



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 4 • juni 2015



Man tycker
bättre om mamma
än en flickvän,
för man har känt
henne mycket länge.

Poul 9år



Årsstämman 2015

Årets stämma hölls den 4:e juni,
i Aulan på Östra Reals Gymnasium.
Stämman fick under kaotiska former
avbrytas redan efter punkt 7
på dagordningen.

Sid 2.



Erik Dahlbergsallén

24-2

kv. Fältöversten

Ett gemensamt ansvar!

ÅRSSTÄMMAN ÄR VÄL den viktigaste händelsen under året för medlemmarna i en bostadsrättsförening. Det är många och viktiga frågor som det skall beslutas om, vars utfall påverkar vår gemensamma ekonomi och vårt boende. Man blir därför lite förundrad över att inte mer än 136 röstberättigade personer (+40 fullmakter) av ca 470 kommer på stämman speciellt i år, då det på årets dagordning finns så många strategiskt viktiga frågor, vars beslut kommer att ha stor framtida betydelse för föreningens fortsatta ekonomi.

Årets stämma hölls den 4:e juni, i Aulan på Östra Reals Gymnasium, men fick under kaotiska former avbrytas redan efter punkt 7 på dagordningen. Vid den viktiga omröstningen om fortsatt uthyrning av föreningens lokaler kontra ombildning till bostadsrätter framkom att det fanns fler röstsedlar i omlopp än som var registrerat i röstlängden. Det är ofattbart att över 40 röstsedlar tillkommit efter registreringen då alla vet att det är en röst per lägenhet som gäller. Då det inte gick att få ordning på röstsedlarna även efter omregistrering beslutade stämman att ajournera mötet, för att återupptas i augusti.

En mer anmärkningsvärd diskussion blev det i frågan om ombyggnation av redan sålda lokaler på Valhallavägen 148 A-C. Att sälja dessa lokaler 477 m2 beslutades vid förra årsstämman 2014 och

styrelsen har agerat utifrån stämmans beslut och sålt de orenoverade lokalerna för 23,3 miljoner kronor.

För att kunna slutföra försäljningen önskar dock köparen, en byggnadsfirma, som är specialiserad på ombyggnationer, att vi gör en ändring i våra stadgar. En ändring som ger dem rätt att upplåta lokalerna under byggperioden. Detta skall inte blandas ihop med överlåtelse, d.v.s. byggfirman kan inte i sin tur sälja eller överlåta, de nya lägenheterna till någon annan än privatpersoner.

För att kunna ändra nuvarande stadgar krävs ett beslut på två stämmor varav en från ordinarie årsstämma. Om stämman således inte godkänner en stadgeändring vid den fortsatta stämman i augusti så försätter man föreningen i ett mycket svårt läge.

Så, oavsett var man står i de nya lokalfrågorna vore det ett mycket oansvarigt beslut av stämman om man röstar emot en stadgeändring, gällande förutsättningarna för att fullfölja försäljningen av lokalerna på Valhallavägen 148 A-C. Ett beslut som i så fall kommer att få mycket allvarliga konsekvenser för föreningens ekonomi.

Bland de omedelbara konsekvenserna kan nämnas: Föreningen går miste om 23,3 miljoner i försäljningsintäkter och riskerar samtidigt ett stort skadestånd, då byggfirman redan har lagt ut en hel del pengar på projektet. Till det kommer en kostnad för renovering av lokalerna som vi uppskattar till minst 5 miljoner kronor då bl.a. ventilationen helt måste bytas ut. Vi kan under rådande lagstiftning inte hyra ut lokalerna i det skick de idag befinner sig i, då helt nya krav på bl.a. ventilation gäller idag jämfört med 1973. Under processen på ca 1 år kommer vi dessutom inte ha några intäkter på lokalerna.

Förutom den rent ekonomiska förlusten och uteblivna intäkten kan vi även lägga till en rejäl goodwill-förlust. Vem vill fortsättningsvis göra affärer med en sådan förening? Vi bedömer också att det inte är så enkelt att hyra ut dessa lokaler då vi inte befinner oss i AA-läge samt lite otillgängliga i förhållande till andra kontorslokaler i området.

Med ett sådant scenario är även risken stor att vi måste börja låna upp pengar istället för att amortera på våra lån. Vi har stora kostnader framför oss vid omläggningen av lågtaken som påbörjas efter midsommar, renovering av återstående fönster, hissar mm.

Risken för att vi måste höjda månadsavgifterna ökar avsevärt, tvärt emot tidigare lämnade prognoser där vi räknade med att kunna sänka dem.

Beträffande lokalerna på Valhallavägen 152 b-d, äger den pågående stämman beslutet om lokaler eller icke lokaler. Av den anledningen kan vi som styrelse inte agera i denna fråga utifrån olika förslag som kommer oss till handa, vilket vi ber alla medlemmar att respektera.

Till den fortsatta sämman i augusti, hoppas vi på att fler tar sitt ansvar genom att sätta sig in i frågorna, lämnar soffan och kommer till denna viktiga fortsättning. Kallelse/fortsatt dagordning kommer att skickas ut i augusti.

Till dess önskar vi alla boende en riktigt trevlig sommar ☐



Kommunikationsansvarig
PETER RYDÅS. Peter når du på peter.rydas@brffaltoversten.se

Upplåtelse av förrådsyta som bostadsrätt.

STYRELSEN HAR TILL stämman lämnat in en proposition om att ändra ägande formen för lägenhetsförråden. Till saken hör att vi gör allt detta enbart för att råda bot på de problem Föreningen har med de lägenheter som har sitt förråd inne i lägenheten

Enligt den ekonomiska plan som har legat till grund för bostadsrättsupplåtelse i BRF Fältöversten har lägenhetsytorna inte mätts upp i samband med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Bl.a. är de lägenheter som vid bostadsrättsupplåtelsen hade förrådet inne i lägenheten några kvadratmeter större än vad som anges i den ekonomiska planen och i upplåtelseavtalen.

Vissa medlemmar har efter upplåtelsen, utan föreningens tillstånd byggt bort förrådet och använder istället ytan som en del i ett rum, kök eller badrum och har därmed förändrat den av föreningen ägda förrådsytans funktion och därmed även tagit bort den bostadsrättslägenhetens tillgång till förråd.

Det är för att lösa dessa typer av problem för föreningens medlemmar som styrelsen lagt ner arbete på att finna en lösning som ni medlemmar ska rösta om på stämman. Då förråden är föreningens gemensamma yta (egendom) är det rätt forum att fatta beslutet, därmed ges alla medlemmar en demokratisk möjlighet att avgöra detta.

Med den förändring som styrelsen föreslår stämman kommer de medlemmar där förrådet befinner sig inne i lägenheten att efter tecknande av ett separat avtal, juridiskt ha dispositionsrätten för hela ytan inom sin lägenhet såsom yta upplåten med bostadsrätt och därmed även kunna disponera den hur de vill, givet att man för de ändringar som är bygglovspliktiga/anmälningspliktiga även sökt lov/gjort anmälan hos Stadsbyggnadskontoret.

Som det ser ut i dagsläget kan teoretiskt sätt en kommande styrelse kräva att ytan återställs till förråd då medlemmen inte

fysiskt disponerar ytan som BR utan endast har nyttjanderätten till att använda den av BRF ägda ytan som förråd.

Om någon av kommande styrelser kräver ett återställande av föreningens yta, innebär det att vissa medlemmar skulle hamna i en prekär situation. Det vill nuvarande styrelse undvika genom ett stämmobeslut.

Men då "lika behandlings principen" inte är förhandlingsbar inom en BRF, kan varken styrelsen eller stämman omfördela föreningens egendom endast till vissa medlemmar.

För att inte de som redan idag har tillgång till förrådet i lägenheten och använder dessa på olika sätt ska premieras, föreslår styrelsen att även de förråd som ligger utanför lägenheten men som disponeras av respektive lägenhet ska upplåtas med bostadsrätt. Därmed kommer "likabehandlings principen" att gälla och alla förråd tillhörande lägenheter övergår till att vara upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens förslag gäller naturligtvis INTE de förråd som man stått i kö för att få hyra, de kommer även fortsättningsvis att hyras ut enligt kölista ☐



Ordförande
ROLAND SJÖDIN. Roland når du på roland.sjodin@brffaltoversten.se

Renovering av lågtaken.

ARBETET MED RENOVERING av lågtaken börjar den 23 juni med den minsta huskroppen mot Karlaplan, lappar som berättar var arbeten utförs kommer att sättas upp i portarna. Arbetet kommer inte vara speciellt bullrande, men de som har fönster över lågtaken kommer se arbetare gå omkring på taken.

Arbetet med renovering av lågtaken börjar den 23 juni med den minsta huskroppen mot Karlaplan. Lappar som berättar var arbeten utförs kommer att sättas upp i portarna. Arbetet kommer inte vara speciellt bullrande, men de som har fönster över lågtaken kommer se arbetare gå omkring på taken.

Takfirman kommer inte ta sommarsemester så arbeten pågår oavbrutet fram till färdigdatum i slutet november. De kommer inte sätta

upp bygghissar eller ställningar från gatuplanet utan lyfta upp materialet med kran ☐



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



ATT FLYTTA KÖK/ BADRUM ELLER AVLOPP ÄR TILL- STÅNDSPLIKTIGT OCH KAN KRÄVA BYGGLOV!

Enligt PBL, Plan- och bygglagen är det tillståndspliktigt att genomföra betydande förändringar inom sin bostad. Det kan vara flytt av kök/badrum eller ändringar i bärande konstruktioner som golv/bjälklag (flytt av golvbrunn) eller bärande väggar.

En konstruktör ska kontaktas vid förändringar i golv/bjälklag eller bärande väggar. Om konstruktören kommer fram till att bärande delar berörs ska en anmälan göras till kommunen. Innan åtgärden får påbörjas krävs ett startbesked från kommunen och ett slutbesked innan ändringen får tas i bruk. I vissa fall krävs en KA, kontrollansvarig.

Om Du gör förändringar inom Din bostad enligt ovan utan att ha fått bygglov eller tillstånd från kommunen samt ett **godkännande från bostadsrättsföreningen** har Du som bostadsrättshavare ett ansvar för kostnader avseende alla eventuella framtida skador och utredningar på Din eller närliggande bostäder. Dessutom kan sanktionsavgifter enligt PBL utgå.

När Du säljer Din lägenhet måste alla tillstånd enligt ovan finnas och redovisas vid slutbesiktningen av bostaden.

Mer information om ombyggnationer och renoveringar hittar du på www.brf-faltoversten.se/renovera

Styrelsen

Städningen av gårdarna släpar efter.

VI HAR FÅTT in en hel del klagomål på att gården inte är vårstädad ordentligt. Som alla vet bytte föreningen förvaltare vid årsskiftet och därmed även trädgårdsaktör.

I dagsläget har vi EkoMiljö som sköter vår trädgård. Övertagandet av skötseln har tagit längre tid än förväntat, vilket gjort att "vårstädningen" släpar efter något. EkoMiljö arbetar för att komma ikapp.

SOMMAR- PRAKTIKANTER



Brf Fältöversten kommer för andra året i rad ha sommarpraktikanter bestående av tonåringar mellan 15 och 18 år som antingen bor på Fältöversten eller har nära släkting som bor här.

Vi har i år sammanlagt 6 praktikanter som arbetar 2 åt gången mellan 15/6 och 14/8. De kommer framförallt att arbeta med trädgårdssysslor, men även i viss utsträckning med fastighetssysslor ☐



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

Förvaltningskontorets öppettider i sommar.

SEMESTRARNÄRMAR SIG! Så även för Fältöversten och personalen på förvaltningskontoret. För att kunna upprätthålla servicen på förvaltningskontoret under sommaren kommer öppettiderna under juli månad att ändras.

Vår erfarenhet är att många är lediga och lämnar stan under denna period och att behovet av besökstider minskar avsevärt. Under juli månad kommer vi därför att utöka telefontiderna och helt stänga kontoret för besökande. I det fall det finns behov att träffa personal på plats så finns det dock en möjlighet att boka detta.

Under **juli** månad gäller dessa telefontider: måndag-torsdag 9-12

Under **juni och augusti** gäller ordinarie öppettider: tisdagar 8-11
torsdagar 15-19
fredagar 9-12

Förvaltningskontoret nås på telefon: 08-502 573 43.

ServiceCenter kommer att hålla öppet precis som vanligt och fastighetsskötaren finns på plats dagligen hela sommaren.

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 kontaktformulär 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

Stéphane Seger

Fastighetsskötare

Stéphane är ny på AdEx och på Fältöversten sedan i maj. Han ersätter Hasse, den tidigare fastighetsskötaren. Hasse kommer fortsatt att synas en del i fören-

ingen för att ta hand om felanmälningar i bostadsrätter, utföra statuskontroller vid avflyttning och vara Stéphane behjälplig när det behövs.

Stéphane är den som sköter ronderingarna och de flesta felanmälningar som kommer in. Han är den som är ansvarig för skötseln av området.

Stéphane har arbetat som fastighets-skötare sedan slutet av 90-talet åt bland annat Familjebostäder och Åkerlunds Fastighetsservice.

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

För arbeten i bostadsrätt, som bostadsrättsinnehavaren ansvarar för gäller samma nummer. Som regel kommer dock någon av våra andra fastighetsskötare eller tekniker att ta kontakt med dig för hjälp 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

Stéphane Seger

Sandra Carlsson





Trevlig sommar!

En riktig trevlig sommar önskar styrelsen. Vi ses igen i augusti.

