



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 2 • maj 2017

Extrastämman genomförd

sid 2

Portmöten våren 2017

sid 5

Kort från styrelsen

sid 6

Glöm inte!
Ordinarie stämma i
Brf Fältöversten, hålls
onsdagen den 7 juni 2017,
klockan 18, på
Östra Real.

Extrastämman genomförd

Den 10 april genomfördes extrastämman med omröstning om utformning av entréer och portar. Förslagen som tagits fram av våra konsulter betraktades allmänt som för dyra och omfattande och ogillades av medlemmarna.

Styrelsen informerade på stämman att portfrågan i stället kommer att hanteras inom ramen för föreningens underhållsplan. Det är naturligt med många synpunkter i ”tycke- och smakfrågor” men en rimlig inriktning att börja planeringen med kan se ut som följande, men vissa variationer är givetvis möjliga:

BYTE AV PORTPARTIERNA

(alla nuvarande aluminiumfärgade partier) till ett nytt stilenligt utförande – behålla och fräscha upp de befintliga tegelväggarna inne i por-

sedan nya mattor anskaffas med annat och snyggare utseende.

I TAKEN utanför de indragna portarna (18 st) byts halmplattorna ut mot paneltak eller takplattor med infällda vertikalbelysningar (downlights) i takpanelen.

DE RÖDA DÖRRPARTIERNA

mot gården avses bytas till utseende som harmonierar med entréportarna. De dörrar som lämpar sig avses förses med glasrutor.



tarna – måla om tidigare målade väggytor och alla dörrar – slipa och behandla det befintliga stengolvet så det återfår ursprunglig lyster – byta ut halmplattorna i taket mot paneltak eller takplattor – byta ut all lysrörsbelysning i tak och på väggar mot ett flertal vertikalbelysningar (downlights) infällda i takpanelen med placeringar så att ljuskäglorna stryker väggarna på ett dekorativt sätt. Till golvet bör

SKÄRMTAKEN som sitter ovanför en del portar (10 st) bör bytas till ett mer stilenligt utförande.

ÄVEN PORTNUMMERARMATURERNA bör bytas till bättre och snyggare utförande.

Styrelsen beslutar i underhållsfrågor men välkomnar som stöd i detta synpunkter från medlemmar, enskilt eller samlat genom fastighetsgruppen.



Östra Real slår upp portarna för ännu en stämma.

UNDERHÅLL OCH FÖRBÄTTRINGAR

Som tidigare informerats planeras för flera omfattande underhållsåtgärder och förbättringar (utöver portarna). Se föregående nummer av Fältposten.

Dessutom undersöks några större åtgärder avseende teknisk och ekonomisk utveckling av vår fastighet som, om de kan genomföras, kan komma att innebära mycket stora ekonomiska tillskott, dels i form av stora intäkter, dels som kraftigt reducerade driftkostnader, samtidigt som mycket stora förbättringar av viktiga tekniska funktioner uppnås.

Flera åtgärder hänger samman med varandra och är lämpligast att utföra samtidigt. Några åtgärder som avser förbättringar är av sådan art att stämmobeslut erfordras. För vissa åtgärder finns alternativa lösningar som undersöks.

Styrelsen arbetar nu med framtagning av det omfattande underlaget för alla åtgärder. Dessa frågor kommer inte att behandlas vid ordinarie årsstämman den 7 juni. Styrelsen avser att löpande informera om underhållsåtgärderna och föredra förbättringsåtgärderna för beslut så snart som möjlig, eventuellt vid en extrastämma. Medlemmarna kommer att få en övergripande presentation och därmed möjligheten att bilda sig en uppfattning om helheten rörande alla åtgärder.

ÖVRIGT

Som tidigare informerats genomförs nu besiktning av samtliga lägenheter för att upptäcka risker för vattenläckage. Avsikten är att reducera antalet vattenskador. Underlätta gärna, om möjligt, för besiktningsmännen genom att

plocka bort badkarsfronten och flytta undan möbler som står framför värmeelementen.

Installationen av nödbelysningar i alla spiraltrappor och på våningsplanen samt i tvättstugan pågår och är till stora delar klar. Nödbelysningen som är batterimatad tänds automatisk vid strömavbrott.

Glöm inte bort årsstämman den 7 juni i Östra Reals Aula. Det är på årsstämman vi fattar besluten □



Ordförande

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

Ett sammandrag av extrastämman

Här kommer ett sammandrag i punktform av beslut från föreningens extrastämma som gick av stapeln den 10 april i Östra reals aula.

- ✓ Extrastämman leddes av Göran Olsson.
 - ✓ Anders Engdahl, Valhallavägen 148C och Peter Nordstöm, Valhallavägen 148F valdes som justerare.
 - ✓ 134 röstberättigade medlemmar deltog varav 24 via fullmakt.
 - ✓ Ett mentormetersystem användes till stor belåtenhet för alla.
 - ✓ Stämman beslutade att godkänna tillägg till befintliga stadgar som godkändes på stämman 2016-06-09 (markerat med grön text i kallelsen).
 - ✓ Stämman beslutade att godkänna förslag markerat med röd text i kallelsen.
- Stämmans beslut gällande stadgeändringar (röd text) måste beslutas på ytterligare en föreningsstämma för att stadgarna ska kunna ändras.
- ✓ Styrelsen presenterade en teknisk-ekonomisk översikt över större underhållsåtgärder och investeringar samt föreningens ekonomiska förutsättningar.
 - ✓ Informationsansvarig i styrelsen Charlotte Stuart presenterade förslagen inklusive video från arkitekt Johan Berglund (42 architect). Styrelsen rekommenderade stämman att avslå förslagen då styrelsen tycker att kostnaden är för hög.
 - ✓ Stämman avtog förslag till ombyggnad av entréer och portar.

FÖRSÄLJNING AV HYRESLÄGENHETER

Tillträde till lägenheten på Valhal-

lavägen 150B, 3tr skedde den 20 april. Som tidigare meddelats blev försäljningspriset 8 200 000 kr vilket motsvarar drygt 87 000 kr per kvm då lägenheten är 94 kvm.

Föreningen fick för en tid sedan en tomställd hyreslägenhet på Karlaplan 19A, 1tr. Lägenheten är 38 kvm och visning och budgivning har genomförts av mäklare Per Johansson från Behrer & Partners. Lägenheten såldes i befintligt skick för 3 960 000 kr vilket innebär drygt 104 000 kr per kvm. Bostadsrättshavaren kommer tillträda lägenheten senast 1 sept.

OMBYGGNAD AV LOKALER TILL BOSTADSRÄTTER

Nu har Vivioo sålt den sista lägenheten på Valhallavägen 148C och föreningen har erhållit total köpeskilling om 11,55 miljoner kr. Föreningen har haft möte med Vivioo och diskuterat ombyggnad av förskolans lokaler på Valhallavägen 152B-D till bostadsrätter. Hittills har föreningen enligt överenskommen betalningsplan erhållit 1 miljon kr från Vivioo ☐



Sekreterare

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



Mindre kvar av lånen ... Portmöten våren 2017

På grund av vår goda likviditet har vi återbetalat ett lån om 29 Mkr per den 24 maj 2017.

Efter denna amortering har Brf Fältöversten bara ett lån om 23 Mkr kvar ☐



Kassör

BODIL MARKUSSON. Bodil når du på bodil.markusson@brf-faltoversten.se



Under mars hölls tre portmöten, till vilka medlemmarna i bostadsrättsföreningen hade bjudits in för att kort informeras om senaste nytt och, framför allt, erbjudas möjlighet att ställa frågor och framföra önskemål.

Portmötena hölls under kvällstid med två styrelseledamöter närvarande vid varje tillfälle, den 15, 16 och 21 mars. Sammanlagt ett 60-tal medlemmar hörsammade inbjudan. Den fråga som starkt dominerade samtliga portmöten var den förestående extrastämman med omröstning mellan olika förslag till eventuell ombyggnad av föreningens 27 återstående entréer och portar.

Andra ämnen som togs upp och diskuterades under de tre portmötena var:

- ✓ Energi och alternativ uppvärmning
- ✓ Upplåtande av förrådsytor med bostadsrätt samt integrering av förrådsutrymme med bostadsyta
- ✓ Ventilationsproblem
- ✓ Problem med illaluktande avlopp där odören bevisligen kommer från annan källa i fastigheten än de egna rören
- ✓ Vad som styrts valet av intresseorganisation för bostadsrättsföreningen (SBC)
- ✓ Störningar vid ombyggnation, i synnerhet borrhåll i bärande väggar, möjlighet till förbud

mot borrhåll under del av helg och om eventuellt utdelande av hörselskydd till grannar som påverkas av byggnadsarbetet

- ✓ Reparation eller byte av fönster i fasaden mot Valhallavägen
- ✓ Tidsplan för stambyte
- ✓ Bättre belysning på gården
- ✓ Kameraövervakning och lagringstid för bandat material
- ✓ AdEx' öppettider
- ✓ Nivå på avgift för hyra av gästlägenhet samt bokningsregler
- ✓ Städning i portar
- ✓ Enkät bland de boende om prioritering av åtgärder m.m.
- ✓ Access till Valhallavägen via bakdörrar
- ✓ Ersättningskrav för förstörd inredning i hissar

Vissa av frågeställningarna kunde redas ut under pågående möte, medan andra fick utgöra "medskick" till styrelsen. Den dominerande frågan, ombyggnad av entréer och portar, behandlades under extrastämman den 10 april, där utfallet av omröstningen blev avslag till ombyggnad ☐

Styrelsen

Vad vill du veta?

Som tidigare framförts i Fältposten har styrelsen i Brf Fältöversten som ambition att i möjligaste mån tillgodose informationsbehovet hos alla som bor i föreningen. Informationen kan röra allt från större ekonomiska frågeställningar till små detaljer i närmiljön, som kan vara nog så viktiga för en del av oss. Viktigt är att det inte hänger lösa frågor i luften som oroar och aldrig får ett svar.

De kanaler vi disponerar idag är informationstavlor på gården, hemsidan och Fältposten. Förhoppningsvis är detta tillräckligt för att alla ska kunna få tillgång till den information som är nödvändig, såväl ur ett säkerhetsperspektiv som för främjande av trivselsn.

Saknar du något eller har du

tips om något ämne som skulle behöva belysas bättre, hör gärna av dig till mig, Charlotte Stuart, antingen via e-mail charlotte.stuart@brf-faltoversten eller genom att lägga ett (går bra med anonymt) meddelande i brevkastet till styrelselokalen på Valhallavägen 152 A, alternativt i AdEx brevlåda utanför förvaltningskontoret på gården. Märk

ditt meddelande "Fältposten" så att det hamnar rätt.

Självfallet går det även utmärkt att ta kontakt med mig eller någon annan styrelsemedlem när vi möts på gården. Genom denna typ av direktkontakt har vi fått in många tips på vad som kan vara av intresse. *Välkommen att höra av dig* ☐



Informationsansvarig

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

Tröga fönster och dörrar

Tips till er som vill fixa lite på egen hand och har tröga fönster och dörrar, som därmed är svåra att öppna och stänga:

Problemet beror till stor del på att mekanismen behöver smörjas. Köp en smörjsprej, om ni inte redan har en, och spreja in i alla öppningar på fönster, dörrar och karmar samtidigt som ni vrider på handtaget några gånger. Speja också lite på glidblecket på fönsterkarmen för att minska friktionen. Fönstren blir som nya

ComHem - avtalet

Vi har nu avtalat att ComHem fortsätter att driva det ena av våra nät tills nästa upphandling infaller om ett par år. Så alla ni som gillar ComHem, kan fortsätta att se på era kanaler ☐



Ansvarig IT- och fastighetsfrågor

MIKAEL AF EKENSTAM. Mikael når du på mikaelaef.ekenstam@brf-faltoversten.se

KORT FRÅN STYRELSEN ...

Använd askkopparna!

Många boende har hört av sig för att de känner obehag över det stora antalet fimpar som ständigt ligger och skräpar på gården. Även om AdEx personal plockar upp fimparna efter hand, tillkommer ständigt nya.

Så snälla ni som röker på gården, för allas trivsel, använd för ändamålet och på speciella platser uppsatta askkoppar i stället för att förorena den gemensamma gårdsytan.

KORT FRÅN STYRELSEN ...

Grovsophämtning

Måndagen den 29 maj mellan klockan 16 och 20 finns möjlighet för boende i Fältöversten att lämna grovsopor.

Två man kommer att bistå med hjälp under denna tid. Grovsoporna kan lämnas antingen utanför flythissen på gårdsplanet eller i garaget vid de två sopbilar som står uppställda där för ändamålet.

Observera att det endast är tiden 16-20 som gäller. Tidigare eller senare lämnade grovsopor kommer inte att kunna tas om hand.

Översyn av skyltar

Samtliga skyltar på terrassplanet och vid ingångarna till bostadsområdet ses för närvarande över.

De skyltar som kommer att vara kvar, alternativt sättas upp, efter genomgången blir endast de som är aktuella.



Parkerade cyklar

Våren är äntligen här, tyvärr med en betydligt mer kylslagen och långdragen inledning än vanligt. Detta innebär att även cykelsäsongen börjar komma igång.

De uppställningsplatser som finns på gården är idag överbelamrade, vilket gör att en upprepning i beståndet är nödvändig. Flera boende har även tagit för vana att låsa fast

cyklar i lyktstolpar, staket m m, vilket inte är tillåtet.

Cyklar som står uppställda en längre tid ska vara försedda med namnskyltar. Detta är dock inte tillräckligt om cykeln i fråga är obrukbar.

Trasiga cyklar som inte tas om hand av sina ägare kommer att fraktas till ett förråd från vilket man mot avgift kan få tillbaka cykeln. Har cykeln inte lösts ut inom sex månader förverkas äganderätten.



Dygnshyran för gästlägenheten höjs

Uthyrningen av gästlägenheten går över förväntan. Efter en testperiod, då avgiften per dygn varit 300 kronor, kommer en höjning att träda i kraft den 1 oktober i år. Från och med detta datum kommer dygnavgiften att uppgå till 500 kronor.

Fortfarande gäller tidigare bokningsregler, d v s att den som hyr lägenheten natt mellan fredag och lördag även förbinder sig att hyra

lägenheten natt mot söndag och måndag. Samtliga boende som tecknat avtal om möjligheten att hyra gästlägenheten har underrättats om ändringen.





Gropen. Industriskjul norr om Karlaplan. Förmodligen taget våren 1953.