



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 5 • december 2014

Höststöket
den 27 september

FOTO: SOFIA BJÖRKDAHL



God helg
önskar styrelsen

Höstens styrelsearbete

STYRELSEN HAR UNDER HÖSTEN arbetat mycket med arbeten inför de olika upphandlingar som vi ser oss nödgade att göra, som exempel har upphandlingen av ny förvaltning tagit mycket tid i anspråk. Men även sådana saker som att undersöka hur vi ska lösa problemet med alla kvicksilverarmaturer som vi har och där man inte längre kan få tag till reservdelar eller lampor då det förbjudits av EU.

Det har resulterat i ett mycket större projekt än att bara byta lampor i några lyktstolpar, då dagens teknik med LED belysning har en mycket kort intjänande tid, ofta under ett år så kommer vi med vår nya förvaltning att se över vilka energibesparningar vi kan göra om vi byter ut alla våra lampor och hurvida det kan löna sig för föreningen.

VATTENSKADOR

Föreningen har under en längre tid haft problem med vattenskadorna från taken ner i lägenheter på underliggande våningsplan. Efter årets takrenovering av det översta taket hoppas vi nu att dessa problem ska minska radikalt. Under 2015 kommer vi även att byta tätskikt på de lägre liggande taken så att även de lägenheter som ligger under dessa ska säkras från vattenskadorna. I samband med läckage har våra medlemmar och hyresgäster drabbats av att dygnet runt och ofta under flera månader i sträck tvingats bo med bullrande byggfläktar och luftavfuktare som var den metod vår förvaltare använde för att försöka torka ut betongen, det var en metod som tog lång tid.

Då jag inte tycker att någon ska behöva stå ut med detta, letade jag efter andra metoder och kontaktade då flera aktörer där jag fick rekommendationen att istället använda elektriska värmemattor som läggs direkt på betongen. Mattorna värmer då betongen istället för luften och i den varma betongen hettas vattnet upp och förångas. Därmed dras fukten ut i rumsluften där den naturligt

kan ventileras bort och betongen torkar mycket snabbare.

Efter att jag informerat Styrelsen beslutades det i september att testa detta i Sagell's våning på Valhallavägen 146A, där man under flera månaders tid inte lyckats torka ut betongen med fläktar. Efter endast tre veckor med värmemattor installerade hade betongen torkat ut såpass att återställning med målningsarbete kunde påbörjas.

Med denna erfarenhet har styrelsen nu beslutat att använda metoden på alla de ställen där det är möjligt, alltså även vid läckage mellan våningsplan, t.ex. vid läckande badrum. Därmed hoppas vi kunna minska olägenheten för våra medlemmar vid framtida vattenskadorna.

Men även om vi därmed kan minska renoveringstiden är det viktigt att vi alla håller ögonen öppna och kontinuerligt håller koll på våra badrums tätskikt, speciellt för er som fortfarande inte har renoverat badrummen. Ett läckage kostar mycket pengar och drabbar både dig själv och dina grannar.

GÄSTLÄGENHET

Förvaltningens gamla lokal på Kpl 15B ägs som vi tidigare informerat om inte av BRF utan av AMF, föreningen har ett nyttjande servitut vilket innebär att vi kostnadsfritt kan använda den för BRF, men att vi inte kan sälja den. Därför renoveras den nu så att den ska kunna användas som övernatt-

ningslägenhet för besökare till BRF medlemmar samt för de olika behov som kan dyka upp i samband med BRF verksamhet. Det lär dröja ett tag, men när den är ombyggd och klar kommer den att kunna hyras av föreningens medlemmar till en dygnskostnad. Mer information om hur den då bokas och kostnad kommer när den är klar och kan tas i bruk.

CYKELRUM

Även i år har vi lyckats att under vintern få låna skyddsrummet i garaget för vinterförvaring av cyklar.

Vi har även av AMF blivit erbjudna att få hyra "den gamla tvättstugan" i garageplanet som cykelrum, den består av drygt 80 kvm fördelade på 6 små bås men då hyreskostnaden skulle bli drygt 200.000kr/år har vi bedömt kostnaden per cykelplats (cirka 200kr/mån) vara för hög och därför tackat nej till erbjudandet. Istället ska AMF undersöka möjligheten till annan placering av ett cykelrum.

FÖRSÄLNINGAR

BRF har nu fått in 3 återlämnade hyresrätter som vi snarast kommer att sälja via mäklare, en 2:a på 62kvm, en 3:a på 79kvm och en 4:a på 94kvm. Vi räknar även med att snart komma till ett avslut med en köpare av lokalen på Valhallavägen 148a-c med en yta av 477kvm, som de sedan kommer att bygga om till ett antal nya BRF lägenheter. Dessa åtgärder kommer att ge oss ett rejält tillägg i kassan, vad det innebär kan ni läsa i kassörens information.

FÖRVALTNING

BRF har under hösten tagit in anbud och haft ett flertal möten med en rad olika förvaltningsbolag, efter att noga ha jämfört anbuden och deras referenser har styrelsen nu tecknat ett nytt avtal med AdEx för förvaltning av fastigheten. Bolaget tillträder vid nyår och kommer att ha två fastighetsskötare som båda ska jobba in sig på bemanning vid semestrar och eventuell ►

► sjukfrånvaro. Den huvudansvarige fastighetsskötaren heter Anders Hulthen. Expeditionen kommer initialt att vara bemannad helgfria vardagar. Tisdagar 08.00 - 11.00, torsdagar 15.00 - 19.00 och fredagar 09.00 - 12.00, telefonnummer till expeditionen blir 08-502 573 43. Förvaltningens Expedition hittar ni bredvid flythissen och källsorteringen, där kommer ni att kunna göra felanmälan och utträta en del övriga ärenden.

Detta är ett sätt att öka servicegraden gentemot våra medlemmar. Men om ni inte har tid att besöka expeditionen kommer ni självklart även i fortsättningen att kunna ringa eller mejla till förvaltningen. Mer information om detta kan ni läsa i AdEx presentation i denna tidning. Deras telefonnummer är 08-502 573 40 alternativt kan ni göra er felanmälan via föreningens hemsida som tidigare.

STÖRNINGSJOUR

Vi får ofta klagomål på att man inte respekterar de angivna tiderna för bullrande verksamhet i föreningen, till exempel vid lägenhetsrenoveringar. BRF har därför via den nya förvaltningen även tecknat ett avtal med störningsjour, såsom i de flesta hyresfastigheter har vi även i vår BRF det behovet. Ni når dem på telefon 08-502 573 40 och dit ska ni ringa om ni får problem med störningar från någon granne inom BRF.

Tillfällen då störningsjouren kommer är exempelvis vid byggarbeten där man inte respekterar föreningens tider för arbete med störande ljud eller när någon har störande fester på sena kvällar/nätter. Vaktare kommer då hit och stannar kvar tills störningen upphör, kostnaden för uttryckningen kommer vaktbolaget därefter att debitera

den lägenhet där man misskött sig och betett sig störande för sina grannar.

Även inom en BRF gäller det att man ska visa hänsyn till sina grannar och inte spela hög musik eller ha högljudda fester efter kl 22.00. Men då det ligger i allas intresse att ha goda relationer med sina grannar så vi hoppas självklart att ingen kommer att behöva tillkalla störningsjouren ◻



Ordförande

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

Summering av året som gått

SÅ VAR SNART ännu ett år till ända, året då föreningen fick taken reparerade och trenden på vattenskadorna äntligen vände neråt.

Jag som jobbar med informationen i föreningen vill passa på och tacka för alla positiva mail om bl.a Fältposten, som är det organ som flertalet medlemmar verkar läsa. Det förekommer även negativ kritik vilket också är bra som t.ex. att TV-monitorn vid Karlaplans entrén ofta är nedsläckt. Anledningen till det just nu är helt enkelt det att den gått sönder. Då utrymmet inte längre är varmt och torrt sedan separationen från gamla styrelselokalen har det gjort att tekniken slutat att fungera. Vi har påbörjat arbetet med se vad vi kan ha för skärm där istället som tål både fukt och kyla.

HUSDJUR - VAD GÄLLER?

Andra viktiga frågor som kommit in under hösten är förfrågningar om vilka regler som gäller för de i föreningen



som har husdjur. Efter en del efterforskningar fick jag fram att det faktiskt finns nedskrivna ordningsregler för föreningen. Efter genomgång tycker vi dock att några kändes lite ålderstigna och behöver ses över innan vi publicerar dem igen. Vad som gäller för husdjur är dock solklart, att de skall hållas kopplade om de vistas på gemensamma av fören-

ingen ägda ytor. Vi har många lekplatser med sandlådor som är till för våra barn och inte för våra husdjur. Vi har fått in en hel del påpekanden att så inte är fallet så jag ber er med hundar och katter att respektera de regler som gäller.

Samma sak gäller för de som röker på gården, för allas trevnad, släng gärna era fimpar på avsedd plats och försök undvika att röka under folks balkonger.

Till sist vill jag slå ett slag för lite julstädning av alla balkonger, tänk på att det syns väldigt väl allt som förvaras där.

Med dessa rader vill jag önska er alla en riktigt God Jul och ett Gott nytt år ◻



Kommunikationsansvarig

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

Kassören rapporterar

INGEN AVGIFTSHÖJNING för 2015, och ytterligare förbättrad långtidsprognos! Vi har nu summerat resultatutvecklingen fram till och med oktober, och gjort några prognosjusteringar jämfört med vad ni läste i juninumret.

	2013	juni 2014 Prognos	nov 2014 Prognos
Årsavgifter	13 200	14 300	14 300
Hyror bostäder	4 200	3 800	3 800
Hyror lokaler	3 300	2 900	2 900
Övrigt	2 000	1 100	1 100
Räntenetto	-3 800	-2 700	-2 700
Sum nettointäkt	18 900	19 400	19 400
Fastskatt	1 100	1 100	1 100
Taxebu. kostn	2 400	2 500	2 500
Värme	5 900	5 700	5 600
Administration	1 900	1 800	1 800
Fast skötsel	2 400	2 200	2 200
Reparationer	1 800	1 800	1 800
Övrig drift	3 600	3 600	3 400
Underhåll	600	1 000	1 000
Arv/lön styrelse	500	500	500
Driftskostnader	20 200	20 200	19 900
Driftres inkl räntor	-1 300	-800	-500
Avskrivningar	3 600	3 600	5 000
Planerat underhåll	3 900	6 000	4 200
Resultat	-8 800	-10 400	-9 700
Sålda lägenheter	22 100	22 550	16 670
Amortering	13 000	17 000	17 000
Kassaflöde	3 900	-1 250	-5 030
Ingående kassa	7 800	11 000	11 000
Utgående kassa	11 000	9 750	5 970
Utestående lån	112 000	95 000	95 000
"Värde" hyresrätter	186 000	172 000	205 000
Eget kapital	1 089 000	1 101 000	1 096 000

Skillnaderna återfinns i huvudsak på den *positiva sidan* och avser lägre räntekostnader för 2015 och framåt, högre försäljningspriser för tomställda lägenheter, något nedjusterad prognos över kommande årliga lägenhetsförsäljningar.

Summan av dessa justeringar innebär att vi nu ser ut att inte behöva höja våra avgifter för 2015 och de följande 5-10 åren ser det ut som vi inte behöver höja annat än för att kompensera för eventuell inflation.

LITE MER OM DEN NYA EKONOMISKA PROGNOSEN

Jag har full förståelse om siffersammansättningen i årsredovisningen kan upplevas som lite plottrig och försöker nedan förtydliga siffrorna. Då vi

inte intäktsför lägenhetsförsäljningar, och samtidigt ökar avskrivningarna till bedömd långsiktig underhållsnivå är det viktigt att se på utvecklingen av det egna kapitalet i förhållande till bokfört nettovärde anläggningstillgångar för att därigenom se det verkliga resultatet. De kraftigt ökade försäljningspriserna för tomställda hyresrätter har gjort att jag justerat upp värdet för återstående hyresrätter med ca 30 Mkr till 205 Mkr, vilket inte syns i balansräkningen, men som i realiteten ger en positiv nettoförmögenhet om drygt 100 Mkr efter det att lånen är avdragna.

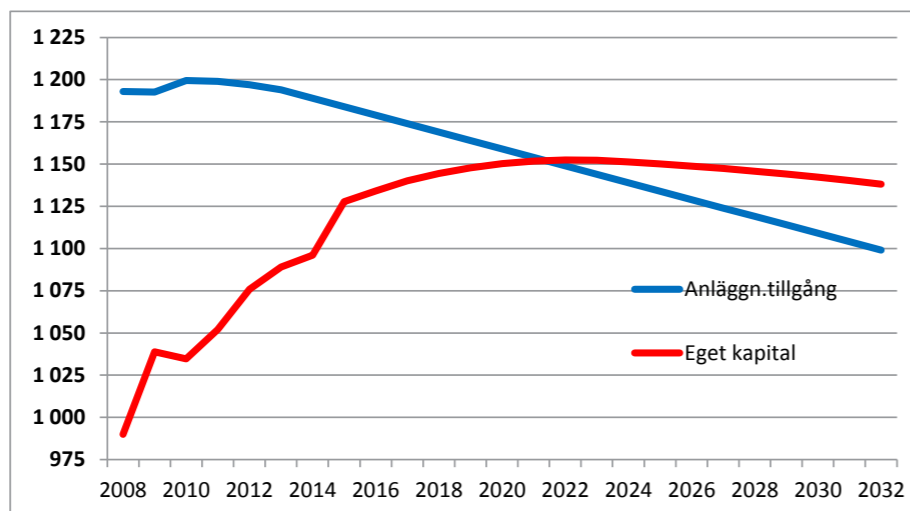
Som ni kan se i illustrationen nedan, har vi haft en kraftig ökning av det egna kapitalet de senaste åren, och planerar med ytterligare höjningar fram till dess att lägenhetsförsäljningarna understiger det planerade underhållsbehovet. Vid denna tidpunkt räknar vi med att alla lån är återbetalda (när linjerna korsar varandra), och därefter bygger vi upp likvida medel för att klara stambyten

och annat som beräknas inträffa efter 2032. För säkerhets skull har vi också i planen antagit att allt planerat underhåll kostnadsförs i sin helhet, vilket i praktiken inte kommer bli fallet. Allt för att ytterligare bli säkra att vi har en sund och hållbar ekonomisk planering över tiden.

Så, vi kan alla fira jul med vetskapen om att den tidigare mycket goda ekonomin i föreningen under året blivit ytterligare lite bättre, och att en del av de prisökningar på årets lägenhetsförsäljningar förmodligen kommer av att allt fler upptäcker den mycket goda finansiella situationen i brf Fältöversten ☐



Kassör
PER ASPEGREN. Per når du på per.aspegren@brf-faltoversten.se



Upplåtelse av tomställda lägenheter och lokaler under 2014

Föreningen har hittills under 2014 upplåtit ("sält") två tomställda hyreslägenheter samt konverterat fd föreningslokalen till bostadsrätt. 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 2014:

- 3:a Karlaplan 15B, pris 6 100 000 kr
Mäklare Behrer & Partners
- 3:a Karlaplan 17A, pris 5 120 000 kr
Mäklare Behrer & Partners
- 3:a Valhallavägen 150C, pris 5 450 000 kr
Mäklare Skandiamäklarna

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och lokaler fram till 2014-11-30 upplåtits till ett värde av drygt 226 miljoner kr.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE FÖRSÄLJNINGAR AV HYRESLÄGENHETER

Föreningen har sålt tomställd hyreslägenhet på Karlaplan 15A, 6tr via mäklarfirman Behrer & Partners. Lägenheten är en 2:a och slutpriset landade på 5 960 000 kr (drygt 93 000 kr per kvm). Föreningen kommer att ha visning på tomställd hyreslägenhet på Karlaplan 21B, 3tr söndagen den 14 dec. Lägenheten är en 3:a och Skandiamäklarna har fått förtroendet att agera mäklare. Ytterligare en tomställd hyreslägenhet kommer att säljas förmodligen i jan/feb 2015 beroende på när den återlämnas till föreningen. Lägenheten är en 4:a och adress är Valhallavägen 146C, 3tr.

FÖRSÄLJNING AV LOKAL PÅ VALHALLAVÄGEN 148A-C

Sthlm Stad återlämnade avtalsenligt lokalen på Valhallavägen 148A-C till

föreningen i början av oktober. Styrelsen följer årsstämman beslut och ska konvertera lokalytan, som uppmätts till 477 kvm, till bostadsrätter. Styrelsen har därför sökt och erhållit ett preliminärt förhandsbesked från Sthlm Stad som godkänner ändrad användning av lokalen till bostäder.

Per Karlsson från Skeppsholmens fastighetsmäklari har anlåtts för att hjälpa föreningen ta helhetsansvar för försäljning inklusive konvertering av "råytan". Försäljningen och konvertering kommer att ske enligt Skeppsholmens koncept som de har för nyproduktion/ombyggnad av lokaler och råvindar. Föreningen har skickat ut anbudsinvjudan (offertförfrågan) till ett antal byggnadsfirmor. Ett tiotal byggnadsfirmor har skickat offert svar till föreningen och styrelsen kommer att intervjua fyra av dem för att slutligen välja en aktör som får uppdraget att konvertera "råytan" till ett antal bostadsrätter. För att kvalitetssäkra arbete och byggnation som

vald byggnadsfirma utför har föreningen anlitat en sakkunnig byggnadsingenjör vid namn Gunnar Sundqvist. Gunnar kommer att vara föreningens representant vid byggmöten, gå igenom kvalitets- och kontrollplaner, kontroll att lagar följs mm. Förhoppningsvis kommer arbetet att starta i jan 2015 med att vald byggnadsfirma söker ett slutgiltigt bygglov. Normalt tar det ca två månader att få ett bygglov beviljat från Sthlm stad. Start av själva byggandet blir därmed i mars och någon gång under sommaren/hösten är arbetet förmodligen avslutat ☐



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

Information från valberedningen

Valberedningen har haft ett antal ordinarie möten om sitt arbete med att finna medlemmar för uppdrag i styrelsen, valberedningen och som intern revisor.

Medlemmar kan när som helst nå oss på valberedningen@brf-faltoversten.se eller per telefon om ni vill informera Valberedningen om lämpliga kandidater.

Valberedningen har genomfört intervjuer med sittande styrelseledamöter och intern revisorn under november månad 2014 för att bilda sig en god uppfattning om innehållet i deras olika uppdrag och eventuella svårigheter.

Vi har fastställt 3 mars 2015 som sista dag för inlämnande av namnförslag och kommer i god tid att sända ut blanketter för intresseanmälan. Eftersom det tar tid att genomföra intervjuer är vi tacksamma för så tidiga svar som möjligt. Valberedningen kommer också att personligen hälsa nya medlemmar välkomna och svara på eventuella frågor.

Vi i Valberedningen som hoppas medlemmar hör av sig heter: Leena Bergell (0761 225177), Ingali Carlsson (0703952635), Ulla Lenman (0708358832), Lars Nordin (0705934065), Catharina Spånberg Ramel (0702089763)

Upphandling av totalförvaltning för brf Fältöversten

DE SENASTE 2 ÅREN har vi fått många frågor från er medlemmar när styrelsen tänkt sig göra ny upphandling av förvaltare.

Vi kommunicerade dels under portmötena samt på årsmötet att vi kommer göra detta under nuvarande verksamhetsår, framförallt på grund av att det gått 6 år sedan vi senast gjorde en upphandling. Vi är nu klara och vill här beskriva i korta ordalag upphandlingsprocessen, offertbedömningen och beslutsmotivering.

1. Beslut om upphandling grundas dels på om nuvarande pris är marknadsmässigt, dels på grund av synpunkter från styrelsen rörande upphandling och ledning av projekt, synpunkter på arbetsledning av fastighetsskötsel och jämte arbetsledning och uppföljning av trädgård- och städentreprenörer.

2. Beslut att exkludera förvaltare med egen byggverksamhet.

3. Beslut att exkludera förvaltare som ej erbjuder total förvaltning.

4. Valde initialt bort ISS då det kom in med högsta priset utan att kunna påvisa någon speciell positiv spets vare sig kvantitativt eller kvalitativt.

5. Justerade offertförfrågan till de 3 övriga för att dels göra dem mer jämförbara, dels inspirerade av delförslag från AdEx.

6. Slutliga offerter innehöll stora förbättringar från T&T, stora försämringar från SBC, smärre förbättringar från AdEx.

7. Bedömning av offerter enligt matris nedan.

STYRELSENS BEDÖMNING OCH MOTIVERING.

Utifrån ovan gjord poängbedömning, konstaterade styrelsen att valet stod mel-

lan AdEx och T&T som båda hamnade på en nivå väsentligen över de andra. Poängmässigt segrade AdEx med en mycket knapp marginal. I den andra vågskålen hamnade det merarbete och den inkörningsperiod som oundvikligen följer av ett förvaltarbyte, för såväl styrelse som övriga föreningsmedlemmar.

Efter att ha vägt dessa mot varandra, samt att AdEx webbaserade informations- och kommunikationsgränssnitt mot styrelse och medlemmar bedömdes som bättre, beslöt styrelsen, efter mycket övervägande, att välja AdEx som ny förvaltare □



Kassör
PER ASPEGREN. Per når du på per.aspegren@brf-faltoversten.se

		max poäng	T&T	SBC	AdEx	ISS
Kostnad	Fast	20	20	1	16	6
	Rörlig	5	5	4	5	4
Organisation	Totalerbjudande	10	10	10	10	10
	Kontinuitet	5	5	3	5	3
	Back Up	10	7	10	7	10
Uppföljning	Ekonomi	10	9	10	10	10
	Aktivitet/Närvaro	10	9	8	8	8
Idé/proaktiv	initial upphandling	5	2	5	5	4
	under upphandling	5	5	2	5	3
Trovärdighet	Kännedom/Referens	10	7	8	10	8
	Historik/Erfarenhet	10	8	10	8	10
Summa		100	87	71	89	76

Extra containrar över julhelgen

Då julhelgerna brukar medföra mycket pappers-, kartongs- och glasavfall har vi i år beställt extra containrar för detta.

De kommer placeras på gården i närheten av soprummet innan jul och kommer stå kvar till åtminstone 8 januari.



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



På gång i fastigheten

INNAN VI GÅR in på detta nummers uppdatering måste vi tyvärr komma med ett par pekpinna av förekommen anledning.

Föreningen har av goda grunder fastlagt ett antal regler som gäller vid renovering, reglerna finns på vår hemsida och vi rekommenderar alla som planerar renovering att skriva ut reglerna och ge dem till de entreprenörer som ni planerar använda.

Vi har fått flera klagomål att bilning har använts vid stambyte, det är INTE tillåtet, borring och sågning gäller samt att hela grenröret skall bytas.

Vidare har vi sett att hantverkare använder rulltrapporna för tunga transporter, inte heller det är tillåtet, rulltrapporna är dyra och kan gå sönder, hänvisa era hantverkare till flyttbussen.

TAKEN

Renoveringen av högtaken är nu klart, om ni sett plåtslagare på taken de senaste veckorna så har de utfört en del extraarbeten som vi beställt, det gäller bl.a. lappning av skador på lågtaken i väntan på den kommande renoveringen och tilläggsisoleringen av dessa under nästa år.

Upphandlingen av tilläggsisoleringen av högtaken är slutförd, arbetena börjar i januari och skall vara klara slutet februari.

Upphandlingen av renoveringen av lågtaken är inne i ett slutskede, upphandlingen har komplicerats av det faktum att entreprenören måste sätta upp väderskydd över lågtaken under renoveringen. Renoveringen innebär att det gamla

ytskiktet tas bort, eventuella skador på träbjälklaget repareras, håll tas upp för att spruta in isoleringsull samt att nytt ytskikt läggs på. För att minimera framtida läckage kommer vi lägga förvaltaren att rondera taken regelbundet, rensa brunnar från skräp samt inspektera takens ytskikt efter snöskottningssäsongen.

Vidare har vi filmat ett par takbrunnar med ledningar och i ett fall fanns orsaken till vatteninträngning i skadat rör där relling nu görs. Vi överväger nu att kamerainspektera samtliga dessa rör i preventivt syfte, vi vet inte riktigt varför dessa rör verkar vara i sämre skick än våra avloppsstammar men de lever kanske ett hårdare liv utsatta för väder och vind.

GÅRDSBELYSNINGEN

De lampor som vi använder innehåller

Höststöket

Den 27 september anordnade gårdsgruppen höststök på föreningens gård. Vädret var vackert men blåsig. Det var inte så många som deltog, men de som var där fick hjälpa till med att byta ut sommarblommorna i våra planteringsurnor mot en höst- och vintertålig kreation. Hampus från T&T hjälpte till och gav tips och råd vid planteringen. Efter väl förrättat värv grillade vi korv och

ler kvicksilver och säljs inte längre, vi kommer att byta till LED-teknik under 2015. Detta kommer inte bara vara mer miljövänligt utan även spara energi.

Inför nästa år kommer vi att titta på ytterligare energibesparande åtgärder och förhoppningsvis kan vi utarbeta en långsiktig energiplan för den kommande 5-10 årsperioden. Målsättning är att prioritera efter snabbaste återbetalningstiden.

Vidare har vi börjat titta på uppfräschning av våra entrépartier, hallar och hissarmen det är i ett tidigt stadium, det vi vet är att det kan bli dyrt och av den anledningen kommer sannolikt eventuella renoveringar sträcka sig över flera år □



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

drack kaffe med bulle. Det blev en trevlig förmiddag med en lagom blandning av arbete och social samvaro □



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

Tvättstugan

Man kan boka två pass per vecka. Man bokar ett pass i taget. Man kan ej boka två pass samtidigt. När man avslutat ett pass kan man alltså boka ett nytt pass den veckan.

Om man kommer försent mer än 60 minuter till sin bokade tvättid så försvinner passet och återgår till att bli bokningsbar för andra. Man har 30 minuter torktid efter ett pass. I 30 minuter efter tvättidens slut kan man alltså komma in med sin tagg och hämta det sista som torkats. Är det

45 min kvar på ett pass så går det ej att starta tvättmaskinerna och detta är en gräns för att man ej skall kunna dra över på någon annans bokade tid.

Teknisk förvaltare CECILIA BERG. Cecilia når ni på cecilia.berg@tff.se

AdEx Fastighetsutveckling – Er nya förvaltare

ADEX HAR FÅTT FÖRTROENDET att förvalta Brf Fältöversten från årsskiftet. AdEx Fastighetsutveckling har varit verksam sedan 2000. Vi utför ekonomisk och teknisk förvaltning åt både stora och små bostadsrättsföreningar i Storstockholmsområdet.

SERVICECENTER

Vårt servicecenter är beläget i Bromma. Det är hit du ringer för att göra felanmälan, frågor om avier, etc.

Ni når oss alla vardagar mellan 07:30 – 16:00 på telefonnr 08-502 573 40.

Under övriga tider, vid akuta fall, ringer ni samma nummer och blir automatiskt kopplade till Securitas Jourmontör.

Det går även att kontakta förvaltningen via hemsida www.adex.se/felanmaling/faltoversten. Här finns all kontaktinformation och också webbformulär som man kan använda för felanmälan eller andra förvaltningsfrågor. När man kontaktar AdEx via webbformulären får man en länk till sitt ärende till sin mail där

man kan komplettera med mer text eller bilder i efterhand. När något hänt i sitt ärende får man en avisering till mailen och kan gå in och läsa en avrapportering.

FÖRVALTNINGSKONTOR

Ett nytt förvaltningskontor kommer att invigas på föreningen. Det kommer att ha öppet 2 förmiddagar och en kvällstid i veckan. Till förvaltningskontoret kommer man för att få hjälp med alla tänkbara förvaltningsfrågor. Det kan gälla uthyrning, kontraktsfrågor, nyckelhantering eller andra frågor gällande boendet och förvaltningen.

På förvaltningskontoret kommer fastighetsadministratör Angelique

Lannervall att ta emot. Angelique har arbetat på AdEx i 7 år och har en lång erfarenhet även sedan tidigare från fastighetsadministrativt arbete.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Fastighetsskötarna som kommer att arbeta hos Er heter Anders Hultin & Martin Granath båda har flerårig erfarenhet av arbetet som fastighetsskötare och har arbetat hos AdEx i 8 respektive 10 år.

EKONOMI

Vardagar mellan 09:00 – 16:00 har ekonomiavdelningen öppettider för att ta emot samtal som rör ekonomistörelsen. Det går självklart även att kontakta dem via webbsidan www.adex.se/felanmaling/faltoversten

DU KOMMER I KONTAKT MED ADEX PÅ FÖLJANDE SÄTT:

ServiceCenter (Felanmälan)

7.30 – 16.00 08-502 573 40

www.adex.se/felanmaling/faltoversten

Förvaltningskontoret

08-502 573 43

Öppettider: tis 8.00 -11.00,

tor 15.00 – 19.00, fre 9.00 – 12.00

DET ÄR VI SOM KOMMER ATT JOBBA PÅ BRF FÄLTÖVERSTEN



Ann Eriksson
Förvaltare



Anders Hulten
Fastighetsskötare



Martin Granath
Fastighetsskötare



Tonja Edström
Fastighetsekonom



Angelique Lannervall
Fastighetsadministratör