



# Fältposten

Brf Fältöverstens  
informationsblad

Nr 7 • december 2015

## Julpapper för insamling

Mellan den 23 och 29 december kommer det att finnas behållare utanför flyttbussen, för insamling av julpapper.

*God  
Helg*  
önskar Styrelsen



## Hemtjänsten flyttar i år

Efter långa förhandlingar med Stockholms Stad har vi nu tecknat avtal som innebär att de släpper Hemtjänst lokalen redan 2015-12-31, utan krav på ersättning för besittningsskyddet. För den lokalen har vi därför redan påbörjat processen med försäljning inför ombyggnaden till bostadsrättslägenheter.

### När det gäller Förskolan har det inte varit lika lätt

På grund av osäkerheter i Förskolans avtal och Stadens vägran att flytta till årsskiftet har Styrelsen haft två valmöjligheter, antingen att förhandla med Staden eller ta det hela till domstol. Att ta det till domstol innebär dyrbara advokatkostnader under en lång tid framöver då det är en lång process genom flera nivåer av domstolar och med Förskolan kvar i sina lokaler under hela tiden. När det slutliga beskedet delges i högsta instans är det kutym att hyresgäster med barnverksamhet får en förlängd avflyttnings-tid på minst ett år. Och även en osäkerhet om att BRF kanske skulle dömmas att återbetala en eller flera årshyror till dem. Därför har Styrelsen efter genomgång med våra jurister enats om att förhandla med Staden. I förhandlingarna har vi därefter kommit överens med Staden om ett paket rörande Hemtjänsten enligt ovan och en förlängd avflyttnings-tid för Förskolan t.o.m. 2017-09-30, då de kommer att återlämna lokalen utan krav på ersättning.

### Det var inte det scenario som vi hoppats på, men det ger oss faktiskt fördelar

Ni har alla kunnat se hur lång tid det tagit med Familjerådgivningens lokal från tomställning till byggstart. Nu får vi möjlighet att gå ut med anbudsfrågan till aktörer som kan bygga om lokalen till lägenheter och att utvärdera offerterna så att vi innan nyåret 2016/17 kan genomföra affären och skriva köpeavtal. Byggföretaget kan därefter starta sin projektering och skicka in sina bygglovsansökningar så att de

2017-10-01 har alla godkännanden och genast kan starta med utrivning och ombyggnad. På detta sätt kommer vi att ända fram till byggstart ha hyresintäkter för lokalen och föreningen minimerar därmed förlusten av hyresintäkter.

### Våra förhandlingar med AMF

Vi fortsätter våra förhandlingar med AMF i god anda gällande vår 3D delning och i dagsläget har vi fått igenom att vissa av glaskuberna på gården kommer att kunna tas bort eller minskas radikalt så att vi får bättre möjligheter att nyttja gården. Vi försöker även få till en sluss funktion från Valhallavägens ingång så att vi kan minska inpassagen av obehöriga på gården. Vi har även fått ett löfte om att få utnyttja frånluftsvärmen från Gallerian för värmeåtervinning till vårt eget system, våra jurister jobbar nu med att ta fram skriftliga avtal för överenskommelserna. Värme-kostnaden är idag BRF största kostnad, cirka 5,5 miljoner per år det är därför högt prioriterat att få ner vårt energibehov. Så vi har startat ett energiprojekt där vi ser över alla möjligheter till återvinning och besparingar utan att minska komforten i våra lägenheter eller gemensamma lokaler. Det finns mycket att tjäna på värmeåtervinning, som exempel kan nämnas Karlaplan 10 (Strindbergshuset) som efter att ha satt in återvinnings system och utnyttjar spillvärmerna från ICA sparar cirka 75% mot tidigare värmekostnader.

### Styrelseförändringar

Vi har gemensamt beslutat att göra vissa förändringar inom styrelsen gällande från nyår. *Bodil Markusson* tar då över



som kassör och *Mikael af Ekenstam* återgår istället till att dela fastighetsansvaret med *Thomas Smitt* □



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



## Upplåtelse av tomställda hyreslägenheter under 2015

Föreningen har hittills under 2015 upplåtit ("sålt") fyra tomställda hyreslägenheter. De mäklare som föreningen samarbetar med är Per Johansson från Behrer & Partners och Karin Sahlin från Skandiamäklarna. Samtliga tomställda objekt har upplåtits i befintligt skick.

### Följande objekt har sålts under 2015:

- ✓ 3:A KARLAPLAN 21B, pris 5 700 000 kr, mäklare Skandiamäklarna
- ✓ 2:A KARLAPLAN 15A, pris 5 960 000 kr, mäklare Behrer & Partners
- ✓ 3:A VALHALLAVÄGEN 146 C, pris 7 425 000 kr, mäklare Behrer & Partners
- ✓ 3:A VALHALLAVÄGEN 150A, pris 6 395 000 kr, mäklare Skandiamäklarna

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och lokaler fram till 2015-12-01 upplåtits till ett värde av närmare 252 miljoner kr.

### Pågående och kommande försäljningar av tomställda hyreslägenheter

Föreningen kommer ha visning den



6 dec på tomställd hyreslägenhet på VALHALLAVÄGEN 146F, 3TR. Lägenheten är en 2:a och vald mäklare är Behrer & Partners. Acceptpris är satt till 4 995 000 kr.

### Försäljning av lokal på Valhallavägen 148 A-C

Under 2015 avtalade föreningen med Innovation Design om att konvertera råytan i fd Sthlm stads Familjeenhets lokal till ett antal bostadsrätter. Lokalen är belägen på Valhallavägen 148A-C. Intäkterna från konverteringen av lokalen till bostadsrätter kommer föreningen tillhanda under 2016 och kommer att uppgå till 23,3 miljoner kr.

Under hösten har Innovation Design genomfört projektering samt sökt bygglov hos Sthlm stad. Ett första byggmöte har hållits mellan föreningen och Innovation Design. Minnesanteckningar från byggmötet har skickats till föreningen. På byggmötena representeras föreningen av sakkunnig byggnadsingenjör Gunnar Sundqvist. Startbesked för konvertering av lokal till bostadsrätter erhöles den 23 nov från Sthlm stad och arbetet beräknas



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



## Pågående byggnationer

Arbetena med lågtaken fortskrider så länge vädret tillåter, ursprungliga planen var att arbetena skulle vara klara 2015-11-30 men förseningar från underleverantör samt ändrade rutiner från staden och SL har tyvärr försenat arbetena. Jag har regelbundna byggmöten med Nynäs tak som är entreprenör för lågtaken.

Som jag tidigare nämnt behöver högtaken ses över igen, ytterligare arbeten kommer att erfordras och vi går ut i en upphandling av dessa kompletterande arbeten sent i år eller i början av nästa år, planen är att dessa arbeten skall utföras med en början maj 2016.

### Vår underhållsplan

Tillsammans med AdEx arbetar vi aktivt med underhållsplanen och har regelbundna möten för att beta av listan och göra prioriteringar, det handlar om allt från brandskydd till ventilationssystem, många punkter angränsar till vår energiplan.

### Ventilationssystemet

Som en del av er märkt pågår nu rengöring av ventilationssystemet, därefter kommer vi titta på lösningar för att få bättre tilluft i de lägenheter

som "andas" genom springan mellan glasrutorna, en del av oss har ibland dålig luft i badrum/toalett vilket förmodligen beror på för högt undertryck i lägenheten. Efter det kommer vi genomföra en OVK (Obligatorisk VentilationsBesiktning).

### Energiplanen

Vi ägnar mycket tid åt fastighetens energiplan och vi har anlitat Willy Ociansson som är en Sveriges ledande energirådgivare och som även utbildar kommunernas energirådgivare.

Vi har vidare anlitat en teknisk projektledare för de första två faserna av energiarbetet, uppdraget har gått till Peter Jordell på Enstar som bland annat lett motsvarande projekt i det så kallade Strindbergshuset som numer i princip är oberoende av Fortums fjärrvärme.

I samband med 3-D delningen av fastigheten har delning av den tekniska utrustningen skett, delningen är tyvärr inte ordentligt dokumenterad och både vi och AMF's tekniska personal inser att vi i samråd måste se över all teknisk utrustning i undercentralerna.

### Energiplanen

Vidare så fungerar idag inte övervakningsutrustningen (av värmesystemet) som den skall vilket kostar oss pengar (energi), vi kommer därför kartlägga systemen (det handlar om en mycket komplex installation) samt upphandla ny övervakningsutrustning (alt komplettera befintlig).

Vi jobbar för att hela fastigheten skall minska CO2 avtryck och spara pengar för vår förening ☐



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

ende, upphandling och omförhandling av flera förvaltnings- och driftavtal pågår vilket förhoppningsvis skall resultera i både lägre kostnader och bättre service, resningen av ventilationskanalerna som i slutändan kommer att resultera i en godkänd OVK och en bra luftkvalitet i lägenheterna och mycket mer. Det är som sagt mycket som händer i Brf Fältöversten!

### Ett stort tack

Vi vill tacka både styrelsen och boende för det här året. Det har varit mycket roligt att få lära känna föreningen och

alla som bor här. Inför 2016 hoppas vi på färre vattenskador och fler positiva projekt!

Innan dess tänkte vi dock både fira jul och även hinna med en konferens.

**Därför kommer förvaltningskontoret att hålla stängt den 17-18 december och även i mellandagarna.**

Felanmälan håller dock öppet samtliga vardagar och fastighetsskötare kommer att finnas på plats. Övriga dagar finns jouren på samma nummer ☐



**GOD JUL & GOTT NYTT ÅR ÖNSKAR ADEX GENOM**

Ann, Angeliq, Tonja, Stephane

## Nu står julen snart för dörren igen

Man blir förundrad över hur fort åren går det var ju midsommar alldeles nyss. Styrelsens arbetsår går ju från juni till juni så vi har kommit ungefär halvägs och projekten i föreningen är lika många som övriga år.

### Informationstavlorna fungerar

På informationssidan har vi äntligen fått våra informationstavlorna att fungera, så nu kan vi informera snabbare och oftare om så behövs. Så jag rekommenderar er att hålla er uppdaterade genom att slänga ett getöga på informationsskärmen varje gång man slänger soporna, eller går ut via Karlaplanentrén.

### Trippel play tjänster

Vi kan också informera om att vi tittar på möjligheten att upphandla kollektiva så kallade Trippel play tjänster (TV, internet, telefoni) i syfte att kraftigt få ner priserna ifall vi som fastighet upphandlar för samtliga hushåll istället för som nu då var och en själv får göra avtal med vald leverantör. För den som står i tagen att köpa nya tjänster från ComHem eller Telia kan det ju vara bra att veta, och kanske avvakta lite tills vi vet mer om vad vi som förening kan få för priser.

### Var försiktiga med juleljusen

Så här i juletider är det väl på sin plats att skicka med en uppmaning att hålla koll på de levande ljusen. Med branden på Sveavägen i färskt minne, där en brand i en lägenhet snabbt gjorde trapphuset rökfullt, och folk blev instängda. Nu är våra hus av lite annan konstruktion men det skadar inte att vara lite extra vaksam i dessa ljusstider och kanske även kontrollera att brandvarnarna fungerar ☐



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



## Ett år går så fort ...

Tiden går snabbt när man har roligt! Snart har ett år gått sedan vi kom på plats och förvaltningskontoret kunde öppna för första gången.

I föreningar av denna storlek är det ständigt något nytt på gång och Brf Fältöversten är inget undantag. Hitills har bland annat 398 ronderingar genomförts, 248 felanmälningar hantlerats, 77 cyklar samlats in, 64 lägenheter överlätit, 18 vattenskadorna hanterats, 3 lägenheter upplåtits, 2 informationstav-

lor har satts upp och 2 stämmor hållits.

### Mycket på gång

Just nu pågår även flera spännande projekt. Energiprojekt där det finns pengar att spara och komfort att vinna, iordningsställandet av en gästlägenhet som ger ett mervärde för samtliga bo-



## Tio smarta kompaktlägenheter byggs under våren

Tio lägenheter i storlekar från 25 till 50 kvadratmeter – färdigt inredda med unika lösningar och hög komfort. Det blir resultatet när bygg- och projekteringsföretaget **Innovation Design** är klara i slutet av april 2016.

– Det här ett alldeles nytt slags boende. Man kommer att kunna flytta in i en färdigt inredd lägenhet, kompakt och genomtänkt, med smarta lösningar i både arkitektur och teknik, säger Johan Örnborn, vd på Innovation Design.

– Tänk hotell och hem i ett, lägger Kjell Ramström till. Han är bygg- och innovationsansvarig i företaget.

### Projekt Port Futura

Inspiration till projektet är grannarna Frihamnen och Galärvarvet på Djurgården. De ligger båda var sitt stenkast ifrån Fältöversten.

– Bägge är oerhörda kulturhistoriska skatter. Skeppsbyggeriet har gamla anor

på båda platserna. Och världen var nära, i allt från Banankompaniet med sin knutpunkt i Frihamnen och Fords fabrikk, berättar Eva-Jo Hancock, inredare, formgivare som tagit fram formpaletten som är unik för projektet.

– Vi har tittat igenom mängder med gamla foton som visar vilken rik plats det här var redan då. Vi ville förmedla den stoltheten – gräva där vi står – och har tagit inspiration av både foton, och av byggmaterial och formspråk som har fått följa med in i lägenheterna. Vi kallar projektet Port Futura.

– Port som i hamn, och Futura som i att vi tittar framåt i smarta tekniska lösningar men hedrar klassiska byggmaterial såsom

järn, trä och puts, säger Kjell Ramström. Material som åldras med värdighet och lyfter fram Fältöverstens tegel.

### Vi lovar en lugn helg

Byggstarten har redan skett – det var den 25 november, då innandömet började rivas ut i de tidigare lägenheterna.

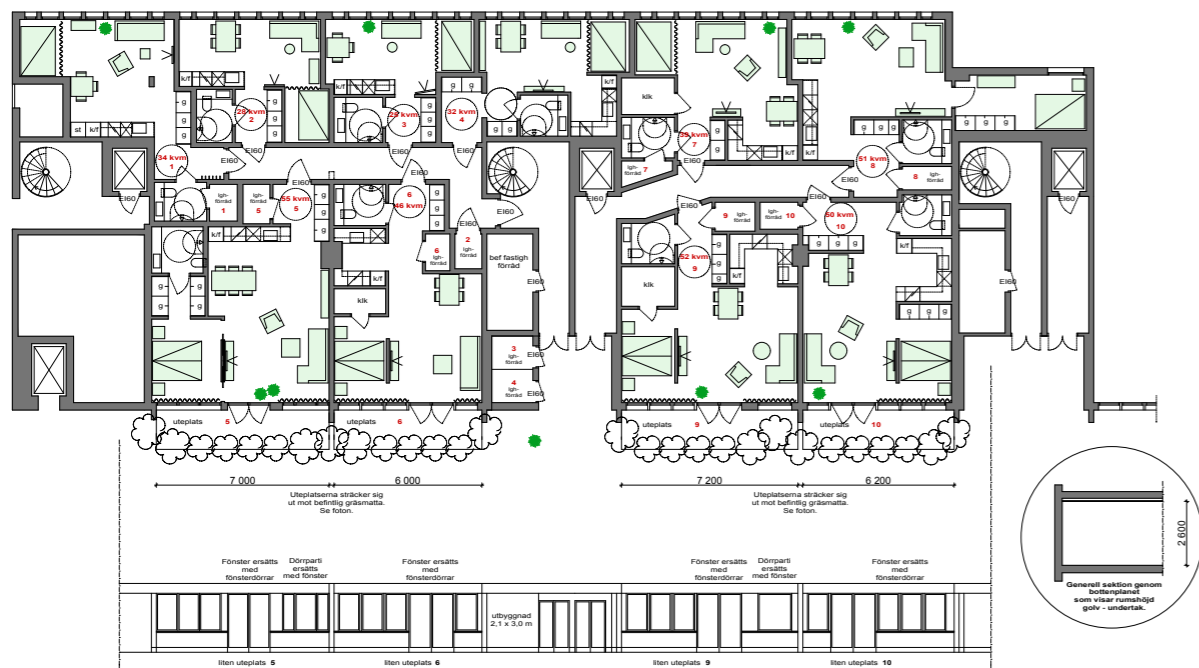
Byggarna kommer att arbeta (och kanske bullra då det behövs) fram till och med den 23 december. Sedan tas arbetet upp igen den 11 januari nästa år. Den (då och då) bullriga delen av arbetsprocessen kommer att pågå till och med januari.

– Så fram till 11 januari kommer det att vara helt lugnt och tyst, försäkras Johan Örnborn. Tid för julfrid alltså, både för byggare och boende.

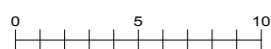
De tio lägenheterna kommer att vara mellan 25 och 50 kvadratmeter stora per styck, och säljas av mäklarbolaget Skeppsholmen under våren.

– I slutet av april ska allt stå klart, enligt planerna, berättar Johan Örnborn □

Text: EVA-JO HANCOCK



De nya fönsterörrarna och fönstren utföres lika befintliga avseende profiltjocklek och kulör.



Planritningen för de nya lägenheterna  
Planritning: Innovation Design  
(Detaljer kan komma att förändras.)

## Gårdsgruppens Höststök

Gårdsgruppen anordnade "Höststök" den 10 oktober. Efter en ovanligt lång, varm och torr höst inföll lördagen för Höststöket. Solen sken och det utvecklade sig till en ljuvlig höstdag.

Sussie, som är vår nya trädgårdsmästare från Eco mark och miljö, hade inför dagen tillsammans med sin assistent Magnus, förberett alla arbetsmoment. Tack Sussie och Magnus, för det otroligt proffsiga upplägget och för

att ni kunde ställa upp denna soliga lördag!

### Korv, saft och solsken

Efter ett väl genomfört och intensivt arbete, blev det korvgrillning med saft,

kaffe och bullar. Sammanfattningsvis så blev det en väldigt trivsamt dag, tack vare det väl förberedda arbetet från Sussies sida. Bara det roliga var kvar för oss trädgårdsintresserade. Att solen valde att lysa var bonus □



**Gårds- och Miljöansvarig**  
IRENE FÄLLSTRÖM. Irene när du på irene.fallstrom@brf-faltoversten.se



Vår nya trädgårdsmästare Sussie, hade inför dagen förberett alla arbetsmoment.

# Hej alla grannar!

Julen närmar sig med stormsteg och i Fältöversten har vi ett späckat program. God karlaplansk helg, önskar vi alla våra besökare i jul. Årets kampanj lyfter på ett lustfyllt sätt fram några av våra jultraditioner i Fältöversten. Välkomna på julmys i december!

FÄLTÖVERSTEN PRESENTERAR:

## *Jultraditioner på Karlaplan*

### LUCIAFIRANDE

13 december kl. 12 lussar  
Oscars Ungdomskör för oss i Fältöversten.

### PAKETINSLAGNING

19–20 december kl. 10–18 och 21–23 december kl. 11–20  
hjälp vi dig att slå in dina karlaplanska klappar.

### TRÄFFA TOMTEN

19–20 december kl. 13–18 får alla  
små karlaplanare träffa tomten, lämna sin önskelista  
och ta en extra pepparkaka.

### BARNPASSNING

18 december kl. 14–20 och 19–20 december  
kl. 12–18 samt 21–23 december kl. 14–20 kan du  
handla en timme i lugn och ro. Vi erbjuder barnpassning  
för blöjfria barn mellan 3 och 12 år. Alla barn får göra  
sitt eget julpyssel. Vi håller till i före detta  
Zoo-butikens lokaler.

Välkommen till Fältöversten.



**FÄLTÖVERSTEN**

KARLAPLAN · STOCKHOLM

*Med vänlig hälsning*

Henriette Johansson, centrumchef  
Caroline Sjöblom, marknadsansvarig



**FÄLTÖVERSTEN**

KARLAPLAN · STOCKHOLM