



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr4 • september 2019
Utgivare: Styrelsen

Så var hösten i antågande igen

Läs mer på sidan 2.

GROVSOPHÄMTNING TORSDAGEN DEN 28 NOVEMBER

Läs mer på sidan 6.

Orföranden har ordet - Föreningen tar aldrig semester ...

Så var hösten i antågande igen och varje år slås man av att sommaren går så fort. Trots det hoppas jag alla har haft en bra sommar och att alla batterier är laddade. Jag önskar er välkomna tillbaka.

Trots sommarstiltjen har föreningen inte haft semester. Till exempel har vi bytt alla dagvattenledningar på taken, med förhoppning om att vattenskador orsakade av läckande rör från taken nu ska vara ett minne blott. Vi har även jobbat med offertunderlag till arbetet med renoveringen av våra tre undercentraler samt byte av våra trapphusfläktar. Nu hoppas vi verkligen att vi hinner få allt på plats innan vintern kommer.

GÅRDEN ÄR NU FÄRDIG

Äntligen har vi också lyckats byta ut de felande värmeventilerna i porten Karlaplan 15 B, som satt i taket i Cervera-butiken. Nu vidtar injustering av radiatorerna i respektive lägenhet. Gården har också färdigställts i enlighet med vad som tidigare bestämts, så vad som återstår är att se vad som går att göra åt de stora sandlådorna som fortfarande finns kvar. Personligen tycker jag att vi nu har fått en väldigt fin gård.

PROJEKT I HÖST

Vad beträffar höstens projekt har vi sagt ja till att tvätta och måla resterande plåtar kring Valhallavägen. AMF ämnar tvätta och måla sin del. Hela fasaden mot Valhallavägen kommer efter detta att ha samma färg, vilket kommer att bli hur snyggt som helst.

Vi har också beslutat att byta belysning i samtliga hissar till LED-belysning, vilket är betydligt billigare än dagens lysrör som brinner dygnet runt. Vi hoppas även få igång projektet med att byta innertaken i samtliga entréer och att även där få in modern LED-belysning, något som kommer att bli ett lyft.

Annars kommer hösten i stor utsträckning att handla om värme och ventilation, så att vi förhoppningsvis äntligen kan börja få kontroll över våra galopperande energitvister.

VI ANNONSERAR

Slutligen en liten kul grej. Vi har fått förfrågan om att ha reklam på en av våra fasader i fyra veckor under hösten som vi sagt ja till och som vi faktiskt får väldigt bra betalt för. Det är en del av Volvo som är annonsör.

Så väl mött till höstens aktiviteter! ☐



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



Försäljning av hyreslägenheter

Föreningen har genom Karin Sahlin på Skandiamäklarna sålt en tomställd hyreslägenhet i befintligt skick på Valhallavägen 148D. Det är glädjande att konstatera att de stadigt ökande kvadratmeterpriserna på Östermalm även gynnar vår förening. Lägenheten är en 2:a och tillträde till lägenheten genomfördes 2 september. För närvarande finns 35 hyresrätter kvar i Brf Fältöversten och dessa hyresrätter har en total yta på 2150 kvm.

Hittills under 2019 har tre lägenheter sålts och/eller tillträtts till ett värde av 17,625 miljoner kr.

Totalt har sedan ombildningen i maj 2008 lägenheter och lokaler upplåtits till ett värde av närmare 403 miljoner kr. Användning av dessa intäkter från lägenhetsförsäljningar/lokal-försäljningar har i grova drag gjorts enligt tabellen nedan.

UPPDATERAD ARBETSORDNING

Styrelsen har uppdaterad Arbetsordningen och lagt ut dokumentet på hemsidan. Dokumentet är daterad

2019-08-21 och i version 3.0.

I Arbetsordningen framgår hur arbetet inom styrelsen fördelas mellan styrelsens ledamöter, mötesagenda, hur arvudet ska fördelas mm. Här framgår även olika policys, t ex försäljning av tomställda lägenheter, upphandling, beställning av varor etc. ☐



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

AKTIVITET	MILJONER KR	KOMMENTAR
Amortering	336	Kvarvarande lån på 23 miljoner kr amorterades 27 juni 2018.
Fönsterbyte Valhallavägen 146 - 148	12	Genomfördes hösten 2018.
Övriga underhålls- åtgärder i fastigheten	7	Skalskydd, gästlägenhet, ombyggnad av förvaltningskontor, renovering av rör, stamspolning mm.
Kassa	48	
Summa	403	



Ekonomiskt utfall

Saldot på banken per 2 september är ca 44 000 000 kr. Per 31/8 ligger det ekonomiska utfallet drygt 1 000 000 kr bättre än budget, vilket beror på att det löpande underhållet är drygt 300 000 kr lägre, främst tack vare färre vattenskador. Det planerade underhållet är knappt 600 000 kr lägre än budget, på grund av justering i underhållsplanen gällande fönster och kontroll av tilluftsventiler. Däremot har underhåll av dagvattenledningar tillkommit i underhållsplanen eftersom detta behov är viktigt att prioritera för att undvika framtida vattenskador.

Som nämnts i tidigare Fältposten ligger värmekostnaden 325 000 kr över budget på grund av ökade värmekostnader under de kalla månaderna, vilket inte kommer att hämtas in under år 2019.

SANGLÅDAN UTANFÖR PORT 148E OCH 148F

På den ordinarie föreningsstämman fick styrelsen i uppdrag att titta på den stora sandlådan utanför portarna 148E och 148 F.

Offert har inhämtats och kostnaden endast för markarbete är 400 000 kr. Det kan kosta upp till lika mycket beroende på vad man ska göra av ytan när väl markarbetet är utfört. Eftersom barn leker i sandlådan dagligen anser inte styrelsen att denna kostnad är försvarbar utan kommer att gå vidare med att titta på vad det kostar att ta bort en del av sandlådan.



Copyright: Pro Finance

UNDERHÅLLSPLAN 2019

ÅR	LÄGE	NAMN	KOSTNAD / INVESTERING
2019	Hela Fastigheten	Byte dagvattenstammar	5 622 000
2019	Bostäder	Fönster övriga, justering, kontroll tilluftsventiler	250 000
2019	Hela fastigheten	Målning plåtfasad mot Valhallavägen	220 000
2019	Hissar	Byte armaturer i hissar LED	450 000
2019	Hela fastigheten	Byte undertak i entréer invändigt	480 000
2019	Bostäder	VVC-åtgärder	3 230 000
2019	Centrum/Garage	Flytt av ventiler från gallerian Karlaplan 15	760 000
2019	Undercentral	Byte undercentral	3 420 000
SUMMA 2019			14 432 000

UNDERHÅLLSPLAN

Utifrån motion som biföljs på ordinarie föreningsstämman med yrkandet att föreningens underhållsplan löpande ska följas upp i föreningens informationskanaler, lämnas här kommentarer till de poster som ligger i underhållsplanen för år 2019. Från och med nästa nummer av Fältposten kommer en femårsplan att presenteras, med de löpande uppdateringar som görs. I underhållsplanen ligger en blandning av rena underhållsåtgärder som kostnadsförs samt investeringar som aktiveras i balansräkningen men belastar resultatet med avskrivningar. Notera att en del kostnader/investeringar är uppskattade kostnader utifrån offerter och ej faktiska kostnader varför planen kan komma att uppdateras, vilket i princip sker efter varje styrelsemöte.

FÖRKLARINGAR AV SPECIFIKA POSTER I UNDERHÅLLSPLANEN

Dagvattenrören är 45 år gamla och det som har utförts är att rören har spolats och filmats för att se underhållsbehovet. Efter inspektionen har sedan rören, beroende på åtkomsten till dem, bytts ut eller relinats för att undvika framtida vattenskador.

Fönstergenomgång har gjorts för att renovera fönster med akut underhållsbehov.

Byte av hissbelysning till LED-lampor kommer att utföras för att få ner energikostnaderna. Enligt leverantör är pay off-tiden 2–3 år. Eftersom ledningar och hållare var i dåligt skick togs beslut att även byta ut armaturerna.

VVC-åtgärder avser åtgärder för att få bukt med problemet med

kalla lägenheter där det är problem med tappvärmen. Provninstallation har utförts i en port.

Flytt av ventiler från gallerian Karlaplan 15 avser ett byte och flytt av ventiler för att råda bot på problemet med kalla lägenheter i denna port.

På stämman informerades om byte av undercentraler och föreningen har fått två offerter varvid en har accepterats och arbetet är planerat att börja under 2019. □



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



Pågående fastighetsprojekt

För närvarande pågår en rad projekt inom vår fastighet. Här följer en liten uppdatering på de större projekt vi startat och hoppas kunna avsluta under hösten/vintern.

✓ Byte av dagvattenledningar på taken. Detta arbete har pågått under sommaren men problem tillstötte på Valhallavägshuset eftersom de gamla rören går genom förråden och därför var "omöjliga" att komma åt på ett enkelt sätt. Dessa rör kommer i stället relinas och arbetet kommer att påbörjas inom kort.

✓ Byte av undertak i entréer. Byte av "halmtaken" och montering av nya energisnåla LED-armaturer i undertaken. Arbetet planeras ta tre veckor med början vecka 38.

✓ Byte av ljusarmaturer i hissar. Vår hissbelysning brinner dygnet runt, vilket kostar onödig energi. Tyvärr så går det inte att ändra så att belysningen släcks när ingen nyttjar hissen. Vi har därför beslutat att

byta befintliga armaturer till lågen-
ergiarmaturer. Arbetet kommer att utföras under hösten.

✓ Målning av plåtfasad Valhallavägen. För att få en enhetlig färg på samtliga plåtar och fönster mot Valhallavägen målar vi de plåtar som tillhör föreningen samtidigt som AMF målar sin del.

✓ Byte avloppsstammar. Vi har haft återkommande stopp i avlopp där stammarna tillhör AMF. Detta problem har vi under väldigt lång tid påpekat för AMF och det verkar som vi nu börjar få gehör. AMF har nu lovat att byta stammar på Karlaplan 19 A och B, något som vi bedömer är akut. Vi har även påtalat stopp under sommaren i Valhallavägen 148 B.

✓ Sist men inte minst, byte av undercentraler. Arbetet med att uppdatera våra undercentraler kommer påbörjas i vecka 37. Vi hoppas att det hela kommer att gå smidigt och att värmen endast kommer att vara borta vid själva överföringsögonblicket, ca 2-3 timmar.

✓ Ventilation med återvinning. I skrivande stund är vi inte helt klara med förhandlingen om det nya ventilationssystemet som bl.a. skall ersätta våra trapphusfläktar. Som ni kanske märkt är luften i trapphusen just nu undermålig. Med nya ventilationen på plats kommer vi lösa det problemet samt även få en godkänd OVK. □



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

Noterat från styrelsen

GODKÄNNANDE AV INGLASNING AV UTEPLATSER

Vi vill påminna om att godkänt bygglov av Stockholms stad för inglasning av uteplats på botten-
våningen även behöver godkännas av styrelsen via Adex. Det räcker alltså inte med enbart ett godkännande från Stockholms stad.

HANTERING AV OFFERTER

Som de flesta säkert känner till bör i samband varje seriös upphandling minst tre, helst flera offerter begäras in för det arbete som ska utföras.

Detta kan ibland visa sig vara lättare sagt än gjort. Trots att den svenska byggbranschen av allt att döma befinner sig i ett förstadium till lågkonjunktur får vår förvaltare ibland nästan jaga in offerter. Senast, när offerter skulle inhämtas för arbete med undercentralerna, skickades åtta offertförfrågningar ut. Endast ett svar kom in i tid och ytterligare ett något senare.

Ibland har svaren helt uteblivit och planerade arbeten därmed blivit kraftigt försenade med nya offertrundor som resultat. Detta är anledningen till att utlovade åtgärder ibland dröjer, vilket kan vara irriterande för de boende, men något som styrelse och förvaltare hela tiden försöker lösa.

SISTA CHANSEN ATT BEHÅLLA KÄRL FÖR PAPPKARTONGER I SOPRUMMET

Tidigare i år genomfördes ett par smärre förändringar i soprummet. Eftersom många boende var missbelåtna med att behöva uppsöka grovsoprummet i källaren för att slänga pappkartonger ordnades med en container i soprummet där man kan slänga ihopvikt emballage i papp. Dessvärre överbelamrades containern gång på gång med stora kartonger som inte vikts ihop, med påföljd att ett berg av kartonger i stället tornade upp sig på golvet i soprummet, flera gånger i veckan.

Vi väddar nu om bättre ordning när det gäller pappavfall. Vik ihop det ni kan och lägg det i containern, inte på golvet. Större pappavfall måste tas ner till grovsoprummet i källaren. Fortsätter slarvet nödgas vi tyvärr ta bort möjligheten att slänga kartonger i soprummet, vilket känns en smula trist.

MATA INTE FÅGLAR I KVARTERET

Visst är det trevligt att så många fåglar verkar trivas i och runt Fältöversten, i träden och på övriga ytor utomhus. Även om det känns frestande att mata dem så är detta inte tillåtet. Fågelmat, oavsett den läggs ut på balkongerna eller på gården sprätter omkring och drar till sig råttor, ett problem som var stort för ett par år sedan, men som genom olika åtgärder nu blivit bättre. Vill man mata fåglarna när vintern kommer så går det utmärkt att göra detta utanför de områden som är bebyggda med flerfamiljshus.

I TVÄTTSTUGAN TVÄTTAR MAN

På förekommen anledning meddelas att det är strängt förbjudet att använda den gemensamma tvättstugans maskiner till att färga textilier. Färgen biter sig kvar länge efter det att själva färgningen gjorts, vilket ställer till katastrof för den som bokar efterföljande tvättider.

Alltså, tvättstugan är till för att tvätta i, ingenting annat.

TRIVSEL FÖR ALLA

I syfte att något underlätta det gemensamma livet i Brf Fältöversten finns sedan länge en samling trivselregler att hålla sig till. Dessa finns uppsatta i varje port och kan även läsas på hemsidan. Trivselreglerna är så pass detaljerade att inga missförstånd borde kunna uppstå. Det händer dock alltför ofta att ett fåtal boende, eller deras besökare, tänjer väl mycket på reglerna med irritation och vantrivsel hos andra som följd. Tänk på att Du inte bor här ensam utan delar fastigheten med över 1 000 andra. Till exempel finns anvisade platser och askkoppar på gården för rökare, så det finns ingen anledning för någon att röka i eller direkt utanför portarna eller att fimpa i entreerna. Hissarna är ett annat utrymme som utnyttjas gemensamt och som bör behandlas därefter. Självfallet är det strängt förbjudet att på olika sätt förorena i hissarna. Skulle detta ske av misstag måste den ansvarige ofördröjligen städa efter sig.

GROVSOPHÄMTNING TORSDAGEN DEN 28 NOVEMBER

Uppe på gårdsplanen vid flyttbussen, mellan
klockan 16.00 och 20.00.

Vi kommer ha personal på plats som hjälper
till med sorteringen.

**OBS! Det är inte tillåtet att ställa ner/ut grovsopor
före klockan 16.00 och efter 20.00 den 28 november!**

AdEx

