

FältPosten



Nr 2 2011 Maj

Brf Fältöverstens informationsblad

Redaktionen



Fältposten sammanställs av Matz Eklund. Bidrag eller synpunkter på informationsbladet mottages med tacksamhet. matz.eklund@ttf.se eller 08-562 559 00

Viktigt att du kommer på årsstämman

Vi har många viktiga frågor att besluta om på årsstämman **8 juni**. Det är därför viktigt att så många medlemmar som möjligt kommer.

Vi skall välja styrelse

Vår bostadsrättsförening är en av Sveriges största. Medlemmarna betalade drygt en miljard kronor i köpesumma. Styrelsen har ett stort ansvar att förvalta medlemmarnas insatser så att värdet stiger. Föreningens storlek gör att styrelsens arbete med att planera verksamheten och genomföra investeringar och underhåll blir mycket omfattande.

På ett år skall flera tusen fakturor och underlag med ett sammanlagt belopp av närmare 30 miljoner kronor granskas. Föreningen har närmare 100 leverantörer, vilket innebär att arbetet med att göra upphandlingar tar mycket tid i anspråk.

Dessutom måste styrelsen avsätta tid för information och samtal med medlemmar och hyresgäster. Styrelsens arbete kan jämföras med att leda ett medelstort företag. Mot den här bakgrunden är valet av styrelse kanske den viktigaste beslutspunkten på stämman.

Vi skall redovisa föreningens ekonomi och varför styrelsen beslutat om en avgiftshöjning utöver vad som angavs i den ekonomiska planen

Vi skall informera om ingrindningen och de nya soprummen.

Vi skall besluta om styrelsens förslag att installera övervakningskameror i soprummen

Vi skall besluta om förslag att lilla dagis skall byggas om till lägenheter

Vi skall besluta om s.k. kungsbalkonger skall byggas i anslutning till vissa av våra lägenheter

Vi skall redovisa ett visionsprogram för de närmaste åren, Det gäller bl.a. entréportar, renovering av entréer och hissar, lekplatser för barn, uppfräschning av gården och förbättrad belysning på gården och vid entréerna.

Avgiftshöjning

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 18% per den 1 juli 2011.

Kommande höjningar blir med 18 % per 1 jan 2012 och med 18 % per 1 juli 2012. Den 1 januari 2013 höjer vi med endast 9 %, varigenom vi därefter har en avgift uppgående till ca 383 kronor per kvm och år. Se tabellen nedan.

Mån. & år	Förändring		Total avgift kr/kvm/år (cirka)
	kr/kvm/år	%	
Jan. -11	+ 33 kr	18 %	(nuvarande) 214 kr
Juli -11	+ 38 kr	18 %	252 kr
Jan. -12	+ 45 kr	18 %	297 kr
Juli -12	+ 54 kr	18 %	351 kr
Jan. -13	+ 32 kr	9 %	383 kr (= målbild)
Jan. -14	+ inflationen		383 kr + inflationen

Energigrupp

En energigrupp har bildats i föreningen. Målet är att gruppen ska bidra till att energianvändningen, en av föreningens största kostnader, minskas. Energi-gruppen kommer även att informera boende om vad man kan göra för att minska den egna

energiförbrukningen. Den första uppgiften för energigruppen blir att ta fram en plan för hur arbetet ska bedrivas i samarbete med styrelsen, T&T, medlemmar och hyresgäster. Mer information kommer i Fältposten framöver.

Är du intresserad av att ansluta dig till gruppen? Kontakta i så fall Charlotta Melin (charlotta.melin@hotmail.com eller 070 7948 994) eller Ulf Svensson (ulfmorgan@gmail.com)

Ordförande informerar om bostadshyrorna



Nyligen har hyresförhandlingarna för de ca 70 hyresrätterna i Fältöversten avslutats för åren 2009, 2010 och 2011.

Total höjning för de tre åren blev ca 18 %.

För 2009 fastställdes hyreshöjningarna av Hyresnämnden. För 2010 och 2011 fastställdes hyreshöjningarna efter kort förhandling mellan parterna. För Föreningen fördes förhandlingarna av en konsult från Foyen Advokatfirma medan de flesta hyresgästerna företrädde av Hyresgästföreningen.

Att förhandlingarna för 2009 hänsköts till Hyresnämnden berodde på att förhandlingarna ganska omgående strandade sedan Hyresgästföreningen inledningsvis begärt sänkning av hyrorna för Fältöverstens hyresgäster. Under den ca två år långa processen genomfördes ett omfattande arbete för att bestämma bruksvärdeshyran för Föreningens hyreslägenheter. Vid jämförelser mellan hyresrätterna i Fältöversten befanns hyrorna vara satta på märkliga grunder vilket senare skulle resultera i stora skillnader i hyreshöjningar mellan lägenheterna. Som referens i bruksvärderingsarbetet jämfördes hyror och standard även med flera lägenheter i olika hyresfastigheter i innerstaden. Varje lägenhet har bedömts, bl a avseende tillval och förekomst av balkong.

För 2009 höjs hyrorna med i genomsnitt 11,47 % f o m 1 april 2009 utom för en lägenhet. Att stora olikheter i tidigare hyresnivå förelåg resulterade i att den högsta höjningen blev 37,5 %.

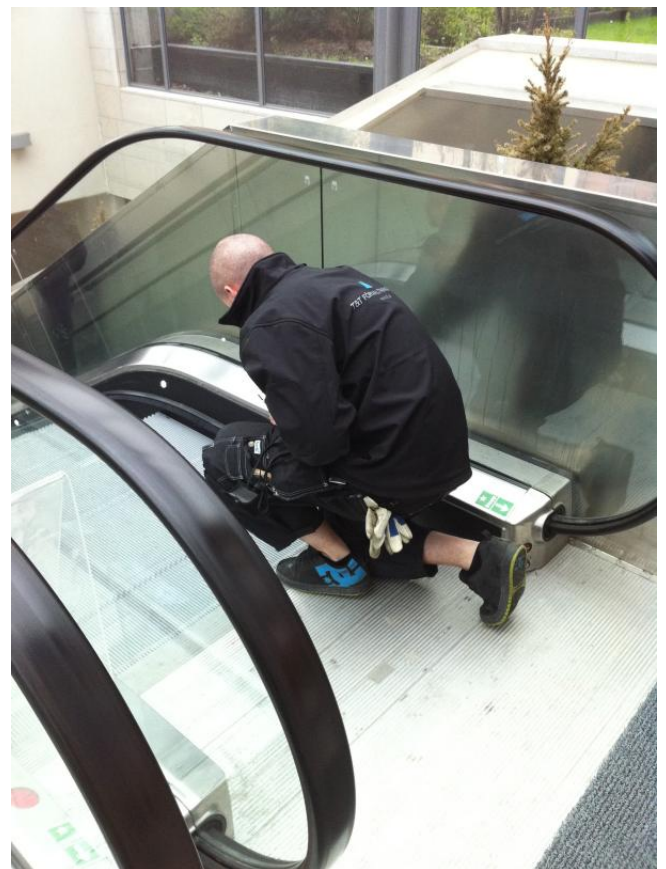
Föreningens konsult föreslog i ett tidigt skede att preliminärhyra skulle tas ut för att begränsa storleken på hyresgästernas eventuella retroaktiva hyresskuld men Hyresgästföreningen avböjde detta.

För 2010 höjs hyrorna med 2,74 % f o m 1 maj 2010. För 2011 höjs hyrorna med 3,05 % f o m 1 februari 2011.

Bertil Adler
Ordförande

Transporter i rulltrapporna

Våra rulltrappor är enbart avsedda för persontransporter. Det är inte tillåtet att forsla byggnadsmaterial eller byggsopor i rulltrapporna. Det är så tråkigt att se skrapmärken och byggrester i rulltrapporna. Om du har behov att forsla bråte eller material upp till terrassen, använd flytthissen.



Som vi informerat om tidigare så inträffar det att rulltrapporna stänga av genom att någon trycker in nödstoppet. I flera fall rör det sig om busstreck men nödstoppet sitter utsatt och det kan vara så att man kommer åt det med barnvagn eller väska. Vänligen var aktsam så att nödstoppet inte trycks in.

Brandincident på gården

Vi har haft en mindre brand på gården, Valhallavägen 148 E-F. Någon har kastat ut en brinnande fimp från sin balkong som hamnat i en planteringslåda med torra växter som börjat brinna. Kraftig rökutveckling uppstod. Brandkåren var på plats och släckte.

Det är dessvärre vanligt att rökare kastar ut sin fimp på gården. Detta är naturligtvis inte tillåtet, det är otrevligt och kan som ovan bli en eldsvåda.

Om du ser någon som kastar ut sin fimp, ta ditt ansvar och säg till. Tillsammans kan vi göra Fältöversten trevligare.

Folktandvården

Folktandvården är som bekant inte hyresgäst hos bostadsrättsföreningen utan hyr av EFM. För att få besökare till Folktandvården utanför föreningens skalskydd har vi ordnat en ny entré intill rulltrappan Valhallavägen 148A. Om du ser någon vilse patient som försöker att komma in på gården får du gärna hjälpa honom eller henne tillrätta.

Grovsophämtning

Nästa grovsophämtning blir torsdagen den 9 juni klockan 16:00 - 20:00. Hellstens Renhållning kommer att ha två man på plats och två sopbilar i garaget.

Det är inte tillåtet att ställa ned grovsopor före klockan 16.00.

Utbyte av centraltakfläktar etapp 2

Under 2010 byttes alla centraltakfläktar för kök och badrum i Vv 146-148 ut till moderna energisnåla tryck- och temperaturstyrda fläktar.

Under sommaren 2011 kommer vi att fortsätta och byta ut i resterande hus.

Gårdsfest

Föreningens gårdsfester har varit populära. I år kommer vi att arrangera en gårdsfest i slutet av augusti eller början av september. Vi behöver frivilliga till en festkommitté som ansvarar för festen. Om festkommittén så önskar är det möjligt att anordna särskilda aktiviteter för barn under festen.

De som är intresserade att ingå i festkommittén kan anmäla sig till någon styrelseledamot, Matz Eklund, T&T eller lämna en lapp i brevlådan till styrelsekontoret Karlaplan 17 A, n.b. Det är viktigt att frivilliga anmäler sig så att gårdsfesten kan bli av.

Bankbyte

Styrelsen har beslutat att flytta ett av Föreningens tre kvarvarande lån om 56 Mkr, det lån som förfaller till omsättning i maj, till SE-Banken.

SEB kunde erbjuda en väsentligt lägre låneränta än SBAB.

SEB kan även erbjuda betydligt lägre låneränta till Föreningens medlemmar. Styrelsen har förhandlat även med SBAB, för Föreningslånet och lån för medlemmarna, men SBAB kunde inte erbjuda jämförbara räntenivåer.

Som exempel erbjuder SEB per jämförelsedag den 6 maj **3,03 %** för 3-månadersränta medan SBAB erbjuder **3,73 %** (om även sparkonto öppnas i SBAB erbjuds låneräntan 3,63 %).

SEB räntererbjudanden per jämförelsedag 6 maj är i övrigt: 1 år 3,28 %, 2 år 3,67 %, 3 år 4,08 %, 4 år 4,39 %, 5 år 4,57 %.

SEB räntemarginal för 3-månadersräntan blir 0,32 % som gäller i två år. Räntemarginalen för bundna lån blir 0,35 % under lånetiden.

Kravet för detta erbjudande till medlemmarna är att man blir helkund i SEB. Detta innebär att man har sin vardagsekonomi, sitt bolån och sitt sparande i SEB. Erbjudandet gäller till den 30 september 2011.

Den som vill använda sig av erbjudandet kan kontakta SEB, någon av följande personer:

Peter Johansson, peter.o.johansson@seb.se, 08-639 5102.

Carl Breidning, carl.breidning@seb.se, 08-639 5108.

Katarina Hultman, katarina.hultman@seb.se, 08-639 5115.

Michelle Nguyen, michelle.nguyen@seb.se, 08-639 5117.

Styrelsen

Koder till de yttre entréerna

Vi kommer att ta bort portkoderna från taggläsare och porttelefoner i gatuplanet från den 1/7 2011. Detta innebär att det enbart går att komma in med tagg eller via porttelefonen.

Förvaltarens skadedjursskola nr 5

Kvarnmott

(*Ephestia kuehniella*)



Kvarnmott angriper spannmålsprodukter som t ex mjöl, kex och skorpor. När larverna angriper spinner de en kläbbig silketråd efter sig som gör att mjölet hänger ihop i stora tussar. Samtidigt blir mjölet gråbrunt och luktar illa. Nötter, frön, kryddor, hundmat, choklad och torkad frukt kan också drabbas.

Hornan lägger mellan 50-700 ägg. Dessa kläcks på mellan 3-11 dagar beroende av temperatur. Larven blir 12-19 mm. När larven är fullvuxen lämnar den födan och söker sig till en mörk skyddad plats för att förpuppa sig. Före förpuppningen spinner larven in sig i täta spolförmiga kokonger. Vi optimala förhållanden sker förpuppningen efter 63-100 dagar. Därefter tar det 2-3 veckor innan puppan förvandlas till fullbildad fjäril. Fjärilen är 20 - 28 mm mellan vingspetsarna. Den sitter undandömd under dagarna och flyger i skymningen och nattetid. I uppvärmda lokaler hinner kvarnmottet med åtminstone 5 generationer per år. Optimala förhållanden är 25 grader och 75% luftfuktighet

TRYGG HANSA

I vår fastighetsförskring med Trygg Hansa ingår sanering genom Nomor.



För anmälan om sanering kontakta
Nomor Skadedjursbekämpning 020-545 556

EFM



Vi lät tvätta och polera upp våra balkongplåtar förra året. Vi erbjöd EFM att vi samtidigt kunde åtgärda deras plåtar men det ville man inte. Det ser inte så välskött ut med de matta plåtarna. EFM har nu en ny förvaltare som heter Linda Bernehjält och vi har ånyo föreslagit att de gör en allmän uppfräschning.

Nostalgi

På kullen väster om Drottningberget lät Karl XIV Johan 1818-22 uppföra Borgen ritad av arkitekten Fredrik Blom. **Borgen** eller *Kungliga borgen* är en byggnad vid Greve von Essens väg på Ladugårdsgärdet i Stockholm. Borgen var kungen Karl XIV Johans rastplats. Här bodde han flera veckor i taget medan militära övningar pågick på Gärdet. Härifrån kunde han överblicka och leda manövrerna nere på fältet. Borgen ägs och förvaltas av Kungliga Djurgårdsförvaltningen och hyrs ut som restaurang och festvåning



Den 11 maj 1818 kröntes Karl Johan och redan följande dag höll han en stor truppevy på Gärdet. Detta var en stor folkfest och ett populärt gratisnöje för allmänheten att titta på. På Borgen gav man baler och supéer för förnäma gäster och när det var kungens namnsdag hölls supé inför allmänheten och ett tält restes på Borgens flacka tak.

**Styrelsen och förvaltningen önskar en
skön försommar!**

