



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 5 • December 2023
Utgivare: Styrelsen

*God
Jul &
Gott Nytt
År*

Nytt år och nya tag - Kära medlemmar

Ett nytt år står för dörren med allt vad det innebär i fråga om glädjeämnen och förhoppningar. När vi gick in i 2023 trodde nog många att flera av de då pågående krigen och andra konflikter i världen skulle vara slut vid nästa årsskifte. Tyvärr blev det inte så utan i stället har ännu fler krigshärddar blossat upp med all den tragik och det lidande de för med sig.

Även vi som har turen att bo i ett land relativt långt ifrån katastrofernas centrum påverkas, inte bara emotionellt utan även finansiellt. Det gäller oss som privatpersoner men också företag, kommuner och ekonomiska föreningar, som bostadsrättsföreningar.

Detta har direkt eller indirekt fått många att påverkas av verkningarna av det försämrade ekonomiska läget.

MÅNGA FRÅGOR ATT ARBETA MED

Besiktningen av våra balkonger går mot sitt slut. Ett fåtal balkonger återstår att få tillträde till för besiktning, men det står ändå klart att cirka 10 procent fått någon form av anmärkning, några av allvarigare art som kommer att åtgärdas.

Problemen med belysningen på gården är en följetong som tyvärr dragit ut alldeles för länge på tiden. Flera lösningar har testats för hur man bäst ska kunna tillgodose de tre behoven trygghet, sikt på gården och acceptabelt indirekt ljus in i lägenheterna, men ingen har varit tillräckligt bra. Vi ber alla er som störs av det ihållandet ljuset att inte

ge upp och ber om ursäkt för att problemet fortfarande kvarstår.

Vi arbetar vidare med en mängd frågor som rör fastigheten i syfte att revidera underhållsplanen på ett sätt som på bästa sätt avspeglar fastighetens skick, ålder och 3D-problematik.

Det är alltså en hel del som behöver gå i lås under det nya året och jag ber alla att arbeta för en god sammanhållning inom föreningen och gärna komma med förslag på lösningar om hur föreningen även kommande år ska vara en plats där vi trivs och vill bo.

VIKTIGA DOKUMENT

Styrelsen publicerar löpande information och andra relevanta myndighetsbeslut på medlemssidorna på hemsidan under ”Viktiga dokument”.

Om någon saknar något där är vederbörande välkommen att kontakta styrelsen för vägledning alternativt höra av sig direkt till den myndighet som fattat beslutet.

Om ni upptäcker brister i fastigheten eller något i fastighetsförvaltningen är det viktigt att ni gör en felanmälan till förvaltaren. Detta för att bristen eller felet ska bli avhjälpt så fort som möjligt.

NYTT FÖRVALTNINGSBOLAG

Brf Fältöversten kommer med start den första januari att samarbeta med ett nytt förvaltningsbolag som heter Bredablick Förvaltning.

Tiden var mogen för en nystart och

vi vill framföra ett varmt tack till Fastums personal som skött om oss och föreningen under de senaste åren.

Den personal från Fastum som haft den löpande, dagliga kontakten med våra boende kommer att självfallet att saknas av många. Förhoppningsvis kommer ni snart att trivas lika bra med den nya förvaltningspersonalen som presenterar sig närmare efter nyår.

På styrelsens och mina egna vägnar vill jag önska er alla en riktigt God Jul och ett Gott Nytt År. ☐



Ordförande.

MATS FINCKE. Mats når du på mats.fincke@brf-faltoversten.se

Varmt tack!

Fastum vill tacka för förtroendet under dessa år då vi har haft förmånen att få förvalta och utveckla Brf Fältöversten och vill samtidigt önska er alla en God Jul & Ett gott nytt 2024!

Förvaltningspersonalen på Fastum. ☐



Från Vänster: Mutadha Siraj, Driftchef, Lars Brintler, Regionchef Teknisk förvaltning, Sophia Dahm, Ekonomisk förvaltare Estelle Johansson, Ansvarig Teknisk förvaltare, John-Erik Classon, Teknisk förvaltare, Majalis Rörström, Regionchef Ekonomisk förvaltning, Dennis Lundgren, Teknisk support, Sami Mamali, Fastighetsskötare

Träffa din nya förvaltare

Den 1 januari får Brf Fältöversten som meddelats en ny förvaltare, Bredablick Förvaltning, ett ungt, framgångsrikt och snabbt växande företag som startade 2009 i Limhamn

och fem år senare etablerade sig i Stockholm.

Under januari kommer tillfällen att träffa den nya förvaltningspersonal-

en att ordnas för medlemmar som önskar. Tid och plats meddelas på föreningens elektroniska anslags-tavlor efter Nyår. ☐

Styrelsen

Vår ekonomi

Ännu ett år har snart gått, mitt andra i styrelsen. Men då styrelsen ju väljs på årsmötet under våren innebär det att det egentliga arbetet börjar först på hösten. Det innebär att jag egentligen har arbetat i styrelsen i 1 1/2 år. Det har varit en intressant tid med många projekt att arbeta med. Det är oerhört lärorikt och som sagt mycket intressant och roligt.

EN BUDGET I BALANS

Budgeten för 2024 är färdig och för första gången sedan föreningens start har vi en budget i balans,

dvs rörliga intäkter täcker rörliga kostnader. Detta är jag synnerligen nöjd med. Vi höjer avgifterna 10% nästa år vilket är en nödvändighet. Vi skall vara glada över att vi inte har några lån, vilket innebär att vi slipper höjda räntekostnader vilket de flesta bostadsrättsföreningar får leva med. Däremot så får vi leva med att värme, el och annat har blivit dyrare. En höjning med 10% får anses vara väldigt lågt. Många bostadsrättsföreningar tvingas höja sina avgifter avsevärt mer.

NY FÖRVALTARE

Som ni vet byter vi förvaltare till Bredablick vid årsskiftet och arbetet med övertagandet pågår för fullt. Ett byte av förvaltare medför en hel

del administrativt arbete, medlemsregister skall övertas och avgiftsavier skall ut i tid. För er som har autogiro innebär det att ni är tvungna att ändra hos er bank.

Har ni frågor är ni mer än välkomna att kontakta mig. Avslutar med att önska mina grannar en riktigt GOD JUL. ☐



Kassör.

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

Fastighetsinformation

Föreningens största tillgång är vår fastighet som vi måste vårda på bästa sätt.

VENTILATIONSSYSTEMET

Styrelsen har beställt en utredning av de tre alternativa lösningar till system för ventilation och energiåtervinning som stämman 2023 gav styrelsen i uppdrag att utreda.

Avsikten är främst att få fram total-ekonomi för alternativen men också utföranden som uppfyller byggnormer och brandsäkerhetskrav. Alternativen har beskrivits i tidigare Fältposten men kortfattat handlar det om att:

- ✓ Uppgradera befintlig FTX-installation.
- ✓ Ersätta FTX-installationen med en kombination av F-ventilation och FXenergiåtervinning.
- ✓ Återgå till ursprunglig F-ventilation (utan energiåtervinning).

Den befintliga FTX-installationen har temporärt fått byggas om för att undvika risken för nyttjandeförbud till följd av att brandsäkerhetskraven inte blivit godkända.

Rapporten levereras i början av 2024 och kommer då att utgöra grund för val av lösning som kommer att föredras för medlemsomröstning på stämma. Framtiden för de tolv svartbyggda fläkthusen på Valhallavägshuset blir styrande för lösningen för de tolv berörda portarna i 146 - 148.

Bygglovsfrågan har hanterats med avslag i Stadsbyggnadsnämnen och överklagats till Länsstyrelsen med avslag och därefter överklagats till Mark- och Miljödomstolen

som återförvisat ärendet till Stadsbyggnadsnämnen där det nu behandlas på nytt.

VÄRMESYSTEMET

Vid felsökning av värmesystemet för lägenheterna har upptäckts att värmekurvan – som styr värmen – hade sänkts ganska rejält vid installationen av FTX-ventilationen. Meningen kan antas ha varit att den uppvärmda tilluften genom ventilhålen över lägenhetsdörrarna skulle kompensera för den sänkta temperaturen i värmelementen och därmed utgöra energibesparing.

När styrelsen av brandsäkerhetsskäl och för att undvika nyttjandeförbud tvingades att stänga av tilluften genom FTX-systemet så skulle värmekurvan ha justerats tillbaka till utgångsläget om denna åtgärd då varit känd av styrelsen.

När förhållandet nu har upptäckts så har värmekurvan i våra tre fjärrvärmecentraler justerats tillbaka till de rätta värdena så att värmen till lägenheterna ska börja återgå till ursprunglig nivå.

Rörstammarna för värmeledningarna har också genomgått omkopplingar under sommaren för att öka flödet av varmvatten. Arbetet har genomförts i taket till köpcentrum och garaget vilket orsakat tidskrävande arbeten. Vid arbetet kan det ha kommit in luft i cirkulationen som medfört behov att lufta elementen på vissa håll.

Ni som har problem med kalla element bör felanmäla till förvaltaren som då åtgärdar problemen utan kostnad för medlemmen.

Eftersom ytterligare luftproblem



kan uppstå i samband med byte till termostatventiler på alla värmelement så kommer luftning behöva genomföras genomgående efter bytet men dessa arbeten kommer att göras med början i vår.

GÅRDSVÄRME OCH SNÖSMÄLTNING

Som det brukar bli vid hastig kyla och rikligt snöfall tar det tid för uppvärmningen att hinna smälta undan snön. Automatiken är långsam och som vanligt görs manuell ökning. Gårdsvärmen har ökat från 8 gr till 14 gr men det tar ändå ca ett halvt dygn eftersom det är mycket sand och stenplattor som ska hinna värmas upp.

GÅRDSBELYSNINGEN

Den ursprungliga gårdsbelysningen hade kvicksilverlampor som gav ett vitt ljus med större styrka än nuvarande.

På begäran från vissa medlemmar som stödes byttes dessa lampor

till svagare för några år sedan. Dessa lampor upplevdes av många medlemmar vara så svaga att det var svårt att se ev snubbelrisker och dessutom upplevdes otrygghet. Därför byttes det till nuvarande lampor som uppskattningsvis ligger i styrka mellan de båda tidigare tillämpade alternativen men de upplevs igen som alltför starka av vissa medlemmar.

Styrelsen har anlitat en elfirma som ska göra prov med avskärmning av direktljuset rakt ut från globerna i en höjdvinkel som skärmar för fönstren i de lägst liggande lägenheterna. Därefter avses avskärmningen sättas upp på något tiotal glober under några veckor för utvärdering.

Det är motstridiga intressen som ska beaktas men för vår säkerhet och trygghet behöver gårdsbelysningen vara tillräckligt stark också för att våra övervakningskameror ska kunna fungera med tillräcklig bildkvalitet för polisens behov vid inträffad brottslig aktivitet.

TVÄTTSTUGAN

Tvättmaskinerna i tvättstugan var nyinstallerade i samband med föreningens övertagande av fastigheten 2008 och har således nu blivit 15 år gamla. Det är inte längre lönt att reparera. Därför arbetar styrelsen nu med att göra en total översyn av utrustningen i tvättstugan med byte av tvättmaskinerna.

SOPHANTERING

Den 30 juni 2024 ska vi ta hand om ytterligare en sopsortering – matavfall. Det behöver beredas plats för den sopbehållare som erfordras för detta ändamål och det kan bli omstuvningar mellan de sorteringsbehållare som vi har idag.

Styrelsen utreder nu lämpliga placeringar och omplaceringar i sorteringsrummet på gården samt i kontainertrummet i garaget och grovsoprummet i garaget. Möjligen kan det bli en mindre byggnad på gården för torra avfall. Hushållssopor och matavfall behöver ventilerade utrymmen.

KAMEROR OCH LÅS

Inträffade händelser motiverar en uppdatering av systemet med övervakningskameror med fler platser och bevakningsområden samt längre lagringstider för kamerafilmer.

Även låssystemet ska förbättras och moderniseras. En översyn har påbörjats. Varje lägenhet ska få två telefonnummer kopplade till porttelefonerna och fjärröppningen av dörrarna mot Valhallavägen och Karlaplan. □



Fastighetsansvarig.
BERTIL ADLER. Bertil når du på bertil.adler@brf-faltoversten.se

Sortering av matavfall

Förändringar i avfallsförordningen träder i kraft den 1 januari 2024, då EU:s krav på utsortering och separat insamling av bioavfall implementeras i svensk lagstiftning. Det innebär att hushåll och verksamheter fortsättningsvis ska ta hand om sitt matavfall enligt speciella instruktioner. Det insamlade matavfallet omvandlas till biogas.

ÅTERFÖRS TILL KRETSLOPPET

Varje svensk beräknas producera 100 kg matavfall per år, vilket omvandlat till biogas räcker för att köra en biogasbil i 20 mil. Efter utvinning av biogas blir det kvar en produkt som innehåller all den näring som fanns med från början. Denna används som växtnäring och kan därmed återföras till kretsloppet i form av gödsel.

BEVILJAD DISPENS

Brf Fältöversten har beviljats dis-

pens till och med den 30 juni 2024, vilket innebär att föreningen senast den 1 juli ska ha utrustning på plats för att utsorteringen av matavfall ska fungera.

Eftersom utrymmet är begränsat och kräver ombyggnad av nuvarande soputrymmen utreds flera möjligheter hur föreningen ska kunna tillmötesgå de nya kraven.

SPECIELLA MILJÖPÅSAR

Den dagen vi börjar sortera ut vårt matavfall från övrigt avfall används speciellt framtagna miljöpåsar, som delas ut gratis på en rad utvalda platser i kommunen. Närmaste utdelningsplats för våra boende är hos ICA Supermarket i Fältöversten.

Även om det är en smula prematurt kan det kanske vara intressant att veta vad man får slänga som matavfall i Stockholm när det blir dags.

Exempel är:

- ✓ Skal och rester av grönsaker och frukt.
- ✓ Rester av kött, fisk och skaldjur.
- ✓ Pasta, ris.
- ✓ Rester av bröd, äggskal.
- ✓ Teblad, kaffesump. Filter och tepåsar kan också läggas i matavfallet så väl som mindre mängd ofärgat hushållspapper.

Mer information och instruktioner meddelas i god tid innan den 1 juli 2024. ☐



Informationsansvarig.

CHARLOTTE STUART. Charlotte når du på charlotte.stuart@brf-faltoversten.se

Längre lagringstid i övervakningskamerorna

Sedan 2017 har Brf Fältöversten övervakningskameror på det egna området för att kunna dokumentera händelser vid föreningens entréer och på gårdsytan. Kameraövervakningen har införts för de boendes säkerhet. Om någon utsätts för ett brott ska det vara möjligt att med hjälp av inspelade filmer kunna identifiera förövaren eller förövarna.

EN PREVENTIV EFFEKT

Vetskapen om att förehavanden på gården spelas in har sannolikt även en preventiv effekt.

Efter några incidenter där polis behövt tillkallas har vi kunnat konstatera att lagringstiden av filmerna i kamerorna varit alltför korta varför inspelningarna har hunnit raderas när polisen väl begärt ut dem.

ÖKAD LAGRINGSTID

Med tanke på polisens handläggningstider och för att öka de boendes säkerhet har styrelsen beslutat att utöka lagringstiden från ca 3 dagar till en månad.

Tilläggas bör att endast förvaltaren

har tillgång till de inspelade filmerna och att de aldrig får ses av någon annan, utom i de fall det krävs av utredningsskäl. ☐



IT & Arkivansvarig.

PAUL HJEMDAHL. Paul når du på paul.hjemdahl@brf-faltoversten.se

Här slänger du dina julklappspapper

Snart är julefriden här och med den en hel del julpapper efter klapparna.

Som varje år har styrelsen beställt extra containrar för pappers och wellpappinsamling. De kommer placeras på gården framför soprummet 22-27 december.

För julgransamling hänvisas vi till Stockholms kommuns hemsida: <https://www.stockholmvatteno-chavfall.se/har-lamnar-du-avfall/lamnaavfall-privatperson/har-lamnar-du-avfall/har-kan-du-lamna-din-gran/>

En vecka innan jul tillkännages platserna. ☐



Gårdsansvarig.

LILI SVENSSON. Lili når du på lili.svensson@brf-faltoversten.se



FOTO: iStock

Viktig information inför årsskiftet

Med anledning av bytet av förvaltare gäller från 1 januari 2024 följande:

Bankgironummer för inbetalning

av månadsavgifter och hyror: **5899 - 8204**

Journummer för felanmälan: **010-177 59 00**

► erfarenhet inom ovanstående områden, god organisationsförmåga samt ett intresse för att utveckla vår fina gemensamt ägda bostadsrättsförening.

I en väl fungerande förening bör, i demokratisk anda, samtliga intresserade kandidater intervjuas av den utsedda valberedningen så att alla sökande får samma möjlighet att presentera sig på ett korrekt, rättvist och objektivt sätt.

Vi i Valberedningen ser fram emot ett gott samarbete med denna målsättning och kan nås på valberedningen@brf-faltoversten.se.

Vänligen lämna intresseanmälan till valberedningen@brf-faltoversten.se eller till Förvaltningskontoret. Föreslå gärna dig själv eller annan vidtalad medlem. Valberedningen kontaktar sedan alla intresserade för en intervju.

Med vänlig hälsning

Carina Dedemen, Birgitta Hagström, Lars Nordin, Charlotta Nylin och Jan Schneider. ☐

Information från Valberedningen - Vi behöver dig!

Som medlem och delägare i Brf-Fältöversten behövs ditt engagemang. Kunskaper som efterfrågas är inom fastigheter, ekonomi, juridik, säkerhet och kommunikation.

Bland våra bostadsrättsägare finns imponerande kapacitet som föreningen behöver använda sig av för

dess olika förtroendeposter inom styrelse, internrevision och valberedning.

Valberedningen önskar därför, i god tid före föreningsstämman 2024, snarast och om möjligt senast 15 januari 2024 komma i kontakt med medlemmar som har ►



*God
Jul &
Gott Nytt
Ar*