



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 1 • februari 2020
Utgivare: Styrelsen

fältöversten



FÖRSÄLJNINGAR I BRF FÄLTÖVERSTEN 2019

Sidan 4.

FÖRVARA INTE PRIVATA FÖREMÅL I TRAPPHUS, TRAPPHALL OCH ENTRÉ

Sidan 6.

Ordföranden har ordet - Vi hade i alla fall tur med vädret ...

Hej igen. I år har vi tur med väderleken, om man ser det ur ett värmeperspektiv. Vi hoppas på rejält sänkta energikostnader för eldningssäsongen 2019/2020, men säker kan man ju aldrig vara. Det kan ju komma en köldknäpp.

Arbetet med våra undercentraler har gått bra, det som återstår är inkoppling av styrenheterna samt injustering av värmekurvor vilket beräknas bli klart under mars månad.

Övriga arbeten att slutföras är arbetet med dagvattenledningarna på taket, där det under uppdragets gång visat sig stå värre till med takbrunnarna på Valhallavägshuset där det behövs lite speciallösningar för att inte läckage skall uppstå. Vi behöver även re-lina en del rör i gjutjärn som ligger ingjutna i golvbjälklaget och som därför inte går att byta. Tar nog någon månad till innan allt är klart, men även här glädjande att det har gått att arbeta hela vintern.

I denna fastighet lär behovet av underhåll aldrig ta slut. Nästa projekt att starta, beräknad start vecka 7, är återställandet av ventilationen. Inomhusmiljön kommer att bli betydligt bättre och vi får en godkänd OVK som skulle varit gjord 2008, ja ni såg rätt. Det är ett väldigt stort projekt och kommer att löpa under minst ett år innan alla portar är klara.

Att projektstarten dragit ut på tiden beror på att det fortfarande inom föreningen finns en grupp aktivister som väldigt aktivt jobbat med att förhindra projektstart. Kan bara beklaga detta för i slutändan kostar det föreningen pengar. Jag har också under senaste tiden fått många förfrågningar om dålig luft och då speciellt i trapphusen, samt att det piper och tjuiter både här och där.

Kan bara beklaga detta men nu är dock alla avtal klara och staden har gett klartecken så nu börjar vi.

Frågor som dykt upp i sammanhanget:

ÄR INTE DETTA KRING VENTILATIONEN EN FRÅGA FÖR ÅRSSTÄMMAN?

Finns inget årsstämmobeslut på att stänga av trapphusfläktarna som definitivt är en anmälningspliktig åtgärd, då luftkvaliteten i fastigheten blir sämre. Kan därför inte heller vara en fråga för årsstämman att besluta om att åter skapa det som det redan finns bygglov på sedan huset byggdes, vilken är den åtgärd vi nu gör med vissa modifieringar som tidigare inte fanns.

VARFÖR INTE BARA STARTA BEFINTLIGA TRAPPHUSFLÄKTAR, MÅSTE JU VARA BILLIGARE?

Den tekniska livslängden på befintliga trapphusfläktar är 20-30 år men de är nu snart 50 år och sedan länge uttjänta och avstängda. De var dessutom väldigt kostsamma att driva. Dessa passar därför bäst på museum.

MÅSTE MAN BYTA DE NUVARANDE FLÄKTARNA TILL FTX FLÄKTAR DVS MED VÄRMEÅTERVINNING ?

Nej, självklart inte men återvinning-



en gör att vi sänker våra energikostnader istället för ökar dem. Värmeåtervinning är även det Boverket rekommenderar när byte av fläktar görs och det hela världen talar just nu om hur spara på vår energi. Dessutom vill AMF tillsammans med oss på sikt skapa ett "miljökvart" som naturligtvis kommer höja värdet på hela vår fastighet.

KAN VI INTE KOPPLA PÅ ÅTERVINNING I ETT SENARE SKEDE?

Tyvärr så går det inte då de nya fläktarna har från/tilluft och värmeväxling i samma fläktaggregat.

DEN OVK BESIKTNINGSMAN SOM UTDÖMT NUVARANDE TRAPPHUSFLÄKTAR ÄR ÄVEN INBLANDAD I DEN NYA ENTREPRENADEN, ÄR DET INTE JÄV?

Svar: Den som utdömt fläktarna är OVK besiktningsman med Riksbekräftelse dvs en myndighetsperson som inte går att jämställa med en vanlig konsult. Detta är dessutom prövat i domstol och anses inte som jäv även om personen samtidigt är inblandad i en entreprenad.

ATT INTE HA EN GODKÄND OVK VAD SPELAR DET FÖR ROLL DÅ VI INTE HELLER TIDIGARE HAR HAFT NÅGON?

Att ha en godkänd OVK är ett lagkrav där kommunen är tillsynsmyndighet. Att vi inte fått någon förfrågan tidigare beror på att staden inte har haft någon koll på sitt register. Nu har vi fått en förfrågan och är således tvingade att ta tag i ventilationsfrågan för att undvika viten. Ytterst är detta styrelsens ansvar att se till att det finns en för fastigheten godkänd OVK.

KAN JAG AVBÖJA ATT VARA MED GENOM ATT NEKA TILLTRÄDE TILL MIN LÄGENHET?

Nej, bostadsrättslagen och våra stadgar ger alltid föreningen rätt att komma in för att underhålla eller byta sådant som tillhör föreningen. En godkänd OVK gäller för hela fastigheten och inbegriper således alla lägenheter. Godkänd OVK är ett lagkrav och ytterst handlar det om att säkerställa och värna om en god inomhusmiljö. □



Ordförande.

PETER RYDÅS. Peter når du på peter.rydas@brf-faltoversten.se

Ekonomiskt rapport

Det preliminära resultatet före avskrivningar år 2019 uppgår till – 2,26 miljoner kr, cirka 500 000 kr under budget. Intäkterna ligger 100 000 kr högre än budget främst beroende på ökade övriga intäkter.

Avseende kostnaderna har den milda vintern varit glädjande för föreningens ekonomi, då värmekostnaderna hålls nere och vi ej behövt betala för snöröjning. Trots detta hamnar vi ca 350 000 kr över budgeten för just värmen.

Nu är dock det stora ventilationsprojektet igång vilket kommer att leda

till besparingar på värmekostnaderna så snart det är klart. Sedan är det främst det löpande underhållet som ligger ca 500 000 kr under budget.

Mer information om föreningens ekonomi i detalj och året 2019 kommer finnas tillgänglig till våren i årsredovisningen. □



Kassör/Ekonomifrågor.

MARIE SENNERMALM. Marie når du på marie.sennermalm@brf-faltoversten.se



Biträdande ekonomifrågor.

CARL BERGSTEN. Carl når du på carl.bergsten@brf-faltoversten.se



Suppleant.

MONA SKULLMAN. Mona når du på mona.skullman@brf-faltoversten.se



Copyright: Pro Finance

Försäljningar i Brf Fältöversten 2019

Ytterligare ett år har gått till ända. Vi för löpande statistik över de försäljningar som sker i föreningen och redovisar här försäljningarna under 2019 och gör även en jämförelse fem år tillbaka.

För 2019 har priserna legat ganska stadigt runt 100 tusen kronor per kvadratmeter. Årets medelpris stannar på drygt 98 000 kronor/kvm.

Medelkvadratmeterpriset för 2019 ligger i princip på samma medelpris för hela mätperioden mellan 2015 och 2019. Som högst låg kvadratmeterpriset 2017 när många nyproducerade ettor såldes i föreningen. Då på dryga 103 000 kr/kvm.

STORLEKEN HAR BETYDELSE

Även om medelkvadratmeterpriset inte är så högt för 2019, i jämförelse med övriga år så är kvadratmeterpriserna för treor och fyror de högsta i mätperioden. Vi kan även se att

de lägsta kvadratmeterpriserna har ökat. Dessa har tidigare legat mellan 70-73 000 kr/kvm och under 2019 ligger det på dryga 81 000 kr/kvm. Det är alltså en mindre variation i försäljningspriserna och det spelar större roll hur stor lägenheten är än hur den ser ut.

Antalet försäljningar har under dessa fem år legat mellan 42-47 försäljningar per år, med undantag för 2017 då endast 34 försäljningar genomfördes.

Observera att statistiken bygger på när en överlåtelse har godkänts av styrelsen och inte när avtalet har tecknats och även att endast försäljningar av hela lägenheter tagits med i statistiken. Endast en femma har sålts under denna period. Den såldes 2015. Ingen statistik redovisas därför för denna storlek på lägenhet.

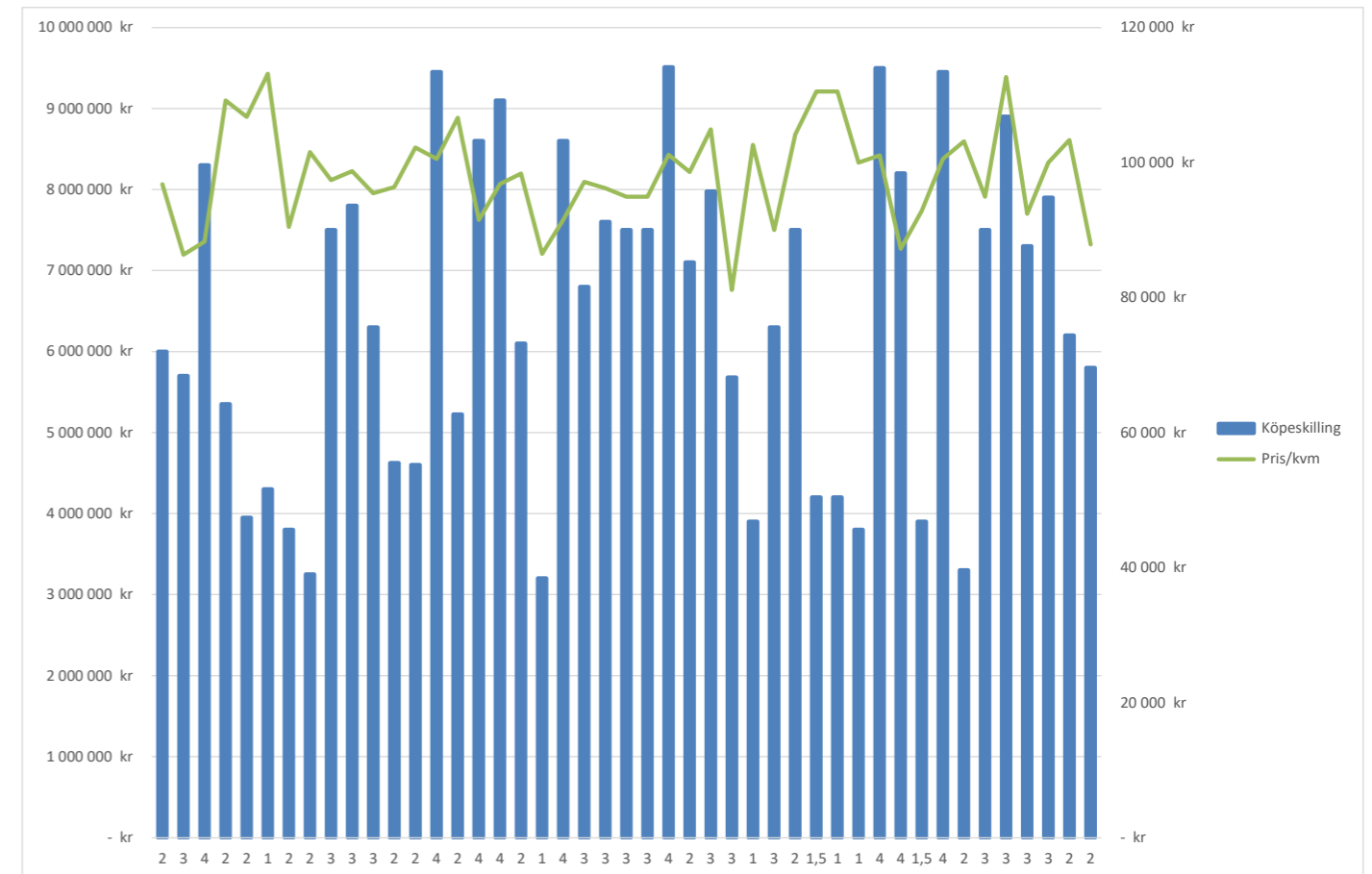
HÖGRE PRIS PER KVM I FÄLTÖVERSTEN

I årsjämförelsen kan vi även jämföra med hela Östermalm. Där ser vi att kvadratmeterpriserna för föreningen sedan 2016 ligger tydligt högre än genomsnittet i stadsdelen. Siffrorna är hämtade från Svensk Mäklarstatistik och tyvärr finns inte siffrorna för 2019 ännu att jämföra med. Medelkvadratmeterpriset för föreningen är den röda streckade linjen och för Östermalm, den blå streckade linjen. □

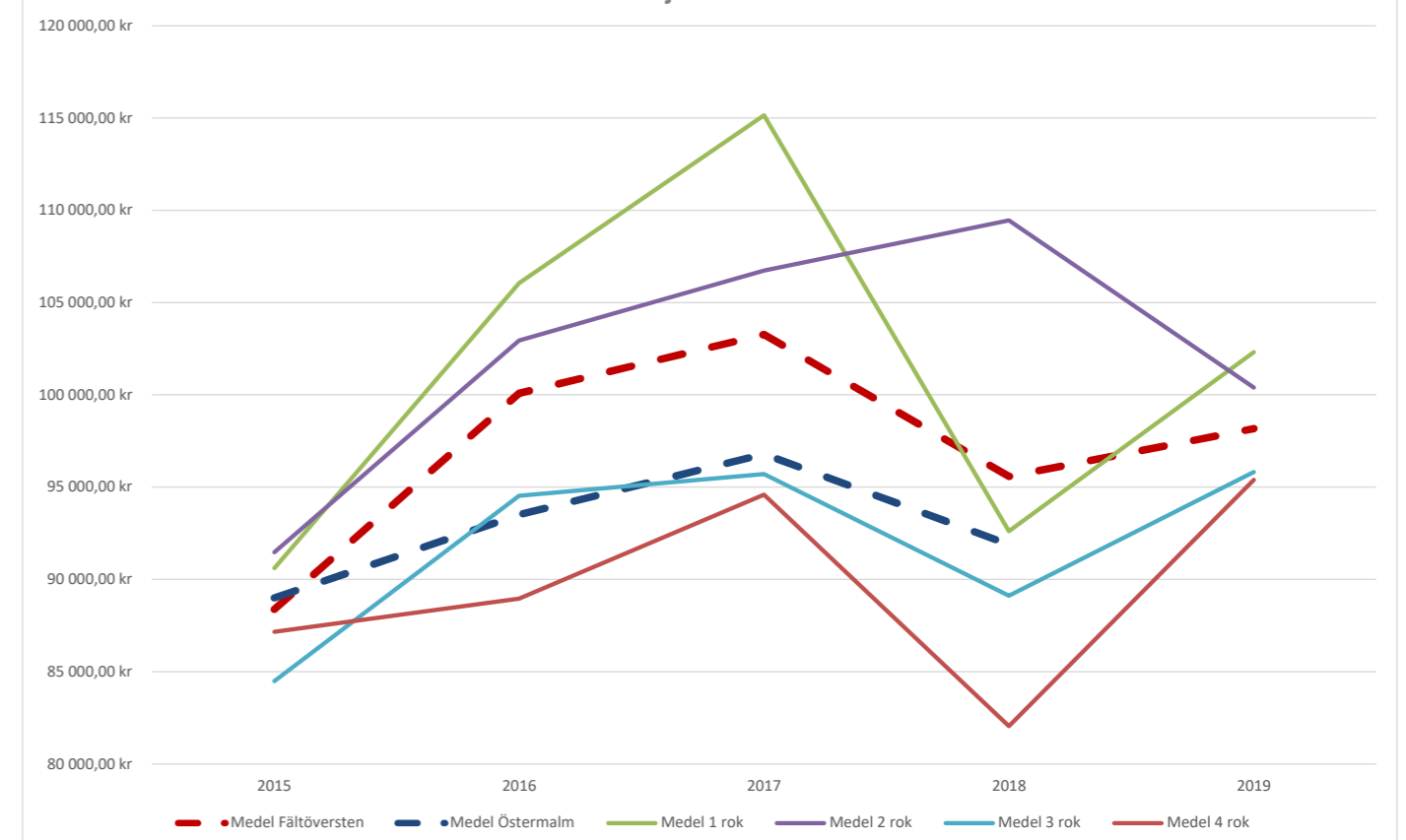
Förvaltare FASTUM. (Tidigare AdEx)
ANN ERIKSSON.



Försäljningar



Årsjämförelse



Förvaring av privata föremål i trapphus, trapphall och entré

Generellt i föreningen ser det mycket bra ut i trapphus, trapphallar och entréer. De allra flesta portar är rena från privata föremål.

I några portar däremot finns det återkommande problem med att det lämnas barnvagnar, skrapmattor, blommor, kundvagnar, byggsopor osv främst i trapphallarna.

Att lämna eller förvara lösa och privata föremål i trapphallar, trapphus och entréer är inte tillåtet. På de ställen där detta missköts har förvaltningen ingen chans att komma i kapp. Lappade föremål flyttas tillfälligt för att senare ställas ut igen. Eller så kommer något nytt föremål ut istället.

UTRYMNINGSVÄGARNAS SKA HÅLLAS FRIA

Trapphus, trapphallar och entréer är

allas våra utrymningsvägar. Det som är lätt att runda eller parera i vardagen förvandlas till ett oöverstigligt hinder i en krissituation när armaturerna slocknar och kanske paniken kryper sig på.

Det är fastighetsägarens ansvar att se till att utrymningsvägar hålls fria så att utrymning kan ske på bästa möjliga sätt, om det skulle bli aktuellt. Styrelsen har därför beslutat att upphöra med lappning av föremål som felaktigt lämnas i utrymningsvägarna. De föremål som påträffas på dessa platser kommer från och med den 1 mars att tas om hand omgående, utan lappning.

Förutom detta meddelande till alla

boende kommer samma information att komma upp i varje entré, så att alla vet vad som gäller.

ÅTERFÅS MOT AVGIFT

Skulle du få något föremål omhändertaget återfås det mot en självkostnadsavgift om 300 kronor. Det som kan anses vara skräp kasseras omedelbart. Barnvagnar flyttas ned till närmaste barnvagnsrum. Övriga föremål förvaras av förvaltningen och återfås mot beskrivning och självkostnadsavgift. Avgiften om 300 kronor täcker rensningen av föremålet från trapphuset, förvaringen och återlämnandet.

Vi hoppas med denna åtgärd att ännu fler skall respektera våra utrymningsvägar och förvara sina privata ägodelar i den egna lägenheten eller i det egna förrådet. Barnvagnar och rullatorer kan förvaras i föreningens gemensamma barnvagnsrum. ☐

Förvaltare FASTUM. (Tidigare AdEx) ANN ERIKSSON.

Hur skriver man en motion?

Motioner till årsmötet ska ställas till och vara styrelsen tillhanda senast 15 mars 2020, för att kunna tas upp på ordinarie föreningsstämma i juni.

Här några tips om hur man formulerar en motion. Det är viktigt att uttrycka sig på ett kort, kärnfullt sätt och med ett tydligt yrkande om vad man vill uppnå.

✓ Tala om vem motionen är ställd till och när den ska behandlas.

✓ Ange gärna kort i rubriken vad förslaget går ut på.

✓ Berätta om bakgrunden och vilka motiv du har till ditt förslag.

✓ Presentera förslaget och visa vad det går ut på.

✓ Preciserat ditt yrkande i en att-sats. Inget beslut kan tas vid årsmötet om det är oklart vad förslagsställaren vill.

✓ Har du flera förslag, dela upp dem i flera att-satser.

✓ Motionen måste undertecknas av förslagsställaren själv. Namnförtydligande är också viktigt. Det är bara medlemmar i föreningen som har

rätt att motionera till årsmötet.

✓ Har du flera förslag som inte berör varandra, lämna i så fall en motion för varje förslag.

Lämna underskrivna motioner till styrelsen senast den 15 mars 2015 antingen till sekreteraren Sven Boman eller i Föreningens brevlåda Valhallavägen 152 A. Skicka gärna en kopia av motionen via e-mail till: styrelsen@brf-faltoversten.se för att säkerställa att den kommit styrelsen till handa.

I tid inkomna motioner bifogas kallelse till stämman. Styrelsen ger i kallelsen även sitt utlåtande till varje motion. Vid årsmötet röstar sedan stämman för bifall eller avslag. ☐

Styrelsen.

Inbjudan till Portmöten m.m.

Som tidigare år inbjuder styrelsen samtliga medlemmar till portmöten. Syftet med mötena är att alla medlemmar ska kunna få svar på frågor och funderingar direkt från ledamöter i styrelsen.

Årets portmöten kommer att ske vid tre olika tillfällen:

- ✓ onsdag 4 mars
- ✓ tisdag 10 mars
- ✓ torsdag 12 mars

Portmötena äger rum i föreningens lokal Valhallavägen 152 A, nb, med start klockan 19.00. Vi har även i år valt att medlemmar får närvara vid det datum som bäst passar men bara vid ett tillfälle för att så många som möjligt ska få plats. Vid samtliga tre portmöten kommer två styrelseledamöter att närvara.

SISTA DAG FÖR INLÄMNANDE AV MOTIONER

Sista dag för inlämnande av motioner till ordinarie föreningsstämma i juni är den 15 mars. Undertecknade motioner kan lämnas till fastighetskontoret där Fastum (fd Adex) personal huserar, i föreningens brevlåda Valhallavägen 152A eller till Sven Boman Valhallavägen 148A, 1 tr.

Tips till den som vill skriva en motion finner du på föregående sida.

LÄGENHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2019

Föreningen har under 2019 upplåtit (sålt) 3 tomställda hyreslägenheter med bostadsrätt för 17 625 000 kr. De mäklare som föreningen har samarbetat med är Per Johansson från ESNY och Karin Sahlin från Skandiamäklarna.

Samtliga tomställda objekt har upplåtits i befintligt skick. Följande objekt har sålts och/eller tillträtts under 2019:

- ✓ 1:a Valhallavägen 146B, pris 3 550 000 kr, mäklare Skandiamäklarna
- ✓ 3:a Valhallavägen 146C, pris 7 800 000 kr, mäklare ESNY
- ✓ 2:a Valhallavägen 148D, pris 6 275 000 kr, mäklare Skandiamäklarna.

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och

lokaler fram till 2019-12-31 upplåtits till ett värde av ca 403 miljoner kronor.

HYRESLÄGENHETER SOM HAR ELLER KOMMER ATT ÅTERLÄMNAS UNDER 2020

Föreningen har haft visning på tomställd hyreslägenhet på Valhallavägen 148A, 4tr utan att få ett tillräckligt bra bud. Lägenheten är en 3:a och uppmätt till 79 kvm. Läget är ett av Fältöverstens allra bästa med en fin utsikt i norr mot Tessinparken. Lägenheten kommer att visas på nytt i mitten av mars. Vald mäklare är Per Johansson på ESNY.

Föreningen har fått en hyreslägenhet på Valhallavägen 146F, 4tr återlämnad. Lägenheten är 66 kvm och behöver göras i ordning innan styrelsen kan bestämma vidare hantering.

En hyreslägenhet på Karlaplan 21C, 1tr kommer att återlämnas till föreningen senast 30 april. Lägenheten är en 3:a på 79 kvm. ☐



Sekreterare.

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

Noterat från styrelsen

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2020

Årets ordinarie föreningsstämma kommer att hållas torsdagen den 4 juni 2020 kl 18.00 i Garnisonen, Karlavägen 100. Reservera dagen redan nu. Kallelse och övriga stämmohandlingar skickas ut i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar, tidigast sex veckor innan eller senast två veckor innan stämman.

Styrelsen.

NAMNBYTE

OBS! AdEx Fastighetsutveckling har bytt namn till **Fastum**.

Styrelsen.

INFORMATION FRÅN AMF

Tyvär har **Lakritsroten** valt att stänga i Fältöversten för att jobba mer med sina större enheter i Stockholm.

Rapide Brow & LashBar, som tidigare låg bakom Petit Sabis, flyttar in i deras gamla lokal. Vi ber att få återkomma när ny aktör är signerad för den vakanta lokalen.

Life kommer att stänga sin butik för ombyggnad. De håller stängt i 14 dagar från och med 1 mars.

Hissen som går ner till er tvättstuga (i närheten av Apoteket Falken) är nu avstängd för utbyte. Detta kommer att pågå under

några veckor och hänvisning finns i anslutning till hissen.

AMF Fastigheter.

JOSEFINA GRAHN

POLICY FÖR ANDRAHANDSUTHYRNING

För att Du som boende i Brf Fältöversten ska veta vilka regler som gäller beträffande andrahandsuthyrning av lägenhet har en ny, uppdaterad och mer detaljerad policy för andrahandsuthyrning antagits. Du finner policyn på föreningens hemsida under Medlemsidor/Dokument.

Styrelsen.



Snart är vi där igen ...

