



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 4 • December 2024
Utgivare: Styrelsen



Kära medlemmar

Ännu ett år går mot sitt slut med allt vad det bjudit på. Att få bo i föreningens fastighet är en förmån trots en del utmaningar som vi får hantera rörande fastighetens tekniska status. Det är nu drygt femtio år sedan fastigheten uppfördes.

Inom Brf Fältöversten drivs en rad projekt parallellt med varandra.

VENTILATIONSSYSTEM

Ombyggnaden av fläktsystemen har pausats i väntan på myndighetsbesked och inhämtande av teknisk dokumentation för föreningens egna byggnationer och system. Boverket har i dagarna kommit med ett utlåtande som kan ha rättslig relevans för föreningens fortsatta arbete med de egna fläktsystemen.

BALKONGRENOVERINGAR

I fråga om balkongrenoveringar har styrelsen beslutat att låta genomföra säkerhetsknackning på 190 balkonger. Detta innebär att samtliga lösa delar knackas bort för att undvika olyckstillbud. Dessutom kommer alternativa bedömningar att inhämtas från expertis rörande de ca 55 balkonger som tidigare förklarats vara de balkonger som är i sämst tekniskt skick. Detta för att finna en kortsiktig, acceptabel lösning på befintliga brister.

STAMSPOLNINGAR

Den sedan länge planerade spolningen av avloppsstammarna har nu fullföljts i de flesta lägenheter med gott resultat. Vi var inte speciellt oroade för statusen på stammarna men de visade sig glädjande nog vara i ännu bättre skick än vi hoppats på.

När föreningen ändå var på besök passade vi på att göra andra typer av serviceinsatser i lägenheterna som att exempelvis kontrollera status på fönster och balkongdörrar där det inte tidigare var gjort, att se över ventilation och radiatorer samt att inspektera eventuella fuktskador.

RULLTRAPPORNA

Samtliga rulltrappor mellan gatuplan och terrassplan är äntligen i drift efter genomgången service. Efter en tidigare incident i den nedåtgående rulltrappan mot Valhallavägen stängdes rulltrappan av en längre tid och besiktning har nu slutförts. Resultatet av besiktningen visar att rulltrappans funktion och säkerhet uppfyller gällande bestämmelser i fråga om drift och säkerhet.

GÅRDEN

Glädjande nog visar flera av våra boende ett stort intresse för gården, dess utseende och de växter som planteras där.

Eftersom vi är många som bor i Brf Fältöversten är det viktigt att samtliga boende i föreningen förstår de regler som gäller för skötsel av gården, träd och växter.

Styrelsen har nyligen återstartat en gårdsgrupp, där samtliga med intresse för gården är välkomna att bidra med kreativa idéer och praktiskt arbete.

Gården är föreningens ansvar och genom förvaltningsavtal omhändertaras delar av detta arbete förvaltarens trädgårdsmästare. Det är inte tillåtet för medlemmar eller personer som medlemmar ansvarar för att förstöra, såga ned eller



FOTO: Cerill Carilli

klippa ned växter som planterats inom föreningens område.

AVGIFTSHÖJNING

Som flera gånger berörts börjar vår drygt 50-åriga fastighet att uppvisa vissa brister som i det korta perspektivet måste åtgärdas genom olika tekniska åtgärder. Vi ser att renoveringsbehovet ökat väsentligt de senaste åren. För att bibehålla en acceptabelt god standard på fastigheten måste därför föreningens intäkter vara i balans med kommande verksamhetsårs förväntade kostnader. Styrelsen har därför

beslutat om en höjning av avgiften med 10 procent per den 1 januari 2025.

Jag är medveten om att det finns medlemmar i föreningen för vilka höjningen får större konsekvenser än för andra, men de senaste årens inflation med åtföljande prisutveckling gör att denna höjning är nödvändig för att föreningen ska säkerställa en drift som inte visar ett löpande underskott. Föreningens avgifter är även efter den kommande höjningen mycket låga i jämförelse med andra bostadsrättsföre-

ningar i området och övriga landet.

NYA MEDLEMMAR

I normalfallet är omsättningen i föreningen cirka tio procent av bostadsrätterna, vilket innebär att vi varje år välkomnar mellan 50 och 60 nya medlemshushåll samtidigt som lika många flyttar ut. Jag vill rikta ett speciellt välkomnande till alla nya medlemmar som flyttat in under året och hoppas att ni kommer att trivas här.

Avslutningsvis vill jag å styrelsens vägnar önska er alla, såväl nya som

gamla medlemmar en God Jul och ett riktigt Gott 2025! ☐



Ordförande.

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

Hej alla grannar

Hoppas ni har haft en bra höst. Nu börjar julen närma sig och det är mysigt att se all belysning på balkonger och i fönstren.

PLUSRESULTAT

Det börjar närma sig bokslut för 2024 och min förhoppning är att vi ska nå ett litet plusresultat (löpande kostnader som el, vatten, trädgård, städning, förvaltning och löpande underhåll såsom hissar, rulltrappor etc.)

Ni som läst Fältposten tidigare vet att detta från början varit mitt mål, då en förenings intäkter som ett minimum ska täcka löpande driftskostnader.

Vi har fortfarande en hygglig kassa, ca 42 mkr, samt tillgångar i de 24 återstående hyresrätterna värda ca 150 mkr beräknat efter kvadratmeterpris.

Och vi är skuldfria.

FRAMTIDA UNDERHÅLLS-PLANER

Men vi har mycket att åtgärda framåt. Balkonger, fönster, hissar, rulltrappor, fasad och taken är några av de projekt styrelsen nu arbetar med.

Det är inga småpengar vi pratar om och därför har vi beslutat att höja avgifterna med 10 % från och med årsskiftet. Vi har dock fortfarande låga avgifter jämfört medel snittet i Stockholm.

Ventilationsprojektet har tagit mycket tid och energi då detta är något som måste lösas. Jag vill här påminna om att det ursprungliga projektet som den tidigare styrelsen

beslutade att genomföra inte var brandsäkert och därför inte godkänt av ansvariga myndigheter.

Fläkthuset på Valhallahusets 12 tak var svartbyggen som uppförts utan bygglov och i strid mot stadsplanen. Dessutom är de felbyggda med felaktiga tak samt ej godkänd vattenavrinning vilket nuvarande styrelse för närvarande hanterar.

BYGGLOV I EFTERHAND

Tack och lov har vi efter mycket om och men lyckats få bygglov i efterhand för fläkthuset men vi måste fortfarande åtgärda taken samt vattenavrinningen.

Detta har tagit tid men vi är alla mycket tacksamma att vi fick med oss myndigheterna.

Hade vi inte lyckats med det skulle vi behövt riva alla 12 fläkthuset med allt vad det inneburit i form av kostnader för rivning, bortforsling etc. Nu slipper vi det! ☐



Kassör.

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



FOTO: Elena Oxenstierna

Balkongprojektet fortsätter

Efter att ha genomfört besiktning av de flesta balkongerna har det visat sig att många är i dåligt skick och behöver åtgärdas.

KOMPLETTERANDE BESIKTNING

Bland annat är det 53 stycken som besiktningsmannen anser att vi behöver bila ner i sin helhet och gjuta om. Vi har beslutat att göra en kompletterande besiktning med en

annan besiktningsman av dessa för att kunna få en "second opinion".

SÄKERHETSKNACKNING

De balkonger som är dåliga är framför allt dåliga i framkant. På en del av dessa, ca 190 stycken, finns lös betong som riskerar att falla ner. Vi kommer därför att genomföra en säkerhetsknackning som skall rensa bort dessa lösa bitar.

Parallellt med detta fortskrider undersökningar och planering för en mer långsiktig lösning på balkongfrågan. ☐



Fastighetsfrågor.

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

Vår säkerhet - något alla kan bidra till

I samband med konstituerandet av styrelsen fick jag uppdraget som säkerhetsansvarig, ett område som kan vara hur stort som helst, men jag har till att börja med fokuserat på den yttre säkerheten. Samtidigt så är en bra säkerhet något alla kan bidra till att upprätthålla.

NYA TAGGAR

Mycket av uppdraget har till att börja med handlat om beslutet att byta taggar till våra portar. Bytet medför samtidigt en kontroll av att det är registrerade bostadsrättsinnehavare och godkända andra-handshyresgäster som vi har i våra register. Bytet av taggarna kommer att ske inom den närmaste tiden.

BÄTTRE KAMERAÖVERVAKNING

En annan viktig uppgift är att se över vårt kameraövervaknings-

system så att vi kan känna oss trygga med att obehöriga inte vistas i vårt område, att vi får information om cyklar m.m försvunnit från gården. I det fallet kan vi för allas säkerhet hjälpas åt att vara observanta.

VAKTA JULLJUSEN

Nu närmar vi oss juletid och då är det viktigt att se till att hålla koll på ljusen och annat brandfarligt och framför allt se till att inte förvara saker ute i trapphusen så att utrymningsvägarna blockeras vilket försvårar eller förhindrar en säker utrymning. Detta gäller för övrigt året om.

Med önskan om en Trygg och Saker jul och nyårshelg! ☐



Säkerhetsansvarig.

CHRISTER ENGLUND. Christer når du på christer.englund@brf-faltoversten.se



God
Jul

FOTO: Anna Fahman

Här slänger du dina julpapper

Snart är det jul igen med julklappar och en hel del presentpapper efter dem. I enlighet med tidigare år har styrelsen beställt extra containrar för pappers- och wellpappinsamling.

Dessa kommer placeras på gården framför soprummet 23-29 december.

DIN JULGRAN

För julgransinsamling hänvisas till Stockholms kommuns hemsida:

<https://www.stockholmvatteno-chavfall.se/har-lamnar-du-avfall/lamna-avfall-privatperson/har-lamnar-du-avfall/har-kan-du-lamna-din-gran/>



Förvaltare.
HENDRIK DIJKSTRA.
Bredablickgruppen

En vecka innan jul tillkännages platserna där du kan slänga julgranen när den tjänat ut. □



FOTO: Shutterstock

Vill du engagera dig i gården?

Hej alla grannar! Nu närmar vi oss jul och trädgården är nu inne i sin vinterperiod. När våren kommer är det dags att sätta igång och rusta den igen.

KONSTGJORDA VÄXTER

För att det ska se trevligt ut även vintertid kommer vi att ha konstgjorda växter i vaser vid rulltrappan på Karlaplan, en upptill och en nedtill på trappavsatserna. På grund av svårigheter med städningen har tidigare krukor tagits bort.

EGNA PLANTERINGAR

Flera av våra boende på markplan

har sedan tidigare tillåtelse att behålla egna planeringar i rabatterna utanför bostaden. Dock bara så länge man sköter dem och håller dem snygga. Om detta inte görs kommer föreningen att ta bort dem och plantera samma typ av växtlighet där som utanför övriga bostäder i markplan.

Om någon med egen plantering flyttar från föreningen kommer den som köper lägenheten inte att få fortsätta att ha egen plantering.

Några nya egna odlingar, utöver dem som redan finns och sköts,

kommer inte att tillåtas eftersom rabatterna tillhör föreningen.

NYSTART

Vi har nu återstartat gårdsgruppen och välkomnar alla som vill vara med. Känner du att du har intresse av att bidra till en vacker gård så hör av dig till mig. ☐



Trädgårdsansvarig.

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

Vår nya hemsida

Som vi har skrivit om tidigare håller vår webbplats på att moderniseras. Vi flyttar från en gammal, egenutvecklad plattform till ett system som är branschstandard, vilket kommer att ge oss mycket större flexibilitet i framtiden. Förutom ett modernare utseende kommer det att finnas ett antal synliga förbättringar, bland annat:

✓ Möjlighet att prenumerera för att få ny information via e-post så snart den publiceras

✓ Ett nytt medlemsforum med bland annat trådade diskussioner och möjlighet att lägga till bilder i inläggen

✓ En sökfunktion som gör det möjligt att hitta dokument eller inlägg var som helst på webbplatsen.

NYA INFORMATIONSSKÄRMAR

Vi funderar också på att byta ut informationsskärmarna mot mer tillförlitliga modeller.

REGISTRERING FÖR ÖKAD SÄKERHET

Observera att när webbplatsen lanseras kommer du att behöva ha en e-postadress för att registrera dig på medlemsidorna (detta för ökad säkerhet). Om du inte har ett e-postkonto är det en god idé att skapa ett redan nu (t.ex. på någon av gratisjänsterna som Gmail, Outlook eller Yahoo).

När webbplatsen väl är i drift kommer jag att välkomna era kommentarer och förslag till ytterligare förbättringar. ☐



IT-ansvarig.

CERI CARLILL. Ceri når du på ceri.carlill@brf-faltoversten.se

Den nya utrustningen i tvättstugan

Vi har nyligen fått en ordentlig uppgradering av vår gemensamma tvättstuga.

Alla som använder tvättstugan bör läsa de nya föreskrifterna hur tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare ska användas.

GÖR SÅ HÄR

Tyvärr är det många som inte gör rent efter sig. Torkskåpen har ett filter placerat under öppningen försett med en svart lapp med en gul pil som skall dras ut. Borstar finns utplacerade vid varje torktumlare. Tvättmaskinerna bör torkas av efter varje tvättpass. På maskinerna finns olika fack för att stoppa i flytande tvättmedel, pulver, tvättmedel och sköljmedel. Det är viktigt att kontrollera att allt placeras rätt så att det inte uppstår stopp. Om vi alla hjälps åt håller maskinerna längre. ☐



Trädgårdsansvarig.

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



FOTO: Holger Ellgaard

En samling äldre tvättmaskiner från Hagalunds tvätterimuseum

Uppdaterade trivselregler

Bostadsrättsföreningens trivsel-/ordningsregler uppdateras fortlöpande. Detta för att de vid varje tillfälle ska återspegla de behov som finns och den verklighet vi lever i.

NYA UPPDATERINGAR

De ordningsregler som idag sitter uppsatta i varje port innehåller några uppgifter som inte längre stämmer och behöver på förekomsten anledning även kompletteras med ett par nya rubriker.

RESPEKTERANDE AV GRANNAR

För att alla som bor i ett bostadsområde ska trivas och känna sig trygga är det av yttersta vikt att vi behandlar varandra med tolerans och respekt.

Vi ska inte bara visa omsorg om varandra utan även vara aktsamma om vår gemensamma egendom i föreningen, som exempelvis rulltrappor, sittgrupper, planteringar på gården, med mera.

De reviderade ordningsreglerna kommer inom kort att anslås i portarna och på hemsidan. Läs dem gärna. ☐



Informationsansvarig.

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



Information från valberedningen

Vi behöver ditt engagemang!

Som medlem och delägare i Brf-Fältöversten äger vi gemensamt en fastighet där bostaden för de flesta är den största individuella investeringen i livet som vi därför bör förvalta så väl som möjligt.

De kunskaper som efterfrågas är inom fastighet, ekonomi, juridik, säkerhet och kommunikation. Vi utgår ifrån att många medlemmar har sådan kunskap och för att fylla föreningens förtroendeposter (inom styrelse, internrevision och valberedning) behövs nu ditt engagemang.

Valberedningen önskar därför i god tid före föreningsstämman 2025, **snarast och om möjligt senast 15 januari 2025**, komma i kontakt med de medlemmar som har intresse för ett förtroendeuppdrag samt kunskap och erfarenhet inom ovanstående områden.

Det är viktigt att Valberedningen tidigt får kontakt med samtliga kandidater. Dels för att de ska kunna intervjuas och presenteras på ett korrekt och likvärdigt sätt. Dels för att Valberedningen i tid ska kunna föreslå stämman 2025 val av kandidater som tillsammans täcker samtliga kompetensbehov.

Med vänlig hälsning Valberedningen

Carina Dedemen, Birgitta Hagström, Lars Nordin, Charlotta Nylin, Jan Schneider

Vänligen lämna din intresseanmälan eller föreslå annan intresserad medlem till valberedningen@brf-faltoversten.se eller till Förvaltningskontoret. Valberedningen kontaktar därefter alla intresserade för en intervju.

.....
Namn	Lägenhet	Port	Telefon	Förtroendepost

