



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 5 • december 2022
Utgivare: Styrelsen

*God
Jul &
Gott Nytt
År*

önskar Styrelsen

SOPKÄRL FÖR JULPAPPER

Kärl där man kan slänga julpapper i mellandagarna
kommer att finnas uppställda på gården
den 23/12 - 28/12.

Att försöka göra det bästa av situationen - Kära medlemmar

EN INTENSIV HÖSTSÄSONG GÅR MOT SITT SLUT.

Om informationen från styrelsen varit en smula sparsam under den tid som passerat sedan årets tredelade stämma hölls, beror det på att styrelsen valt att inte gå ut med information om åtgärder som fortfarande är föremål för utredningar och diskussioner med myndigheter och teknisk expertis.

HUR GÅR VI VIDARE MED VENTILATIONSSYSTEMET?

Alternativa förslag till hur vi ska kunna gå vidare med ventilations-systemet kommer att presenteras under 2023. Viktigt är inte bara att tillmötesgå de många myndighetskrav som ställs för att få en tillåten och brandsäker anläggning utan också att det i slutänden är medlemmarna som får fälla avgörandet

vilket av flera tillåtna alternativ man föredrar.

En ledstjärna i arbetet med ventilationen är att i största möjliga mån försöka undvika alltför höga merkostnader. Kan vi exempelvis slippa att riva teknikrummen på Valhallavägshusets tak, för vilka bygglov saknas, får detta betraktas som en bonus. Likaså om vi på något sätt kan använda hela eller delar av den redan installerade ventilationsanläggningen i stället för att behöva montera ner den.

LIVLIGA DISKUSSIONER

Många boende kontaktar förvaltaren och styrelsen direkt i diverse frågor, vilket känns trevligt. Vi tar dessa kontakter som ett kvitto på att intresset för föreningen och föreningens angelägenheter ökat.

De många och livliga diskussionerna på hemsidans Ordet är Fritt är ytterligare en indikation på detta.

PORTMÖTEN ÅTERINFÖRS

Styrelsen hoppas att under våren äntligen kunna återinföra de tidigare s.k. portmötena, dit medlemmarna välkomnas för att träffa styrelsemedlemmar och får tillfälle att ställa frågor. Senast dåvarande styrelse bjöd in till öppna portmöten var innan pandemin bröt ut i början av 2020, så det lär finnas ett uppdämt behov.

På styrelsens vägnar vill jag önska er alla en riktigt God Jul och ett Gott Nytt År! På återseende 2023. ☐



Ordförande.

VICTOR EDMAN. Victor når du på victor.edman@brf-faltoversten.se

Information rörande begärd extrastämma hösten 2022

I slutet av september inkom till förvaltaren en begäran om extrastämma. Tyvärr uppgavs inte någon kontaktperson som kunde bistå med de klarlägganden som varit nödvändiga.

Syftet med begäran om extrastämma var att få till stånd en omröstning där styrelsen inom en vecka från stämman skulle åläggas att överklaga Stadsbyggnadsnämndens avslag av bygglovsansökan

den 25 augusti i år. Den avslagna bygglovsansökan avsåg de 12 teknikrummen som redan byggts på Valhallavägshusets tak trots även tidigare avslagen bygglovsansökan och i strid mot planbestämmelserna.

OMÖJLIG ATT GENOMFÖRA

Efter konsultation med flera jurister stod klart en stämma enligt ansökan var omöjlig att genomföra på grund av tre avgörande formfel:

1. Begäran om extrastämman

innehöll ett yrkande om att stämman skulle ges möjlighet att avsätta styrelsen och tillsätta en interimstyrelse om styrelsen inte överklagade Stadsbyggnadsnämndens beslut inom en vecka från stämman. Det faller på sin egen orimlighet att fatta ett stämmobeslut där en möjlig åtgärd som ligger en vecka framåt i tiden är en förutsättning för beslutet.

2. Sista dag för överklagande

av det avslagna bygglovet inföll i början av oktober, tre veckor efter delgivning av Stadsbyggnadskontorets beslut, vilket innebär att det under alla omständigheter skulle

ha varit flera veckor för sent att överklaga efter en extrastämma.

3. Styrelsen hade redan uppdragit åt en advokat med fullmakt

från styrelsen att överklaga den avslagna bygglovsansökan, vilket skedde i laga tid.

Då syftet med den begärda extra-

stämmen redan hade uppfyllts fanns inga skäl att hålla den. ☐

Styrelsen.



Ekonomisk rapport

Som jag skrev i förra Fältposten så är det många saker som är bra med vår förening. Vi har en bra kassa, vi har fortfarande 25 hyresrätter att sälja i framtiden och vi är skuldfria! Med läget på dagens räntemarknad är det faktum att vi är skuldfria en styrka. Där andra, skuldsatta föreningar drabbas av höjda låneräntor kan vi i stället se fram mot ökade intäktsräntor. Även om intäktsräntorna långt ifrån kompenserar för inflationen blir avgiftshöjningen för det kommande året inte lika kännbar som den annars skulle ha varit.

BESPARINGAR KRÄVS

Våra löpande intäkter (avgifter, hyror mm) täcker dock inte våra löpande driftskostnader, dvs kostnader före underhåll/investeringar. Detta åter vår framtida kassa som kommer behövas för framtida underhåll och investeringar. Enligt

prognosen i år kommer vi gå -3 mkr i förlust. Dock är 1,4 mkr av denna förlust en tvistig fordran på AMF som vi måste boka som osäker. Detta innebär att vårt egentliga rörelseresultat är -1,6 mkr. En så stor förening som vår kostar naturligtvis att driva, men min åsikt är att rörliga driftskostnader före större underhåll och investeringar skall täckas av intäkter (avgifter och hyror). Vi ser därför över möjliga åtgärder för ökade intäkter och besparingar. Minskade öppettider på kansliet är ett exempel på det senare.

VENTILATIONSProjektets KOSTNAD

Det har kommit många frågor från medlemmarna om hur mycket Ventilationsprojektet har kostat föreningen och jag har därför gått igenom projektets siffror som det ser ut just nu (*se tabellen nedan*).

Ventilationsprojektet

Energiförädling (leverantör av systemet)	39 423 000 kr
Övriga projektkostnader	2 142 000 kr
Advokatkostnader samt förvaltarens kostnader för åtgärder mot medlemmar som motsatt sig projektet (vräkningshot, skrivelser till sociala myndigheter, begäran om handräckning, varningsbrev till medlemmarnas kreditgivare mm).	825 000 kr
Övriga advokatkostnader	786 000 kr
Arvode till särskilda granskaren för framtagna granskningsrapport över ventilationsprojektet.	395 000 kr
Advokatkostnader för bestridande av särskilda granskarens arvode, korrespondens med särskilda granskaren m.m.	421 000 kr
Totalt	43 992 000 kr

ÅTERANVÄNDA TIDIGARE INSTALLATIONER

Som tidigare meddelats strävar styrelsen efter att få behålla/återanvända den redan gjorda installationen av ventilationssystemet och uppförda teknikum på taket till huset mot Valhallavägen, trots att vederbörliga tillstånd för närvarande saknas. Hur det hela slutar vet vi ännu inte, men gör allt för att minimera den ekonomiska skadan. Vi återkommer i frågan när bilden klarnat ytterligare. □



Kassör.

SUSANNA BERVÅ. Susanna når du på susanna.berva@brf-faltoversten.se



FOTO: Anna Fahman

FTX-entreprenörens utskick till föreningens medlemmar

I början av november gjordes ett utskick till föreningens medlemmar undertecknat av entreprenören för det pågående och av myndigheterna hittills underkända FTX-projektet. Att entreprenören för ett stort projekt sprider sin vilseledande partsinlaga till våra medlemmar är naturligtvis ytterst olämpligt. Eftersom skrivelsen bitvis var svår att förstå och har skapat oro bland boende ansåg styrelsen det vara nödvändigt att på hemsidans medlemssidor kommentera de mest obegripliga påståendena, som återges här.

INGA VILLKOR UPPFYLLDA

Entreprenören skriver att han vill ha betalt för tillkommande arbeten samt slutbetalning för hela projektet, som han hävdar är avslutat. Eftersom ingen fas av projektet har godkänts av myndigheterna och villkoren i avtalet inte uppfyllts från leverantörens sida kan entreprenaden definitivt inte anses vara avslutad. Begäran om slutbetalning saknar således grund.

Denna begäran, liksom övriga krav i anslutning till entreprenaden, ska för övrigt riktas till projektledaren från AFRY som har det sammanhållande ansvaret, inte till föreningens medlemmar. Projektet kan inte avslutas innan man erhållit ett godkänt protokoll från en slutbesiktning. Något sådant godkännande finns inte. Något godkännande från Stadsbyggnadskontoret finns inte heller.

KONTROLLANSVARIGE IFRÅGASATT

Den kontrollansvarige, som till-

satts av entreprenören, avsåg sig uppdraget efter det att Stadsbyggnadskontoret upplyst honom om att han skulle komma att entledigas från uppdraget. Entledigande av en kontrollansvarig från Stadsbyggnadskontorets sida är en åtgärd som endast vidtas i undantagsfall då den kontrollansvarige allvarligt åsidosatt sina plikter.

TURERNA KRING FTX-INSTALLATIONEN

Entreprenören gör i sitt utskick gällande att den modifierade FTX-lösningen, till vilken han själv står som uppfinnare, beställts redan 2016 av dåvarande ordföranden och nuvarande styrelseledamoten Bertil Adler. Det är inte sant. Det stämmer att en förstudie på FTX-ventilation gjordes 2016. Resultatet blev att dåvarande styrelsen med Bertil Adler som ordförande förkastade lösningen med FTX-installation, bland annat efter råd från oberoende expertis. Att en oenig styrelse med Peter Rydås som ordförande valde att återuppta den bortvalda lösningen är en helt annan sak. FTX-projektet har sedan 2019 drivits av föregående styrelse.

Nuvarande styrelse gör allt för att rädda situationen och undersöker nödvändiga ändringsåtgärder för att kunna fullfölja projektet på ett sätt som följer byggnormer och säkerhetsföreskrifter och som därmed leder till en godkänd ventilationslösning. □

Styrelsen.



FOTO: Anna Fahman

Nya öppettider hos förvaltningskontoret

Frekvensen av besök hos förvaltningskontoret har utvärderats. Resultatet är att öppethållandet efter årsskiftet dras ner från fyra dagar i veckan till tre med bättre spridning på tiderna, eftersom medlemmarna har olika preferenser.

Öppettiderna från och med januari 2023 kommer att se ut enligt följande.

Tisdagar kl 17-19
Onsdagar kl 11-13
Fredagar kl 8-10
(samma som idag)

Dessa tider gäller från och med tisdagen den 10 januari 2023.

Från den 23 december till och med 9 januari håller förvaltningskontoret helgstängt. □



Förvaltare FASTUM.
HELENE OSAGIE.

Hemsidan och appen utvecklas

Bostadsrättsföreningens hemsida är en viktig informationskanal för medlemmar, förvaltaren och styrelsen och den snabbaste och mest effektiva vägen att sprida information till medlemmarna. För medlemmarna finns på medlemssidorna ett eget forum för öppna diskussioner under rubriken Ordet är Fritt. Kom dock ihåg att Ordet är Fritt är till för medlemmar, med innehåll skrivet av medlemmar. Det är inte det forum du ska använda för att ställa frågor eller få svar från förvaltaren eller styrelsen.

ANVÄND RÄTT MAILADRESS

För frågor ställda direkt till styrelsen använd e-mailadressen styrelsen@brf-faltoversten.se. För att kontakta förvaltaren, använd helene.osagie@fastum.se.

Som tidigare nämnts, har styrelsen gjort en genomgång av den stora

mängd information som finns på hemsidan. Genomgången har visat att där finns en avsevärd mängd inaktuell och i en del fall felaktig information. För närvarande uppdaterar vi innehållet och tar bort det som är missvisande eller inte längre relevant. Några sidor är redan uppdaterade och fler följer.

BÄTTRE TILLGÄNGLIGHET TILL HEMSIDA OCH APP

Vi har lyssnat på de många önskemål som framförts om enklare access till hemsida och app, utan att man ska behöva logga in varje gång. Numera förblir du inloggad både på hemsidan och i appen tills du klickar på "logga ut". Förhoppningsvis underlättar detta.

NYA BILDER

Jag har försökt att få hemsidan att se fräsch ut med nya bilder tagna runtom i Fältöversten. Har du själv några foton som du är villig att låta

oss använda för framtida bruk, frågor eller förslag rörande hemsidan och appen, är du välkommen att maila på ceri.carlill@brf-faltoversten.se. □



Suppleant, IT-ansvarig.
CERI CARLILL. Ceri når du på ceri.carlill@brf-faltoversten.se

Kort från Styrelsen

Matning av fåglar

Hur vällovt det än är att mata fåglar under vintertid måste matningen ske på andra ställen än på våra balkonger och på gården. I annat fall drar den utlagda fågelmaten till sig råttor, som vi inte vill ha i vårt bostadsområde.

Nya regler från 1 januari om sortering av matavfall

Den 1 januari 2021 blev det obligatoriskt för restauranger och storkök att sortera ut sitt matavfall.

Den 1 januari 2023 blir detta obligatoriskt även för hushåll i villor och flerbostadshus.

En automatisk dispens från de nya reglerna kan lämnas fram till den 1 juli 2024. Förvaltaren samarbetar med det kommunägda företaget Stockholm Vatten Och Avfall för att ta fram en lösning för avskiljande av matavfall som fungerar i Brf Fältöversten. Tills detta är klart fortsätter vi att slänga soporna i sopnedkastet.

Blommor på gården

I besparingssyfte beslutade förra styrelsen att minska antalet plante-

ringskrukor på gården. Det innebär att vi fortsättningsvis kommer att ha 13 färre krukor med blommande innehåll än tidigare. Årskostnaden per kruka är 5 000 kronor, vilket innebär att föreningen sparar 65 000 kronor per år.

För att så många som möjligt ska få tillfälle att njuta av kvarvarande blomsterprakt kommer viss omflyttning att ske av de 22 återstående krukorna.

Inbrott

Under hösten bröt sig en person vid två tillfällen in till taket på Valhallavägshuset. Senare skedde ett inbrott i barnvagnsrum och hissrum vid Karlaplan 19 B. Ingenting verkar ha blivit stulet vid något av tillfällena.

Samtliga inbrott är polisanmälda.

Se efter vem du släpper in

För att slippa incidenter med obehöriga personer som tagit sin in på Brf Fältöverstens område uppmanas samtliga boende att vara vaksamma vid in- och utpassering så att inte okända passar på att bereda sig tillträde till vårt område och våra portar.

Sittplats i miljörummet

Önskemål har framförts om möjlighet att sätta sig ner och vila i miljörummet (grovsovrummet).

En bänk eller stol kommer att placeras där för ändamålet. Observera att bänken ska stå där för att användas av besökare i miljörummet. Den ska alltså inte slängas och får heller inte tas med hem av någon besökare.

Ljus i mörkret

Efter omröstning bland medlemmarna om hur utformningen av belysning på gården ska se ut i fortsättningen, beslöt den förra styrelsen att behålla vår gamla armatur. Nuvarande styrelse har följt upp beslutet och haft tre olika ljuskällor på prov i rengjord lyktor vid Karlaplan 19-21. Valet har fallit på version 3, som innebär att befintlig armatur efter rengöring förses med varmare och något starkare ljus. Målet är att alla väggarmaturer också ska få samma ljus.

Förhoppningsvis kommer denna justering av ljuskällorna att uppfattas som både trivsamt och tryggt av alla boende.





FOTO: Anna Fahlman