



# Fältposten

Brf Fältöverstens  
informationsblad

Nr 1 • februari 2016

## KUNDVAGNARNA

Då vi på förvaltningskontoret ofta får klagomål om att det är många kundvagnar på gården och i portarna, ber vi er som tar upp en vagn att även ta med den tillbaka till butiken.

## BOULEINSTRUKTÖR SÖKES ...

Se sid 7.



Omslagsbilden föreställer den nya entrén i 148 B, en entré som har arbetats fram under vintern och som Styrelsen nu har godkänt. Se sid 3.



## Stjärnorna har slocknat

Julen är nu över och den uppskattade belysningen i form av stjärnor på flytthissgaveln är nu borttagen. Det är trevligt att så många har hört av sig och även delat bilder på sociala medier av stjärnorna. Med belysningen ville vi visa hur man med enkla medel kan liva upp våra fasader och efter den respons vi fått är det något som vi kommer att ta med oss i framtida funderingar på hur vi kan göra en vackrare och tryggare miljö av vår gård.



Bygget av de 10 lägenheterna på Valhallavägen 148 A-C är nu i full gång, de störande arbetna i betongstomen för lägenhetsbygget är nu över. Kvar är dock en större ombyggnad av porten till Valhallavägen 148 B som Inovation Design kommer att utföra. Vi hoppas att de boende kommer att finna resultatet av den nya porten värd det oljud ombyggnaden orsakar. Mer information om detta finns i Inovation Designs kolumn.

### Vår nya gästlägenhet

Även i Karlaplan 15 C pågår arbeten, det är vår nya gästlägenhet som iordningställs. För er som är nyinflyttade kan det behövas lite information om den. Lokalen ligger i vår gamla förvaltningslokal, på

gaveln i Karlaplan 15 C. Föreningen äger inte lokalen utan den tillhör Gallerian (AMF) men vi har full nyttjanderätt att använda den inom föreningen, vi kunde alltså inte sälja den. Därför byggs den istället om till en gästlägenhet som kommer att kunna hyras när ni får besök.

Förhandlingarna med AMF fortskrider och vi kämpar vidare med att försök få till en lika bra sluss vid Valhallavägsentren som vi har mot Karlaplan. I ett försök att få bukt med ungdomsgången så tar vi nu även in offerter för slussar till våra trappor mot Erik Dahlbergs alle och Värtavägen för att se om vi kan göra den behövliga förbättringen av skalskyddet där.

### Försäljningen fortskrider enligt plan

Försäljningen av våra kvarvarande lokaler görs på samma sätt som vid försäljningen av den lokal där Familjerådgivningen låg. Vi använder alltså Skeppsholmen som tillsammans med styrelsen tagit fram objektbeskrivning. Nu kommer vi att gå igenom de offerter vi fått in för att sedan hålla intervjuer och slutligen välja vikt byggbolag som får möjligheten att bygga om från lokal till lägenheter.

### Ris och ros

Det är nu ett år sedan vi bytte förvaltning från T&T till AdEx och i samband med det även öppnade expeditionen dit ni medlemmar kan gå för att anmäla fel eller komma med ris eller ros på hur ni upplever skötseln. Efter en uppstart med lite små problem då den tidigare förvaltningen inte hade protokollfört alla ärenden och en felrekrytering av trädgårdsmästare som sedermera åtgärdades är vi som styrelse nöjda med det dagliga arbetet och den rapportering vi får från Förvaltaren. Det är även trevligt att så många medlemmar kommit fram till oss i styrelsen och sagt sig vara glada åt de förbättringar som gjorts av städning, gårdsskötsel m.m. Självklart kan inte alla vara nöjda, det bor ju över 800 personer i föreningen men om ni har några konkreta exempel där det inte fungerat eller kan förbättras så är vi tacksamma om ni hör av er till oss i styrelsen, gärna via mejl på styrelsen@BRF-faltoversten.se så ska vi se vad vi kan göra åt saken ☐



### Ordförande

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

## Arbetet med de tio lägenheterna fortsätter och så här långt har vi kommit ...

Montering av innerväggar till de tio blivande lägenheterna har påbörjats. Arbeta med el, rör och ventilation påbörjas nästa vecka.

Leverans av nya fönster- och glaspartier förväntas om cirka fyra veckor och montering av dessa kommer då att påbörjas.

Styrelsen har godkänt ny entré i 148 B – en entré vi har arbetat fram under vintern. Samtidigt sker nu en håltagning för dörrhål till ny korridor

i denna entré, som får nytt utseende för att bli mer luftig, funktionell och välkomnande. Hela uppgången kommer självklart att kunna nyttja denna nya entré, även de som bor ovanför nedre botten.

Vi har ansökt om bygglov efter att styrelsen kommit med önskemål om att flytta fram fasaden i entrén för att minska lövproblemen på hösten ☐

### Inovation Design

*Bilden föreställer den nya entrén i 148 B, en entré som har arbetats fram under vintern och som Styrelsen nu har godkänt.*

# Upplåtelse av tomställda lägenheter under 2015

I december 2015 uppläts ytterligare en lägenhet vilket gör att föreningen under 2015 "sål" 5 tomställda hyreslägenheter till ett sammanlagt värde av drygt 30 miljoner kr.

De mäklare som föreningen samarbetar med är Per Johansson från Behrer & Partners och Karin Sahlin från Skandia-mäklarna. Samtliga tomställda lägenheter har upplåtits i befintligt skick.

## Följande lägenheter såldes under 2015

- ✓ **2:a Valhallavägen 146 F**, pris 4 900 000 kr, mäklare Behrer & Partners
- ✓ **3:a Karlaplan 21 B**, pris 5 700 000 kr, mäklare Skandiamäklarna
- ✓ **2:a Karlaplan 15 A**, pris 5 960 000 kr, mäklare Behrer & Partners
- ✓ **3:a Valhallavägen 146 C**, pris 7 425 000 kr, mäklare Behrer & Partners
- ✓ **3:a Valhallavägen 150 A**, pris 6 395 000 kr, mäklare Skandiamäklarna

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och lokaler fram till 2015-12-31 upplåtits till ett värde av närmare 257 miljoner kr.

## Kommande försäljningar av tomställda hyreslägenheter

Föreningen kommer att få en tomställd hyreslägenhet på Valhallavägen 150B, 3tr i slutet av februari. Lägenheten är 94 kvm och kommer på sedvanligt sätt säljas av en föreningens valda mäklare och läggas ut på Hemnet.

## Försäljning av lokal på Valhallavägen 148 C

Sthlm Stad återlämnade i mitten av december fd Hemtjänstens lokal på

Valhallavägen 148 C till föreningen. Uppmätning av lokalens yta har visat att ytan är betydligt större än vad som uppgavs inför ombildningen 2008. Lokalen uppmättes till 189 kvm vilket ska jämföras med tidigare uppgift 152 kvm.

Styrelsen följer årsstämman beslut och ska konvertera lokalytan till bostadsrätter.

Styrelsen kommer att använda samma förfaringsätt som för lokalen på Valhallavägen 148A-C vilket innebär att Pär Karlsson från Skeppsholmens fastighetsmäklari har anlåtats för att hjälpa föreningen ta helhetsansvar för försäljning inklusive konvertering av "råytan". Försäljningen och konvertering kommer att ske enligt Skeppsholmens koncept för nyproduktion/ombyggnad av lokaler och råvindar.

Föreningen har skickat ut anbudsansökan (offertförfrågan) till ett tjugotal byggnadsfirmor. Tio byggnadsfirmor har skickat offert svar och styrelsen kommer under februari att intervjua tre av dem för att slutligen välja en aktör som får uppdraget att konvertera "råytan" till ett antal bostadsrätter.

Detta innebär att vald byggnadsfirma kommer att starta projektering i mars och samtidigt påbörja arbetet med att söka bygglov vilket förhoppningsvis leder till att själva byggandet av lägenheterna kan starta under sommaren/hösten.

## Försäljning av lokal på Valhallavägen 152

Styrelsen följer årsstämman beslut och ska konvertera lokalytan på Valhallavägen 152 (förskola) till bostadsrätter.

Styrelsens plan är att under mars/april mäta upp lokalens yta och skickat ut anbudsansökan (offertförfrågan) till ett antal byggnadsfirmor. Därefter intervjuas de mest intressanta byggnadsfirmorna och aktör väljs.

## Sista dag för inlämnande av motioner

Sista dag för inlämnande av motioner till årsstämman i juni är den 15 mars. Undertecknade motioner kan lämnas i föreningens brevlåda Valhallavägen 152A eller till Sven Boman Valhallavägen 148A, 1 tr.

Tips till den som vill skriva motioner gavs i Fältposten Extra i feb 2015 ☐



**Sekreterare**

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

# Trevliga nyheter

Denna gång har vi något riktigt trevligt att informera om. Vi har haft en diskussion med Telia och Com Hem om vad göra med de två "näten" som finns i fastigheten för bredband, telefoni och TV (trippel play).

Dessa samtal har mynnat ut i att vi som förening, ca 550 lägenheter får tillgång till bredband 250/100, TV-27 kanaler och gratis abonnemangsavgift gällande bredbandstelefoni till ett så lågt pris att vi inte behöver höja några månadsavgifter. Tjänsterna kommer således varar gratis för alla som vill och kommer att komma igång successivt under våren. Vi rekommenderar att de som har Com Hem men som vill byta till Telia behåller sitt Com Hem abonnemang till sista juni då allt med säkerhet skall vara igång.

## Det går att behålla Com Hem

För dem som vill behålla Com Hem går det också bra men eventuella kostnader får man själv stå för som tidigare. Vi kommer i god tid att informera mer om vad man rent praktiskt behöver göra om man vill utnyttja erbjudandet från Telia.

## Portmöten

Portmöten kommer även i år att hållas i vår styrelselokal. Alla är välkomna att träffa personer ur styrelsen men bara vid ett tillfälle för att så många som möjligt skall få plats. Datum i år är 3:e, 9:e eller 15:e mars från klockan 18.30.

## Årsstämman

Nytt år innebär också ny årsstämma. Årets stämma kommer att hållas den 9:e juni i Östra Real som tidigare. Motioner till åretsstämma skall vara styrelsen tillhanda senast den 15:e mars ☐



**Kommunikationsansvarig**

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

# Nytt år och flera förändringar, i stort och smått

I årsskiftet byttes mattleverantören och tyvärr dröjde det några veckor innan de kom igång och kunde börja hämta och byta mattor. Dålig tajming med tanke på det slaskvader som drabbade oss i januari. Nu är de i alla fall i full gång och mattorna byts som de skall.

I januari har vi annars sprungit i många lägenheter för kontroll av temperaturer. De flesta har haft godkända temperaturer men ett fåtal har haft kallt och detta har kunnat justeras på olika

sätt. Det är svårt för värmesystemet att hänga med när temperaturerna svänger mycket fram och tillbaka mellan många minusgrader till nästan 10 plusgrader.

## Ventilationen

Rensningen av ventilationen har fortsatt efter jul och arbetet har löpt på bra. Väldigt många har varit hemma eller på annat sätt lämnat tillträde till sin lägenhet. Vi kommer att få en sammanställning av detta i mitten av månaden. Två innehavare har drabbats av smuts i badrummen i samband med rengöringen av fläktarna på taken. Detta har dock hanterats av entreprenören så snart de fått vetskap om detta. Efter rensningen kommer arbetet mot en godkänd OVK att fortsätta med en prov-OVK i ett fåtal utvalda portar.

## Städningen

Vi har de senaste veckorna fått in en del klagomål på städningen i trapphusen. Städentreprenören är den samma men städaren är ny för föreningen och varje klagomål har vidareförmedlats till arbetsledaren som varit ute på plats och instruerat. Vi har också själva varit ute på kontroller. Det vi upplever är i alla fall att städningen över lag nu är bra. Fortsätter det att brista på någon adress. Återkoppla detta till oss på förvaltningskontoret så tar vi tag i detta på engång.

## Kundvagnarna

Andra klagomål vi fått in både från grannar och från Sabis är att det står kundvagnar i portarna. Den som tar med sig en kundvagn från Sabis måste se till att på engång lämna tillbaka denna till Sabis.

## Lägenhetsförråden

I början av februari började avtal för upplåtelse av lägenhetsförråd med bostadsrätt att skickas ut. Det är ett avtal mellan föreningen och medlemmen som är helt valfritt och dessutom kostnadsfritt. Upplåtelsen innebär bla för den som har sitt lägenhetsförråd i eller i anslutning till lägenheten att kunna integrera förrådet med lägenheten. Har ni frågor går det bra att höra av er till oss på förvaltningskontoret. ►

## ► Till er som röker

Slutligen en vädjan om att inte röka i eller i anslutning till porten. Röken stiger dels upp till dem som har balkong ovanför men också in i porten när någon passerar. I vissa portar sitter skyltar med denna vädjan men vi ber er att vis hänsyn även där denna skylt inte finns ☐



Ann, Angelique, Stephane & Reima

## Byggnad

Under vintern har arbetena med lågtaken varit pausade, alla tätskikt utom ett av de korta husen på Valhallavägen är på plats. Arbetena kommer att fortsätta snart, en del plåtarbeten på de andra taken återstår också.

Arbetet med underhållsplanen fortskrider som planerat och vi arbetar med prioritetsordning av åtgärder, många punkter i underhållsplanen har förts över till energiplanen som även den startats upp efter helgerna.

## OVK

Som tidigare nämnts kommer vi göra en OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) under 2016, vi håller just på med upphandlingen och kommer att göra en "prov-OVK" i tre representativa portar för att utröna hur stora problem vi har, vidare kommer vi prova ut nya ventiler för tilluften.

De av er som fick anmärkningar på köksfläktar eller andra renoveringsfel i samband med rengöringen av ventilationsrören måste snarast åtgärda dessa. Uppföljning och kontroll av detta kom-

## Lite om vår ekonomi

Vi arbetar just nu med att få fram ett årsbokslut för räkenskapsåret 2015, det preliminära utfallet ser ut att ligga i linje med vår förväntan.

Vi kommer nu att tillsammans med våra valda revisorer att fortsätta arbetet med att ta fram en årsredovisning som kommer att presenteras inför vår föreningsstämma i vår.

## Ytterligare en amortering

Tack vare föreningens goda ekonomi och likviditet, beslutade styrelsen i december 2015 att amortera ytterligare 16 miljoner kronor på vår låneskuld. Därmed har föreningen per den 31 dec 2015 en sammanlagd låneskuld på 69 miljoner kronor. Samtliga lån ligger nu hos Swedbank. Lånen består av ett rörligt lån på 29 miljoner kronor som omsätts 2016-05-28 och ett 1-årigt lån på 40 miljoner kronor som omsätts 2016-12-22 ☐



### Biträdande kassör

BODIL MARKUSSÖN. Bodil når du på bodil.markusson@brf-faltoversten.se

mer att ske innan vi kan genomföra OVK:n.

Styrelsen har i samråd med teknisk personal hos AdEx beslutat att vid badrumsrenovering och byte/flytt av avloppsbrunn så behöver inte alla grenledningarna bytas. Bakgrunden är att de befintliga, ingjutna PVC-rören är i bra skick. Kontrollera med AdEx vid byte av brunn vilken modell som är godkänd.

Som tidigare gäller att borning och

sågning gäller samt att återarmering skall fotodokumenteras och godkännas av AdEx innan återgjutning sker. ☐



### Fastighetsansvarig

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



## Vår gemensamma utemiljö

Som ni säkert sett pågår ständigt små justeringar/kompletteringar och ombyggnader som berör vår fina gemensamma utemiljö.

Vi vill, tillsammans med en professionell medaktör, ta fram en långsiktig plan för föreningens utemiljö.

Vid underhåll och upprustning ska planen ligga till grund för de åtgärder

som ska genomföras. Den ska även omfatta utveckling av gården för att tillgodose de boendes behov och önskemål. Vi vill dessutom att förslaget presenteras, ställs ut och förankras väl hos bostadsrättsföreningens

medlemmar innan en gemensam plan för utemiljön beslutas. Därför är det av största vikt att arbetet med att ta fram en gemensam plan påbörjas snarast, med tanke på alla förestående projekt, med entréer och lokaler mm som styrelsen nu hanterar.

Vår förhoppning är att en långsiktig plan tas fram innan nästa projekt som påverkar gårdarna ☐

## Gårdsgruppen



## BOULEINSTRUKTÖR SÖKES

Fältöversten har en boulebana som på Gårdsgruppens initiativ kommer att fräschas upp under våren.

Nu söker vi en instruktör, gärna boende i föreningen, som kan tänka sig att instruera intresserade boulespelare några kvällar under våren 2016. Kanske kan vi ordna en turnering?

Har du tips på en instruktör som inte bor i föreningen tar vi gärna emot det också.

Välkommen att höra av dig till Ulla Bohmgren via mail: [u.bohmgren@gmail.com](mailto:u.bohmgren@gmail.com)

# Hej alla grannar!

Vi är väldigt stolta över att kunna berätta att Fältöversten tilldelats andra pris i Evimatrix undersökning "Stockholmarnas favoritcentrum 2015" i kategorin Stadsdelscentrum. Vann gjorde Liljeholmen. Så nu tar vi upp konkurrensen inför nästa år.



## Nygammalt på utbudsfronten



I början på året så flyttade Euronail och White Smile ut från Fältöversten. I deras gamla lokaler flyttade en ny gammal hyresgäst Rapid Brow Bar in. De slog upp sina portar i onsdags. I deras "walk in" frans- och brynbar erbjuder de allt för fransar och ögonbryn men har även nyheter som spraytanning.

De hälsar gamla och nya kunder varmt välkomna!

Kicks har byggt om hela sin butik och uppdaterat sitt butikskoncept. Det blev ett riktigt lyft, butiken är jättefin och modern.

## Lansering av DIF tröjor

Lördag den 20 februari kl 12-16 lanserar DIF Fotboll sina nya matchtröjor hos oss i Fältöversten. Självklart har de tröjor till försäljning. Kl 13-15 finns deras absolut mest populära spelare på plats för signering. Du som är Djurgårdsanhängare får inte missa detta!

## Nytt barnkoncept: Fältan Kids

Det flyttar in många barnfamiljer till området kring Fältöversten. För att möta denna allt mer växande grupp har vi tagit fram ett barnkoncept "Fältan Kids". Inledningsvis går konceptet ut på att en gång i månaden (med uppehåll för sommaren) händer det något kul för barn i Fältöversten. Det kan vara allt från besök av Bamse till pyssel och lopp. Den 12 mars kl 12-16 är det lanseringskalas med trollkarl, festligt pyssel och dekorerat av cup cakes. Trollerishowen är kl 13-14. Välkommen alla små karlaplanare!

# fältan kids

för alla små  
karlaplanare

Med vänlig hälsning

Henriette Johansson, centrumchef  
Caroline Sjöblom, marknadsansvarig

