



# Fältposten

Brf Fältöverstens  
informationsblad

Nr 4 • september 2014

**Sommaren är över och  
nu går vi mot höst**

**Grovsophämtning  
den 22 september**

**Höststök  
den 27 september**

# Lite saker på gång inför starten av höstterminen

*SOMMAREN HAR VARIT riktigt varm i år och många av er har säkert varit på landet och njutit. Men ni som har varit på hemmaplan har säkert märkt att vår entré från Karlaplan har bjudit på bastukänsla. Vi hoppas att det inte varit till för stort besvär för er, redan i våras klargjorde vi beställningen av automatiska ventilationsfönster till vår förvaltning, men de har inte lyckats bli färdiga att få automatiska öppnare och ventilationsfönster installerade. Styrelsen kommer därför att ta över upphandlingsförfarandet även i denna fråga så att installationen ska bli klar till nästa sommar.*

Nu när alla portar försetts med automatisk öppning vill vi informera er om att ni måste använda knappen för automatiken när ni går ut. Om man öppnar manuellt, med vredet störs automatiken och dörren kanske inte öppnas fullt när nästa gång någon ska in/ut.

## TVÄTTSTUGORNA

Nyttjandet av föreningens tvättstugor är väldigt ojämnt fördelat mellan våra medlemmar. Vissa personer verkar nyttja föreningens tvättmaskiner för annat än det privata tvättbehovet, t.ex hade vi en medlem som tvättade 72 tvättpass under en period på 90 dagar. Då kostnaden för tvättstugan fördelas jämt på alla medlemmar är det inte meningen att några enstaka medlemmar ska utnyttja våra gemensamma faciliteter för egen vinning. Därför har vi som ett första steg infört att bokning av tvättstugan nu kan göras för två pass per vecka.

## GALLERIAN

Arbetet med Gallerians nya entré från Erik Dahlbergs Allé pågår för fullt, liksom med den nya restaurangen. Många medlemmar har varit störda av oljudet och styrelsen har vid ett flertal tillfällen haft kontakt med AMF i ärendet.

Då AMF's hyresgäster inte vill ha störande verksamhet dagtid, ville AMF arbeta nattetid vilket vi stoppade. Som det nu är så ska de utföra de störande arbetena mellan kl 07.00-11.00.

## LITE SAKER PÅ GÅNG ...

✓ Takrenoveringen pågår och ska vara klar innan vintern.

✓ Styrelsen håller just nu på med upphandling av den Förvaltare som ska sköta BRF under de kommande åren. I nästa nummer av Fältposten hoppas vi kunna informera om vilket bolag som fått uppdraget.

✓ Vi håller även på med en upphandling för att uppdatera våra hissars så att de klarar de nya EU-direktiven.

✓ Besiktning pågår av alla lekplatser så att de uppfyller de krav som ställs.

✓ Upphandling av ny belysning till gården pågår, då vår gårdsbelysning har kvicksilverarmaturer till vilka det inte längre får säljas kvicksilverlampor. Vi hoppas att med hjälp av Gårdsgruppen bli klara i tid så att vi slipper se släckta lyktstolpar.

✓ Målningsarbetet på våra balkonger och fönster fortgår, trots att målarna tog 4 veckors semester garanterar

T&T att de ska bli klara i år. Det förutsätter naturligtvis att ni alla medverkar och släpper in målarna i era lägenheter. I de lägenheter där inte målarna släpps in kommer föreningen att begära handräckning så att underhållsarbetet kan utföras.

## KOMMANDE FÖRSÄLJNING

Stadsdelsförvaltningen flyttar ut från sina lokaler den 6/10, föreningen har redan ansökt hos byggnadsnämnden om förhandsbesked för ombyggnad till bostäder. När lokalen är tömd och vi gjort de nödvändiga förändringar i elsystem m.m. som de idag delar med Hemtjänsten kommer vi att lägga ut lokalen till försäljning som råyta via mäklare.

Tillsammans med AMF Fastigheter har vi beslutat att genomföra en kontroll avatt elmatningen till belysning och installationer ligger på rätt fastighet.

**En totalavstängning av elkraften kommer att genomföras 25 september 21.00-02.00. Mer information kommer att sättas upp i portarna.**

## FÖRÄNDRADE ARBETSUPPGIFTER

Då det är många upphandlingar på gång har vi varit tvungna att ändra lite på styrelsemedlemmarnas uppgifter. Sven är nu hyresgästansvarig samt behåller tidigare tilldelade arbetsuppgifter. I arbetet som hyresgästansvarig ingår även att ansvara för förrådslista med tillhörande kölista. Mikael är nu fastighetsansvarig tillsammans med Thomas. Thomas och Mikael delar upp arbetsuppgifterna på det sätt som passar dem bäst.

## VI KONKURRENSUTSÄTTER VÅR FÖRVALTNING

På begäran av årsstämman har styrelsen under året sagt upp avtalet med T&T, för att konkurransutsätta vår förvaltning. Avtalet med förvaltningen upphör vid nyår, styrelsen håller just nu på att intervjua flera

olika förvaltningsbolag samt deras referenser. Det blir många möten och tar mycket tid, men är en förutsättning för att vi under oktober ska kunna gå ut med en offertförfrågan till de aktörer som bedöms klara av att förvalta en förening med våra behov och av vår storlek. I november ska vi sedan sammanställa och jämföra alla offerter. Därefter kommer vi i början av december, baserat på vilket bolag som ger "mest för pengarna" att välja ut det bolag som får uppdraget att förvalta vår fastighet.

## EXPEDITION

Som en del av er säkert lagt märke till har vår nuvarande förvaltning flyttat in i den nya lokalen bredvid föreningslokalen, flytthissen och sopsorteringen. Tyvärr är den nya ytterdörren försenad från fabrik så det dröjer ytterligare några veckor innan den kommer på plats, till dess får ni använda deras altandörr när ni vill besöka dem.

## UNDERHÅLLET AV GÅRDARNA

Fastighetsköterna fortsätter arbetet

att komma ikapp med det eftersatta underhållet av vår gård och de växter som finns. Det senaste arbetet har varit med den förvildade och igenväxta



gården mellan Karlaplan 15 och 19, i samband med detta har dagis gamla staket och deras murkna bod tagits bort. Lite senare i höst när även växtbeskärningen är klar får vi åter igen en öppen och luftig gård, såsom det ursprungligen var. En gårdsyta som sedan i bästa samförstånd ska kunna nyttjas av såväl barn som våra äldre i föreningen □



### Ordförande

ROLAND SJÖDIN. Roland när du på [roland.sjodin@brf-faltoversten.se](mailto:roland.sjodin@brf-faltoversten.se)

**Till dags datum har vi under 2013-2014 fått in 124 nya medlemmar (lägenhetsägare), i BRF Fältöversten.**

**De 33 st. som har köpt 1:or har en genomsnittlig ålder på 50 år.**

**De 14 st. som har köpt 2:or har en genomsnittlig ålder på 66 år.**

**De 41 st. som har köpt 3:or har en genomsnittlig ålder på 54 år.**

**De 30 st. som har köpt 4:or har en genomsnittlig ålder på 55 år.**

**De 5 st. som har köpt 5:or har en genomsnittlig ålder på 64 år.**

**Genomsnittsåldern för nya medlemmar blev därmed 55 år under perioden.**

# Lönsamma investeringar

*DET ÄR ALLTID trevligt att redogöra för lönsamma investeringar som både kan öka trivselen, och även över tiden sänka föreningens nettokostnader.*

Vi har nu i stort slutfört två sådana projekt, dels inkoppling för utnyttjande av ICA Fältöverstens överskottsvärme, där installationskostnaden uppgick till ca 350 000 kr. Vi räknar med att kunna minska våra uppvärmningskostnader med 250 000 – 350 000 kr per år framgent.

Vidare så har vi iordningsställt förråd för uthyrning till medlemmar. Här blev kostnaden för iordningsställan-

det ca 250 000 kr, vilket motsvarar den årliga intäkten för uthyrning av dessa förråd.

I vår framtida planering ser vi ytterligare investeringar inom energiområdet som kommer att generera lägre kostnader. De investeringar som ser ut att ge de största besparingarna i förhållande till investeringskostnaden kommer att prioriteras. Närmast i tiden ligger att tilläggsisolera taken i

samband med renovering av desamma. Vi har ej slutkalkylerat här, men indikationen är att denna investering kommer att betala sig inom 5-10 år. Resultateffekten av dessa investeringar är inlagda i den ekonomiska långsiktsprognoz som finns i årsredovisningen □



### Kassör

PER ASPEGREN. Per när du på [per.aspegren@brf-faltoversten.se](mailto:per.aspegren@brf-faltoversten.se)

# Sommaren är över och nu nalkas hösten

*HÖSTEN ÄR väl också den tid då folk flyttar som mest och med det kommer renoveringarna. Vi vill därför återigen påminna om att det finns klara ordningsregler för vilka tider man får arbeta med saker som är störande.*

Ni finner all information under renovera på hemsidan. Anledningen till dessa tider är att borring i betongväggar och golv hörs i hela fastigheten och blir därmed rätt så störande för många. I detta sammanhang vill vi också påminna att det är absolut förbjudet att bila i badrumsgolven för att byta golvbrunn. Den metod vi godkänt heter kärnboring och den finner ni att läsa även den under "Renovera". Anledning till att man inte får bila är att bjälklaget är så tunt så det är lätt och har tidigare ofta förekommit att man bilat rätt ner till grannen.

## NU FUNGERAR FLYTTNISSEN

Flyttningen fungerar igen. Man behöver numera ingen tagg för att få upp hissen till gårdsplanet om man kallar på den därifrån. Står man i garaget måste man ha tagg eller så finns det numera en porttelefon även monterad där.

## NYCKELN TILL VATTNET

För den som önskar stänga av vattnet i trapphuset in till sin lägenhet har numera ToT via Mikael en nyckel att låna ut till luckan. Den finns att låna under kontorstid måndag till fredag 07.00-16.00. Mikael nås per telefon 0704615727.

## OHYRA

Vi har nåtts av informationen att någon lägenhet fått in ohyra, då sådant lätt sprider sig är det av yttersta vikt att ni som finner "hyresgäster" som inte hör hemma här anmäler detta till ToT för vidare åtgärd.



## SLÄPP IN MÅLARNÄ!

Fönstermålningen har blivit ett tungt projekt och vi i styrelsen nås ofta av att målarna inte blir insläppta. Vi vädjar därför till att ni är behjälpliga med detta då det är både snyggt och energibesparande att fönstren blir iordninggjorda.

Balkongerna tillhör föreningen med därtill tillhörande underhåll. De får under inga omständigheter målas om i någon annan färg än den föreningen bestämt.

## LEDIGA LOKALER

Lokalerna som Östermalms stadsdelsnämnd har hyrt blir lediga fr.o.m 6:e oktober och kommer som beslutades på årsstämman att göras om till bostäder. Vi kommer denna gång att försöka sälja dem som råyta d.v.s. låta någon byggare bygga lägenheterna och sedan sälja dem vidare. För att säkerställa att vi får högsta pris för ytan kommer vi att anlita en mäklare som får sköta denna försäljning på samma sätt som all övrig egendom föreningen sålt. Vi har denna gång valt Skeppsholmen Fastighetsmäklari, som säljer mest råyta och råvindar i innerstaden.

## VÅRT SKALSKYDD

Slutligen har jag fått in en del mail angående vårt skalskydd, framförallt besökande till våra boende har svårt att ta sig in. Det är dock enkelt att glömma bort hur det var förr, då man möttes av uteliggare i entréerna, rökandes ungdomar på gården som fimpade överallt. Ungdomsgång som hade gården som festlokal fredagar och lördagar och roade sig med att kasta ut lösa föremål på förbipasserande på gatan mm, mm. Det är kanske inte bekant hos nyinflyttade, men skall ses som en förklaring varför vi har valt att ha dubbla tagg-system på Karlplansidan. Vi skulle gärna ha det på Valhallavägssidan också men där äger vi inte entrén och således svårt att genomföra ☐



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

# Nytt från Gårdsgruppen



## HÖSTSTÖK

Gårdsgruppen anordnar, tillsammans med T&T's trädgårdspersonal, en gemensam höststök! Lördag 27/9 mellan kl 10-12 inbjuder vi alla medlemmar som önskar vara med och ordna i trädgården att komma. Mellan kl 12-13 har vi gemensam fika/grillning på gården för det som varit med och hjälpt till. Mer information kommer att sättas upp i portarna någon vecka innan

## GROVSOPHÄMTNING MÅN 22/9

Nästa grovsophämtning är bokad till måndag den 22 september kl 16.00 till 20.00. Vi kommer att ha två man på plats och två sopbilar i garaget.

**OBS! Det är inte tillåtet att ställa ner/ut grovsopor före kl. 16.00 den 22 september.**

## SOMMARPRAKTIKPLATSERNA EN SUCCÉ

I år hade vi sammanlagt 4 sommarpraktikanter, som arbetade tillsammans med T&T's trädgårds- och fastighetspersonal under juni-augusti. Det märktes på våra gårdar att vi hade extra resurser, då gården var i

fint skick hela sommaren. Vidare så har både praktikanterna och T&T uttryckt att det var mycket nöjda med samarbetet. Utifrån succén sannolikt att vi gör något liknande nästa sommar!

## RENSNING AV CYKELSTÄLL

Då det är lite ont om plats i våra cykelställ har styrelse beslutat att genomföra en resning under hösten. Det händer att cyklar kvarblir i samband med flytt eller att uttjänta cyklar står i cykelställen.

Vi kommer att skicka ut vidare instruktioner brevlades inom kort, hur ni markerar era cyklar samt vad som händer med de cyklar som inte markeras.

## HYRA EXTRA FÖRRÅD

Brf har extra förråd för uthyrning till medlemmarna, både på gårdsplan samt i de flesta uppgångar på plan 5 och 6. Förråden på gårdsplan kostar mellan 500-740kr/månad, beroende på storleken på förrådet (5 kvm-7, 4 kvm), och förråden på plan 5 samt 6 kostar 400kr/månad.

I dagsläget är samtliga förråd uthyrda

och det står 14 personer på kölistan. Önskar du ställa dig på kö för förråd eller vill ha information om var du står i kön så kontakta styrelseledamot Sven Boman på sven.boman@brf-faltoversten.se

## NY STYRELSE- OCH FÖRVALTNINGSLOKAL

Styrelse- och förvaltningslokalen är nu färdigrenoverad, bortsett från nya dörrar som kommer installeras under hösten. Styrelsen har varit verksam i lokalen sedan senvåren 2014 och T&T's personal flyttar in i lokalen från 1/9.

Ingången till styrelselokalen är från porten Valhallavägen 152A. Ingången till förvaltningslokalen är i dagsläget placerad på samma sida som ingången till förskolan, i väntan på leverans och installation av ny entrédörr. Placeringen av entrén kommer därefter att vara från husgaveln på Valhallavägen 152A, på samma sida som flyttbussen och soprumsdörren.

## GÅRDARNA

Som många säkert noterat så har staketet runt lekplatserna samt ett mindre lekhus mellan Karlplan 15 och 19 tagits ner. Staketet togs ner då vi återställde gården till sitt ursprungliga skick och lilla huset togs ner då det var uttjänt (ruttna bjälkar). Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med att utarbeta med långsiktig plan för gårdarna i samarbete med gårdsgruppen ☐



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

## På gång i fastigheten

*UNDER SOMMAREN har vi arbetat med en grundlig översyn och reparation av våra tak. Bakgrunden är att vi har problem med läckage som både är dyrt och besvärligt för de som drabbas, vattenskador är en av föreningens största utgiftsposter.*

Tidigare har endast punktinsatser gjorts på taken i samband med konstaterade läckor, denna gång har vi besiktigat högdelarna noggrant för att hitta alla problem (mer om lågdelarna nedan).

Arbetena har fortlöpt enligt plan och kommer vara färdiga före den 31 oktober som var det avtalade datumet för färdigställande. Bland annat byts alla takluckor ut och reparation av de dagvattenbrunnar som var skadade.

Vi räknar med att den gjorda investeringen betalar sig på ett år i form av minskade utgifter för vattenskador.

Lågdelarna av taken har inte åtgärdats ännu, Familjebostäder ”renoverade” dessa delar på ett felaktigt sätt vilket medför att vi måste riva upp täckningen, inspektera bjälklag och i värsta fall ersätta det som har ruttnat samt tilläggsisolera och lägga ny gummiduk.

Vi inleder nu en upphandling av denna renovering och förhoppningsvis hinner vi renovera ett hustak i år, de andra planeras till våren/sommaren.

### ISOLERING

Vi har haft en energigenomgång av fastigheten och håller på att utarbeta en energiplan.

Vid genomgången stod det klart att vi så snart som möjligt bör tilläggsisolera alla tak, för närvarande pågår en upphandling av detta. Nuvarande isolering består av fibermattor som med tiden sjunkit ihop till 10-15 cm. Planen är att spruta in miljövänlig

cellulosabaserad ull och maximera isoleringsförmågan.



### BRANDSCHAKT

Vi har fått tillstånd att ändra brandventilationen från ett stort rött plåtskjul till nedfällda luckor, plåtskjulet är egentligen betydligt större än vad som krävs för luckorna. När vi väl gjort denna förändring kommer denna del av terrassen kännas mycket mer öppen och ljus.

Plåtskjulet har varit ett populärt tillhåll för busiga barn som klättrat upp på den, brutit upp lås så att dörrarna ner till schaktet stått öppna. Genom borttagandet försvinner samtidigt risken att de faller ner från den höga byggnaden eller ännu värre ner i schaktet ☐



### Fastighetsansvarig

THOMAS SMITT. Thomas når du på [thomas.smitt@brf-faltoversten.se](mailto:thomas.smitt@brf-faltoversten.se)



# Hej alla grannar!

Det är mycket som är på gång i Fältöversten just nu. Fasaderna förnyas och arbetet med den nya restaurangen fortsätter. Vi vill därför passa på att be om ursäkt för att det till följd av detta stökas en del i centrumet. Att det är rörigt och att renoveringar och ombyggnationer kan vara störande. Många i huset har hört av sig till oss med funderingar kring bygget av restaurangen. Ni som bor här är våra viktigaste kunder, så vi är tacksamma för era åsikter.

**Här kommer information som förhoppningsvis kan ge svar på era frågor:**

**Varför bygger ni så mycket just nu?** Fältöversten har funnits i över fyrtio år nu, vilket är jätteroligt – vi har en fin tradition. Men det betyder också att det är dags för en renovering, delar av Fältöversten är i dåligt skick och i behov av upprustning.

**Bygget stör oss som bor här, måste det göra det?** Tillsammans med Brf Fältöversten har vi kommit överens om att utföra störande arbete mellan kl. 07-11. Enligt Stockholms stads byggregler får störande arbete utföras mellan 07-19, men för att inte störa hela dagarna begränsar vi arbetet till tre timmar per dag.

**På vilket sätt gynnar detta oss i Brf Fältöversten?** Vi är en fastighetsägare som tänker långsiktigt, Fältöversten har enorm potential och vi vill utveckla centrumet till att bli en trevligare plats. Att investera i renovering och ombyggnation gör att det totala värdet på fastigheten ökar, vilket gynnar oss alla i huset.

**Varför har ni valt att bygga en restaurang?** Många besökare i Fältöversten har länge önskat att en ny restaurang ska öppna. För oss känns det roligt att kunna erbjuda en ny mötesplats för alla som vill fika, äta middag och umgås hos oss.

**När kommer restaurangen att vara klar?** I mitten av oktober öppnar vår nya restaurang Klang Market. Inbjudan till invigningen kommer självklart att komma till alla som bor ovanför oss.

Vi ber självklart om ursäkt för att vårt arbete kan vara störande men hoppas att ni har tålamod i vår utveckling framåt. Vi kommer att fortsätta satsa på Fältöversten, vi vill ständigt utveckla och förbättra vårt centrum för att det ska bli en trevligare plats att umgås, äta, shoppa och bara vara på. Fältöversten, med sitt perfekta läge på Karlaplan, har stora möjligheter – det ska vi ta vara på.

Har ni fler frågor är ni välkomna att höra av er till oss i Fältöverstens centrumledning.

Med vänliga hälsingar

Henriette Johansson, Centrumchef Fältöversten