

## Information till mäklare som förmedlar bostadsrätter inom Bostadsrättsföreningen Fältöversten

Denna information riktar sig enbart till mäklare som förmedlar bostadsrätter inom Bostadsrättsföreningen Fältöversten org nr 769600-2307.

Inga frågeformulär besvaras av styrelsen eller förvaltaren. All information finns på föreningens hemsida [www.brf-faltoversten.se](http://www.brf-faltoversten.se).

Föreningen tillhandahåller inga ritningar utan vi hänvisar till Stadsbyggnadskontoret, Flemminggatan 4.

I mäklarbild uppgivna ytor avser uppgift från föreningens ekonomiska planer.

Föreningen är också tacksam för att informationen om lägenheter till salu avlägsnas från av föreningen ägda glasrutor inklusive tejprester som ofta blir kvar.

### Brf Fältöversten

Bostadsrättsförening en bildades 1994-04-14 i syfte att förvärva fastigheten Fältöversten 8 för ombildning till bostadsrätter. Bostadsrättsföreningen Fältöversten förvärvade den tre dimensionella fastigheten Fältöversten 8 som en urholkning av Fältöversten 7 av Boulton den 2008-07-21.

Föreningens ekonomiska plan är daterad 2008-03-31. Lantmäteriförrättningen är registrerad 2008-02-06 av Lantmäterimyndigheten i Stockholms Stad.

Brf Fältöversten är en äkta bostadsrättsförening och tillhör Oscars församling.

### Fakta om fastigheten

På fastigheten finns 5 flerbostadshus med 6-7 våningsplan. Fastigheten är uppförd 1973. Bostadsarean uppgår till 38 099 kvm och lokalarean till 1 539 kvm. Samtliga ytor är uppgivna av tidigare fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen.

Hissar:	28 st
Tvättstuga:	1 st i källaren med flera avdelningar
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Antal lägenheter:	570
Varav hyresrätter:	25 (februari 2023)
Kommersiella lokaler:	0

### Medlemskap

Enbart fysisk person godkänns som medlem. Ett överlåtelseavtal i original samt inträdesansökan tillställs förvaltaren. Innan ansökan behandlas skall statuskontroll av lägenheten bokas.

## Statuskontroll

Innan styrelsen behandlar ansökan om medlemskap i föreningen skall en statuskontroll av lägenheten vara inbokad. Statuskontroll bokas på föreningens alternativt Fastums hemsida.

Vid statuskontrollen kontrolleras sådant som är föreningens ansvar.

## Avgifter

Årsavgifterna fördelas enligt andelstal. Andelstalen är satta efter en poängberäkningsmall som bygger på lägenhetens läge i fastigheten och dess utformning. I månadsavgiften ingår värme, vatten och triple play tjänster från Telia, bredband 250/100, 18 Tv-kanaler samt telefoni.

För ev planerade avgiftshöjningar, se hemsidan.

Föreningens huvudsak låga avgifter kan bibehållas genom att de investeringar som görs i fastigheten finansieras i huvudsak genom avyttringar av föreningen ägda hyreslägenheter.

## Lägenhetsförråd

Till de flesta lägenheterna hör ett förråd endera på samma våningsplan eller inne i lägenheten, som från 2016 är upplåtna med bostadsrätt (för dem som valt detta). Det finns även en del extra förråd i olika storlekar som hyrs ut av föreningen (kö finns). Lägenhetsförråd som ligger vägg i vägg med den egna lägenheten kan införlivas med lägenheten. För detta krävs att avtal tecknats med föreningen och att en ansökan om ombyggnation godkänts av föreningen. Ombyggnationen kräver också bygganmälan till stadsbyggnadskontoret och i vissa fall bygglov.

## Tvättstuga - garageplan

Tvättstuga finns och är belägen i garageplanet. Hiss 31 vid uppgång Valhallavägen 148A leder till tvättstugan.

Tvättstugan får endast användas för hushållstvätt och endast nyttjas av de boende i föreningen på angivna tider. Tvättstugan bokas genom föreningens hemsida eller på tavlan placerad utanför tvättstugan.

## Bredband/Kabel TV

Två bredbandsnät finns indragna i fastigheterna. För abonnemang kontakta Tele2 eller Telia. Tele2 kundservice Telefon: 90 222, Telia kundtjänst: 90 200.

Sedan juli 2016 ingår bredband, telefoni och TV från Telia i månadsavgiften. Även kabel-TV från Tele2 ingår i avgiften.

## Parkering

Garage eller p-platser för uthyrning finns ej inom föreningen.

I Fältöversten 7 finns ett garage där platser i mån av tillgång kan hyras. Garaget omfattar 290 platser med en max höjd av 2,1 meter. Garaget ägs av AMF och administreras av Aimo Park, telefon 0771-96 90 06, [www.aimopark.se](http://www.aimopark.se).

## Cykelparkering/Barnvagnsrum

Cyklar förvaras i cykelställ på gården. Det finns cykelställ vid varje port. Vinterförvaring finns för närvarande inte inom föreningen. Cyklar rensas från gården 1-2 gånger per år.

Barnvagnsrum finns i ett flertal portar och delas med samtliga inom föreningen.

Hjälpmedelsförråd finns på två ställen i föreningen. Ett på Karlaplan och ett på Valhallavägen. Tillträde lämnas av förvaltningskontoret.

## Gästlägenhet

En gästlägenhet för uthyrning till medlemmar och hyresgäster finns på Karlaplan 15C. Lägenheten kan hyras för max 4 dygn åt gången. Hyran är för närvarande 500 kronor per dygn.

Gästlägenheten bokas på föreningens hemsida eller på bokningstavlan i tvättstugan.

Tillgång till bokningen av gästlägenheten lämnas av förvaltningskontoret efter tecknande av avtal.

## Avloppsstammar

Avloppsstammarna är i övervägande delar av plast och från 1973. Inga större vattenskador har uppkommit på grund av att rör brustit. Enstaka stopp har förekommit strax under gårdsbjälklaget där avloppsstammarna har en 90 graders krök. Normal teknisk livslängd är minst 50 år varför avloppsrören kan komma att vara föremål för utbyte eller renovering inom cirka 10 år. Enligt underhållsplanen ligger detta just nu planerat år 2033.

## Ytskikt/golvbrunnar badrum

Ytskikten och golvbrunnar i badrummen i de lägenheter som föreningen förmedlar är i de flesta fall från 1973 och skall därför bytas, då nya krav gällande fuktspärrar m.m. för våtutrymmen gäller idag. Utförliga instruktioner finns på hemsidan vad man bör beakta innan ombyggnad påbörjas.

Vi rekommenderar att våtrumsarbetet utförs i enlighet med AB Svensk Våtrumskontroll (GVK). Mer information på [www.gvk.se](http://www.gvk.se), eller under fliken renovera på föreningens hemsida.

## Utfört underhåll

Bjälklagets tätskikt renoverades 2006, genom att hela tätskiktet byttes ut.

Samtliga 28 hissar är renoverade 2003-2006.

Yttre skalskydd med tillhörande låstagsystem, nybyggnation 2010-2011.

Nya frånluftsfläktar 2010-2011.

Utbyte av rulltrappor uppgång Karlaplan 2012, Valhallavägen 2013

Renovering fönsterkarmar och ommålning av fönster/balkonger sydsidan 2013.

Nya tätningsslistor samtliga fönster 2013

Nya kodlås samtliga portar 2013

Reparation av samtliga yttertak 2014-2016

Tilläggsisolering av yttertak 2014/15

Stamspolning 2017-2018 och 2022

Nybyggnad av 32 lägenheter, 2016-2019

Byte röda fönster på Valhallavägen 146-148

Relining av dagvattenstammar Valhallavägen 146-148 2019-2020

Ventilationsarbete med byte av aggregat, installering ventil till trapphall och återvinning, 2020-2021.

## Kommande underhåll

Föreningen har låtit upprätta en underhållsplan. Denna finns tillgänglig på hemsidan.

## Sopor

Sopnedkasterna i trapphusen är stängda. Sopinkast för hushållssopor finns intill entrén 152A.

Källsorteringsrum för glas, plast, kartong, metall och tidningar finns intill flytthissen på 152A, ingång från gaveln. Grovsoprum finns i garaget, nyckeltagg passar, obs ej byggsopor.

## Uthyrning av lägenhet i andra hand

Ansökan om andrahandsuthyrning ska alltid ske hos förvaltaren innan uthyrningen. Tillstånd till uthyrning av lägenhet i andra hand medges i enlighet med gällande hyreslag.

Andrahandshyresgäst skall ha c/o adress. Det skall alltid stå bostadsrättshavarens namn på brevlåda och på portregister.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning, 5 % av ett prisbasbelopp tas ut per 12 månader.

Korttidsuthyrning av lägenhet tillåts inte i föreningen.

## Förvaltare

Bostadsrättsföreningen förvaltas av Fastum, enligt särskilt avtal. Förvaltaren svarar även för fastighetsskötsel och felanmälan.

Felanmälan:                      webb: <http://www.90220.se/1230>,

   telefon: 90 220

Betalningar/avgifter:        telefon: 90 220

Hysesadministration:        Förvaltningskontoret

Teknisk Förvaltare:         Helene Osagie

   Tfn: 08-586 344 23

   E-post: [helene.osagie@fastum.se](mailto:helene.osagie@fastum.se)

## Förvaltningskontoret

Föreningen har ett förvaltningskontor på Valhallavägen 152A, gaveln. Förvaltningskontoret nås även på 08-502 573 43. Förvaltningskontoret svarar på allmänna frågor, hyr ut förråd, handlägger panter och överlåtelser mm.

Se hemsidan för öppettider.

## Beskrivning av fastigheten

### 3 Dimensionell fastighet

En av grundpelarna i den svenska fastighetsrätten är bestämmelsen i 1 kap 1 § i jordabalken, där det anges att "fast egendom är jord och att denna är indelad i fastigheter".

Bestämmelsen kompletteras med att "en fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt".

En traditionell fastighet avgränsas enbart med gränser i markplanet. Till fastigheten hör inte bara den avgränsade markytan. Varje fastighet omfattar också utrymmet ovanför och under markytan, åtminstone så långt uppåt och nedåt som det praktiskt är möjligt att utnyttja dessa utrymmen. Det är nu möjligt att avgränsa fastigheter även uppåt och nedåt genom fastighetsbildning.

I 2 kapitlet 1 § och 2 § i jordabalken står också att det till en fastighet kan höra vissa fastighetstillbehör. Det kan vara byggnader och andra anläggningar som fastighetens ägare anlagt inom fastigheten för stadigvarande bruk.

Varje fastighet har en unik registerbeteckning. Exempelvis Södermalm 1:2 i X-stads kommun eller Violen 2 i Y-stads kommun. Fastigheterna redovisas i fastighetsregistret.

En 3D - fastighet är en fastighet som i sin helhet avgränsas såväl horisontellt som vertikalt. 3D - fastigheten ska enligt lagmotiven ha en "kärna" som består av en byggnad eller annan anläggning eller del av en sådan och ha en sådan storlek och sådan konstruktion att den kan

---

Postadress	Telefon	Hemsida	Org.nummer
Brf Fältöversten Box 4031 169 04 Solna	08-502 573 43	<a href="http://www.brf-faltoversten.se">www.brf-faltoversten.se</a>	769600-2307

fungera som en självständig enhet. Det är också möjligt att till en fastighet av traditionellt slag foga ett s.k. 3D-fastighetsutrymme.



Ett 3D-fastighetsutrymme är ett utrymme som inte ingår i någon annan fastighet och som också avgränsas både horisontellt och vertikalt.

3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen kan ny- och ombildas genom fastighetsbildning vid lantmäteriförrättning på samma sätt som gäller för "vanliga" fastigheter.

Översiktsbild av ett exempel av en 3D fastighet.

I stort disponerar bostadsrättsföreningen terrassplanet med ett 30-tal servitut för knutpunkter och olika typer av installationer.

## Servitut

Fastigheten belastas av servitut. Servituten avser att reglera gemensamma installationer mellan Fältöversten 7 och 8 samt innehåller rätt för Fält översten 8 att nyttja yta i Fältöversten 7 för tvättstuga, nyttja utrymme för elmätare och el-central, nyttja och underhålla spill- och dagvattenledningar, nyttja undercentral med ledningar för värmeförsörjning av bostäder, nyttja och underhålla hissar och innehåller rätt för Fältöversten 8 nyttja tillträde till garaget genom användandet av hissar och befintliga trapphus samt att fastigheterna Fältöversten 7 och 8 ömsesidigt äger rätt till erforderligt tillträde för utnyttjandet av avtalsrätterna.

Vidare finns servitut för fastigheten Fältöversten 8 avseende sopförvaring och soptransporter över Fältöversten 7. Fältöversten 7 har rätt att nyttja plats för ledningar och antenner i och på fastigheten Fältöversten 8.

## Byggteknisk information

Grundläggning är till större delen grundlagt med murar eller plintar till berg, västra sidan är emellertid grundförstärkt med tryckplåtar.

Byggnadsstommen är uppförd av betong. Bjälklag av betong. Fasadbeklädnad är av tegel, plåt samt eternitskivor. Yttertak har beläggning av plåt, tätskiktsduk med ovanliggande tätskiktsmassa och tjärpapp. Fönster är 2-glas, karmar och bågar av trä, klädda med plåt i lägenheter mot Valhallavägen dock ej fönster vid indragna balkonger.

## Övrigt

Om det är något som är oklart eller som du funderar över är du välkommen att kontakta någon i styrelsen eller vår förvaltare. Det är viktigt att du tar del av de stadgar som gäller för vår bostadsrättsförening

Stadgarna finns på Brf Fältöverstens hemsida [www.brf-faltoversten.se](http://www.brf-faltoversten.se)

Aktiviteter samt annan information delges medlemmarna genom nyhetsbrevet Fältposten, via den egna hemsidan och informationskärnorna vid sopnedkastet och på Valhallavägen 148B.