



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 3 • September 2024
Utgivare: Styrelsen

INFORMATION FRÅN FÖRVALTAREN

Läs mer sid 5.

NY HEMSIDA OCH NYA INFORMATIONSKANALER

Läs mer sid 6.

Kära medlemmar

Hösten är här med förvånande soligt och varmt väder, och jag vill passa på att skicka en varm hälsning till er alla. Hittills under året har vi haft en hel del utmaningar inom vår bostadsrättsförening, och jag vill tacka dem som på olika sätt bidragit till att förbättra vårt boende.

Föreningen har fortsatt sitt arbete med att förbättra vårt gemensamma boende och säkerställa att våra fastigheter är i bästa möjliga skick. De projekt som står för dörren under kommande höst kräver samarbete och god vilja från samtliga medlemmar för att kunna genomföras.

SOPHANTERINGEN

Sophantering och sortering av matavfall är en pågående process, där föreningen, förvaltaren och miljöförvaltningen samarbetar för att nå en fungerande lösning för föreningen med hänsyn tagen till de problem som följer av att vi har en tredimensionell fastighet. Vi räknar med att ha en fungerande lösning klar under senare delen av hösten.

Återvinningscentralen bredvid förvaltningskontoret kommer att förändras så att det skapas plats för kärll avsedda för hushållsavfall. Dessa kärll kommer sedan att transporteras till soprummet i källarplanet där hämtning, tvättning och utbyte av kärlden ska ske. Soprummet i källaren kommer av den anledningen inte längre att användas av medlemmarna. Föreningen införskaffar även en komprimator så att vi kan omhänderta och hantera kartong på ett bättre sätt. Denna utrustning placeras i frigjorda ytor i komprimatorrummet i källaren. Förvaltaren och styrelsen kommer

löpande att informera om förändringar i sophantering och vad som gäller när det blir aktuellt. Inget matavfall kommer förvaras eller hanteras på gården.

FLERA PARALLELLA PROJEKT

Under hösten kommer några mycket viktiga projekt att påbörjas. Det gäller förutom förändring av sopsortering också stamspolning, renovering av balkonger samt byte av inpasseringssystem. Om allt detta kommer förvaltaren att lämna utförlig information. Föreningen kommer att behöva tillträde till samtliga medlemmarnas bostäder för att genomföra stamspolning och till ett stort antal medlemmars bostäder för att göra nödvändiga reparationer och arbeten för att säkerställa balkongernas status och skick.

STAMSPOLNING

Stamspolning är en nödvändig underhållsåtgärd och ger förutom rengöring av stammarna viktig information och kunskap om stammarnas skick och därmed indikationer på hur underhållsplanen bör justeras inför ett framtida stambyte.

BALKONGER

Balkongrenovering och inventering är mycket viktigt ur säkerhetssynpunkt. Medlemmarnas samarbete för att möjliggöra detta är absolut nödvändig. Föreningen accepterar inga dröjsmål från medlemmarnas sida eller frånvaro utan kontakt-möjligheter. I de fall föreningen och förvaltaren inte beviljas tillträde eller om medlemmar inte svarar på aviseringar, kommer föreningen att tvingas vidta åtgärder på medlemmens bekostnad.



FOTO: Anna Fahlman

NYTT INPASSERINGS-SYSTEM

Projektet med ett nytt inpasseringssystem startar senare i höst och syftet är att föreningen ska få ett modernt system som bättre tillgodoser föreningens behov, samtidigt som säkerheten ökas. Mängder av taggar kopplade till det gamla systemet är ute på drift och föreningen och medlemmarna saknar idag full spårbarhet. När jag köpte min bostadsrätt 2021 fick jag ta emot fyra taggar, men systemet visade att hela elva taggar fanns uttagna. Jag vände mig då till förvaltaren som avregistrerade de taggar som var på drift. Föreningen har haft några incidenter med obehöriga personer som med hjälp av taggar tagit sig in på föreningens område och övernattnat eller på andra sätt utnyttjat lokaler. Detta kommer att sannolikt att upphöra eller i vart fall försvåras i samband med implementeringen av ett nytt inpasseringssystem.

VENTILATION

Arbetet med att utvärdera de olika alternativen för fastighetens fläktssystem pågår fortfarande. Vissa alternativ innebär inte bara att arbetet med den tekniska installationen ska lösas, utan också att föreningen måste säkerställa att samtliga myndighetskrav tillgodoses. Hänsyn behöver även tas till andra eventuella byggarbeten, risk för buller och hur utseendet på trapphusen slutligen blir. En noggrann utvärdering pågår i syfte att identifiera samtliga kostnader som kan bli aktuella för de olika alternativen.

TRÄDGÅRDSSKÖTSEL

Vår förvaltare ombesörjer skötsel av gården under vår, sommar och höst. Föreningen lät i början av året en trädgårdsmästare och trädgårdsskötare göra en besiktning av gården. Besiktningen visade att många växter och träd tyvärr varit eftersatta i flera år, vilket nu

förvaltaren kommer att avhjälpa. Bredablick har enligt avtal startat trädgårdsskötseln i april i år med en utbildad trädgårdsmästare som gör sitt bästa för vår gård och våra växter. I vissa fall kommer det ta flera år innan vissa växter och träd återhämtat sig efter den tidigare förvaltningen. Några medlemmar har på ett oacceptabelt sätt konfronterat personal från förvaltaren och försökt påverka hur arbetet ska utföras. Detta är dokumenterat och kan komma att få konsekvenser för den som på ett aggressivt sätt lagt sig i trädgårdsmästarens arbete om beteendet upprepas.

VÅRDPLIKT OCH EGET ANSVAR

Förvaltaren hanterar ett mycket stort antal felanmälningar och andra serviceärenden. Det måste påpekas att det är medlemmens skyldighet att förstå och följa de regler och de skyldigheter som stadgar och bostadsrättslagen

anger. Vi har många medlemmar som orsakar skador i bostäder och på föreningens egendom, vilket resulterar i extra arbete för förvaltaren och onödiga kostnader för föreningen.

Vi har bland annat haft ett ärende där en hel bostad behövde genomgå en total sanering. Andra ärenden som ökar är vattenskadorna som beror på medlemmars vållande och oaksamhet. Föreningen har också en ökande frekvens av ärenden som berör medlemmars egna bostäder och således inte primärt ska belasta föreningens resurser och förvaltningspersonal.

UTHYRNING I ANDRA HAND

Föreningens syfte är att upplåta bostadsrätter till medlemmarna. Föreningen har i de flesta fall varit generös med att bevilja andrahandsuthyrning om medlemmen har haft skäl för detta. Ändå kan vi konstatera att ett flertal bostäder hyrs ut utan att medlemmen ansökt om och fått andrahandsuthyrning beviljad. Detta är inte acceptabelt och vi vill gärna ha er hjälp med information om ni känner till bostäder som nyttjas av andra än medlemmen och medlemmens familj. Vi har också uppmärksammat att några medlemmar bedriver hotellverksamhet i vår förening. Föreningen kommer att vidta åtgärder och informera om att sådan verksamhet är oacceptabel. Efterföljs inte rättelseanmaningar riskerar dessa medlemmar uteslutning.

EKONOMIN

Vad beträffar föreningens ekonomi har vi under det första halvåret 2024 inte tillräckligt med intäkter för att täcka de löpande utgifterna. Anledningen till detta är främst att löpande underhåll och utnyttjande av förvaltningstjänster ökat. Denna

trend ser inte ut att minska och har en viss förklaring i att fastigheten är över femtio år och att inga stora renoveringar ännu har genomförts. De projekt som nämnts ovan är samtliga aktiviteter som syftar till att förlänga livslängden på befintliga tekniska system och installationer. Detta kommer att medföra behov av att höja avgifterna ytterligare, samtidigt som de enormt höga kostnader som föreningen

står inför när det gäller stambyte och totalrenovering av balkonger senareläggs.

Styrelsen och förvaltningen arbetar vidare med att göra vår förening ekonomiskt stabilare och att samtidigt behålla vår fastighet och våra bostäder i gott skick för att värdet på de investeringar föreningen och ni medlemmar gjort ska kunna bevaras. □

Vår ekonomi

Hej alla grannar, Hoppas ni har haft en bra sommar. Den nya styrelsen är i full gång med sitt arbete. Vi har många projekt att åtgärda, vissa i närtid och andra längre fram, men som alla måste planeras.

MINUSRESULTAT PER HALVÅRSSKIFTET

Driftsresultatet före avskrivningar per halvårsskiftet slutade på -800 000 kr. Vi höjde avgifterna i februari men det täcker inte våra löpande kostnader som el, vatten, trädgård, städning, förvaltning och löpande underhåll (hissar, rulltrappor etc). Ni som läst Fältposten tidigare vet att jag inte är nöjd med detta. En förenings intäkter ska som ett minimum täcka löpande driftskostnader. Fältöversten har gått med driftsminus varje år sedan starten, vilket naturligtvis ätit av vår kassa trots alla hyresrätter som sålts.

Vi har fortfarande en hygglig kassa, ca 42 mkr, samt tillgångar i våra 24 hyresrätter på ca 150 mkr beräknat efter kvadratmeterpris. Dessutom har vi för närvarande inga lån.

UNDERHÅLLSSKULD

Vi har en underhållsskuld för balkonger, fönster, hissar, rulltrappor, fasad mm. Detta framgår av underhållsplanen som ni kan läsa i Årsredovisningen. Jag vill dock påpeka att en underhållsplan är ett levande dokument som fortlöpande uppdateras så ingenting är skrivet i sten.

Gällande underhållsskulden kommer med andra ord en hel del underhåll att krävas framåt eftersom mycket är eftersatt. Men vi jobbar på.

VENTILATIONSPROJEKTET

Ventilationsprojektet har tagit mycket tid och energi i anspråk då detta är något som måste lösas. Jag vill påminna om att den ursprungliga lösningen som den tidigare styrelsen beslutade om att genomföra inte var brandsäker och därför inte blev godkänd av Brandförsvaret och Stadsbyggnadskontoret. Fläkthusen på Valhallarhusets 12 tak var svartbyggen utan bygglov och uppförda i strid mot stadsplanen. Dessutom är de felbyggda med ej godkända tak samt ej godkänd vattenavrinning.

Tack och lov lyckades vi få bygglov i efterhand för fläkthusen men



Ordförande.

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

måste fortfarande åtgärda taken samt vattenavrinningen, vilket styrelsen planerar för.

Allt har tagit längre tid än från början beräknat men jag är mycket tacksam för att vi fick med oss myndigheterna. Hade vi inte lyckats med det skulle vi behövt riva samtliga 12 fläkthus med allt vad det inneburit i fråga om rivningskostnader, bortforsling av byggsopor etc.

NYTTJA INTE JOUREN I ONÖDAN

Kostnaderna för hissarna är orimligt höga. Jag har fått statistik över alla felanmälningar. En stor del av dessa beror på att hissdörrar inte stängts. Jourutryckningar kostar pengar så jag ber alla att se till att hissdörren stängs ordentligt.

Med detta önskar jag alla en mysig höst! □



Kassör.

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

Information från förvaltaren

Just nu pågår flera stora projekt i föreningen som innebär ett ökat samarbete mellan förvaltningen och medlemmar för att genomföra nödvändiga fastighetsåtgärder.

STAMSPOLNING

Från och med den 4/11 – 11/12 kommer stamspolning genomföras av GG Högtryck.

Detta kommer ske trapphusvis och ni kommer att få ett brev om när ni behöver ge tillträde till er lägenhet. Åtgärden är viktig både för att kontrollera skicket och även för att behålla stammarna i gott skick samt att en stamspolning kan förlänga den tekniska livslängden. Det är alltså viktigt att GG Högtryck kommer in i er lägenhet vid aviserat tillfälle.

BYTE AV PASSERSYSTEM

Passersystembytet är påbörjat och övergången till det nya systemet Steplock kommer att ske successivt under hösten. För er boende innebär det att ni kommer att få nya elektroniska brickor/taggar. Fyra taggar per lägenhet kommer att delas ut.

All information som ni behöver känna till inför bytet av passersystem kommer ni att få i ett separat brev.

AVFALLSHANTERING

Vi arbetar just nu för att införa matavfallshantering i föreningen. Detta innebär att de befintliga utrymmen som finns kommer att behövas anpassas. Bland annat kommer källsorteringsrummet att byggas om för att matavfallskärl ska få plats där.

Stora kartonger kommer också att kunna slängas på terrassplanet istället för i det nedre grovsoprummet i garaget och även tidningar kommer sorteras separat.

För samtliga projekt och aktiviteter kommer ni medlemmar få personliga brev där det närmare framgår vilka datum/tider som gäller och vad ni som bostadsrättsinnehavare behöver göra för att möjliggöra dessa projekt i föreningen. □



Förvaltare.

SOFIE GÖTHE. Bredablick Förvaltning



Ny hemsida och nya informationskanaler

Vår web site och våra elektroniska informationsskärmar är nu över 13 år gamla och börjar visa tecken på hög ålder.

Som många av er säkert noterat är informationsskärmar inte alltid tillgängliga och hemsidan saknar många av de grundläggande funktioner man som läsare förväntar sig ska finnas.

Även den grafiska designen är gammalmodig. Vad man inte ser är det administrativa systemet (för uppdatering av nyheter, utläggning av dokument etc.) som är oflexibelt, svårt att använda och som ofta kraschar. Dagens system bygger dessutom på föråldrad programvara och är svårt att underhålla.

Vi har påbörjat arbetet med att hitta lämplig leverantör som kan

uppdatera hemsidan och informationsskärmar. Detta för att kunna erbjuda de boende någonting smidigare, mer attraktivt och användbart samtidigt som systemet flyttas över till en standardprogramvara. Detta kommer att göra det löpande underhållet enklare och ger oss större frihet vid framtida val av IT-partner.

Vi kommer att hålla er informerade om hur detta projekt framskrider under de närmaste månaderna. ☐



IT-ansvarig.
CERI CARLILL. Ceri når du på ceri.carill@brf-faltoversten.se

Vill du vara med i gårdsgruppen?

Sommaren har gått och trädgårdarna har blivit väl omskötta av vår trädgårdsmästare. Vi tänkte nu göra en omstart för gårdsgruppen och efterlyser medlemmar med intresse för trädgården som vill vara med. Är du en av de medlemmarna så hör av dig till mig. ☐



Trädgårdsansvarig.
ANNE LASZLO. Anne når du på anne.laszlo@brf-faltoversten.se

Ta hand om tvättstugan

Nyligen köpte föreningen in nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare till den gemensamma tvättstugan. Alla som använder tvättstugan är skyldiga ta hand om utrustningen som installerats där genom att hålla ordning och följa föreskrifterna för hur man använder den.

TVÄTTA KRÄVER BOKNING
Endast de som bokar som kan tvätta under den bokade tiden. Efter varje

tvättpass är det viktigt att torka av maskinerna och rengöra filter i torktumlare genom att dra ut filtret och ta bort ludd.

MATTVÄTT ÄR FÖRBJUDET
Det är absolut förbjudet att tvätta stora mattor och persiska mattor i grovtvättmaskinen eftersom det stoppar vattenflödet i maskinerna. Används maskinerna på detta felaktiga sätt kommer de snart att

gå sönder, med stora kostnader för föreningen som följd. Genom att följa dessa enkla regler kommer vi att kunna dra nytta av tvättstugan under många år. ☐



Trädgårdsansvarig.
ANNE LASZLO. Anne når du på anne.laszlo@brf-faltoversten.se

Status på föreningens balkonger

För drygt 50 år sedan byggdes Fältöversten. Det är en lång tid och många delar av våra hus visar tecken på åldrande. Bland annat har vi 495 balkonger som visar åldrande i varierande grad.

RESULTAT AV BESIKTNING

Vi har låtit göra besiktning av 436 balkonger och resultatet blev att det finns ett 50-tal balkonger där hela betongplattan behöver bilas bort och gjutas om och ett 40 balkonger där det är brister på räcken och infästningar. För många balkonger har

besiktningsbolaget rekommenderat att framkanten bilas bort intill 20 cm och gjuts om.

Endast en balkong har varit i så dåligt skick att den har fått nyttjandeförbud. Den har därför bilats bort och gjutits om, så den är klar.

SKROTNING AV VISSA BALKONGER

Det finns många balkonger som har lösa betongbitar i framkant. Vi har blivit rekommenderade att som första åtgärd skrota dessa, dvs att bila bort lösa bitar.

Att renovera balkonger kommer att bli ett stort projekt som vi får fundera på hur vi skall hantera.

Det 50-tal balkonger som enligt besiktningen behöver bilas bort och gjutas om planerar vi att göra en kompletterande besiktning av snarast. ☐



Fastighetsfrågor.
GÖRAN EGELIUS. Göran når du på goran.egelius@brf-faltoversten.se



