



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 2 • mars 2021
Utgivare: Styrelsen



FÄLTÖVERSTEN

KARLAPLANEN • SÖCKHOLM

Sodavare jul.

Hälsa dig!

Sodavare jul.

INFORMATION KRING VENTILATONSPROJEKTET

sidan 2

FRÅGOR OCH SVAR FRÅN PORTMÖTEN

Sidan 7

Ordföranden har ordet - Bästa medlemmar

Detta nummer av Fältposten är ägnat åt informationsgivning gällande ventilationsprojektet,

begäran om extra stämma samt frågor och svar från portmöten.



Ordförande.
PETER RYDÅS. Peter når du på peter.rydas@brf-faltoversten.se

Information från styrelsen

I takt med att ventilationsprojektet fortskrider, nya besked från tillsynsmyndigheter och nya utskick från olika medlemsgrupper kommer ut är det åter dags att uppdatera alla boende i Föreningen om den nuvarande situationen gällande återställandet av ventilationen och informera om vad som sker härnäst

ANONYMA UTSKICK UNDANBEDES

Styrelsen och antagligen majoriteten av Föreningens medlemmar finner det märkligt att utskick från medlemsgrupper är i stort sett alltid anonyma då de inte undertecknas med namn – våga stå för era åsikter – rätt eller fel! Om du är en expert, kom med sakliga råd, om du har åsikter om myndighetsbeslut, berätta öppet för alla hur det borde vara istället, om du anser att du är en lämplig styrelsekandidat, kontakta valberedningen och ställ upp. Anonyma utskick med falska expertråd, felaktig information som leder till missuppfattningar och skadlig ryktesspridning som påverkar båden enskilda medlemmar och Föreningens anseende undanbedes.

NUVARANDE VENTILATIONS- LÖSNING

Styrelsens beslut för nuvarande ventilationslösning bygger på expertråd

och det ursprungliga utförandet av ventilationen och regelverken för detta. Nuvarande lagkrav skiljer sig väsentligen från regler som gällde på 1970-talet då fastigheten uppfördes och de regler vi har att förhålla oss till i ett återställande av systemet. Alternativet att laga den snart 50-år gamla utrustningen utvärderades och avråddes då det idag finns en helt ny generation fläktar med helt annan funktionalitet och driftsekonomi än de gamla.

Värmeåtervinning inte på agendan för 50-år sedan men är regelkrav idag. Den nuvarande lösningen möjliggör dessutom samkörning av värmen med ventilationen vilket av förklarliga skäl inte skulle vara möjligt med den gamla utrustningen.

Ekonomi var naturligtvis ytterligare ett starkt skäl till att välja en modern lösning före ett gammalt system. Dagens generations fläktar drar t.ex. 30% i el jämfört med gårdagens. Att försöka laga den gamla utrustningen skulle långsiktigt bli väldigt dyrt för Föreningen, dels pga. den stora energikonsumtionen och därmed höga elräkningar för Föreningen men även det faktum att byte ändå kommer krävas inom några år.

LEKMANNAEXPERTER

De av medlemmarna som är lekmannaexperter gör det enkelt för sig när man säger att de gamla fläktarna bara var att återstarta vilket inte stämmer eftersom värmeväxlare i undercentralerna saknas samt vattenrören till fläktarnas vattenbatterier är sönderrostade och måste bytas ut. Samma sak om man tror att en OVK-besiktning bara omfattar våra lägenheter och inte hela fastighetens ventilationssystem.

90% AV FÖRENINGENS MEDLEMMAR ÄR FÖR MODERNISERING

Styrelsens uppfattning baserad på medlemmarnas återkoppling är att ca 90 % av Föreningens medlemmar är för en modern ventilationssystemslösning. Ingen vill ha stillastående, ej uppvärmd luft som är fylld med matos in i sitt trapphus eller i sin bostad. Endast 10 % av Föreningens medlemmar är emot. Av den anledningen är det orimligt att låta de 10% försöka diktera villkoren på dessutom ett synnerligen otrevligt och högljutt sätt, inklusive involvering av Stadsbyggnadskontoret, Stockholm Brand, olaga intrång i våra fläktrum i syfte att försöka stoppa nödvändiga underhållsåtgärder osv. Resultatet av detta agerande är förseningar och fördyrande av projektet. Hittills uppskattas den kostnaden uppgå till ca 1 miljon kronor och därtill tillkommer en extra kostnad för den särskilda granskaren.

.GÄLLANDE REGLER OCH LAGSTIFTNING

OVK-besiktning ska i vår fastighet genomföras vart sjätte år men har aldrig blivit utförd. Ytterst är den till för att säkerställa att ventilationen fungerar som den ska för att en god inomhusmiljö ska kunna upprätthållas. En förbesiktning gjordes 2019 just innan stämman där det kunde konstateras att ventilationen var underkänd pga. avstängda trapphusfläktar och kortslutning av överluft genom byte till säkerhetsdörrar.

Styrelsen valde därför att dra tillbaka sin proposition då det blev klart att vi under alla omständigheter var tvungna att återställa ventilationen, d.v.s. det blev en lagfråga och inte en stämmofråga. Det enda som har blivit förändrat från ursprunglig ventilationsfunktion är värmeåtervinning vilket är i enlighet med statliga riktlinjer för fastighetsägare. Med vår höga uppvärmningskostnad per kvadratmeter var det en ganska enkel fråga att ta ställning till.

Det är uppenbart att en hel del av boenden i Föreningen utgår ifrån att återställande av ventilationen innebär att den ska se exakt likadant ut, d.v.s. med samma komponenter som 1972, vilket naturligtvis är en omöjlighet i praktiken. Det är funktionen som ska vara densamma, d.v.s. det spelar ingen roll om fläkten är placerad på vinden eller på bottenvåningen eller använder andra kanaler, så länge de finns med i systemet från början (PBL 1:4, underhåll). Vi flyttar tilluftsfläktarna till vinden, använder sopnedkassen som tilluftskanal (tidigare frånluftskanal) och de gamla tilluftskanalerna använder vi nu som frånluftskanaler. Funktionen förblir densamma som 1972, d.v.s. ett fungerande ventilationssystem fast förbättrad i enighet med moderna standarder.

SBK OCH PB

Stadsbyggnadskontorets (SBK) roll har förändrats efter att den nya plan och bygglagen (PBL) trädde i kraft 1995 där PBL beskriver tydligt uppdelningen mellan byggherrens ansvar och Stadsbyggnadskontorets. I vårt fall innebär PBL:s bestämmelser att byggherren, d.v.s. Föreningen, konstaterar att OVK-besiktning måste göras och kontaktar en certifierad sakkunnig OVK-besiktningssman som talar om vad som måste göras. Föreningen utför de föreslagna åtgärderna, som när klart besiktigas av en certifierad OVK-besiktningssman. Efter att ha erhållit godkänt besiktningsprotokoll skickas det till Stadsbyggnadskontoret för registrering.

VARFÖR HAR DET INTE FUNKERAT I VÅRT FALL

Det är fortfarande det vi försöker få svar på eftersom det i lagstiftningen står att SBK ska godkänna utlåtande från certifierad sakkunnig (PBL 7:4), d.v.s. godkända OVK-protokoll, vilket SBK i vårt fall inte gjort. I OVK-protokollen står det dessutom att de gjorda åtgärderna icke är anmälningspliktiga åtgärder. SBK har enligt PBL inget inflytande och kan inte heller komma med synpunkter på de tekniska lösningarna i fastigheten. Därför är det förbryllande för alla sakkunniga som är involverade från Föreningens sida att förstå SBK:s agerande. Även Länsstyrelsen fastställer i domslut gällande Mörby, som är likvärdigt vårt projekt, att lagstöd saknas för SBK:s handlande. Länsrätten fastställer vidare gällande Mörby att ventilationsanläggningen inte ska stängas eller donen återställas och inget vite ska utgå. Domslutet får anses som prejudicerande då det i den delen blev samma utslag i Mark och Miljödomstolen.

Våra sakkunniga involverade i





projektet är certifierade OVK-3 med riksbehörighet, sakkunniga inom brandteknisk ventilation, skorstensfejarmästare, brandingenjörer och brandutbildning motsvarande SAK-3 certifiering. En certifierad sakkunniges utlåtande står över en tjänstemans från SBK, som är enbart en tillsynsmyndighet, därför har Styrelsen valt att följa sakkunnigas utlåtanden före SBK:s. Följande ordning gäller vid oklarheter om hur regler ska tolkas: 1) PBL; 2) Boverket; 3) Sakkunniga; 4) Stadsbyggnadsnämnden (SBK)

NÄR KRÄVS BYGGLOV?

Enligt lag krävs bygglov generellt för följande åtgärder:

- ✓ Ny byggnad;
- ✓ Tillbyggnad;
- ✓ Annan ändring av byggnad än tillbyggnad:
 - Ändrad användning av byggnad;
 - Ändrad inredning av byggnad (för att skapa ytterligare bostad eller lokal);
 - Ändrad exteriör på byggnad (genom byte av färg, fasadbeklädnad eller om byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt).

Inget av ovanstående gäller för ventilationsprojektet då alla andra åtgärder än de som är listade ovan

är borttagna från bygglovsplikten såsom fläktrum, tekniktrummen etc. Detta gäller enligt lag men tyvärr förbises detta av SBK.

För tydlighetens skull – det SBK inte godtar är uppförande av teknikrum på taket (som skulle skydda fläktarna på taket från väderförhållanden), vilket för övrigt har tagit SBK mer än 1 år att utvärdera och ta ett beslut om. Skälet SBK anger är att de planerade teknikrummen skulle överskrida detaljplanen i höjdded, vilket är högst förvånande med tanke på att det finns master, skorstenar, kyltorn m.m. på taken idag som är flera meter högre än de tilltänkta teknikrummen.

Återigen, för tydlighetens skull – SBK har inte uttalat sig om ventilationsprojektet som sådan, inklusive fläktar, donen m.m. vilket innebär att det är upp till Föreningen och styrelsen att besluta om dessa, inklusive reparation och underhåll.

Därmed för att undvika bygga teknikrum kommer fläktarna på Valhallavägshuset ställas på samma ställe där nuvarande frånluftsfläktar är placerade, för att på så sätt byta en gammal fläkt mot en ny fläkt. Denna lösning förväntas att resultera i ett visst effektivitetsbortfall men anses i alla fall vara en bra och effektiv lösning i enlighet med utlåtanden av två

oberoende sakkunniga besiktningsmän. För allas kännedom genomfördes en OVK-förbesiktning inför Etapp 2 på Valhallavägen med ej godkänd OVK som resultat. Förbesiktningsprotokollen finns på Föreningens hemsida under Medlemssidor och Ventilationsprojektet. Därför kommer projektet att fortskrida enligt plan och arbetet med att installera fläktarna på Valhallavägen kommer att påbörjas inom kort.

Under tiden pågår också arbeten med att inventera de fläktar som idag finns lite överallt, vissa är i drift men har ingen funktion, andra har kanaler från centrum påkopplade på våra frånluftsfläktar. En av restau-

rangeras fläktar var påkopplad på en av föreningens frånluftsfläktar. Det stora flertalet fläktar i föreningen är kopplad på vår el, d.v.s. även flertalet fläktar som tillhör AMF. Allt detta kommer också att åtgärdas under projektets gång.

Nya uppgångar till taken byggs på Valhallavägshuset, vi använder oss av rökluckorna och konstruktionen är godkänd av certifierad brandtekniker. Genom att komma upp på taken inifrån fastigheten kan vi montera bort de otidsenliga och farliga uppgångarna i form av fasadstegar mot Valhallavägen.

Sist men inte minst och trots förse-ningar, ser vi sjunkande kostnader

för både värme och el. I ett utskick undrade ”någon” hur vi kunde mäta det och svaret är inte svårare än att titta på årets räkningar jämfört med fjorårets.

SÄRSKILD GRANSKARE

Vi har haft ett första möte med den utsedda särskilda granskaren där vi gått igenom granskningstemat, styrelsens ståndpunkt och beslut-sunderlag. Den särskilda granska-rens arbete pågår för närvarande och resultatet förväntas att komma inom kort. Det vi vet i nuläget är att den särskilda granskarens arbe-te kostar 3 625 kr/timme, vilket kan likställas med ett timpris för toppadvokater, och att den totala kostanden kommer att debiteras Föreningen.

EXTRASTÄMMA

Styrelsen har i veckan mottagit ca 80-talet röstberättigade medlemmars önskan om kallelse till extrastämman, med ett enda syfte att försöka ersätta nuvarande styrelse med en ny inkl. ny valberedning. Antalet röster är över de 10% som enligt våra stadgar behövs för att en extra stämman måste hållas. De som står bakom kravet om extrastämman är samma personer som motsätter sig ventilationsprojektet. Vad den nya styrelsen ska åstadkomma framgår inte av skrivelsen men gissningsvis kommer den huvudsakliga uppgiften vara att stoppa pågående ventilationsprojekt till vilket pris som helst.

Vi från styrelsens sida undrar följande – hur kommer det sig att 10% av Föreningens medlemmar tillåts att:

- ✓ Agera på ett sätt som har orsakat Föreningen extrakostnader på mer än 1 miljon kronor?
- ✓ Begära en extra stämman som kostar ca 250 000 kronor ca två veckor före ordinarie stämman?

✓ Agera på ett sätt som stör Föreningens fortlöpande underhålls-åtgärder, i detta fall ventilationsprojektet?

✓ Agera på ett sätt som skapar obehaglig stämning för resten av Föreningens medlemmar, ägna sig åt ryktesspridning och skapa dåligt rykte för Föreningen i övrigt?

✓ Ventilationssystemet måste återställas till ursprunglig funktion och oavsett om det gäller det nuvarande ventilationslösningen eller någon annan lösning som kommer att kosta Föreningens medlemmar i nya utredningar, eventuella avtalsviten osv. Detta finns inte redovisat någonstans i utskicken.

✓ Den som inte vill ha en rökkanal genom sitt trapphus skall nog också tänka till. Utan hjälp från nuvarande entreprenör hade den varit ingång för länge sedan. Sannolikheten att entreprenören kommer att vara villig att vägleda en ny styrelse och fortsätta utbilda SBK i brandfrågor är väldigt liten.

✓ Extrastämman nu, tidigare var det särskild granskare som skulle utses, vad blir det närmast för kostsamma utredningar som ska göras? ☐

Styrelsen



FOTO: Anna Fahlman

Frågor och svar från portmöten

AVTALET MED COMHEM FÖRLÄNGS ETT ÅR

Vi har fått in en del frågor och påpekanden från boende om vad som gäller när avtalet med ComHem avslutas. Vi har förstått att det finns flera boende som har mer eller mindre nyligen tecknade avtal med ComHem och att man dessutom installerat extra uttag för att kunna se kabel-TV i fler rum. För att ge alla möjlighet att i lugn och ro ställa om till Telia har styrelsen beslutat att förlänga avtalet med ComHem ytterligare ett år. Det betyder att avtalet med ComHem löper ut först 30 juni 2022.

Anledningen till att avtalet med ComHem kommer att avslutas beror på att ComHem sedan i höstas inte längre levererar TV analogt. Det digitala utbud som ComHem levererar på kabel-TV-nätet är jämförbart med det Telia levererar och styrelsen ser ingen anledning till att ha två leverantörer av samma tjänst. Vi vill passa på att uppmana alla att inte teckna nya avtal med ComHem under denna period, som sträcker sig längre än 30 juni 2022 och att förbereda sig för en övergång till Telia. Från och med den 1 juli 2022 kommer det inte finnas möjlighet att titta på Kabel-TV från ComHem och inte heller att använda egna tilläggs-tjänster från ComHem.

NYTT KANALUTBUD FRÅN TELIA

Kanalutbudet från Telia förändras från och med den 1 juni, när det nya avtalet börjar gälla. Kanaler som levereras från Telia från och med 1 juni:

DIGITALT/SKRIFTLIGT VERKTYG FÖR BESLUT MELLAN STÄMMOR

Ett antal medlemmar har kommit med förslag om att styrelsen ska möjliggöra medlemmarna att komma med förbättringsförslag och synpunkter som ska vara synliga för andra medlemmar och som ska kunna beslutas om mellan stämmorna, utan att för den delen behöva kalla till extrastämman. Styrelsen har utvärderat förslaget och har kommit fram till att ett sådant digitalt verktyg redan finns på Föreningens hemsida under Medlemssidor och Ordet är fritt. Alla medlemmar kan både lägga upp och se andra medlemmarnas inlägg där och styrelsen får notifieringar när nya inlägg görs och besvarar de inlägg som är riktade specifikt till styrelsen.

ANPASSNINGAR AV HEMSIDAN FÖR DE MED SYNNEDESÄTTNING

Frågan har ställts om Föreningens hemsida, antingen den nuvarande eller den nya hemsida som är för närvarande under framtagande, kommer att anpassas för förbättrad tillgänglighet för de som har synnedsättning. Styrelsens informationsansvarige har tittat på detta tillsammans för Föreningens webb-utvecklare Roxx och har kommit fram till följande:

✓ Web Content Accessibility Guidelines (WCAG) är en guideline och inget formellt regelverk, se här <https://www.w3.org/WAI/standards-guidelines/wcag/>

✓ Lagen om tillgänglighet till digital offentlig service gäller enbart för offentlig verksamhet, se här <https://www.digg.se/digital-tillganglighet/om-lagen>

✓ Därmed har Föreningen ingen skyldighet att följa någon av ovanstående men vi kommer naturligtvis ta hänsyn till anpassningsmöjligheter under framarbetande av den nya hemsidan som planeras att bli lanserad till sommaren.

Om du kan tänka dig att bli en Beta-version testare av Föreningens nya hemsida inför en formell lansering, anmäl gärna ditt intresse till anna.fahlman@brf-faltoversten.se ☐

Styrelsen





FOTO: Björn Arpi