



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 2 • mars 2015

ÅRSTÄMMA 4:E JUNI KLOCKAN 18.00 I AULAN, ÖSTRA REAL.
Registrering från 17.30. Lättare förtäring kommer att serveras.

Utlämning av vinterförvarade cyklar

sker måndag den 13 april
samt onsdag den 22 april
mellan kl. 18.00 och 20.00

Pågående försäljning av lokaler

Läs mer på sid 3 och 4.

Sammanfattning av 2014 års portmöten

I ÅR KÖRDE VI 4 st. portmöten under veckorna 10 och 11. Totalt kom 64 st, vilket kan beräknas till drygt 10% av medlemmarna då flera kom i par.

Vi gick igenom föreningens ytterligare förbättrade finansiella ställning samt blickade framåt de närmaste åren vad gäller underhåll och ekonomisk plan. Allt detta under den något svulstiga rubriken "Den fula ankungen förvandlas till den vita svanen!"

För de av er som inte deltog kommer merparten av informationen återfinnas i årsredovisningen som distribueras under maj månad.

För oss i styrelsen som deltog i dessa möten var det mycket inspirerande att känna den positiva syn som ni medlemmar förmedlade på ett engagerat sätt. När jag sammanfattar de synpunkter och de frågor som ställdes rörde huvuddelen grannars lägenhetsrenoveringar.

Detta föranleder mig till att be de medlemmar som renoverar, eller i framtiden kommer renovera sina lägenheter att tänka på följande:



✓ Fråga gärna vår förvaltare en gång för mycket om det är ok med de ändringar ni önskar göra.

✓ Sätt upp anslag i er port om när hantverkare eller ni själva kommer utföra renoveringarna.

✓ Instruera era hantverkare att ej använda rulltrappor för transport av tunga saker, utan de måste använda flythissen, samt göra rent efter sig i gemensamma utrymmen.

✓ Tänk på att husstommens konstruktion gör att "borr- och bankljud" sprider sig till många lägenheter och att det är många av medlemmarna som vistas hemma även dagtid. Hälsar vänligen styrelsen genom kassören Per ☐



Kassör

PER ASPEGREN. Per når du på per.aspegren@brf-faltoversten.se

På gång i vår förening

Återvinning!

Många bostadsrättsföreningar har idag så kallade bytesrum dit man som medlem kan lämna saker som är fullt fungerande men som man inte längre behöver eller hämta saker som andra har lämnat in. Tyvärr har vi i dagsläget inte lokaler som är helt lämpliga för detta. Men under våren kommer vi på försök att ställa upp några bokhyllor i den del av tvättstugan där man kan sitta och läsa i väntan på sin tvätt.

Tanken är att vi alla ska kunna hålla med resurserna och återvinna

tidningar och böcker. Så det är fritt att ta med sig hem eller fylla på med läsvärda böcker och tidskrifter.

AMF

Just nu pågår en renovering i Tandläkarnas lokal som kan låta en del för de som bor i huset. AMF har på vår förfrågan svarat att den ska pågå till månadsskiftet Juni/Juli. Vi vill i god tid informera våra medlemmar om att AMF under sommaren kommer att genomföra ett större renoveringsarbete av alla bärande pelare i garageplan, man har låtit inspektera dem och fått nerslag på ett flertal där

betongen inte är i godtagbart skick och därför måste gjutas på så att vi inte på lång sikt riskerar en försämrad bärighet. Man har redan gjort det i Ringens galleria på Södermalm enligt AMF så ska det inte innebära allvarliga ljudstörningar, men då vi vet att stomljud har en tendens att spridas så kan vissa medlemmar riskera att bli påverkade av ljudstörningar ☐



Ordförande

ROLAND SJÖDIN. Roland når du på roland.sjodin@brf-faltoversten.se

Status försäljning av lokal på Vallhallavägen 148 A-C

EFTER UTVÄRDERING av tioalet offert svar samt intervjuer med fyra byggnadsfirmor har föreningen nyligen tecknat upplåtelseavtal och entreprenadavtal med Innovation Design gällande konvertering av lokalyta till bostadsrättsyta på Valhallavägen 148A-C.

Avtalen har konstruerats med hjälp av Landahl advokatbyrå och Pär Karlsson från Skeppsholmens fastighetsmäklari.

Köpeskilling för upplåtelsen är relaterad till hur många lägenheter som bygglov beviljas för. Enligt upplåtelseavtalet:

Alt 1.

Om bygglov beviljas för fler lägenheter än fyra skall köpeskilling utgå med ett fast belopp om 23 300 000 kr.

Alt 2.

Om bygglov beviljas för fyra eller

färre lägenheter skall köpeskilling utgå med ett fast belopp om 17 200 000 kr jämte en tilläggsköpeskilling som är relaterad till slutpris för bostadsrätterna när Innovation Design överlåter dessa till köpare på marknaden. Tilläggsköpeskillingen skall utgå med ett belopp om 50 % av köpeskillingen för respektive bostadsrätter såvitt avser det belopp som överstiger 75 000 kr/BOA efter avdrag för mäklarkostnader.

Innovation Design kommer inom kort att söka ett slutgiltigt bygglov. Normalt tar det ca 10 veckor att få ett bygglov beviljat från Sthlm stad. Start

av byggandet blir därmed i sommar och någon gång under hösten/vintern är arbetet förmodligen avslutat.

Vid mötena med Landahl advokatfirma har det framkommit att föreningens stadgar måste ändras för att möjliggöra temporär upplåtelse till juridisk person (Innovation Design). Det första tillfället för att godkänna förändringen i stadgarna blir på ordinarie årsstämma den 4 juni. Datum för en andra stämma som behövs för att slutgiltigt godkänna förändringen i stadgarna är idag ej bestämt men bör hållas senast i aug ☐



Sekreterare

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

Takrenoveringen

ISOLERINGEN AV HÖGTAKEN är slutförd och upphandlingen av renovering och isolering av lågtaken är precis klar.

Renoveringen av lågtaken är omfattande, det har visat sig att förra renoveringen var mindre lyckad och nu måste vi göra en omfattande renovering. Idag ligger en lappad asfaltmatta överst, under denna ligger en tunn isolermatta som följs av ett lager PVC-plast, efter det kommer ett träbjälklag. Sedan finns det ett tomt utrymme på ca 300 mm följt av betongbjälklaget.

Vid renoveringen kommer papp, matta och plast rivas bort, träbjälklaget kommer att inspekteras och bytas där det finns rötangrepp (vi vet inte

hur mycket som är ruttet eftersom det saknas luckor).

Vi kommer bygga inspektionsluckor dels för att kunna spruta in isolering och för att kunna inspektera i framtiden. Samtliga dagvattenbrunnar kommer att bytas och breddavlopp i händelse av överfyllnad kommer att monteras.

Både anslutning till vägg ovm fasad görs om enligt moderna normer och taket kommer täckas med gummiduk.

Arbetet kommer ta större delen av 2015 med en början mars/april.

Vår förra förvaltare inspekterade inte taken m.a.p. skräp, löv, skottningsskador etc. Vi är nu överens med AdEx att inspektioner kommer ske vår och höst.

Som tidigare nämnts kommer samtliga dagvattenbrunnar filmas och vid behov relinas.

Sammantaget hoppas vi på att halvera våra kostnader för vattenskadorna och sänka våra uppvärmningskostnader ☐



Fastighetsansvarig

THOMAS SMITT. Thomas når du på thomas.smitt@brf-faltoversten.se

Lokalerna på Valhallavägen 152 B-D, nb

STYRELSEN HAR BESLUTAT att inte förlänga avtalet med Stockholms stad gällande lokalerna Valhallavägen 152 B-D, då hyresavtalet löper ut per den 31/12 2015.

Beslutet är i enlighet med tidigare beslut gällande lokaler i föreningen d.v.s. vi vill i första hand göra om dessa ytor till bostadsyta för att frigöra kapital att användas till reparationer, planerat underhåll och till investeringar i ny miljövänlig teknik.

Frågor i samband med detta beslut besvaras av Peter Rydås tele: 0705136156 eller e-mail: peter.rydas@brf-faltoversten.se

Årets föreningsstämma

Årets föreningsstämma sker den 4:e juni med start klockan 18.00, registrering från 17.30. Lokalen är som tidigare aulan i Östra Real.

Transporter

Många har hört av sig angående att rulltrappor entre dörrar hissar mm har varit ur funktion långa perioder. Tyvärr så beror det ofta på att entre-

prenörer, flyttfirmor, mfl. använder sig av våra vanliga hissar och rulltrappor för transport av tungt gods



som inte är avsedda för ändamålet, vilket får till följd att de blir överbelastade och går sönder. Reparationer kostar föreningen stora pengar, rulltrappan vid Karlaplans entén gick på över 100 000 kr. Det är därför ett krav att de som transporterar byggmaterial, byggsopor eller annat skrymmande och tungt gods att det sker via flytt-hissen. Det är allas vår skyldighet att se till att våra anlitade entreprenör följer dessa regler.

Matning av fåglar

Våren är i antågande så också våra kära vårfåglar. Tänk på att inte lägga ut mat till dem då vi fortfarande har problem med råttor på innergården ☐



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

SENAST 20 APRIL, där du uppger ditt namn, var du bor, sysselsättning under terminerna samt lite kort vem du är som person ☐



Gårds- och Miljöansvarig
HELENE SKÖLD. Helene når du på helene.skold@brf-faltoversten.se

Sommarpraktik

Styrelsen kommer även denna sommar att erbjuda 2-4 ungdomar mellan 15 och 18 år som är boende på Fältöversten, möjlighet till praktikplats på AdEx fastighets- och trädgårdsdel i föreningen.

Är du intresserad? Inkom med intresseanmälan till Helene Sköld på helene.skold@brf-faltoversten.se

Vårstök

GÅRDSGRUPPEN ORDNAR, tillsammans med AdEx trädgårdsansvarig, ett gemensamt vårstök!

Lördag 18/4 mellan kl 10-12 inbjuds alla medlemmar och hyresgäster som önskar vara med och ordna i trädgården att komma.

Mellan kl 12-13 har vi gemensam fika/grillning på garden för de som varit med och hjälpt till.

Mer information kommer att sättas upp i portarna någon vecka innan stöket.

Trivselregler för Brf Fältöversten

1. Skada i lägenhet

Om skada uppstår i lägenhet eller på gemensamma utrymmen, underrätta förvaltaren snarast för åtgärd.

2. Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen får endast användas till ändamål de är avsedda för och under inga omständigheter på sådant sätt att det kan vara störande för kringboende.

3. Tvätt

Tvätt får inte hänga synligt på balkonger.

4. Mattpiskning

Det är inte tillåtet att skaka eller piska mattor, sängkläder på gården eller genom fönster eller från balkongerna.

5. Grillning

Det är förbjudet att grilla på balkongerna. Det är på försök tillåtet att grilla i egen medhavd grill på allmänna ytor förutsatt att det är på säker plats (asfalt eller stenbeläggning) och långt ifrån balkonger samt altaner, för att inte störa grannar, samt att medlem som grillar städar efter sig.

6. Cyklar/mopeder

Cyklar skall ställas i cykelställ eller nära därtill. Det är inte tillåtet att förvara cyklar, barnvagnar eller personliga tillhörigheter i portar och källargångar eller andra gemensamma utrymmen. För barnvagnar finns flera barnvagnsrum att tillgå. Mopeder får inte ställas eller förvaras på gårdsplan.

7. Vattenledningar

Vintertid, tillse att skada inte uppstår på vattenledningar på grund av att fönster eller dörrar lämnats öppna.

8. Dörrmatta/torkmatta

Det är inte tillåtet att lägga torkmatta utanför lägenhetsdörren.

9. Hushållssopor

Hushållssopor får inte ställas ut i trapphus utan skall direkt läggas i sopnedkast på

gården i väl tillsluten förpackning. Lägg inte i för stora sopor då de riskerar att blockera nedkastet vilket medför merkostnader.

10. Grovsopor

Grovsopor får inte läggas i soprummet på gården utan skall läggas i avsedda behållare i grovsoprummet i garaget.

11. Ohyra

All form av ohyra (råttor, pälsänger, väggloss, kackerlackor) som upptäcks i lägenheter eller i gemensamma utrymmen måste omedelbart anmälas till förvaltaren.

12. Husdjur

Husdjur får inte föra oljud eller vistas/rastas i planteringar eller på lekplatser. Hundar och katter ska hållas kopplade inom bostadsområdet.

13. TV-antenn

TV-antenn av alla de slag får inte sättas upp vare sig på balkonger eller gemensamma utrymmen ägda av föreningen.

14. Rökning

Undvik att röka i anslutning portentréerna, gemensamma utrymmen och under folks balkonger.

15. Renoveringsregler

Vid renovering, se till att respektera gällande regelverk. Se information på vår hemsida www.brf-faltoversten.se under "Renovera" för mer information.

16. Störningar

För att alla skall kunna trivas är det viktigt att visa hänsyn och inte störa omkringboende. Hänsyn gäller så väl i lägenheten som på gemensamma ytor som t ex gård, trappa, hiss och tvättstuga. Tänk på att det är mycket lyhört i fastigheten. Dessa regler gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22.00 på kvällen till kl 7.00 på morgonen. Tala med Dina närmaste grannar om Du planerar kalas eller annat som kan generera ljud ☐

AdEx Fastighetsutveckling AB och förvaltningskontoret på Valhallavägen 152A

På VALHALLAVÄGEN 152A har ett förvaltningskontor ställts i ordning. Kontoret används av AdEx och underentreprenörer som kontor, verkstad och lunchrum.

Viktigast av allt är dock att kontoret används som en plats för boende i föreningen och lokalhyresgäster att kunna träffa förvaltningen under öppettid. Här kan du ställa frågor direkt till fastighetsadministratör Angelique Lannervall, ställa dig i kö till förråd, hämta ut nycklar, göra felanmälan, hämta blanketter mm.

Öppettider:

tisdag 8.00 - 11.00
torsdag 15.00 - 19.00
fredag 9.00 - 12.00

Personal

Ann Eriksson
Förvaltare

Ann är den som har helhetsansvaret för förvaltningen, är arbetsledare för övrig personal och styrelsens huvudsakliga kontaktperson. Till henne vänder man sig i första hand i de frågor som inte kan besvaras på förvaltningskontoret. Det kan vara frågor om en pågående vattenskada

eller frågor om pågående och kommande projekt och underhåll.

Ann har arbetat i AdEx sedan 2003 och utbildade sig innan detta till fastighetsingenjör.

Ann når du på 08-586 344 06 eller genom kontaktformulär på www.adex.se/felanmalning/faltoversten

Angelique Lannervall
Fastighetsadministratör

Angelique är ansiktet utåt och ofta den första du kommer i kontakt med. Hon är den som tar emot på förvaltningskontoret under öppettider, den som handlägger överlåtelse, panter och förfrågan om andrahandsuthyrning, hyr ut förråd och lämnar ut nycklar. De allra flesta frågorna går det att få svar på på förvaltningskontoret hos Angelique.

Angelique når du på 08-502 573 43 under öppettider eller genom kon-

taktformulär på www.adex.se/felanmalning/faltoversten

Tonja Edström
Fastighetsekonom

Tonja är den som hanterar samtliga in- och utbetalningar. Vid frågor gällande en avi, betalning eller autogiro så är det henne man hör av sig till. Tonja är utbildad högstadielärare i språk och matematik. För 7 år sedan bytte hon bana och gick kandidatprogrammet i företagsekonomi med inriktning mot redovisning vid Stockholms universitet. Tonja kommer ursprungligen från Ryssland och har bott i Sverige i 16 år och jobbat som fastighetsekonom på AdEx i 3 år.

Tonja når du på 08-502 573 40 eller genom kontaktformulär på www.adex.se/felanmalning/faltoversten

Hans Stålbrand
Fastighetsskötare

Hasse är den som hanterar de allra flesta av de felanmälningar som inkommer till oss. Som regel är det han själv som även åtgärdar dessa men i vissa fall handlar det om att beställa

arbete från en elektriker, lussmed eller rörmokare och hålla kontakten med dem för att se till att felet åtgärdas. Förutom detta ronderar han hela fastigheten med olika intervall för att se till att det basala fungerar utan felanmälan.

Hasse har arbetat på AdEx i 13 år. Felanmälan görs på plats på förvaltningskontoret under öppettider, genom kontaktformulär på www.adex.se/felanmalning/faltoversten eller till nummer 08-502 573 40. Hasse ringer sedan upp dig för kompletterande frågor eller för att boka in tillträde till er lägenhet.

För arbeten i bostadsrätt som bostadsrättsinnehavaren ansvarar för så gäller samma nummer. Som regel kommer dock någon annan av våra fastighetsskötare eller tekniker att ta kontakt med dig för att hjälpa dig med detta.

Reima Hassell
Driftansvarig

Reima har det övergripande ansvaret för driften på samtliga våra objekt. På Brf Fältöversten ronderar han driftutrymmen varje månad, för statistik och utreder värme- och ventilationsproblem (ej med på bild).

Reima har arbetat i AdEx sedan 2002 och är certifierad energiexpert sedan 2008. Han har tidigare jobbat som drifttekniker på Stockholms stad och på Tekniska kontoret, Ekerö.

Sandra Carlsson
Trädgårdsmästare

Sandra arbetar åt vår underentreprenör, Eko Miljö & Mark, och är den som är ansvarig för utemiljön. Sandra är utbildad trädgårdsmästare med inriktning Park och Kultur samt jobbat ett flertal år som trädgårdsarbetare. Hon är mycket intresserad av blommor och skötsel och tycker om att skapa vackra och blomstrande miljöer ☐



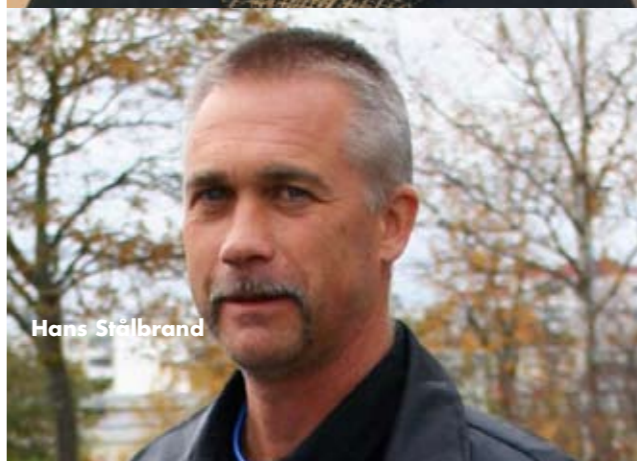
Ann Eriksson



Angelique Lannervall



Tonja Edström



Hans Stålbrand



Sandra Carlsson



Hej alla grannar!

Vi har vi har en del nyheter att erbjuda nere hos oss i Fältöversten. Ni har förhoppningsvis hittat till Joe & the Juice och smakat deras supergoda juicer och omnämnda mackor, om inte så är det hög tid för ett besök. Ni hittar caféet mitt emot Åhléns. En annan roligt nyhet som öppnar inom kort är modebutiken Jackie som vi nämnde innan jul. Lagom till påsk slår de upp portarna med ett bra sortiment av de populäraste märkena just nu. Hos Jackie hittar ni väskor, skor, smycken och kläder av kända varumärken som till exempel Michael Kors, Marc Jacobs, Acne, Prime boots och Ralph Lauren.

Om ni har barn och kommer att vara hemma i påsk är ni välkomna till påskpyssel där era små kan pyssla med båda påskägg och påskkort. Vi håller till utanför Kahls mellan klockan 14:00 och 19:00 på skärtorsdagen. Vill mamma göra sig påskfin i samma veva kommer The Body Shop att erbjuda en make up under samma tid.

Hoppas att ni får en glad påsk och en härlig vår, med vänliga hälsningar från Fältöverstens centrumledning

Henriette Johansson, centrumchef

Madeleine Spångberg, marknadsansvarig

Bilder från Jackieshop

<https://www.facebook.com/jackieshops>



FÄLTÖVERSTEN
KARLAPLAN - STOCKHOLM