



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 1 • mars 2017

Om den här lilla raden av kantsten är det enda som ska skilja den dubbelfiliga cykelbanan från trottoaren, känns det otryggt för oss gående”.

Se sidan 4.

Extrastämman

Den 10 april genomförs den tidigare aviserade extrastämman. Då ska vi besluta om stadgeändringar och hålla omröstning om utformning av entréer och portar. Underlag kommer att bifogas kallelsen. Portförslagen ställs också ut på förvaltningskontoret.



Styrelsen kommer även att informera om en teknisk – ekonomisk översikt över de åtgärds paket som tagits fram avseende underhållet av vårt hus. Översikten kommer att visa det ekonomiska utrymmet för de olika underhållsåtgärderna och andra förbättringsåtgärder. Möjligheten att kunna slutbetala lånen under 2018 eller 2019 kommer också att framgå. Målsättningen är att planera för att kunna genomföra alla nödvändiga åtgärder utan att behöva höja årsavgiften.

STÖRRE PLANERADE UNDERHÅLLSÅTGÄRDER DE NÄRMASTE ÅREN

Renovering av fasaderna.

Byte av trasiga tegelstenar, byte av rörelsefogar och upptagning av nya fogar, reparation av sprickor, plåtarbeten på alla fönsterbleck och tätning runt om. Offert finns.

Renovering av fönster och komplettering av tilluftsventilation.

Val mellan tre åtgärdsalternativ. Offert finns.

Renovering av taken.

Val mellan två åtgärdsalternativ. Kalkyler finns.

Renovering av fjärrvärmecentralerna.

Undersöks utökning med värmeåtervinning, bergvärme o solpaneler.

Renovering och intrimning av värmeledningssystemet.

Prov utfört i 146 F. Offert finns.

Större förbättringsåtgärd.

Ombyggnad eller renovering av entréer och portar. Här ingår också angränsande dörrar till trapphus och förråd som ska anpassas till utseende

och färg till nya portar. Kalkyler för underhåll och förbättring finns.

UTVECKLING

Parallellt med dessa åtgärder undersöker styrelsen också andra möjligheter till teknisk och ekonomisk utveckling av föreningen.

Mer om detta kommer på ordinarie årsstämman den 7 juni. *Miss inte den stämman.*

KORTFATTAT OM ANDRA NYHETER

Försäljning av de sexton nya lägenheterna i 148 B och 148 C, är klar. Projekteringen av ombyggnaden till lägenheter i 152 B-D (f.d. dagislokalen) inleds inom kort. Planen är att ombyggnaden till lägenheter ska påbörjas i höst.

Gästlägenheten är nu klar för användning – kontakta förvaltningskontoret om du vill ha möjlighet att hyra den.

Installationen av bevakningskameror, steg två, är nu klar men ännu inte helt intrimmad. Som tidigare nämnts kommer samtliga lägenheter att besiktigas för att upptäcka risker för vattenläckage. Avsikten är att reducera antalet vattenskador. Arbetet beräknas börja under mars och genomförs av AdEx.

Ett nödbelysningsystem kommer att installeras i alla spiraltrappor och på alla våningsplan samt i tvättstugan. Nödbelysningen som är batterimatad tänds automatisk vid strömavbrott i ordinarie kraftmatning □

Väl mött den 10 april



Ordförande

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

Inbjudan till Portmöten

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

Årets portmöten kommer att ske vid tre olika tillfällen;

- *onsdag 15 mars*
- *torsdag 16 mars*
- *tisdag 21 mars*

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 skall få plats. Vid samtliga tre portmöten kommer två styrelseledamöter att närvara.

FÖRSÄLJNING AV HYRESLÄGENHETER

Föreningen har upplåtit hyreslägenhet på Valhallavägen 150 B, 3 tr för 8 200 000 kr vilket motsvarar drygt 87 000 kr per kvm eftersom lägenheten är på 94 kvm. Föreningen hade inför visningen strippat hela lägenheten på all fast inredning. Detta var första gången föreningen sålde en lägenhet i sådant skick. Bostadsrättshavaren kommer att tillträda lägenheten senast 20 april.

Hyreslägenheten på Karlaplan 21 C, 5 tr såldes för 7 970 000 kr och tillträdde den 24 februari.

OMBYGGNAD AV LOKAL TILL BOSTADSRÄTTER PÅ VALHALLAVÄGEN 148 B

Samtliga besiktningsanmärkningar är åtgärdade och all dokumentation från Innovation Design är överlämnad och godkänd av AMF och föreningen.

OMBYGGNAD AV LOKAL TILL BOSTADSRÄTTER PÅ VALHALLAVÄGEN 148 C

Vivoo har sålt den sista lägenheten på Valhallavägen 148 C (fd hemtjänstens lokal). Tillträde kommer att ske 8 mars. Den sjätte och sista lägenheten som sålts tillträdde den 1 april. Hittills har föreningen erhållit 6,9 miljoner kr från Vivoo för lägenheterna.

SISTA DAG FÖR INLÄMNANDE AV MOTIONER

Sista dag för inlämnande av motioner till ordinarie årsstämma i juni är den 15 mars.

Undertecknade motioner kan lämnas i föreningens brevlåda Valhallavägen 152A, via e-mail styrelsen@brf-faltoversten.se eller till Sven Boman Valhallavägen 148 A, 1 tr.

Tips till den som vill skriva motioner gavs i Fältposten Extra i feb 2015 □



Sekreterare

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



Risk för krock utanför Fältöversten

Den nya cykelbanan på Värtavägen ska underlätta framkomligheten för både cyklister och gående, enligt skylten på vändplanen. Men inga övergångsställen för att ta sig till taxi och färdtjänst är planerade. Den som kör upp från garaget har dessutom väjningsplikt för cyklisterna.

- Trafikkontoret verkar bara bry sig om cyklisterna, säger Gunilla Wernar, som haft kontakt med stadens tjänstemän.

Första gången Gunilla Wernar på Karlaplan 21 C fick kännedom om att en cykelbana planerades på Värtavägen var under förra året när hon fick ögonen på en artikel i en av lokaltidningarna. Direkt stod det klart för henne att den nya cykelbanan som skulle dras utmed Fältöverstens yttervägg därmed skulle korsa in- och utfarten från garaget. Eftersom Gunilla från sin bostad har utsikt över den aktuella delen av Värtavägen och därför vet hur många fordon som passerar in och ut ur Fältöversten, bland annat åtskilliga lastbilar som dagligen levererar varor till lastbryggorna, började hon fundera över hur den nya cykelbanan skulle fungera i praktiken.

När arbetet med cykelbanan med buller och brak startade i oktober månad utanför Fältöversten, utan någon tidigare avisering om vad som var på gång, kontaktade Gunilla Trafikkontoret. Hon undrade bland annat hur den nya cykelbanan skulle förbättra framkomligheten även för gående, det

som stod angivet på skylten vid vändplanen. Det stod då klart att den aktuella befattningshavaren hos Stockholms stad aldrig varit på plats, men han tog fram en karta över området. Efter detta har Gunilla varit i regelbunden kontakt med olika instanser via telefon och e-mail för att följa upp ärendet och göra vad hon kan för att påverka. De problem hon identifierat i samband med den nya cykelbanans byggande är flera. Förutom riskerna med korsande cykeltrafik utanför garageinfarten, verkar ingen lösning finnas på de gåendes behov att kunna ta sig från det smala gångstråket mellan cykelbanan och Fältöverstens yttervägg till parkeringsplatserna och andra sidan av Värtavägen utan risk att bli påkörda när de korsar cykelbanan. En utmärkt lösning skulle, enligt Gunilla, vara att anlägga ett övergångsställe över cykelbanan i linje med det tidigare övergångsstället över Värtavägen. Ett övergångsställe innebär väjningsplikt för alla slags fordon och är därmed en garant för de gåendes säkerhet,

något som är extra viktigt att ha i åtanke om en olycka verkligen skulle inträffa.

Ytterligare en frågeställning är krånglet för den som behöver beställa färdtjänst, taxi eller utryckningsfordon till entrén på Karlaplan, något som tillfälligt måste lösas med att beställaren instruerar transportören att i stället ta sig in via Erik Dahlbergsallén. Hur det blir i framtiden är oklart, eftersom vändplanen på Värtavägen efter ombyggnaden ser ut att bli



”Om den här lilla raden av kantsten är det enda som ska skilja den dubbelfiliga cykelbanan från trottoaren, känns det otryggt för oss gående”, säger Gunilla Wernar.

väsentligt mindre än tidigare, men förhoppningsvis kommer transporter att kunna passera den vägen. Frågan om framkomlighet för utryckningsfordon och taxi till Karlaplansentrén drivs även av Adex.

SÅ VILKA BESKED HAR GUNILLA FÅTT SÅ HÄR LÅNGT?

- Ifråga om garageuppfarten var upplysningen från Trafikkontoret att några problem med korsande cykeltrafik aldrig skulle uppstå, eftersom bilarna som kör upp från garaget har väjningsplikt när en

cyklist kommer forande.

- När det gäller möjligheten för gående att ta sig från trottoaren över cykelbanan är det enligt Trafikkontoret inte möjligt att reda ut vilken part som har företräde respektive väjningsplikt. Jag fick beskedet att om båda parter bara var försiktiga (!) och såg sig för skulle allt säkert lösa sig.

- På frågan när arbetet ska vara klart har jag fått tre olika besked. Läser man skylten vid byggplatsen står det att arbetet ska vara slutfört

sommaren 2018, men det verkar dessbättre endast avse hela sträckan upp över Kampementsbacken. Den del av bygget som berör oss i Fältöversten ska enligt Stockholms stads hemsida stå färdigt i mars i år, men enligt ansvarig projektledare är det senaste beskedet att det ska vara klart redan i månadsskiftet februari-mars. Vi får hoppas att det stämmer.

På frågan hur framkomligheten för gående ska förbättras har Gunilla bara fått ett svar: Trafikkontoret ►

► kommer att anlägga en rekreationsplats med bänkar och träd uppe vid Furusundsgatan där man kan sitta och ta igen sig (!).

- Det verkar som om Trafikkonto-

ret bara ser till cyklisterna och inte till övriga trafikanter, säger Gunilla.

Tack vare att medlemmen Gunilla Wernar engagerat sig har fråge-

tecknen kring bygget av cykelbanan kommit upp på bordet hos Trafikkontoret, som därmed borde ta de utpekade säkerhetsriskerna i beaktande och vidta lämpliga åtgärder.

Fortsättning följer. Bland annat har Trafikkontoret fått frågan om de har gjort någon riskanalys innan projektet med cykelbanan sattes igång ☐



Informationsansvarig

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

Vad gäller i fråga om andrahandsuthyrning?

Ibland kan det vara praktiskt att hyra ut sin bostad till någon annan. Man kanske har fått ett tidsbestämt arbete utomlands, vill bo ett tag på prov tillsammans med nya kärleken innan man tar steget fullt ut eller behöver studera på annan ort under ett par år.

Självklart ska det då vara möjligt att låta en anhörig bo i lägenheten eller att under ordnade former hyra ut i andra hand. Andrahandsupplåtelser till utomstående ska alltid godkännas av styrelsen, vilket sker regelmässigt om inga speciella problem föreligger.

ATT TÄNKA PÅ

Vad man bör tänka på är att det bara är tillåtet att hyra ut i andra hand till privatpersoner, att andrahandshyresgästen under inga omständigheter får upplåta lägenheten till en tredjehandshyresgäst och att andrahandsuthyrningarna

aldrig får sättas i system, som en form av förtäckt hotellverksamhet.

SÄKERHET OCH TRIVSEL

Det är en fråga om säkerhet och även om trivsel att dessa enkla regler efterlevs och inte missbrukas. Rätt skött är möjligheten att hyra ut i andra hand till gagn för alla inblandade ☐



Information om gästlägenheten

Som tidigare meddelats är det nu möjligt att hyra bostadsrättsföreningens gästlägenhet för övernattande gäster.

I ett inledande skede sattes incheckningstiden till efter klockan 13 på tillträdesdagen och utcheckning senast 11 avresedagen. Då detta ansågs vara en smula opraktiskt har tiderna nu ändrats. Incheckning sker numera från klockan 15 och utcheckning senast 13. Förhoppningsvis passar det nya arrangemanget flertalet och ger också de övernattande gästerna chansen att sova ut innan de reser.

Gästlägenheten har adress Karlaplan 15 C och ligger på gaveln mot Erik Dahlbergsallén. Lägenheten består av ett vardagsrum kombinerat med kök, som möblerats med matbord och stolar samt en soffgrupp med hörnsoffa som är bäddbar för två personer. Härutöver finns ett sovrum med dubbelsäng. Toalett och dusch är handikappanpassad, liksom entrén till lägenheten.

För att läggas in i bokningsschemat behöver man först fylla i ett avtal som gäller tills vidare. Detta finns att hämta på Adex kontor eller på hemsidan.

HJÄLP AV ADEX

Den som inte är uppkopplad och därmed inte kan komma åt bokningsschemat är välkommen att kontakta AdEx för hjälp med att lägga in bokningen.

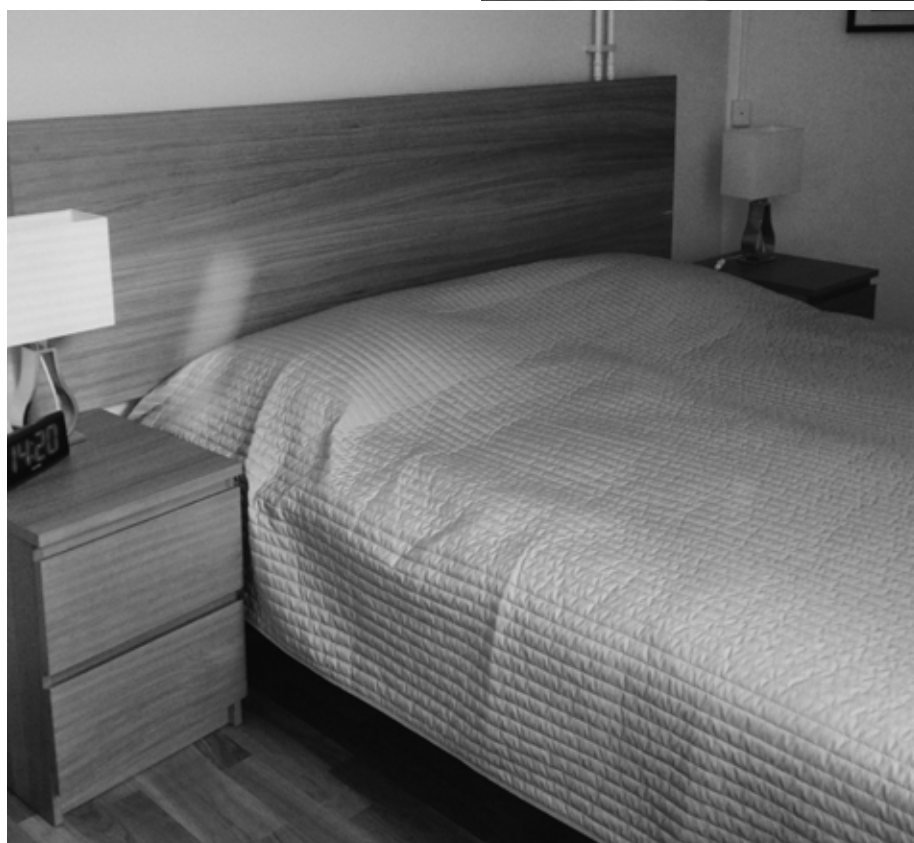
De svart-vita bilderna gör inte gästlägenheten helt rättvisa, men kan ändå ge en indikation på hur den ser ut.

Vi hoppas att alla kommer att trivas med gästlägenheten ☐



Informationsansvarig

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



Modifiering av cykelförbudet på gården

Idag finns ett antal ”cykeltrafik förbjuden”-skyltar uppsatta på Fältöverstens terrassplan. Detta förbud efterlevs inte, vilket i det här fallet beror på att det av de flesta uppfattas som tämligen onödigt.

Gården på terrassplanet är i första hand en gångyta men då flera cykelställ också finns placerade här behöver cyklister kunna transportera sig mellan cykelställ och utgångar.

Som en anpassning till verkligheten kommer nuvarande förbudsskyltar att tas bort och ersättas med anmaningen att cykla försiktigt. Kom också ihåg att om en cyklist kör på en gående åvilar ansvaret cyklisten.

Sopor

Det drar en renoveringsvåg genom landets villaområden och bostadsrättsföreningar, vilket är en positiv trend eftersom det visar att gemene man satsar på sitt boende. Så även inom Fältöversten, där det ständigt pågår olika byggnadsarbeten.

Byggnadsarbete medför i allmänhet att en mängd byggsopor samlas, för vilka ägaren till den lägenhet som renoveras ansvarar.

Alla byggsopor ska utan dröjsmål fraktas bort så att de inte stör omkringboende. Skulle det ►

Dags för besiktning av avlopp m.m.

För att i möjligaste mån kunna förebygga vattenskador kommer besiktning av ledningar för vatten avlopp och element inom kort att påbörjas i samtliga Fältöverstens lägenheter.

Det är i detta sammanhang viktigt att alla samarbetar och släpper in besiktningsmännen.

Under åren som gått har ett fåtal hushåll konsekvent vägrat att öppna, och vi vill därför poängtera att de besök som görs från föreningens sida är nödvändiga och att man som lägenhetsinnehavare enligt lag är skyldig att lämna föreningens företrädare tillträde för besiktning och nödvändiga reparationer.

► uppstå problem med att frakta bort byggsoporna samma dag de läggs ut, så placera en stor och väl synlig skylt på soporna som talar om vid vilken tidpunkt byggsoporna kommer att försvinna. I annat fall kommer föreningen att ombesörja bortforslingen och skicka räkning.

Soprummet är numera kameraövervakat, men fortfarande finns det boende som använder golvet

som extra soputrymme, alternativt utställningsyta för eget avfall man vill skänka bort till första, bästa intresserade.

För allas trevnad, respektera de skyltar som finns och använd de sopkärl som står uppställda för olika ändamål. För större sopor, använd soprummet i garaget som också är kameraövervakat. Vik ihop kartonger innan de kastas.

Har Du drabbats av en vattenskada?

Försök att stoppa vattenflödet och kontakta utan dröjsmål förvaltningskontoret. Sekunderna är dyrbara för att begränsa ytterligare skador. Kontakta därefter Ditt försäkringsbolag.

Glömda och upphittade persedlar

Vi vill meddela att den som hittar något kvarglömt på gården eller i portarna är välkommen att

lämna in det upphittade på Adexkontoret som förvarar det tills den rättmätige ägaren dyker upp och mot beskrivning återfår sina tillhörigheter.

Blandad post

Har Du någon gång fått post tillsammans med tidningarna och undrar varför? En medlem uppger att Bring Citymail ibland uppdrar åt tidningsbuden att även dela ut försändelser från företag till andra företag och privatpersoner. Alltså ingenting att oroas över.

Det är roligt med fest

Absolut, så är det. Det finns många anledningar att fira högtidsdagar, speciella tilldragelser eller att träffa en, flera eller ibland många goda vänner på en drink eller över en bit mat, helt enkelt bara för att man har lust.

Bor man i ett flerfamiljshus eller i ett större bostadskomplex som Brf Fältöversten är det självklart att grannar till den som firar något på hemmaplan får stå ut med de tillfälliga störningar en glad fest kan medföra. En god regel är att alltid informera om sina festplaner i förväg genom att sätta upp en lapp i porten eller liknande, så att grannarna är förberedda.

Även med denna typ av ”förvarning” finns dock gränser för vad omgivningen ska behöva tolerera. Att spela högljudd musik eller väsnas på balkongen sent på småtimmarna, oavsett det är helg eller ej, låta berusade gäster springa omkring på gården, skräpa ner och ägna sig åt skadegörelse är självklart förbjudet och kan, om det upprepas, i värsta fall resultera i att man förlorar rätten att bo kvar.

Trivsel och grannsämja bygger som det mesta på ömsesidighet, en kombination av hänsyn och tolerans.

*Man dansar däruppe - klarvaket
är huset fast klockan är tolv.
Då slår det mig plötsligt att taket,
mitt tak, är en annans golv.*

(Nils Ferlin)

Genvägar till Valhallavägen

I huskroppen mot Valhallavägen finns fyra utgångar till Valhallavägen från trapphusen i 146 E – F och i 148 E – F. Alla utom 146 E kommer att förses med grindar för slussfunktion.

146 E är för trång för grindar och kommer att stängas för dagligt bruk samt förses med larm och får endast användas som nödutgång.

Inglasning av balkonger

Bygglov finns nu för inglasning av balkonger på husgavlarna och för uteplatserna. Vid intresse, kontakta AdEx för att teckna avtal angående underhållsansvar m.m. och för att erlagga en avgift på 500 kronor.

Felanmälan

Felanmälan till Adex görs antingen via nätet på www.adex.se, direkt hos Adex-kontoret på Valhallavägen 152 A, på gaveln, eller i ett telefonsamtal till 08-502 573 40. En del medlemmar har framfört åsikten att det känns säkrare med ett personligt samtal. Adex meddelar att alla felanmälningar behandlas lika och att fördelen med att höra av sig via nätet är att Adex då automatiskt får en e-postadress till den som anmält och dit återrapportering utan dröjsmål kan ske.

Samtliga övervakningskameror på plats

Samtliga 14 övervakningskameror är nu installerade och har tagits i bruk. De sju kameror som tillkommit sedan vi senast informerade om detta förstärker bland annat bevakningen vid ingången till Valhallavägen och passagerna till och från tvättstugan.

Även om kamerorna väsentligt ökar möjligheten att identifiera oönskade personer som bereder sig tillträde till terrassplan kan de inte hindra den typen av element att komma in.

Det är vars och ens ansvar att i möjligaste mån försöka undvika att släppa in personer som inte ser ut att höra hemma här. Naturligtvis kan det vara svårt om man sent en kväll står ensam mot ett större ungdomsgång, så har man tid och möjlighet är rådet att i dessa fall välja en annan ingång.

Rekommendera hantverkare

Medarbetarna på AdEx får ofta frågan om de kan rekommendera en viss hantverkare för exempelvis renovering av badrum, målning, ombyggnad m.m.

Tyvärr är detta inte praktiskt genomförbart. Dock förmedlar AdEx mer än gärna information av detta slag mellan medlemmar som genomfört en renovering och varit belåtna med anlidade hantverkare och de medlemmar som står i begrepp att göra en renovering och önskar tips och referenser.

Den som anlitat en hantverkare och är nöjd med resultatet är nu välkommen att uppsöka AdEx-kontoret och fylla i ett papper med kontaktuppgifter till hantverkaren som placeras i en separat pärm. Tanken är att den som går i renoveringstankar ska kunna konsultera pärmen för tips. Självfallet är det också till stor hjälp om den som har dåliga erfarenheter av en hantverkare kan varna sina grannar med att lämna ett omdöme.

Ännu finns inga uppgifter att tillgå men om de som anlitat hantverkare från och med nu lämnar information enligt ovan så kommer de så småningom att finnas tillgängliga.

Observera dock att inga garantier på detta sätt kan lämnas. Att en medlem är mer än nöjd med en viss hantverkare behöver inte innebära att nästa känner likadant. Förhoppningsvis kan införandet av hantverkarpärmen ändå medföra att sökandet efter rätt hantverkare underlättas för flera.

Balkongen - oas eller soptipp?

De flesta som bor i Fältöversten har nöjet att under sommarhalvåret kunna disponera ett extra rum, i form av en balkong i söderläge, vilket uppskattas av flertalet. Den som på balkongen skapar ett användbart uterum gör inte bara något trevligt för sig själv och sitt hushåll utan även för grannarna mitt emot som får något snyggt att titta på.

Tyvärr gäller detta inte alla. Några boende har tagit för vana att använda balkongen som något slags pri-

vat avfallsstation, belamrad med skräp, gamla möbler och byggsopor. På grund av ökad brand- och skaderisk är detta inte tillåtet, lika litet som det är tillåtet att belamra uteplatserna på terrassplan med skräp, samtidigt som det skapar vantrivsel hos de grannar som fått en sophög i blickfånget.

Naturligtvis är det inget tvång att använda balkongen, men den som saknar det intresset uppmanas att i stället hålla balkongen tom.



Avisering om extrastämma och årsmöte 2017

På årsmötet 2016 uppdrogs åt den tillträdande styrelsen att kalla till extrastämma innan nästa ordinarie årsmöte för att medlemmarna skulle få tillfälle att rösta om förslag till ändring av bostadsrättsföreningens stadgar, samt att gå till omröstning mellan tre olika förslag till ombyggnad och design av samtliga portar. De tre förslagen skulle tas fram av styrelsen i samarbete med en arkitekt.

I vanlig ordning börjar inläppet klockan 17.30 och det kommer att serveras smörgåsar med dryck vid båda stämottillfällena.

Sista datum att lämna in motioner till styrelsen för behandling vid ordinarie årsmöte är 15 mars 2017. Motioner kan antingen skickas in via e-mail till styrelsen@brf-faltoversten.se, läggas i styrelsens brevkast på Valhallavägen 152 A, BV, alternativt i AdEx´ brevlåda på



FÖRSLAG 1.



FÖRSLAG 2.



FÖRSLAG 3.

Förslagen visades med tre bilder i förra numret av Fältposten och kommer att ges en mera ingående presentation i kallelsen till extrastämman. De detaljerade förslagen med kostnadsuppgifter finns även till påseende på AdEx-kontoret på gården, dit alla är välkomna att

titta på utställda planscher under de tider kontoret håller öppet.

Extrastämman kommer att hållas på Östra Real, måndagen den 10 april 2017 klockan 18.00 och årsmötet på Östra Real, onsdagen den 7 juni, samma tid.

gården eller lämnas till styrelsens sekreterare Sven Boman, Valhallavägen 148 A, 1 tr.

Glöm inte att kontakta valberedningen med förslag på medlemmar som skulle lämpa sig för styrelsearbete!





GLÖM INTE EXTRASTÄMMAN

Föreningens extrastämma kommer att hållas på Östra Real,
måndagen den 10 april 2017 klockan 18.00