

FältPosten



Nr 4 2010 september Brf Fältöverstens informationsblad

Redaktionen



Fältposten sammanställs av Matz Eklund. Bidrag eller synpunkter på informationsbladet mottages med tacksamhet. matz.eklund@tff.se eller 08-562 559 00

Ordföranden informerar om dagisfrågan



Representanter för dagisbarnens föräldrar har haft möten med styrelsens förhandlingsgrupp och Stadsdelsnämnden med avsikten att få igång samtalen igen mellan parterna för att försöka finna en lösning. Staden hade avbrutit samtalen i juni. Styrelsen var positiv till nya samtal.

Ett nytt möte kom till stånd den 7 september. Nya förslag till uppgörelse diskuterades. Förhandlingsgruppen framhöll en huvudinriktning. Staden skulle tänka igenom förslagen och återkomma snarast. Staden meddelade den 9 september att de nu godtar förslaget enligt huvudinriktningen.

Föreningens jurist har fått i uppdrag att utforma nya kontraktshandlingar med alla detaljer. Det nya kontraktet föredras för beslut vid styrelsens möte den 15 september. Även Staden ska godkänna kontraktet före undertecknandet. Uppgårelsen innebär mycket bra villkor för Föreningen. Avtalstiden blir fem år. Jag återkommer med utförligare information när avtalet har undertecknats.

Bertil Adler
Ordförande

Kassören rapporterar



Amortering

Jag kan meddela att vi i slutet av juni 2010 amorterade 56 miljoner kronor på föreningens fastighetslån. Totalt har vi från sommaren 2008 till juni 2010 amorterat 168,5 mkr. Våra lån uppgår nu till 168 mkr.

Kostnader & intäkter

Vi kan nu summera den långa och kalla vinterns kostnader. Vi kan konstatera att värme och snöskottning samt till kylan och snön hänförliga övriga kostnader ökat våra utgifter med väl över en miljon kronor. Hissarna fortsätter att vara en jobbspost relativt vår budget - knappt 200- tusen kr över budget. Vi har också fått ökade kostnader avseende bl.a. självrisker till vårt försäkringsbolag - det är framförallt vattenskador som är orsaken. Sammantaget ligger kostnaderna högre än budgeterat. Detta förhållande pareras dock delvis av att intäkterna också ligger något högre än beräknat. Intäkterna (exklusive lägenhetsförsäljningar men inklusive finansiella intäkter) är per juli 2010 ca en halv miljon bättre än budgeterat.

Totalt innebär detta att vårt preliminära resultat (ackumulerat per juli 2010) är drygt 14 % sämre än motsvarande period föregående år. Det preliminära resultatet befinner sig dock fortfarande inom ramen för den registrerade ekonomiska planen. Vi får, på grund av gjord amortering, lägre finansiella kostnader under andra halvåret, varigenom vi kommer att hämta tillbaka en hyggligt stor del av resultat tappet.

Lägenhetsförsäljningar

Föreningen har hitintills under 2010 sålt 2 vakanta lägenheter. Vi har just nu ytterligare en lägenhet (3:a) till försäljning. Under oktober kommer vi därutöver att få tillgång till ännu en vakant lägenhet (2:a).

Avgifterna

Jag har fått en del frågor angående avgiftsutvecklingen de kommande åren. Enligt den ekonomiska planen skall avgifterna höjas med 18 % per år från dagens låga nivå (ca 181 kr/kvm/år) till dess att avgiften år 2019 nått 680 kr per kvm och år.

Det är dock min personliga uppfattning att vi bör kunna minska storleken på avgiftshöjningarna när avgiften nått totalt knappt 400 kr per kvm och år. Därefter kommer höjning av avgiften att vara relaterad till kostnadsläget i samhället i stort. Det

sagda förutsätter naturligtvis att vi även i fortsättningen kan hålla våra underhålls- och driftskostnader samt våra investeringar på en rimlig nivå även som att räntorna inte rusar iväg alltför mycket.

Räntor

Vad räntorna beträffar så betalar föreningen ca 5,2 % i snitt. Nästa gång vi har möjlighet att sätta om ett lån är i juni nästa år. Givet att ränteläget inte förändras mer än riksbankens offentliggjorda räntebana torde vi därvid få en räntekostnadsminskning, eventuella tillkommande amorteringar obeaktade.

Några preliminära nyckeltal per juli 2010

Genomförda amorteringar 2008	100 mkr
Genomförda amorteringar 2009	12½ mkr
Genomförda amorteringar 2010	56 mkr
Summa återstående lån juli 2010	168 mkr
Nettoskuld per m ² totalyta	3 991 kr
Eget kapital juli 2010	> 1 miljard kr
Soliditet juli 2010	85,4 %
Kassalikviditet juli 2010	> 200 %
Bostadsrätter (461)	33 139 m ²
Hysesrätter (73)	4 694 m ²
Lokaler (6)	1 805 m ²

Vår balansräkning är mycket solid.

Mikael Kokkalis

Ekonomiansvarig & v. Ordfr.

Det ökade skalskyddet

Som ni sett så pågår arbetet med att montera de nya glaspartierna i våra entréer. För att kunna ta emot besökare måste vi lägga in ert telefonnummer i porttelefonen. Det kan vara en fast telefon, en mobiltelefon eller en IP telefon.

Bifogat med detta Fältposten är ett formulär som vi ber er fylla i och lämna i styrelsens brevlåda Karlaplan 17 A nb. Portkod 8898. Eller mejla motsvarande uppgifter till anita.parkkinen@ttf.se

Alla lägenheter kommer att erhålla 3 st. taggar. Lägenheter större än 3 rum och kök erhåller en extra tagg per rum. En 5:a får således 5 st. taggar. Det går bra att beställa extra taggar. De kostar 350 kr/st.

För att utkvitteringen skall bli så smidig som möjligt önskar vi erhålla information om telefonnummer samt om man vill beställa extra taggar så snart som möjligt. Vi kan då ha alla taggar färdiga och ge ut dem vid kvitteringen. Det går att beställa flera taggar för komplettering senare.

Utkvitteringen kommer att ske i styrelsen lokal Karlaplan 17 A Nb. Vi kommer att kalla port för port. Vi önskar påbörja utkvitteringen i slutet av september. Så SNÄLLA lämna oss uppgifter om telefonnummer och eventuella extra taggar så fort som möjligt.

Skalskyddet bygger på att alla hjälps åt och tillser att ingen smiter in vid passage. Inga dörrar kommer att låsas med taggläsare förrän alla har haft möjlighet att kvittera sina taggar.

Uppsnygning av balkongerna



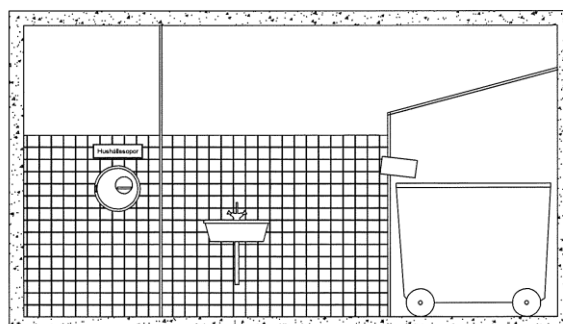
Entreprenaden kommer snart att avslutas. Nu pågår åtgärdande av de besiktningssmärkningar som noterats. Det kvarstår även några lägenheter där målaren inte kommit in. Vi vore tacksamma om dessa lägenhets innehavare kunde kontakta entreprenören, Fjärils Städservice, projektledare är Ismael Mohammed som du kan nå på telefon 0733-129 609. Under hösten kommer de röda trä- och plåtdörrarna att snyggas upp.

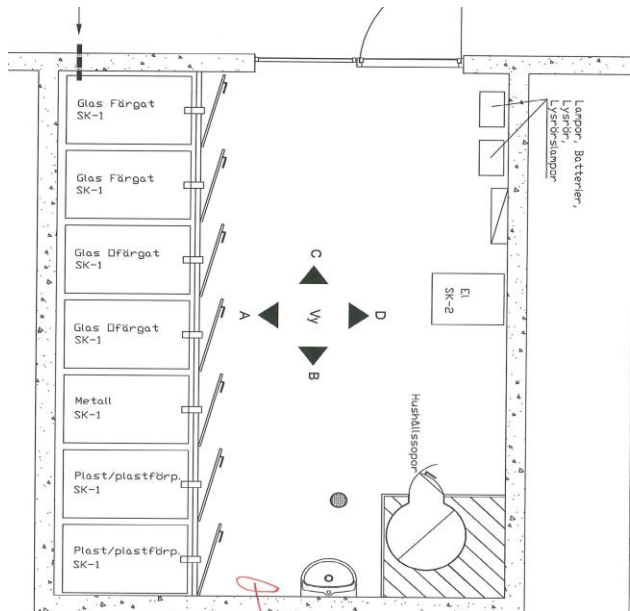
Ombyggnad av soprummet V 152 A

Styrelsen har beslutat att snygga upp soprummet. En konsult har upprättat en teknisk beskrivning och infordrat offerter. Inkomna offerter har ställts mot varandra och nollställt. Styrelsen har beslutat att anta ett anbud från BF Kakel i Gävle. En tidplan för arbetets genomförande har upprättats.

Soprummet kommer att förses med ny dörr som kopplas till det nya inpasseringssystemet. Väggar kommer att kläs med kakel, golvet kommer att våtsäkras så att det går att spola rummet.

Ett handfat och ett tappställe med slang kommer att installeras för renhållning och möjlighet att tvätta händerna om så behövs. Bättre belysning kommer att installeras. Tydliga behållare för källsortering kommer att monteras.





Nere i garaget har föreningen tagit över ett utrymme som efter ombyggnad kommer att bli ett grovsoprum. Man kommer att kunna nå grovsoprummet via flythissen eller via garageinfarten. Flythiss och grovsoprum styrs av den nya taggen.



Under tiden soprummet på gården byggs om kommer vi att använda tidningsinkastet för hushållssopor. Gröna kärl kommer att ställas upp på gården för insamling av tidningar och glas.



Måndagen den 18 oktober påbörjas ombyggnaden och beräknas vara avslutad den 3 november. Var observant på att den 18 oktober kommer du inte att kunna slänga hushållssopor eller tidningar då inkastet kommer byggas om denna dag.

Grovsophämtning 23 september



Torsdagen den 23 september mellan 16.00 – 20.00 kommer två man från Hellstens renhållning att finnas på plats på gården vid soprummet i 152A för att ta emot grovsopor. Det är inte tillåtet att lämna grovsopor före klockan 16.00. Det är heller inte tillåtet att lämna byggsopor.

Värmen

Föreningen har nu egna installationer för el, värme och vatten. Tre undercentraler förser lägenheter och lokaler med värme och tappvarmvatten.

Föreningens distributionsnät för värme har vissa brister som måste åtgärdas. Detta kommer att ske nu under hösten. Innan föreningens konsult ÅF har

justerat anläggningen måste vi skicka ut mer värme än vad utetemperaturen förskriver för att alla lägenheter skall ha en komfortabel inomhus temperatur.

Undercentralerna har försetts med reningsverk som renar elementvattnet vilket var hårt nedsmutsat och hade förhöjda värden av bl a koppar och järn.

Om dina element är kalla kan det bero på att det är luft i dem. De måste då luftas. Du kan beställa luftning genom felanmälan för 425 kronor eller göra det själv. Du behöver en luftningsnyckel som du kan köpa på Karlaplans Järn. Om du luftar själv var försiktig så att du inte öppnar nippeln för mycket den kan då flyga i väg av trycket.

Konsten inom Kv. Fältöversten



konsten om Fältöversten.

Tack så mycket alla engagerade medlemmar och hyresgäster om hörsammade min efterlysning från FP nr 3 2010. Ett speciellt tack vill jag framföra till Mite Ziemelis som tagit fram mycket information och

Den lilla och av alla barn mycket älskade bronshästen (särskilt barn då den är helt blank på ryggen) heter tydligen Norsk fjordhäst och är gjord av skulptören Aline Magnusson.



Aline Magnusson

Aline Dorothy Mary **Magnusson**, född 29 mars 1939 i Irland, är en svensk skulptör. Aline Magnusson växte upp på en gård i nordöstra Irland och är bosatt i Sverige sedan 1963. Hon utbildade sig på West of England College of Art i Bristol, Storbritannien 1956-61, på Konstfackskolan i Stockholm 1967-70 och på Konsthögskolan i Stockholm (1970-76). Aline Magnusson är mest känd för naturalistiska skulpturer av hästar och andra djur. Vi kommer att fortsätta och informera om konsten i Fältöversten.



Mjölbaggar (Tenebrio molitor) Mjölbaggen tycker om där det finns mjöl eller spannmål, döda insekter och andra döda djur. Den gula larven kan bli 30 mm lång. Vid kläckningen är den vit, sedan blir den hård, glansig och gul. Den är känd som mjölmask

och odlas som fisk- och fågelföda. Liksom skalbaggen är den ljusskygg. Fuktiga och mindre lokaler är de vanliga tillhållen eftersom de är ljusskygga och nattaktiva. Lever av mjöl, ris, knäckebröd, djurfoder mm. Flera olika arter finns, varav den s.k. "Stora mjölbaggen" finns i svensk natur. Vanligast som skadegörare i våra hus och hem är dock den svartbruna mjölbaggen, som sprids med varor och produkter. Angripna varor luktar skarpt. Skalbaggen blir ca 12-16 mm.

För anmälan om sanering kontakta **No More Skadedjursbekämpning 020-545 556**

Kort information om bränder

De flesta bränder är små i början, men utvecklas på olika sätt. Ibland kan de ligga och pyra i flera timmar eller dagar för att sedan bli fullt utvecklade på någon minut. Dagens brandförlopp har blivit snabbare, mycket på grund av de inredningsmaterial som finns i våra hem (t ex plaster, syntetmaterial etc.).

Vid alla bränder bildas rök och värme som stiger uppåt mot taket. Röken innehåller många farliga och giftiga ämnen bland annat kolmonoxid (kolorid), vilken är direkt dödande i höga koncentrationer. Det bildas även tjärpartiklar och sot. För att skydda dig mot värmen och de giftiga rökgaserna är det viktigt att du håller dig nära golvet i rökfyllda utrymmen.

Brandvarnaren är mycket känslig mot rökpartiklar, när röken når brandvarnaren larmar den. Eftersom röken stiger upp mot taket är det viktigt att brandvarnaren placeras så högt som möjligt för att den skall larma i ett tidigt skede.

Rädda

Det första och viktigaste steget är att du räddar dig själv och andra människor som är i fara. Stäng dörrar efter dig, det fördröjer både brandens förlopp och den farliga rökens spridning.

Varna

Varnar andra i närheten, så att även de kan sätta sig i säkerhet.

Larma

När alla är i säkerhet ska du larma räddningstjänsten genom att ringa SOS på telefonnummer 112. Där ska du så snabbt som möjligt ge information om vad som hänt.

Släck

Om det rör sig om en brand, och när allt ovan är gjort kan du själv försöka släcka elden. Dock är det mycket viktigt att du gör det på ett säkert sätt och ser till att inte riskera din egen hälsa. Om du inte kan släcka, stäng in elden! Det fördröjer brandförloppet.

Om det börja brinna i ditt trapphus eller om trapphuset är rökfyllt finns det några regler du ska följa:

- **Gå aldrig ut i ett trapphus som är rökfyllt.**
- **Stanna kvar i lägenheten, stäng dörrar och fönster, ring SOS-alarm på 112 och invänta hjälp.**

Om det kommer in rök genom dörrspringor eller ventilation, täta med blöta handdukar eller med tejp. Lägenheter är normalt byggda för att stå emot brand 30 - 60 minuter och är därför en säker plats. Behöver du evakueras gör vi på räddningstjänsten det.

Flerfamiljshus drabbas emellanåt av anlagda bränder i trapphus och soprum. Som boende i huset kan du själv minska risken för att detta ska uppstå genom att:

- inte förvara brännbart material som exempelvis möbler, tidningspapper eller annat skräp i trapphuset, förråd eller andra liknande utrymmen.
- se till att dörrarna till och garage alltid hålls låsta eller åtminstone stängda.



**Styrelsen och förvaltningen önskar en
skön höst!**