



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 5 • december 2021
Utgivare: Styrelsen

*God
Jul &
Gott Nytt
År*

önskar Styrelsen



FOTO: Anna Fahlman

Ordförande har ordet - Bäste medlem

Det lackar mot jul och välbehövlig vila efter ett intensivt arbetsår.

Detta nummer av Fältposten är ägnat åt summering av året, praktisk information och information från valberedningen. All relevant information om föreningen inklusive diverse rapporter och tidigare

nummer av Fältposten finns på vår hemsida och i appen.

Styrelsen önskar er alla en riktig god jul och ett gott nytt år! ☐



Ordförande.

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

Information från styrelsen

FÖRENINGENS SÄRSKILDA ORDNINGSGREGLER

har uppdaterats fr.o.m. den 18 oktober 2021. Dessa finns publicerade på vår hemsida och på anslagstavlor i portentréerna.

INFORMATION TILL MÄKLARE

har uppdaterats med den senaste informationen om föreningen samt en lista på vanligaste frågor och svar, se på vår hemsida under Mäklarinfo.

INFORMATIONSSKÄRMARNA

fungerar fortfarande till och från efter bytet till en ny teknisk lösning. Funktionaliteten ses över tillsammans med vår webbutvecklare. Hemsidan fungerar bra och appen

fungerar nu på de flesta modernare plattformar.

FYSISK ÅRSSTÄMMA 2022.

Målsättningen är att ordna en fysisk stämma nästa år. Styrelsen följer noga myndighetsföreskrifter och noterar att giltighetstiden för pandemilagen har förlängts. Poströstningsförfarandet har fungerat förhållandevis bra men naturligtvis är en fysisk stämma att föredra.

INFORMATION FRÅN ÖSTERMALMS STADSDELS- FÖRVALTNING.

Den 18 oktober 2021 har Östermalms stadsdelsförvaltning bjudit in styrelsemedlemmar i kringliggande bostadsrättsföreningar till en trygghetsvandring i Tessinparken. Syftet med vandringen var att

samla in synpunkter om utomhusmiljön. Två styrelsemedlemmar i Brf Fältöversten har deltagit i trygghetsvandringen. En slutrapport kommer att sammanställas och publiceras av Östermalms stadsdelsförvaltning inom kort.

Här kan du felanmäla eller lämna synpunkter när det gäller trafik och utemiljö i staden (till Stockholms stad): <https://trafik.stockholm/tyck-till/tyck-till-med-mobilen> eller ringa på telefon 08-651 00 00.

Uppstår det ordningsstörningar, pågående brott eller fara för liv eller egendom så larmar man alltid på 112. Tips till polisen, som inte är akuta, lämnar man på 114 14 eller på polisens webbplats: <https://polisen.se/kontakt/tipsa-polisen>. ☐

Styrelsen

Information från förvaltaren

FÖRLÄNGD TID FÖR FLYTTVAGNAR.

Enligt boendens önskemål har styrelsen beslutat att förlänga tiden för lån av flyttvagnar fram till kl. 22.00 (istället för nuvarande stopptid kl. 21.00).

EXTRA KÄRL PÅ GÅRDEN.

Det kommer att finnas extra kärl på gården torsdag eftermiddag 23/12 till måndag morgon 27/12. Det är 6 kärl för papper/wellpapp och 4 kärl för glas. Notera att de extra kärnen enbart är till för det som anges ovan, dvs. inga hushållssopor eller annat får slängas där.

RASTNING PÅ GÅRDEN ÄR FÖRBJUDEN.

Det är absolut förbjudet att rasta hundar/katter/husdjur på föreningens område. Detta gäller all form av rastning. Tänk t.ex. på att om en hund kissar så vill andra hundar markera över. Urin har frätande effekt på våra gräsmattor och mellanskiktet mot gallerian. Respektera uppsatta förbudsskyltar.

UNDVIK BLINKANDE BALKONGBELYSNING

och glöm inte att släcka levande ljus.

RENOVERING OCH OMBYGGNAD.

Regler för renovering och ombyggnad finns på föreningens hemsida. Tänk på att ombyggnad av lägenhet kräver tillstånd från styrelsen. Upplys dina grannar i din och angränsande portar om att du tänker renovera och hur länge arbetet beräknas pågå genom avisering i din port. Det ökar förståelsen för de störningar du orsakar. Blanketten hittar du på hemsidan samt på sista sidan i tidningen – klipp ut denna och använd för portavisering om renovering.

VÅRA SOPRUM ÄR GEMENSAMMA.

Allt som oftast sköts våra soprum bra och rätt avfall läggs i rätt fraktion. Då och då missköts dock detta. Se gärna bilder från helgen den 27-28 november 2021.



Av denna anledning har föreningen sedan några år installerat kameror i båda föreningens soprum. Den som missköter sig och lämnar avfall utanför behållarna får betala eventuell avgift om 500 kronor till föreningen. Detta motsvarar den kostnad föreningen har för att städa upp efter den som misskött sig.

Förutom att du som misskött dig drabbas av denna avgift så behöver dina grannar vistas sig i denna röra. Är kärnen fulla så är de fulla. Du behöver då ta med dig ditt avfall hem igen eller ned till grovsoprummet. Avfall får under inga omständigheter lämnas utanför behållarna.

Behållarna töms så frekvent som är möjligt och det är endast i undan-

tagsfall behållarna är så fulla att det inte finns mer plats.

BYGGLOV FÖR BALKONG- INGLASNING.

Generellt bygglov för inglasning av balkonger löper ut. Föreningen har tidigare haft generellt bygglov för inglasning av alla balkonger och uteplatser i föreningen. Bygglovet för balkongerna i söderläge löpte ut förra året, som vi tidigare meddelat. Den 19 januari 2022 löper även bygglovet för balkonger på gavlar samt uteplatser i terrassplan ut. Det betyder att föreningen inte har några generella bygglov för inglasning och varje medlem behöver själv ansöka om bygglov hos Stockholms Stad.

Anledningen till att byggloven inte förlängs är att det blivit mycket kostsamt för föreningen att ansöka om ett så brett bygglov och att det nyttjas av så få. Den avgift som föreningen tagit ut för bygglovet från de medlemmar som nyttjat detta har inte i närheten täckt bygglovskostnaden. Dock finns det ändå ett generellt bygglov för balkonger i söderläge. Detta bygglov har sökts av Nordiska Balkonginglasningar och kräver att man köper inglasning från dem. Vill man köpa balkonginglasning från annan leverantör kommer även de att hjälpa er med en bygglovsansökan. Det samma gäller alltså efter den 19 januari 2022 för övriga uteplatser och balkonger.

Balkonginglasning kräver alltid föreningens godkännande och ansökan lämnas till förvaltningskontoret i brevlådan eller digitalt genom hemsidan. ☐

Förvaltare FASTUM.
ANN ERIKSSON.

Fastighetsfrågor

VENTILATIONSPROJEKTET SNART KLART.

Ventilationsprojektet är i det närmaste klart, det som återstår är montering av ett sextiotal överluftsdon, som vi inte kan göra nu så länge det råder byggstopp. Därmed kommer injustering av värmesystemet att ske i olika etapper där första etappen är att byta ut ventiler som reglerar flödet och därmed framledningstemperaturen i värmestammarna till varje trappuppgång. Dessa sitter dock i taket i butikerna i gallerian så ibland är det svårt att komma åt och byta dem, därför börjar vi med dem som vi nu vet fungerar dåligt, d.v.s. vi ser att stammen har för låg framvattentemperatur. När dessa är bytta kan vi börja med radiatorerna. Vi kan dock redan nu med modern styrteknik se hur värmen och ventilationen ser ut i varje port och därmed även en uppskattning hur värmen ser ut i varje lägenhet. Vi vill hålla minst 21 grader i lägenheterna och vi återvinner för närvarande ca 88 % av den värmen som går ut genom frånluften som vi växlar och skickar tillbaka till trapphusen.

60 FLÄKTAR SOM TILLHÖR AMF BORTKOPPLADE.

Under projektets gång har vi även kopplat bort 32 fläktar tillhörande AMF kopplat på föreningens el på Valhallavägshuset och ytterligare 28 stycken på övriga hus. Tyvärr så upptäcktes det även alvarliga fel på dagvattenrören med tillhörande brunnar på Valhallavägshuset och även gammal takpapp på vissa ställen som måste bytas ut. Fästen, genomträngningar för antenner, kyltorn gamla skyddsdräcken m.m. är andra fel som upptäckts och bidragit till många vattenläckor.

Byte av takpappen hoppas vi kunna utföra innan vintern.

ÄVEN SABIS KYCKLINGGRILL ÄR FELMONTERAD.

Vi har även hittat en fläkt som besörjer Sabis kycklinggrill som på samma sätt som den nya skorstenen i 146 E är felmonterad, finns heller inget bygglov för den hos SBK. För övrigt ligger den nya skorstenen hos sötaren för besiktning, fortfarande ytterst tveksamt ifall AMF får den godkänd.

VATTENMYSTERIET LÖST.

Vi har också under lång tid kunnat notera en kraftigt ökad vattenförbrukning, som vi äntligen hittat källan till. En värmepump tillhörande ICA har kopplats in på en kallvattenledning tillhörande oss, kostnaden kommer nu att debiteras AMF.

Vi tackar alla medlemmar som trots pågående pandemi släppt in hantverkare för diverse arbeten som ständigt pågår i en förening av denna storlek. ☐



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



Fastighetsfrågor.
THOMAS BROGREN. Thomas når du på thomas.brogren@brf-faltoversten.se



FOTO: Anna Fahiman

Information från ekonomiansvariga

Resultatet för perioden 2021-01-01 – 2021-10-31 är -626 882 kronor före avskrivningar vilket är en negativ avvikelse mot budget med -121 700 kronor. Likviditeten är god med en behållning på banken om 29 267 901 kronor.

Efter avskrivningar är resultatet -6 357 510 kronor vilket är en positiv avvikelse mot budget med 52 808 kronor. Föreningens egna kapital har ökat med 9 478 796 kronor (14 918 210 kr – 5 439 424 kr)

under året beroende på försäljningen av hyreslägenheter nr 449 och 536.

Löpande underhåll uppgick för perioden 2021-01-01 – 2021-10-31 till 1 253 524 kronor av budgeterat 1 666 000 kronor. Planerat underhåll uppgick till 614 959 kronor av budgeterat 1 357 500 kronor.

UNDERHÅLLSPLAN

för föreningen för de kommande 3 åren återges nedan. Se ytterligare information inklusive en längre

underhållsplan på vår hemsida. Med reservation för ändringar. ☐



Kassör/Ekonomifrågor.
MARIE SENNERMALM. Marie når du på marie.sennermalm@brf-faltoversten.se



Biträdande/Ekonomifrågor.
RONNY ERHARDSSON. Ronny når du på ronny.erhardsson@brf-faltoversten.se

År	Läge	Åtgärd	Kostnad/ Investering
2022	Installationer	Avloppsledningar, spolning	685 634 kr
2022	Invändigt	Energideklaration	105 138 kr
2022	Fasader	Fasadtvätt, vita plåtar	462 931 kr
2022	Installationer	Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år	700 922 kr
2022	Installationer	Förberedelse för hantering organiskt avfall	224 336 kr
2022	Installationer	Montering elektrisk handdukstork Valhallavägen	1 400 397 kr
2022	Installationer	OVK Gästlägenhet	7 478 kr
2022	Installationer	Proppning VVC Valhallavägen	522 348 kr
2022	Invändigt	Radonmätning (20 %)	122 661 kr
2022	Installationer	Stamavluftare - byte	348 543 kr
2022			4 580 389 kr
2023	Installationer	Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år	714 940 kr
2023			714 940 kr
2024	Invändigt	Besiktning samtliga hyresrätter	80 216 kr
2024	Installationer	Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år	729 239 kr
2024	Installationer	Utbyte/ombyggnad hissar 3 st	3 500 992 kr
2024			4 310 447 kr
2025	Installationer	Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år	743 824 kr
2025	Fasader	Fönsterbyte exkl norr 146-148 (1/3)	10 227 577 kr
2025	Fasader	Reparation fasader och byte fogar (1/3)	2 863 243 kr
2025	Invändigt	Sophantering (reovering)	57 500 kr
2025	Installationer	Utbyte/ombyggnad hissar 3 st	3 571 011 kr
2025			17 463 155 kr

Försäljning av hyreslägenheter

Föreningen har fått en tomställd lägenhet på Valhallavägen 152B, 2tr. Lägenheten är en 4:a och uppmätt till 94 kvm. Lägenheten kommer att säljas i befintligt skick under december. Vald mäklare är Per Johansson på Ambassadör mäklari.

Under innevarande år har två lägenheter upplåtits ("sålts") till en summa av 15 025 000 kronor. Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och lokaler fram till 2021-11-25 upplåtits till ett värde av 445,2 miljoner kronor. Av dessa är 368,1

miljoner kr försäljningspris för hyreslägenheter och resterande 77,1 miljoner kronor försäljningspris för lokaler. ☐



Sekreterare/Arkiv/Frågor rörande upplåtelse av tomställda hyreslägenheter.

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



FOTO: Anna Fahlman

Information från valberedningen

Hur vill Du att styrelsen skall se ut nästa verksamhetsår? Du har stora möjligheter att påverka valet.

Vi söker kunniga och positiva medlemmar med en aktuell kompetens till vår framtida Styrelse!

Om du vill föreslå någon så ring eller mejla gärna någon av oss i valberedningen så kan vi berätta mer om vilka möjligheter som finns.

GLÖM INTE ATT FRÅGA

När du föreslår någon, glöm inte att du först måste tillfråga dem du föreslår till poster såsom, styrelseledamöter, suppleanter, internrevisorer och valberedning innan de föreslås till valberedningen. Vi i valberedningen behöver även få namn och kontaktuppgifter till dem du föreslår. ☐

valberedningen.brf.faltoversten@gmail.com

Eller ring någon av oss.

Ann Frosch	073 6873557
Anna Tornborg	076 5356770
Margareta Östlind	070 8310189
Peter Nordström	070 7172519
Roland Sjödin	073 7855053

God jul och ett gott nytt år önskar

Valberedningen



Avisering om störande arbeten

Renovering av lägenhet

Vi kommer att genomföra en renovering av vår lägenhet vilket kommer att innebära vissa störningar i huset.

De störande arbetena kommer att vara begränsade till de, av styrelsen tillåtna tiderna. Vardagar 09.00-16.00 och lördagar 11.00-15.00. Söndagar och helgdagar får inga störande arbeten förekomma.

Renoveringen kommer att pågå under perioden:

Start: _____

Stopp: _____

Har ni frågor är ni välkommen att ta kontakt med oss på nedanstående telefonnummer.

Kontaktuppgifter:

Lgh nr: _____

Namn: _____

Telefonnummer: _____

Aviseras på anslagstavlan i porten.

