



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 1 • Mars 2024
Utgivare: Styrelsen

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 13 MAJ

Årets ordinarie föreningsstämma i Brf Fältöversten kommer att hållas måndagen den 13 maj klockan 18.00.

Kära medlemmar

Efter en lång och speciell vinter med snö och kyla samt regn och barmark i perioder kan vi förhoppningsvis börja se fram emot våren som inte är långt borta.

VENTILATIONSFRÅGAN

Frågan om alternativa ventilationslösningar bordlades vid extrastämman i februari 2023 för att styrelsen skulle kunna arbeta vidare med uppgiften. Flera faktorer påverkar möjligheterna för vår fastighet.

Föreningen måste ta hänsyn och rätta sig efter bland annat byggregler, lagkrav och myndighetsbeslut. Dessutom kompliceras vissa tekniska frågor av en mängd servitut som berör den underliggande fastigheten Fältöversten 7 (köpcentret). Vi måste alltså ta i beaktande vad ägaren till Fältöversten 7 (AMF) kan tänka sig att gå med på.

Det finns önskemål från en grupp medlemmar att invänta ytterligare besked om hur det går med överklagandeprocessen i andra bostadsrättsföreningar med samma FTX-installation som gjordes i Brf Fältöversten 2020.

PARALLELLFALLET KOPPARTÄLTEN

Nu har det kommit ett tydligt besked från ansvarig myndighet.

I fråga om BRF Koppärtälten i Johanneshov har Stadsbyggnadsnämnden den 22 februari beslutat att BRF Koppärtälten senast den 22 mars måste ha brandtätat samtliga 155 genomföringar mellan trapphus och lägenheter, d v s motsvarande föreläggande som Brf Fältöversten fick från Stadsbyggnadskontoret den 3 januari förra året

och som omedelbart verkställdes med godkänt resultat.

Om Brf Koppärtältet inte brandtätat hålen mellan brandcellerna senast 22 mars kommer ett vite på 1 miljon kronor att utgå samt en halv miljon kronor för varje månad som passerar därefter utan att felet rättas. Beslutet gäller omedelbart, innan det vunnit laga kraft.

Beslutet att åtgärden måste genomföras omedelbart beror på att såväl Brandförsvaret som Stadsbyggnadskontoret bedömt att BRF Koppärtältens FTX-installation medför ett väsentligt åsidosättande av brandsäkerheten genom att man brutit mot reglerna för hur brandceller i en fastighet ska fungera.

SÄKERHET PRIORITERAD

Säkerhet är en prioriterad fråga. Styrelsens har funnit att en ny befattning som säkerhetsansvarig för föreningen kan motiveras. Uppdraget kommer att tilldelas en av styrelsens ledamöter. På så sätt kan föreningen agera mycket snabbare och förhoppningsvis vara bättre förberedd på att hantera olika säkerhetsfrågor.

Den säkerhetsansvarige kommer att ansvara för kontakter mellan föreningen och polis, brandförvar, MSB med flera. Föreningens ansvar är att informera och så långt det går att förebygga farliga situationer, men får inte påta sig rollen som myndighet. Några utrymningsövningar kan exempelvis inte arrangeras av föreningen och inte heller har vi några polisiära befogenheter.

Vi har startat en process som syftar till att göra en grundlig under-

sökning av vår fastighet och våra byggnader gällande brandskydd, utrymningsvägar och tillgänglighet samt funktion av teknisk utrustning som kan användas av brandkåren vid behov. Detta påverkar också viss mark utanför byggnaderna som gränsar mot Erik Dahlbergs allé och Värtavägen. Föreningen har tidigare upplåtit markarrenden till vissa medlemmar och det finns önskemål från andra att stänga av dessa ytor. Fråga om markarrende och hur det ska hanteras kommer att avhandlas på årsstämman.

EKONOMI OCH UNDERHÅLL

BRF Fältöversten förfogar över cirka 39,000 kvadratmeter bostadsyta i ett flertal byggnader som nu är drygt femtio år gamla. Den förväntade livslängden för vissa av byggnadernas kärnegenskaper har redan uppnåtts, till exempel balkonger och stammar.

Vi gör nu en uppdatering av underhållsplanen för att prioritera rätt underhåll och för att få en säker överblick över föreningens kapitalbehov för kommande år. När föreningen terminssatt de kommande underhållsåtgärderna proportioneras dessa ut över tiden på ett sätt som bör motsvara slitaget eller livslängden av till exempel balkonger, stammar, fönster med mera. Den summa som gäller för ett visst år bör således säkras genom medlemsavgifter, försäljning av egendom eller upptagande av lån. Föreningen har sedan bildandet använt medel från försäljning av egendom (hyresrätter). Detta är en bra och trygg tillgång för föreningen men denna resurs måste kompletteras med andra för att föreningen långsiktigt ska kunna omhänderta de behov som finns i våra byggnader.

GÅRD OCH ENTRÉER

Det har varit en del störningar i portar mot Karlaplan och Vallhallavägen under vintern.



Kyla, snö och grus är en del av problemen men även att det är gammal teknik, som med allt kortare intervaller kommer att behöva service och reparationer.

Gården längtar efter våren och vi tackar för alla synpunkter från medlemmar kring detta. Styrelsen hoppas att i vår kunna engagera kvalificerad trädgårdspersonal som förhoppningsvis kan plocka fram den potential för träd och växter som vi vet finns.

ORDINARIE STÄMMA I MAJ

Den ordinarie föreningsstämman ska hållas innan halvårsskiftet. I år kommer stämman att hållas måndagen den 13 maj.

Anledningen är att den nyvalda styrelsen ska kunna starta styrelsearbetet i god tid före sommaren. Boka alltså gärna in den 13 maj i kalendern.

Varmt välkomna då! ☐



Ordförande.

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

Uppgradering av tvättstugan planeras

Styrelsen har av Anne Laszlo, suppleant, blivit uppmärksam på problem med tvättstugan. Vi har en gammal maskinpark som dessutom inte verkar ha underhållits så som den borde ha gjorts. Två tvättmaskiner har varit ur funktion en längre tid, 12 av de återstående 14 tvättmaskinerna och torkutrustningen vid de 8 tvättstationerna samt grovtvätten är cirka 15 år gamla och bör rangeras ut. Ventilationen är dessutom undermålig och tvättstugan har blivit mycket varm vid flitigt användande av den.

MER ENERGIEFFEKTIVT

Styrelsen anser att utrustningen bör uppgraderas med modern, mer energieffektiv tvätt- och torkutrustning. Vi har träffat flera företag och utvärderar för närvarande offerter. Alternativen att köpa (med fullservicekontrakt) eller hyra utrustningen med fullservice vägs mot varandra. Vi ser också över dimensioneringen av maskinparken i relation till nyttjandegraden. För att energieffektiva moderna maskiner ska fungera som de ska, måste

tvättstugan vara välventilerad så vi måste också hitta en effektiv lösning på detta problem.

Vår målsättning är att vi ska kunna uppgradera tvättstugan med modern, energieffektiv utrustning och ha löst ventilationsfrågan under våren. ☐



IT & Arkivansvarig.

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

Vår ekonomi

Det har varit och är en mycket hektisk period. Byte av förvaltare betyder nya rutiner och nya människor att lära känna, med allt vad det innebär. Vi har dessutom bytt revisor.

Jag vet att förvaltarbytet medfört en del krångel för våra medlemmar vad gäller avgiftsbetalning, ändring av autogirouppgifter för er som använder det, nya besökstider på förvaltningskontoret, nya kontaktvägar etc. Jag beklagar detta men ibland är det nödvändigt att byta till något nytt och inte gå kvar i gamla spår och göra som vi alltid har gjort. Nya ögon, nya infallsvinklar, nya frågeställningar och nya kontakter. Men som sagt, det tar lite tid innan allt fungerar till 100 procent. Jag ber er ha överseende med detta.

BOKSLUTET

Bokslutsarbetet är i full gång, men då det är en del periodiseringsfrågor mellan 2023-2024 som vi ännu inte har tagit ställning till kan jag inte ge er ett slutligt resultat ännu, vare sig för 2023 eller för januari 2024. Jag återkommer om detta så snart allt är färdigt.

Som ni vet har vi höjt avgifterna, 5 % under 2023 och ytterligare 10% från februari 2024.

Detta är mycket måttliga höjningar jämfört med vad många andra föreningar tvingats till med tanke på ökad inflation och ökade räntekostnader. Föreningen har under alla år gått med rörelseförlust, dvs löpande intäkter har inte täckt löpande kostnader. Vi har levt på att föreningen har haft hyresrätter att sälja och så länge pengarna planenligt användes till att amortera ner föreningens skulder till noll, vilket skedde 2018, fanns inte så mycket att invända, men efter det att föreningen blev

skuldfri hade det varit önskvärt att den vid varje tillfälle sittande styrelsen arbetat i riktning mot att få intäkterna att täcka kostnaderna och i det längre perspektivet även att täcka avskrivningar. Hyreslägenheterna kommer att ta slut en dag och då gäller det att ha byggt upp ytterligare likviditet. Vi är en stor förening med många byggnader och varje underhållsåtgärd kostar mycket pengar så det gäller att vi ser till att vi kan finansiera dessa utgifter. Sittande styrelse kommer fortsätta att se över föreningens ekonomi och, återigen, det är verkligen fördelaktigt att vi i dagsläget inte har några lån.

Med de avgiftshöjningar vi genomfört har vi lagt en budget för 2024 som visar ett positivt rörelseresultat för första gången sedan bildandet. Styrelsens ambition är att behålla detta även för kommande år.

VENTILATIONSPROJEKTET

Det gamla ventilationsprojektet ligger och spökar i räkenskaperna. 47 miljoner är lagda på detta ej godkända projekt. Vi har med hjälp av föreningens advokat lyckats få bygglov i efterhand för de svartbyggda fläkthuset på Valhallavägens hustak och slipper därmed kostnader för att ta bort dem. Den stora ekonomiska utmaningen är dock att FTX-projektet som det är genomfört hos oss inte är godkänt i en enda instans och knappast kommer att bli det i framtiden heller.

UNDERHÅLLSPLANEN ÄR PRIORITERAD

Den prioriterade uppgift styrelsen för närvarande arbetar med är genomgång och uppdatering av underhållsplanen. Vi har många kostsamma investeringar framför



FOTO: Anna Fahman

oss. Balkongrenoveringar, våra tak, fönster, hissar, fasader och ventilation är bara några exempel. Vi återkommer med ytterligare information längre fram. □



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

Vad pågår nu i fastigheten?

VENTILATIONSSYSTEMET

En första version av utredningen av de tre alternativa lösningarna till system för ventilation och energiåtervinning som stämman 2023 gav styrelsen i uppdrag att utreda är nu levererad.

Inriktningen för utredningen är att få fram totalekonomin för de tre alternativen som också ska uppfylla byggnormer och brandsäkerhetskrav. Alternativen är som tidigare beskrivits:

✓ Uppgradera befintlig FTX-in-

stallation (ursprungligen för ventilation och energiåtervinning som temporärt fått byggas om för att undvika risken för nyttjandeförbud för att brandsäkerhetskraven inte uppfylls).

- ✓ Ersätta FTX-installationen med en FX-installation för ventilation och energiåtervinning.
- ✓ Återgå till ursprunglig F-ventilation (utan energiåtervinning).

Rapporten kommer i en nerkortad och lättbegriplig version att tillhan-

dahållas för föreningens medlemmar. Jag vill uppmana alla att läsa rapporten som förberedelse för omröstning och stämmobeslut vid en kommande stämma.

Rapporten visar att det totalekonomiskt bästa alternativet är att välja en helt ny installation med FX-ventilation och energiåtervinning (med frånluftsvärmepumpar).

Denna lösning kräver dragnings av isolerade rör för värmebärare (vätska) från de 28 fläkthuset på taken ner genom vår fastighet och vidare genom köpcentrum och garaget fram till våra tre värmecentraler i garaget. En tidigare utredning visar att dragnings av rör kan genom-

► föras med måttliga störningar i lokalerna i köpcentrum.

Föreningen behöver medgivande för ett nytt servitut för dessa rördragningar (med giltighet för all framtid) men ägaren av fastigheten med köpcentrum och garaget (AMF) har ännu inte medgivit en lösning på frågan. Om någon uppgörelse med AMF inte kommer till stånd bortfaller lösningen med FX.

Rapporten visar då att näst bästa totalekonomiska lösningen är att välja uppgradering av befintlig FTX-installation till utförande som uppfyller brandsäkerhetskrav och byggnormer. Energiåtervinningen blir dock högst hälften jämfört med en FX-lösning.

Rapporten visar slutligen att återgång till ursprunglig F-ventilation blir den totalekonomiskt bästa lösningen trots att kostnaderna för kompletterande installationer är lägst. Bortfall av energiåtervinning ger stor negativ påverkan.

När medlemmarna vid en kommande stämma ska få rösta om val av system för värme och energiåtervinning kommer konsulten som gjort utredningen att finnas till hands för att svara på frågor.

Ett viktigt beslut som rör lösning för ventilation och energiåtervinning har fattats av Stadsbyggnadsnämnden som i efterhand har beviljat bygglov för de tolv svartbyggda fläkthusen på Valhallavägshusets tak - för de tolv portarna i 146 - 148. Detta beslut medger att alla 28 portar kan få samma lösning för ventilation och energiåtervinning. En formell uppföljning med besiktningsintyg mm återstår dock att komplettera med.

VÄRMESYSTEMET

Värmesystemet har justerats och värmen i lägenheterna har förbättrats. Orsaken till tidigare försämring var att värmen hade sänkts ganska rejält vid

installationen av FTX-ventilationen för att åstadkomma energibesparing.

Termostatventiler kommer att installeras på alla värmeelement för att ge en jämnare temperatur oberoende av varierande utetemperatur. Styrelsen återkommer med avisering om detta arbete.

GÅRDSVÄRME OCH SNÖSMÄLTNING

Automatiken för gårdsvärmen ska undersökas för att kunna få prognosstyrning. Det innebär att automatiken får information i förväg om väntad kyla och snöfall vilket ger möjlighet att öka gårdsvärmen något dygn i förväg så att snö kan falla på en redan uppvärmd gård. Åtgärden avses förbättra snöröjningen av gården.

BRANDSKYDD

Brandmän från Östermalms brandstation kom på besök den 8 februari för inspektion och egen orientering. Styrelsen fick en del synpunkter till förbättringar och föreslogs anlita en brandkonsult för en utförligare genomgång av brandskyddet med bl a utrymningsvägar, anslutningar för brandvatten och rökluckor för utvädring av rök från garaget, köpcentrum och våra trapphus. Det är speciellt viktigt med utrymningsvägar från gården - dels för oss medlemmar - dels för personer som kan komma upp till gården genom nödutgångar från garaget och köpcentrum. Frågan om stängning av passagerna runt husgavlarna kommer att påverkas av behovet av utrymningsvägar.

GÅRDSBELYSNINGEN

Lamporna i globerna till gårdsbelysningen har bytts till svagare efter avvägning mellan behovet av säkerhet och trygghet och anpassning av ljusmiljön för boende i de nedre våningarna.

Det är motstridiga intressen som ska beaktas men för vår säkerhet och trygghet behöver gårdsbelysningen vara tillräckligt stark för att våra över-

vakningskameror ska kunna fungera med tillräcklig bildkvalitet för polisens behov vid inträffade brott.

TVÄTTSTUGAN – NY VENTILATION

Värme och ventilation i tvättstugan kommer att åtgärdas i samband med åtgärderna med husets system för värme, ventilation och energiåtervinning.

Energiåtervinning kan göras till i närliggande värmecentral nr 1 och tillföras uppvärmningen av varmvattnet i Valhallavägshuset.

En sådan åtgärd kräver också tillträde till AMF:s utrymmen för rördragningar. □



Fastighetsansvarig.

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

Ordinarie föreningsstämma den 13 maj

Årets ordinarie föreningsstämma i Brf Fältöversten kommer att hållas måndagen den 13 maj klockan 18.00.

Kallelse kommer att delas ut senast två veckor innan stämman.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen

Vackrare gård



I och med vårens inträde kommer vi hålla ett första möte med ansvariga för Bredablicks trädgårdsavdelning. Meningen är att fastställa ansvarsområden och vision för hur gårdens växtlighet ska underhållas och utformas. Jag ser fram emot ett produktivt och trevligt samarbete.

BELYSNINGSFRÅGAN

Förra månaden har belysningen på gården anpassats enligt önskemål från medlemmar med lite svagare och varmare sken för att inte störa hemmiljön

för lägenheter med fönster som ligger mittemot armaturerna. I nästa steg ska en utemiljökonsult ge oss råd på hur annan typ av belysningsarmaturer kan komplettera den befintliga för att öka både säkerheten och trivselen. Intressanta alternativ som föreslagits är pällare längs gångarna samt belysning av buskage.

SORTERING AV MATAV FALL

Sedan 1/1 2023 har det varit obligatoriskt med sortering av matavfall. Flerbostadshus med hantering av

restavfallet i säck eller sopsug utan separat nedkast för matavfall har dock haft dispens.

Från 1/7 2024 är det obligatoriskt även för dessa fastigheter. Det är obligatoriskt med både separata kärl för matavfall samt separat insamling av tidningar och kartonger. Eftersom matavfall går under kommunalt monopol behöver ett avtal tecknas med Stockholm Vatten och Avfall. Med anledning av det måste vi utöka antalet kärl som uppfyller kommunens sopavhättningsregler. Det innebär att det kommer att byggas kärlskåp med placering mitt emot avfallsrummet.

PASSAGE OCH BOKNING

Vi skulle även behöva uppgradera vårt inpasserings- och boknings-system. Den nuvarande lösningen klarar inte av antalet medlemmar vilket är anledningen till den dubbeluppsättning av porttelefoner som nu finns installerad. Alternativen vi tittar på ska ta hänsyn till användarvänligheten och även innebära ökad trygghet. Med nya lösningen ska en porttelefon per port räcka genom en modern IT-lösning med lagring exempelvis i molnet.

Önskar alla en trevlig vår! □



Gårdsansvarig.

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

Sommarpraktik för ungdomar

Även i år hoppas vi kunna erbjuda skolungdomar som bor i föreningen sommarjobb inom gård- och växtskötsel.

De skolungdomar som är intresserade är välkomna att höra av sig till mig mejlledes. □



Gårdsansvarig.

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



FOTO: Carl Carilli