFÖRDA

Försäljningen av de tio lägenheterna i 148 B är slutförd. Ombyggnaden i 148 C till sex lägenheter är nästan klar och de flesta lägenheterna redan sålda. Efter den 30 september börjar ombyggnaden i 152 B-D av dagislokalen till lägenheter.

GÄSTLÄGENHETEN

Gästlägenheten är slutbesiktigad sedan flera veckor men Stadsbyggnadskontoret har först den 8 december skickat över slutintyget vilket innebär att lägenheten nu kan börja användas.

BEVAKNINGSKAMEROR GODKÄNDA

Installationen av bevakningskameror är godkänd för användning. För att få heltäckande bevakning av främst huvudentréerna mot yttervärlden är avsikten att ytterligare kameror ska installeras.

LÄGENHETS BESIKNING

Som ett steg i försöken att reducera antalet vattenskador kommer samtliga lägenheter att besiktigas i badrum och under diskbänk inkl anslutningar av ev disk- och tvättmaskiner för att upptäcka läckagerisker.

MYCKET PÅ GÅNG I FÄLTÖVERSTEN

Det är som synes mycket på gång och det finns mer att berätta om men det får komma i senare nummer av Fältposten när mer utförliga besked finns att förmedla.

Till sist vill jag å styrelsens vägnar önska alla medlemmar och hyresgäster ett Gott slut och ett Gott Nytt 2017 ☐



Ordförande

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

Saknade du något?

Som tidigare framförts i Fältposten har styrelsen i Brf Fältöversten som ambition att i möjligaste mån tillgodose informationsbehovet hos alla som bor i föreningen.

Informationen kan röra allt från större ekonomiska frågeställningar till små detaljer i närmiljön, som kan vara nog så betydelsefulla för en del av oss. Viktigt är att det inte hänger lösa frågor i luften som oroar och aldrig får ett svar.

VÅRA INFORMATIONS-KANALER

De kanaler vi disponerar idag är informationstavlorna på gården, hemsidan och Fältposten. Förhopp-

ningsvis är detta tillräckligt för att alla ska kunna få tillgång till den information som är nödvändig, såväl ur ett säkerhetsperspektiv som för främjande av trivseln.

HÖR GÄRNA AV DIG

Saknar du något eller har du tips om något ämne som skulle behöva belysas bättre, hör gärna av dig till mig, Charlotte Stuart, antingen via e-mail charlotte.stuart@brf-faltoversten eller genom att lägga ett meddelande

i brevkastet till styrelselokalen på Valhallavägen 152 A, alternativt i Adex brevlåda utanför förvaltningskontoret på gården. Märk gärna ditt meddelande "Fältposten". Självfallet går det även utmärkt att ta kontakt med mig när vi möts på gården. Genom den typen av pratstunder har vi faktiskt fått in flera tips på vad som kan vara av intresse.

Jag ser fram emot att höra av dig ☐



Informationsansvarig

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

Insamling av julklappspapper

Föreningen vill underlätta för alla som behöver slänga sina julklappspapper när presentöppningen är över.

Mellan den 23 december fram till den 26 december kommer det därför att finnas stora insamlingskärl för julpapper utanför flytthissen på terrassplanet.

Det är bra om papperet slängs där och inte i sopnedkastet som annars riskerar att bli överfullt under helgdagarna ☐



Ansvarig gårdsfrågor och yttre miljö

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



Design av entréer

På årsmötet 2016 fick styrelsen i uppdrag att, i samråd med arkitekt, ta fram tre förslag till framtida design av Fältöverstens 27 återstående entréer (utöver 148 B). Dessa skulle därefter presenteras och bli föremål för omröstning under en extrastämma.

Synpunkter har inkommit från Fastighetsgruppen och enskilda medlemmar vilka tagits i beaktande när uppdraget diskuterats med arkitekten.

Som framgår av bilderna tar ett av förslagen sikte på den tidstypiska färgskala som rådde under 1970-talet då fastigheten byggdes, ett är strikt modernt och ett är tänkt att förmedla värme. I alla tre förslag har inkluderats enkla konstruktioner som exempelvis väggfasta bänkar, handtag m.m. för att i möjligaste mån eliminera risken för slitage och skador.

Tanken är att det designförslag som röstas fram av extrastämman ska användas genomgående för alla typer av portar, oavsett de behålls i sin nuvarande form, korrigeras till viss del eller byggs om helt. En kostnadsberäkning för samtliga kombinationer presenteras i god tid innan extrastämman. Observera att det som visas här endast är ett designförslag som utgår från samma typ av mindre, befintlig port.

Större bilder av designförslagen kombinerade med olika typer och grader av ombyggnad av portarna kommer från slutet av januari att finnas utställda på Adex förvaltningskontor på gården. Mer information följer

Styrelsen



FÖRSLAG 2.



FÖRSLAG 1.



FÖRSLAG 3.

Försäljning av hyreslägenheter

Föreningen har upplåtit ("sält") tomställd hyreslägenhet på Karlaplan 21 C, 5tr för 7 970 000 kr vilket motsvarar ca 97 000 kr per kvm. Uppmätning av lägenheten visar att den är ca 82 kvm vilket inkluderar förrådsytan inne i lägenheten som är ca 3 kvm.

Storleken på uppmätt yta kom som en överraskning för styrelsen då det är första gången en tomställd hyreslägenhet visat sig vara större än vad som redovisats i den ekonomiska planen. Lägenheten har upplåtits i befintligt skick och bostadsrättsinnehavaren kommer att tillträda lägenheten senast 1 mars 2017.

OMBYGGNAD AV LOKAL TILL BOSTADSRÄTTER PÅ VALHALLAVÄGEN 148 B

Nu har Innovation Design upplåtit ("sält") den tionde och sista bostadsrättslägenheten på Valhallavägen 148B. Bostadsrättsinnehavaren tillträder lägenheten den 9 dec.

Samtliga besiktningssmärkningar från maj är åtgärdade och projektet kommer att avslutas när all dokumentation från Innovation Design är överlämnad och godkänd av föreningen vilket förhoppningsvis sker under december månad.

OMBYGGNAD AV LOKAL TILL BOSTADSRÄTTER PÅ VALHALLAVÄGEN 148 C

Vivioo håller tidsplanen och senast den 20 december ska tre lägenheter tillträdas på Valhallavägen 148 C (fd hemtjänstens lokal). Detta betyder att föreningen kommer att få intäkter för dessa tre lägenhetsförsäljningar på ca 5,2 miljoner kr under 2016.

I början av jan 2017 tillträds ytterligare en lägenhet. Därmed återstår det i dagsläget två lägenheter för Vivioo att upplåta ("sälja") □



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

Övervakningskameror

Säkert har de flesta boende inom Fältöversten lagt märke till de övervakningskameror som satts upp på strategiska ställen på gården.

Anledningen är att minska risken för skadegörelse och att så långt som möjligt hindra förekomsten av oönskade besökare på terrassplan. Ytterligare några kameror kommer

inom kort att sättas upp för att uppnå en heltäckande bevakning över entréer, tvättstuga, sopsorteringsrum och grovsoprum.

Kameraövervakningen har ännu inte

KORT FRÅN STYRELSEN ...

NÄRMASTE VÄG FÖR UTRYCKNINGSFORDON

I och med att grävningsarbeten pågår utmed Värtavägen kan färdtjänst, ambulans med flera utryckningsfordon inte komma fram till hissen mellan Karlaplan och Fältöverstens terrassplan den vanliga vägen.

Styrelsen bad förvaltaren att undersöka vilken som är den bästa tillfartsvägen under den tid byggnationerna pågår, vilket är via Erik Dahlbergsallén. SOS Alarm har underrättats men för säkerhets skull, om nöden skulle vara framme och du behöver kalla på hjälp, upprepa gärna informationen till larmtjänst att utryckningsfordonet måste ta sig via Erik Dahlbergsallén för att komma fram till hissen.

HYRESFÖRHANDLING 2017

Hyresförhandlingarna för privata hyresvärdar i Stockholm har avslutats och innebär att hyresgäster hos Brf Fältöversten kommer att få en hyreshöjning från första januari 2017 med 0,7%. Eftersom förhandlingarna blev klara i tid kommer ►

tagits i bruk men beräknas sätta igång under januari månad □



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



► höjningen direkt på hyresavierna för januari.

ÄNTLIGEN GÅR DET ATT BOKA GÄSTLÄGENHETEN

Många har säkert undrat vad som hände med gästlägenheten. Redan i somras utlovades möjligheten att inom kort kunna hyra bostadsrättsföreningens gästlägenhet för övernattande gäster. Efter ett par smärre justeringar i layouten, har gästlägenheten sedan länge varit färdigställd och slutbesiktigad.

Dock är det inte tillåtet att börja uthyrningen förrän ett skriftligt godkännande – slutbesked - inkommit från Stadsbyggnadskontoret. Den 8 december kom så äntligen det efterlängta slutbeskedet, vilket innebär att det nu är fritt fram för alla som tecknat avtal att börja boka. Vi beklagar förseningen.

Det ekonomiska läget i vår förening

Vi kommer, den 22 december, i samband med omläggning av ett lån att genomföra en amortering om 17 mkr. Detta innebär att vi totalt sett kommer ha kvarvarande total låneskuld om 52 mkr.

Det har varit en hel del skrivelser i olika tidningar kring brf:s ekonomi och vad man som eventuell köpare av en bostadsrätt eller som boende i en bostadsrättsförening bör vara observant på. Mitt i Östermalm hade i sitt nummer 22 november 2016 ett reportage under "Mitt i granskar" med rubriken "Din bostad kan vara en dold skuldbomb". I detta reportage uppmanas läsaren att räkna ut hur stora lån den bostadsrättsföreningen man bor i har och det anges att snittskulden är 6 000 kr per kvadratmeter och det utdelas en varning att skulder över 10 000 kr per kvadratmeter är högt och man bör kontrollera hur det påverkar föreningens ekonomi.

EN STADIG OCH BRA EKONOMI

Att köpa en bostadsrätt och att ingå i en bostadsrättsförening är att ta en ekonomisk risk. Brf Fältöversten har en stabil och bra ekonomi och efter ovanstående nämnda amortering har vi som bostadsrättsföreningen endast skulder på 1 305 kr per kvadratmeter, vilket är mycket lågt och enligt vår nuvarande ekonomiska plan skall vi som förening vara skuldfria år 2018.

GOD EKONOMISK FRAMFÖRHÅLLNING

Andra parametrar enligt tidningsartikeln är att hålla ögonen på energiprestandan, tomträttsavgälden samt underhållskostnaderna. Tomträttsavgälden är inget problem för oss i Brf Fältöversten, däremot är våra energikostnader högre än genomsnittet och flera åtgärder pågår för att

försöka vända denna negativa trend. Fältöversten har några år på nacken och underhåll och behov av nyinvesteringar börjar bli aktuella, därför är det viktigt för oss som förening att hålla koll på vårt underhållsbehov genom upprättade underhållsplaner. Vår finansiella situation för att möta vårt kommande underhållsbehov är god, dels genom vår låga belåning, dels genom de intäkter vi erhåller från försäljning av lokaler samt genom tillgången av föreningens 46 st. hyresrätter.

Sammanfattningsvis ser det bra ut rent finansiellt för Brf Fältöversten. Det viktiga är att vi i framtiden underhåller och investera klokt i vår fastighet och att vi alla hjälps åt att hålla nere våra driftskostnader för exempelvis sophämtning, nedskräpning och skadegörelse av vår fastighet. Vi äger detta tillsammans och vi kan alla hjälpa till för att få en god gemensam ekonomi □



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

Kontakt sökes

Valberedningen i Bostadsrättsföreningen Fältöversten önskar komma i kontakt med medlemmar som är intresserade av att arbeta med förtroendeuppdrag inom föreningen. Vi behöver förslag på medlemmar som skulle kunna verka som styrelseledamöter, internrevisor eller som ledamöter av valberedningen.

Känner du dig manad och har därtill kunskaper/utbildning som kan vara till nytta i förvaltningen och utvecklingen av vår bostadsrättsförening är du välkommen att lämna en intresseanmälan. Naturligtvis är du lika välkommen att föreslå en annan medlem som du tror vore lämplig. Om du föreslår någon annan vill valberedningen även veta vem du är.

Din intresseanmälan, med namn, adress, telefon och e-mailadress, kan du antingen maila till valberedningen@brf-faltoversten.se eller lägga i ett slutet kuvert märkt "Valberedningen" i brevkastet till styrelselokalen som ligger på bottenvåningen i Valhallavägen 152 A, där du tar dig in med hjälp av din tagg. Du kan också välja att lägga ett slutet kuvert

till valberedningen i fastighetsförvaltarens, Adex, brevlåda utanför förvaltningskontoret på gården.

Valberedningen kommer fortlopande att kontakta intresserade och föreslagna medlemmar för intervju där den intervjuade samtidigt har möjlighet att ställa frågor.

Hör gärna av dig så fort du har ett förslag eller en idé. Det finns ingen anledning att vänta ☐

Tack på förhand för din hjälp
Med vänliga hälsningar

Valberedningen

*Peter Nordström, Roland Sjödin,
Ulla Lennman, Anita Ståhlås och
Mikael Kokkalis.*

Jul på förvaltningskontoret

Vintern har kommit och trevar sig fram med en vecka plusgrader och en vecka minusgrader om vartannat. Snön gjorde ett snabbt intåg i början av november och vi fick för första gången inkalla snöskottare till gården. Värmeslingorna hann inte med att smälta undan den stora mängden snö som kom. Ett dygn senare var dock gården torr och fin igen.

När temperaturen pendlar så här runt nollpunkten eller ligger strax över kan lägenheterna också kännas kalla eftersom värmesystemet till viss del inte hänger med i skillnaderna mellan dag och natt. Bara temperaturen stabiliserar sig runt fem minusgrader brukar detta lösa sig. Har du en kall lägenhet går det bra att felanmäla detta till ServiceCenter. Vi rekommenderar dock att du först luftar radiatorerna och mäter temperaturen en bit inne i rummet.

UPP MED BRANDVARNARNA

Julen är den tid på året då flest bränder inträffar och vi vill därför uppmana alla att se till att ha en brandvarnare uppsatt

och att batterierna kontrolleras.

Förvaltningskontoret kommer att hålla stängt i mellandagarna och öppnar igen den 2 januari ☐

Med detta önskar vi på Adex er alla en God Jul och ett Gott Nytt År!

Ann Eriksson

Fastighetsförvaltare

