



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 4 • september 2022
Utgivare: Styrelsen

STATUS VENTILATIONSProjektet

Läs mer på sidan 2.

NY FASTIGHETS- FÖRVALTARE

Läs mer på sidan 7.

GROVSOPHÄMTNING

Torsdagen den 17 november

Läs mer på sista sidan.

Bilden klarnar -

Kära medlemmar

Drygt två månader har nu gått sedan den ordinarie föreningsstämman valde en ny styrelse i Brf Fältöversten. Förutom att hantera alla löpande ärenden har det varit en stor uppgift för oss att gå igenom den mängd dokument som rör det oavslutade ventilationsprojektet. Vi har också kallat till en serie möten med berörda parter för att informera oss om projektets bakgrund och aktuella status.

SYFTET ÄR EN LÖSNING PÅ VENTILATIONSPROJEKTET

Vid dessa möten har vi träffat projektledaren från AFRY, vars företrädare var involverad i projektet redan sommaren 2019. Vi har också haft möten med slutbesiktningsmannen samt entreprenören från Energiförädling. Även Fastums tekniska förvaltare har deltagit i flera möten och bidrag-

it med användbar information. Ytterligare möten är inplanerade den närmaste tiden. Syftet är att vi i slutändan ska kunna presentera en lösning på ventilationsprojektet, som tillgodoser alla de krav som lagstiftningen och myndigheterna ställer.

Sedan vi tillträdde har ett gott förhållande till Stockholms Stadsbyggnadskontor (SBK) etablerats. Ansvariga befattningshavare hos SBK har visat sig tillmötesgående och hjälpsamma rörande de åtgärder som krävs för att vi ska kunna få alla nödvändiga tillstånd på plats i samband med ventilationsprojektet. Först och främst måste det viktiga brandskyddet säkras för att uppnå den standard som krävs, såväl på kort som på lång sikt. Därefter följer ett antal öppna ärenden hos olika myndigheter som måste

slutföras. SBK intar en central roll i fråga om vilka handlingar och tillstånd som krävs, såväl för ventilationssystemets olika delar som för därmed sammanhängande bygglov. Det känns tryggt att ha SBK med oss, som garant för att föreningen uppfyller de lagar och förordningar som gäller.

Styrelsen vill önska er alla en skön fortsättning på den höst som just börjat. ☐



Ordförande.

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

Status ventilationsprojektet

Styrelsens största och viktigaste uppgift är nu att föreningen ska få ett godkänt ventilationssystem.

Det är dock inte gjort i en handvändning till följd av problemen med godkännande från Stadsbyggnadskontoret (SBK) och Stadsbyggnadsnämnden (SBN).

Ventilationssystemet har inte installerats i enlighet med utfärdade startbesked (startgodkännande) från SBK. Det finns två startbesked utfärdade men inget av dessa har tillämpats på sätt som föreskrivs. Till

följd av detta har slutbesked (slutgodkännande) nekats av SBK - SBN för de 16 först ombyggda portarna i Karlaplan 15 - Valhallavägen 152.

Sammanfattningsvis har hela det nya ventilationssystemet typ FTX byggts i husets alla 28 portar utan nödvändiga tillstånd men ändå tagits i drift.

Stockholms Brandförsvaret har i remissyttranden avstyrkt denna ventilationslösning på grund av risk för spridning av rök och gaser vid brand.

Projektets entreprenör Energiföräd-

ling hävdar att installationen är säker och anser att SBK - SBN ska godkänna installationen. Entreprenören hävdar också att varken startbesked eller bygglov krävs för hela den utförda FTX-installationen. Det är dock stadens myndigheter som avgör vad som ska godkännas. Entreprenören ska följa byggnormer, lagar och förordningar.

För att få berörda parter inställningar till det rådande läget har styrelsen haft möten med projektledaren från AFRY (tidigare Ångpanneföreningen), besiktningsman från Vemcon, Fastums tekniska ledning, entreprenören från Energiförädling tillsammans med projekt-



Besök från Stadsbyggnadskontoret

Vår förening fick den 8:e september celebrert besök av Stadsbyggnadskontoret, i form av en besiktning av ombyggnationen som förra styrelsen låtit genomföra i vår fastighet. Stephane Seger från Fastum agerade ciceron och guidade oss runt, och från styrelsen deltog Bertil Adler och Erik Tutzauer.

GIVANDE INFORMATION

Informationen vi fick från Stadsbyggnadskontoret var mycket

► ledaren, SBK byggnadsinspektörer och jurist. Återstår möte med kontrollansvarig för projektet från AB Bygghälsa tillsammans med brandsäkerhetskonsult, med behörighet SAK 3.

Styrelsen ska närmast avvakta SBK - SBN beslut och även gå igenom

givande och gav en hel del svar på vad som krävs för att entreprenören Energiförädling skall få alla tillstånd och godkännanden för det ombyggda ventilationssystemet på plats. Vi arbetar i god samverkan vidare med Stadsbyggnadskontoret med målet att uppnå bästa tänkbara resultat för våra medlemmar. ☐

inhämtad information från genomförda möten för att få en översikt över det aktuella läget och sedan upprätta en planering för hur projektet bäst kan fullföljas.

Styrelsen ska givetvis anlita oberoende teknisk och juridisk kompetens för detta viktiga arbete. ☐



Suppleant Fastighet.

ERIK TUTZAUER. Erik når du på erik.tutzauer@brf-faltoversten.se



Fastighetsansvarig.

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

Ekonomisk rapport

Det är alltid intressant att dyka in i en ny verksamhets siffror. Som nybliven kassör i vår bostadsrättsförening är det särskilt engagerande och viktigt. Det handlar ju om vårt boende, både för nuvarande medlemmar men också framtida medlemmar. Jag har bara bott här sedan april 2022 och trivs väldigt bra.

Jag kan konstatera att vår förening har en bra kassa, vi har 28 hyresrätter att sälja i framtiden och vi är skuldfria. Det är bra!

INTÄKTER MOT KOSTNADER

Vad som enligt min mening är mindre bra är att våra löpande intäkter (avgifter, hyror mm) inte täcker våra löpande driftskostna-

der, dvs kostnader före underhåll/ investeringar. Budget 2022 visar ett driftunderskott på närmare två miljoner kronor (-1 898 000 kr) medan prognosen tyvärr visar på ett driftunderskott om närmare tre miljoner kronor (2 867 000 kr).

Då har vi i prognosen inte tagit hänsyn till framtida ökade elkostnader på grund av rådande situation i världen eller eventuella kostnader för att få ett godkänt ventilationsprojekt.

Detta betyder som ni alla förstår att den löpande driften äter av vår kassa samt av framtida vinster från sålda lägenheter. Dessa vinster kommer behövas för framtida investeringar

och underhåll. Det vi inte kan täcka av dessa kostnader måste vi antingen låna eller finansiera genom höjda avgifter, eller en kombination av båda.

ÖVERSYN AV DRIFTSKOSTADERNA

Vi kommer därför se över alla löpande driftskostnader och avtal, för att förhoppningsvis hitta besparingsmöjligheter. Min målsättning är att få våra intäkter att täcka våra löpande driftskostnader. □



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

Positivt med engagerade medlemmar

IBLAND TAR DET TID INNAN EN NY IDÉ SLÅR ROT.

Redan 2018 öppnades forumet "Ordet är fritt" på de lösenordskyddade medlemssidorna. Tanken var den gången att medlemmar fritt skulle kunna lufta sina åsikter, antingen det gällde att förmedla något till styrelsen, diskutera med andra medlemmar eller helt enkelt bara ge uttryck för något som kändes viktigt för skribenten och kunde vara av intresse för andra medlemmar.

ORDET ÄR FRITT

Sedan "Ordet är fritt" startade har det fört en tämligen tynande tillvaro, med ett fåtal inlägg då och då.

Så plötsligt hände något. Numera är "Ordet är fritt" just vad det var tänkt att bli från början, en aktiv insändarsida med många diskussioner och inlägg av intresse för medlemmarna. Sedan andra delen av årets stämma hölls i slutet av juni har över 80 bidrag skickats in, vilket sammanlagt är fler än under de år fyra som gått sedan "Ordet är fritt" öppnades. Här kan man verkligen tala om en positiv utveckling.

TVÅ NYA RUBRIKER

Som tidigare meddelats har två nya rubriker införts på medlemssidorna, "Information från styrelsen" och "Viktiga dokument".

INFORMATION FRÅN STYRELSEN

"Information från styrelsen" är tänkt att vara styrelsens kanal till medlemmarna mellan utgivningarna av Fältposten, om något viktigt inträffar som behöver tas upp direkt, eller om en speciell fråga verkar återkomma från ett flertal medlemmar och därför kräver ett snabbt svar.

VIKTIGA DOKUMENT

Vad beträffar "Viktiga dokument" är detta en plats framför allt för olika myndighetsbeslut av betydelse för bostadsrättsföreningen, samt andra dokument av särskilt intresse.

Idag finns hundratals beslut och andra dokument från myndigheter och olika rättsinstanser som tillkommit under de senaste tre åren och som påverkar oss som bor i Brf Fältöversten. För att inte

formligen dränka medlemmarna i myndighetsbeslut har styrelsen dock beslutat att under "Viktiga dokument" i nuläget inte publicera de mängder av historiskt material som finns, utan koncentrera sig på dokument/myndighetsbeslut som utfärdas framåt i tiden, efter det att den nya styrelsen tillträdde.

HISTORISKT MATERIAL

Allt historiskt material som exempelvis är kopplat till ventilationsprojektet finns att rekvirera från respektive myndighet, främst från Stadsbyggnadskontoret. Många av våra medlemmar gör detta fortlöpande och om fler är intresserade kan styrelsen bistå med upplysningar om vilka diarienummer som ska åberopas för att komma åt rätt dokument. □



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



FOTO: Anna Fahlman

Vår gård

Vi disponerar en vacker och lummig gård som hittills har skötts exemplariskt. Nya styrelsen tänker fortsätta med underhållsarbetet i samma anda.

NY GÅRDSGRUPP

Vi strävar efter att alla ska kunna njuta av gården och hoppas att några av er är intresserade av att engagera er lite extra och är villiga att lägga en del av er tid på att göra den ännu finare. Därför efterlyser vi personer med trädgårdsintresse att höra av sig genom att maila till lili.svensson@brf-faltoversten.se eller skicka sms till 0702210640 för att starta en gårdsgrupp. Det finns redan några villiga som anmält intresse vilket uppskattas.

Målningen av sargerna är färdig, bara några enstaka ska kompletteras nästa år.

De lampor på gården som har tjänat som modellprototyp kommer att återställas till ursprungligt utseende med klotskärm, enligt tidigare röstningsresultat i frågan.

Vi kommer få en ny växtskötare från Eko-miljö nästa år, då Sussi är långtidssjuk.

Avslutningsvis önskar jag alla en fin höst och uppmanar er att njuta av våra gemensamma utrymmen på ett hänsynsfullt sätt. ☐



Gårdsansvarig.

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

FOTON: Ceri Carlill



Föreningens hemsida

Vi har lagt till några nya bilder på bostadsrättsföreningens hemsida för att ge den ett fräschare utseende. Om du har några vackra bilder på våra byggnader eller vår trädgård, maila dem gärna till mig så kan vi använda dem i framtiden. Kanske bilder som speglar årstidernas växlingar?

ÖKAD TRANSPARENS

Som en del av vårt uppdrag att öka transparens i informationen till medlemmarna har vi börjat lägga upp viktiga dokument i det nya avsnittet "Viktiga Dokument", och dessa kommer att växa i antal under de kommande månaderna när vi arbetar med myndigheter och andra för att lösa situationen med bland annat vårt ventilationssystem.

Vi granskar också hela webbplatsen för att ta bort inaktuell eller felaktig information. Du kommer därför att se ytterligare ändringar i framtiden.

Vi tittar även på hur vi kan förbättra webbplatsens funktionalitet. Om du har några kommentarer, idéer eller förslag, vänligen maila mig på adressen nedan. På samma sätt, om det finns annan information du skulle vilja se på informationsskärmarna, skicka ett mail! ☐



Suppleant, IT-ansvarig.

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

Ny fastighetsförvaltare

Efter många år som fastighetsförvaltare i Brf Fältöversten vandrar Ann Rastberg (tidigare Eriksson) vidare till en chefsbefattning inom Fastum som teknisk förvaltningschef.

Vår nya fastighetsförvaltare heter Helene Osagie och har tidigare bland annat arbetat som fastighetsförvaltare inom HSB. Ann kommer till viss del att arbeta parallellt med Helene under hösten för att

övergången ska löpa så smidigt som möjligt.

Helene når du på helene.osagie@fastum.se

Vi riktar ett stort tack till Ann för hennes hårda arbete inom Brf Fältöversten under många år och hälsar Helene varmt välkommen. ☐

Styrelsen



Helene Osagie

Lägenhetsförsäljning

Föreningen har upplåtit en lägenhet på Valhallavägen 148 E för 7 075 000 kr, vilket innebär ca 114 112 kr per kvm. Lägenheten såldes i befintligt skick och har en yta på 62 kvm. Ansvarig mäklare var Per

Johansson på Ambassadör fastighetsmäklari.

En hyreslägenhet på Karlaplan 19A kommer att återlämnas till föreningen under hösten/vintern i år. ☐



Försäljningsansvarig.

ALEXANDRA MOLLGREN. Alexandra når du på alexandra.mollgren@brf-faltoversten.se



FOTO: Ceri Carlill

GROVSOPHÄMTNING TORSDAGEN DEN 17 NOVEMBER

När: Kl 16.00-20.00

Var: Uppe på gårdsplan vid flytthissen.

Vi kommer ha personal som hjälper till med sorteringen.

OBS! Det är inte tillåtet att ställa ner/ut grovsopor före klockan 16.00 och efter 20.00 den 17 november!