

# FältPosten



*Nr 4 2011 September*  
*Brf Fältöverstens informationsblad*

## Redaktionen



Fältposten sammanställs av Matz Eklund. Bidrag eller synpunkter på informationsbladet mottages med tacksamhet. [matz.eklund@tff.se](mailto:matz.eklund@tff.se) eller 08-562 559 00

## Fortsatt årsstämma



Som tidigare meddelats så beslöt stämman om ajournering. Fortsatt årsstämma kommer att hållas **onsdagen den 28 september med start klockan 18.00 i Östra Reals aula.**

Kvar på dagordningen är följande.

**17.1** Beslut att bygga om lokalerna i Karlaplan 19 A-B till bostäder

**17.2** Beslut att bygga kungsbalkonger på taken för indragna våningar

**17.3** Beslut angående installation av övervakningskameror i soprummen

**17.4** Presentation av styrelsens förslag till förbättringar

Separat kallelse kommer.

## Inpassering Karlaplan och Valhallavägen

Om dina gäster har svårigheter med att hitta ditt namn i porttelefonen kan de trycka in det 3-siffriga lägenhetsnumret i stället så ringer de upp till din bostad.

Meddela dina gäster ditt lägenhetsnummer innan.

## Ingen gårdsfest i år



Ingen har dessvärre anmält sig för att hjälpa till och anordna en gårdsfest i år. Vi hoppas att några vill göra detta så vi kan anordna en gårdsfest till våren.

Du som vill hjälpa till att hålla i en gårdsfest kan anmäla sig till någon av oss i styrelsen eller till förvaltningen.

## Falska stadgar

Någon anonym person har skickat in anmälan om nya stagar till Bolagsverket. Styrelsen erhöll sedan en anmodan att registreringsavgiften inte var betald. Då uppdagades det hela.

Stagarna är helt falska och har inte behandlats på någon stämma. Styrelsen ser mycket allvarligt på detta och kommer att polisanmäla händelsen.

## Gasol i kök

Vi har fått en förfrågan från en medlem om att installera gas/gasolhäll i köket i sin bostad. Styrelsen har beslutat att inte tillåta detta.

Bakgrund till detta är att det utgör en ökad riskexponering om flera har gasolflaskor i sin lägenhet.

## Om du får en skada i din bostadsrätt



Föreningens fastigheter är försäkrade i Trygg Hansa, styrelsen har även tecknat en tilläggsförsäkring för bostadsrättstillägg.

Bostadsrättstillägg är ett tillägg till den vanliga hemförsäkringen med skydd för fast inredning i lägenhet. Du som har en bostadsrätt är ansvarig för fast inredning som badrum, kök mm, vilket kan vara mycket kostsamt att åtgärda vid en eventuell skada.

Anmäl omgående skada till förvaltningen. En skadereglerare från Trygg-Hansa kommer att besiktiga din lägenhet och handlägger skadan. Om du även får skada på lösöre eller behöver evakueras från lägenheten regleras detta genom den egna hemförsäkringen.

Bostadsrättsinnehavaren självrisk är 2.000 kr per skada. Vid skadereglering görs avskrivningar och de flesta kommer upp i maxavskrivningen och får betala 10.000 kronor. Detta innebär att de allra flesta får betala 12.000 kronor vid en inträffad vattenskada. Observera att detta gäller även om man inte orsakat skadan.

Tänk på att du alltid är ansvarig för de entreprenörer som jobbar i din lägenhet även om de har fått sitt uppdrag genom försäkringsbolaget.

## Lagligt att röka på balkongen

Det spelar ingen roll om grannarna får in cigarettök i sin lägenhet. Det är tillåtet att röka på sin egen balkong, slår Falu tingsrätt fast.

På hyresgästföreningen gillar man inte domen: - Detta handlar om hur mycket man som hyresgäst ska stå ut med, säger Kenneth Nilsson på Hyresgästföreningen.

Paret som bor på tredje våningen kunde inte sola eller vara på balkongen på grund av all cigarettök som kom från en annan hyresgäst på första våningen. Röken kom också in i deras lägenhet genom ventilationen. Mannen berättade i tingsrätten att han fick ont i bröstet av röken och att paret inte kunde vädra.

### Det får man tåla

Men bostadsbolaget Kopparstaden hävdade att man som hyresgäst får tåla lukter, musik och barnaskrik. - Det här är inte en fråga om rökare mot icke

rökare. Det handlar om att det inte står i kontrakten att man inte får röka och då är det inte saklig grund för att säga upp någon. Inte heller att kräva hyresreduktion, säger Kopparstadens vd Pär Nyberg till Nyhetskanalen.se.

### Hyressänkning

Paret krävde en sänkning av hyran med 1 500 kronor, men Falu tingsrätt menar att man ska ha rätt att röka på sin balkong i rimlig omfattning. På Hyresgästföreningen slickar man nu sina sår och ska se om de kan gå vidare med fallet: - Dels är det viktigt att man reder ut vilka regler som gäller. Och dels är det viktigt att man som hyresgäst ska kunna få den kvalitet i sitt boende som man betalar för. Oavsett om det är rökning det handlar om eller andra svåra störningar, säger Kenneth Nilsson, kommunikationschef på Hyresgästföreningen mitt, till Nyhetskanalen.se

Styrelsen väddar till grannar att visa repsket och hänsyn till grannar. Detta gäller både de som röker och inte röker.

## Alla takfläktar är nu bytta

Nu har vi bytt ut alla takfläktar avseende bostäder i föreningen. De nya fläktarna är temperatur- och tryckstyrda med en modern energibesparande motor. Detta innebär att man inte får ta bort utsugsdonet i köket för då kommer takfläkten att gå upp på maxfart vilket kan innebära ljudstörningar. Du får inte byta ut spiskåpan mot en kolfilterfläkt utan att montera ett justerbart utsugsdon i utsugskanalen. Efter att detta är gjort kontakta felanmälan så att de kan kontrollera att det är korrekt gjort. (eller beställa arbetet). En kolfilter fläkt får inte anslutas till imkanalen.(utsugskanalen)

Föreningens köksventilation är överlägset bättre än en kolfilterfläkt.

Tycker du att det susar högt från din ventilation? Anmäl detta till felanmälan så vi får komma och titta. I de flesta fallen är orsaken till ljudstörningarna att en av dina grannar bygger om och har gjort ingrep i don och eller kanaler.

## Förskolan Karlplan 19 A-B

Stockholms Stad har sagt upp hyresavtal för sina lokaler på Karlplan 19 A-B. I dag nyttjas lokalen framför allt för en engelsk förskola. Lokalerna återgår till föreningen per den 2011-10-31.

Lokalen omfattar 266 kvadratmeter.

**Resultatutveckling****Preliminärt per 30 juni 2011 (6 månader)**

Resultatet per sista juni 2011 är något bättre än föregående års resultat för samma tid. Våra intäkter är ca 300 tkr högre än föregående år och räntekostnaderna är ca 1,4 Mkr lägre för årets första sex månader. Resultatförda drifts- och underhållskostnader är dock ca 1,3 Mkr högre än föregående år. Kostnadsökningen beror i huvudsak på dels ökade kostnader för värme, el och vatten och dels ökade kostnader avseende reparationer och förvaltning.

Tack vare de ökade avgifterna, höjda hyror samt fortsatt lägre räntekostnader räknar jag med att vi vid årets slut skall kunna se ett förbättrat resultat jämfört med föregående år.

Vi har under årets första sex månader sålt fyra lägenheter och kommer under hösten att sälja ytterligare några. Den allmänna prisbilden på bostadsrättslägenheter i Stockholms innerstad synes ha sjunkit något pga omvärldsfaktorer såsom höjt ränteläge i Sverige, statsfinansiella bekymmer i Europa och nedställd tillväxtförväntan såväl i Sverige som i resten av världen. Prisbilden i Brf Fältöversten verkar dock hålla sig ganska bra. Enstaka objekt kan naturligtvis få sig en törn av marknadens osäkerhet och nyckfullhet, vilket kan ge en mer utdragen försäljningsprocess och även ett lägre pris än förväntat. Vi ser dock fortfarande objekt i vår förening som säljs till mycket höga priser.

**Preliminära nyckeltal per 30 juni 2011**

Summa kvarvarande banklån	168 Mkr
Nettoskuld per m <sup>2</sup> totalyta	3 945 kr
Nettoskuld per m <sup>2</sup> brf-lägenhetsyta	4 666 kr
Nettoskuld/Taxeringsvärde	16,2 %
Eget kapital	1 045 Mkr
Soliditet	85,6 %
Kassa	> 17 Mkr
Kassalikviditet	> 255 %
Kvarvarande hyresrätter (68)	4 319 m <sup>2</sup>
Lokaler (6)	1 805 m <sup>2</sup>

Vår balansräkning är mycket solid. Likviditeten är fortsatt god.

**Lokalombyggnad**

Föreningens ordinarie stämma den 8 juni drog ut på tiden, varigenom ett par punkter inte blev behandlade. Det beslutades att stämman skall behandla dessa punkter under hösten. Denna fortsatta stämma kommer att äga rum onsdagen den 28 september.

En viktig punkt att behandla och besluta om blir ombyggnad av lokalerna i Karlaplan 19 A och B till bostadsrättslägenheter. Att denna fråga inte behandlades under stämman den 8 juni har gjort att vi tappat lite tempo i frågan. Detta särskilt som stadsdelsförvaltningen nu har aviserat att de kommer att lämna lokalerna i Karlaplan 19 A och B sista oktober 2011.

Vi har inhämtat indikationer och kalkyler på ombyggnadskostnaderna och dessa varierar starkt - allt mellan ca 8 tkr och ca 18 tkr per kvm. Vi måste därför ta höjd för den högre kostnaden.

Kalkylen för ombyggnaden ser ut på följande sätt:

<b>Utgångsläge idag:</b>	Lokalhyra/kvm exkl. skatt	1617
<b>Ombyggnad till bostäder:</b>	Brf avgift/kvm år 2012	-297
<b>Att kompensera:</b>	Kr per kvm	1320
<b>Erforderligt försäljningsnetto:</b>	Kr per kvm vid ränta 5 %	26 400

Tabellen nedan visar nettoresultatet per kvm i kronor vid olika ombyggnadskostnader och olika försäljningspriser.

(Kr)	Ombyggnadskostnad/kvm				
Pris/kvm	5000	10000	15000	20000	25000
45000	40000	35000	30000	25000	20000
50000	45000	40000	35000	30000	25000
55000	50000	45000	40000	35000	30000
60000	55000	50000	45000	40000	35000
65000	60000	55000	50000	45000	40000
70000	65000	60000	55000	50000	45000
75000	70000	65000	60000	55000	50000

*Ett nettoresultat väl över 30 tkr per kvm är mycket troligt. Jag rekommenderar därför att stämman beslutar att ombyggnaden skall genomföras.*

**Mikael Kokkalis**

Ekonomiansvarig & v. Ordf.

## Enskilt nyttjande av terrassplanet (gavelläg)

Som vi informerat om tidigare och i linje med stämmans beslut har nu styrelsen undersökt alla förutsättningar. En avtalsmall har upprättats som reglerar rättigheter och skyldigheter. Arrendet för detta nyttjande har satts till 1/100 prisbasbelopp per månad (428 kronor).

De åtta bostadsrätter som har en lägenhet mot en gavel kommer i dagarna att erhålla ett avtalsförslag från förvaltningen.

## Transporter

Rulltrapporna är enbart till för persontrafik. Om du flyttar eller har köpt byggmaterial, möbler eller andra skrymmande tillhörigheter måste du använda flytthissen. Det är samma tagg som till entréerna och tvättstugan. Detta gäller även dina hantverkare eller flyttfirma.

Vi ser ofta att rulltrapporna nyttjas för transporter och det blir skador när hjul, bråte och annat ligger an mot sidorna på rulltrappan. Det har även förekommit att gods fastnat i rulltrappan och de som stått bakom har åkt in i godset och gjort sig illa.



Föreningen har två flyttvagnar som du kan boka via felanmälan. De är parkerade utanför soprummet i garaget.

## Gården

Det råder lite anarki om placering av soffor på gårdarna. Det är inte en lämplig placering med soffor utanför uppgången från centrum 146A. Vi flyttar löpande bort dessa soffor men någon/några flyttar tillbaka dem.

Det är en riskexponering att ha sofforna där då de som nyttjar sofforna röker väldigt frekvent och

kastar fimpar på marken och även fimpar i intilliggande planteringslådor. Det ser heller inte trevligt ut med fimpar alldeles intill föreningens huvudentré. Brandkåren har även varit upp på gården och påtalat detta.

Vänligen flytta inte tillbaka sofforna och om någon ser detta, säg gärna till. Tack för att ni hjälper till och hålla Fältöversten trevligt för oss som bor här

## Hissen vid tunnelbanan



Nu har vi tecknat ett avtal om nyttjande av hissen vid tunnelbanan. Pele Security tillsammans med SL:s hissleverantör kommer att dra in taggläsare till hissen så att det krävs nyckeltagg för att åka upp till terrassplanet.

Då bör det sista hålet i skalskyddet vara åtgärdat.

## Personaländringar på T&T



Cecilia Berg tar över som förvaltarassistent till Matz Eklund. Cecilia har sedan tidigare ansvaret för våra nyckeltaggar.

Anita Parkkinen går över till andra arbetsuppgifter på förvaltningen. Cecilia har telefon 08-562 559 10 eller [cecilia.berg@tff.se](mailto:cecilia.berg@tff.se)



Mattias Terneborg har anställts på avdelningen för att ta hand om alla vattenskador och besiktningar i lägenheter.

Mattias kommer succesivt att ta sig an de nu pågående skadorna.

Vi hälsar nya medlemmar välkomna!



Max Petersson/Natali Ben-Kalifa	Valhallavägen 148B
Santina Elmahy & Alexander Jordal	Valhallavägen 148F
Alexander Pontikis/Anna Hellgren	Valhallavägen 148F
Isabelle/Andrea Filling	Valhallavägen 150A
Birgitta Wetterstrand	Valhallavägen 148B
Pacheco Medin Gabriel	Valhallavägen 156B
Jochum Ejlertsson	Valhallavägen 152C

Varmt välkomna till Brf Fältöversten vi hoppas att ni kommer att trivas hos oss. Hjälp gärna våra nya medlemmar att komma till rätta.

Underhållsarbeten under sommaren



Under sommaren har vi tvättat och underhållsmålat

alla planteringslådor, bänkar har reparerats spaljéerna kommer att tvättas och oljas. Betongpelarna har målats vita liksom de gula plåtarna i ansluten till varje entré.

Ett tjugotal lägenheter belägna högst upp i Vv 146-148 har fått nya luftklockor då det fanns risk för att de gamla skulle börja läcka.

Vår säkerhet



Vårt yttre skalskydd är i stort klart. Det finns ett antal anmärkningar från slutbesiktningen som kvarstår för leverantören att åtgärda.

Vi har uppmärksammat att någon/några med våld försöker att forcera dörrarna nere vid karlaplan. Om du ser att någon av dörrarna spårat ur eller står uppställda vänligen kontakta felanmälan 08-562 559 60 så att vi kan komma dit och åtgärda.




OM någon försöker smita in med dig, fråga gärna om de bor här eller om du kan hjälpa till.

### Bokning av tvättstugorna via web eller Iphone


Nu finns möjligheten att boka tvättstugan via webben. Det går naturligt vis att boka som vanligt nere i stugan. Länk till webbokningen finns på föreningens hemsida:  
<http://www.brf-faltoversten.se/>

Du hittar länken i vänster kolumn under fliken "länkar". Sedan klickar du på "bokning av tvättid". Inne i systemet klickar du på bokning och följer nedanstående anvisningar för att boka ett pass.

#### Bokning

Leta rätt på ett ledigt pass i kalenderbilden (symboliseras av ett **+**) och klicka på detta. Bokningen bekräftas genom att symbolen  visas istället.  
Om du skall boka annan tid än innevarande vecka, klicka på 'Nästa vecka', så bläddrar du en vecka i taget.




#### Avboka

Om du ändrar dig så sker avbokning genom att du klickar på .  
Denna växlar då åter till **+**.

#### Visa/avboka

Detta val ger dig en lista på pass som du bokat, och om du vill kan du avboka. Listan visar dessutom pass för tider som redan passerats så att du kan få en översikt på alla pass du utnyttjat för innevarande period.

#### Teckenförklaring

-  Passet är upptaget. Någon annan har bokat detta.
-  Passet är ej bokningsbart. Kan bero på att tiden passerats eller att passet är reserverat.
-  Passet är ej bokningsbart ännu. Visas dels för pass som ligger bortanför den möjliga bokningsperioden och dels i de fall när funktionen 'Sista timmen-bokning' är aktiverad.

För att kunna logga in på bokningsportalen behöver du ett användarnamn och ett lösenord. För att få tillgång till detta kontakta T&T Förvaltnings AB; Cecilia Berg Tel 08-562 559 10 alternativt e-post [cecilia.berg@ttf.se](mailto:cecilia.berg@ttf.se)



Du som har en Iphone eller smartphone kan även boka dina tvättpass via telefonen.

Tanka ned App via din Iphone eller på [Aptus.se](http://Aptus.se)



Vänligen notera ordningsreglerna i tvättstugan. I sommar har det både tvättats hundfiltar och stora täcken i tvättmaskinerna.

Hundar får ej vistas i tvättstugan.

## Köpare av bostadsrätt fick betala för skada

Köpare av bostadsrätt övertog säljarens skadeansvar.

Hovrättsdom: Den tidigare ägaren orsakade fuktskadan i bostadsrätten. Men den nye ägaren måste stå för kostnaderna.

HSB-föreningen i Uppsala ville att tingsrätten skulle förplikta en kvinna och hennes dotter att till föreningen utge 78.234 kronor motsvarande de kostnader som föreningen haft för att åtgärda en vattenläcka i deras lägenhet. Föreningen ansåg att skadorna uppkom genom att modern och dottern duschade. De har därmed underlåtit att hålla badrummet i sådant skick som krävs av en bostadsrättsinnehavare. Som medlemmar i föreningen bär de ansvar för lägenhetens inre skick även om ett fel har orsakats av en tidigare ägare.

Kvinnan och hennes dotter anser att de bara är ansvariga för skador som beror på deras vårdslöshet vilket inte är fallet här. Skadorna har vidare uppkommit genom förra ägarens vållande varför de inte är skyldiga att stå för att det rann in under golvmattan.

Orsaken till översvämningen är ostridiga, nämligen att fuktspärren (väggmattan) bakom badkaret tagits bort så att vatten runnit in under golvmattan. Tingsrätten vars dom hovrätten fastställer menar att annan slutsats inte kan dras än att vatten runnit in och förorsakat skador avsevärd tid innan mamman och hennes dotter tillträdde lägenheten. Felet har för övrigt ostridigt orsakats av den tidigare ägaren. I förhållandet mellan säljare och köpare av lägenheten finns en friskrivningsklausul.

Frågan är sedan om skadorna är sådana skador som kvinnorna endast ska svara för på grund av vållande eller om skadorna är hänförliga till sådant fel i lägenheten att de har att svara för dem oavsett om skadorna drabbat lägenheten eller föreningens fastighet.

Skadorna har ostridigt orsakats av fel i fastighetens ytskikt vilket bostadsrättshavaren svarar för. Felet har skadat både lägenheten och fastigheten. När svarandena tillträdde lägenheten övertog de, menar domstolen, i förhållande till föreningen ansvaret för dessa skador vilket också framgår av föreningens stadgar. Brister i det inre underhållet och som medför skada även på föreningens fastighet svarar därmed en bostadsrättsinnehavare för - oavsett culpa. Därför är kvinnan och hennes dotter betalningsansvariga.

## Hyresgäst fick betala för vattenskada

Högsta domstolen har dömt en hyresgäst att betala skadestånd för att hon glömde stänga av vattnet till diskmaskinen. En vattenslang brast och vatten rann ned till grannen under.

Hyresgästen hade fått tillstånd av sin hyresvärd Svenska Bostäder att installera en bänkdiskmaskin. Förbehållet var att vattnet till maskinen alltid skulle stängas av när maskinen inte användes.

Kvinnan glömde dock att stänga kranen vid ett tillfälle. Vattenslangen mellan maskin och blandare lossnade från kopplingen till blandaren. Stora mängder vatten forsade ut och orsakade omfattande skador.

### *Vårdslös och vållande*

Svenska Bostäder menade att den kvinnliga hyresgästen varit vållande till vattenskadorna genom att vara vårdslös och underlåta att stänga av vattnet.

Hovrätten har tidigare avslagit hyresvärdens krav men Högsta domstolen ger nu Svenska Bostäder rätt.

### *Borde insett stort riskmoment*

Hyresgästen har inte följt ordningsreglerna och stängt av diskmaskinen som överenskommit. Hon borde ha insett att en slanganslutning där vatten står under tryck är ett stort riskmoment, och att risken för omfattande skada var stor och slangen skulle släppa. Hyresgästen ska betala 60 000 kronor plus ränta till Svenska Bostäder. Hon ska dessutom betala både sina egna och hyresvärdens rättegångskostnader.

## Nostalgi

Karlaplan, Platsen fick sitt nuvarande namn samtidigt med Karlavägen i samband med namnrevisionen i Stockholm 1885.

Namnvalet gick under kategorin fosterländska och historiska namn och skall hedra svenska konungar som Karl X Gustav, Karl XI, Karl XII.

År 1886 planterades de första träden på "Carlaplanen", som den då hette. 1905 fick dock en del av de nyplanterade lindarna bytas ut på grund av en gasläcka i marken. En planeringsskiss upprättad av Stockholms parkavdelning 1917 visar en liten cirkelformad grönanläggning utan fontän. Under första världskriget kompletterades planeringen med bland annat kastanjer och popplar. Under första världskrigets nödår uppläts gräsmattan för grönsaksodling, bland annat fanns här kål, som ett fotografi från 1917 illustrerar.



Karlaplan 1917, kålodling enligt uppgift.



Fotograf: okänd, Stockholms stadsmuseum

På denna bild från 1930-talet ses Karlaplan från Karlavägen. Huset till vänster är det s.k. Strindbergshuset, som byggdes åren 1896-98 och revs 1969. Byggnadsfirman BGB ville riva huset och bygga nytt och misskötte därför grovt underhållet.

Stockholms stad stämde företaget, som tvingades till vissa förbättringar. Huset K-märktes 1963. Men trots stämningen och ett upprop för huset 1967 lyckades byggnadsfirman vinna målet i rådhusrätten och huset revs 1969. Idag står ett modernare hus på platsen med ICA Karlaplan och SE-Banken i bottenplanet.



Karlaplan på 30-talet  
Foton Stockholms Stadsmuseum.

## Styrelsen och förvaltningen önskar alla en härlig höst

