



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 3 • Oktober 2025
Utgivare: Styrelsen

INFORMATION FRÅN FÖRVALTAREN

Läs mer sid 5.

Lättillgänglig information via Boendeportalen PHM Digital

Läs mer sid 6.

Ordföranden har ordet

Kära medlemmar. Vi är tacksamma för höstvädret som bjudit på sol och värme utöver det vanliga. Det blir då extra trevligt i vår förening med en vacker grönskande trädgård och fina planteringar som gör att man blir glad varje gång man kommer in på terrassplanet.

Som ni tidigare fått information om har föreningen, genom förvaltaren och entreprenörer, drivit flera projekt under året.

RULLTRAPPOR

Rulltrapporna är renoverade i både Karlavägens och Valhallavägens entréer. Rulltrapporna har på grund av hög ålder och slitage ett stort underhållsbehov. Reservdelar är också en bristvara, vilket påverkade tiden som vissa rulltrappor stod stilla. Servicen och renoveringen är genomförd och vi hoppas nu att driften ska säkerställas för ännu en tid. Tyvärr har vi en del stillestånd i rulltrapporna, vilket ofta visat sig bero på att någon stannat rulltrappan genom att trycka på nödstopp. Det förorsakar en del extra arbete innan rulltrappan kan startas på nytt.

PROBLEM MED INPASSERING

Det nyinstallerade inpasserings-systemet Step-Lock har haft vissa problem med kontinuerlig drift i vissa portar, i huvudsak gällande funktionen av tagg-läsaren. Installatören har felsökt och lagt ner ett omfattande arbete, men vi har krävt felsökning och kvalitetssäkrande åtgärder även från tillverkaren. Detta pågår nu och vi förutsätter att tillverkaren som nu programmerar om tagg-läsare snart kommer till rätta med dessa brister. Vi vill dock påpeka att majoriteten

av portarna fungerar. I portar med brister verkar det i vissa fall som fel uppstår, varefter det senare fungerar. Detta försvårar felsökningen. Medlemmar som bor i portar där tagg-läsare och även kod ibland inte fungerar har känt irritation och oro, vilket vi naturligtvis förstår.

Det finns som vi tidigare informerat om tre sätt för medlemmar att komma in i entréer, tagg, port-telefon och Step-lock-app. I trapphusportarna finns också flera sätt att komma in, med tagg, kod och Step-lock-app. Dessutom finns ”nyckelfri-hemtjänst” (hemtjänstens egen metod) samt huvudnyckel (förvaltare, styrelse och jour).

Step-lock-appen har fungerat med 100% tillförlitlighet sedan i juni. En del medlemmar har av eget beslut valt att inte tillgodogöra sig möjligheten att öppna entré-, samt trapphus-portar med Step-lock-appen, andra har inte lärt sig koden och några försöker använda gamla taggar bland annat till tvättstugan. Vi förutsätter att alla som har smartphone laddar ned Step-lock-app, samt kontaktar förvaltaren för verifieringskod.

HISSAR

Föreningens hissar är av äldre modell och i vissa portar har det funnits upprepade problem med att hissar stannat eller inte startar. Det skapar naturligtvis stora problem för de medlemmar som inte kan använda trapporna. När en hiss får problem under helg kan det också hända att jouten inte kan lösa problemet förrän i början på nästkommande arbetsvecka.

Hissarna modifierades 2006 då

mycket byttes ut. Vissa komponenter, bland annat frekvensstyrning, är dock fortfarande original. Dessa har i flera fall konstaterats vara utslitna vilket medför att hissen har svårt att stanna i plan, respektive gå på gräns, oftast ned. Frekvensstyrningen har en teknisk livslängd på ca 15 år, vilket innebär att det borde ha startats ett utbyte redan 2020-21 (annan styrelse och annan förvaltare). Varför man inte gjort någonting då är meningslöst att diskutera nu. Beslut är fattat att genomföra en övergripande renovering av föreningens hissar, i första etappen en större renovering i flera etapper. I första etappen omfattas 12 hissar. Mer information kom-

mer när hiss-entreprenören lagt fram sin projektplan.

ANDRA HISSAR

Hissen mellan terrassplan och tunnelbana är ur drift sedan en tid. Denna hiss förvaltas av SL, med visst ansvar genom AMF. Enligt uppgift väntar ansvariga på reservdelar. Hissen mellan terrassplan och garage (transporthissen) renoveras av AMF och beräknas att enligt information från AMF, vara i drift (se anslag på hissen) inom kort.

BALKONGPROJEKTET

Skyddsknackningsprojektet som startade förra året fortsätter. Av 53 tidigare utdömda balkonger har

44 efter en ”second opinion” inte längre ansetts behöva bli föremål för några akuta åtgärder.

Nio balkonger har inte varit tillgängliga och 78 balkonger är ännu inte besiktigade.

Under kommande vecka kommer teknisk personal att göra en ytterligare besiktning av de mest skadade balkongerna i syfte att ytterligare införskaffa nödvändig teknisk information om åtgärder och renovering. Föreningen kommer sedan tillsammans med teknisk expertis modifiera underhållsplånen för föreningens balkonger och fastställa behovet av åtgärder

i det korta respektive långa perspektivet.

TVÄTT AV VITA FASADER

I enlighet med beslut på stämman i maj har fasadtvätt gjorts av samtliga vita fält på de indragna fasaderna på våningarna 5 och 6. Effekten efter fasadtvätten var omedelbar. De tidigare missfärgningarna är borta och områden som inte tvättats till belåtenhet har reklamerats och ska eller har åtgärdats.

VENTILATIONSPROJEKTET

Ventilationsprojektet som pågick 2019-2022 och som sedan dess i princip stått stilla, har ännu inte är färdigställt. Detta beror



FOTO: Ceri Carilli

på en långvarig rättslig process där föreningen inte är part, men utfallet av denna rättsprocess har betydelse för om tekniska komponenter som installerats i föreningens kommer att godkännas. Vilken teknisk lösning av ventilationssystem som föreningen väljer beror dels på juridiska beslut, närmast avvaktan på Mark- och Miljööverdomstolens besked om prövningstillstånd beviljas eller ej, samt dels på hur medlemmarna slutligen ställer sig till de möjliga alternativen. Stadsbyggnadsnämnden har med biträde av Stockholms Brandförsvär överklagat det senaste beskedet i den rättsliga tvisten mellan Stadsbyggnadsnämnden och BRF Koppartälten. Mark- och miljödomstolens bifall av Brf Koppartältens tidigare överklagande handlar dock endast om brandskyddet. Det finns för vår förening andra juridiska och tekniska frågor som måste lösas innan föreningen kommer vidare i frågan.

Frågan om beviljande av prövningstillstånd i ovan nämnda tvist kommer sannolikt inte att meddelas före årsskiftet. Föreningens advokat är engagerad och bevakar frågan.

STAMSPOLNINGS PROJEKTET

Resultatet av föreningens stamspolning visar att stammarna generellt är i bra skick och kommer att kunna användas ännu i många år utan större ingrepp. Undantaget är en del bostäder på bottenvåningar där man har kvar delar av avloppssystemet i gjutjärn. Här pågår en mindre renovering i syfte att byta ut detta material för att säkerställa drift och minska risken för vattenskador. I samband med stamspolningen vidtogs, förutom de åtgärder

och iakttagelser som stamspolningsentreprenören gjorde, också en besiktning av förvaltaren. Här tittade man på bland annat standard och eventuella förändringar som medlemmarna genom åren gjort av till exempel ventilation, fläktar, V/A, tilluft och fönster, med mera. Det kommer senare göras en sammanställning av dessa iakttagelser som överlämnas till respektive medlem. Det kan röra sig om enklare information som kan vara bra att veta för medlemmen, men som inte kräver någon omedelbar åtgärd. Om det funnits brister eller otillåtna ändringar eller installationer i medlemmens bostad kan det resultera i en uppmaning till att återställa eller göra en godkänd förändring.

Med önskan om en trevlig fortsättning på hösten och vänliga hälsningar □



Ordförande.

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

Förvaltaren har ordet

- Hösthälsningar från Christian Bengtsson

FOTO: Ceril Carilli

Vi hoppas att ni haft en fin sommar och att ni fått tid till både vila och nya upplevelser i solen. Sedan jag tillträdde som föreningens förvaltare har det hänt mycket. Här kommer en uppdatering kring några av de viktigaste områden vi arbetat med den senaste tiden:

NYTT PASSERSYSTEM – STEPLOCK

Det nya passersystemet Steplock är nu installerat och i drift. Vi är medvetna om att systemet varit något instabilt, men vi följer utvecklingen noggrant tillsammans med leverantören. Vår personal ronddar dagligen alla portar och rapporterar eventuella fel direkt.

Du som boende har tre alternativ för att ta dig in i fastigheten:

1. Via appen Steplock PRO
2. Med personlig kod
3. Med tagg

BALKONGUTREDNING PÅGÅR

En teknisk utredning av föreningens balkonger pågår. Vi tittar på vilka åtgärder som kan bli aktuella

och återkommer med mer information så snart beslut fattats.

**UTÖKADE ÖPPETTIDER PÅ
FÖRVALTNINGSKONTORET**
För att öka tillgängligheten för er boende har vi nu utökat öppettiderna:

**Tisdagar & Torsdagar
kl. 14.00–18.00**

Då finns både förvaltare och juniora förvaltare på plats för att hjälpa till med frågor och funderingar.

UTEMILJÖ OCH TRÄDGÅRDSSKÖTSEL

Vår driftpersonal från Bredablick ansvarar för skötseln av trädgården – och vi är glada över all positiv feedback från er, tack!

Samtidigt har vissa träd vuxit sig för stora. Rötterna riskerar att påverka tätskikten, vilket kan leda till vattenskador. Därför planerar vi att ta bort några av träden längre fram.

PROAKTIV FASTIGHETSSKÖTSEL

Vår fastighetsskötare genomför regelbundna ronddar av samtliga

gemensamma ytor för att upptäcka och åtgärda fel i tid – innan de utvecklas till större problem.

FÖRBÄTTRAD KOMMUNIKATION

Nya informationstavlor är nu uppsatta i varje trapphus. Här kommer vi att publicera viktig information löpande.

Vi lanserar även ett månadsbrev – både i fysisk form och på föreningens hemsida – där vi samlar aktuella nyheter och vad som är på gång i föreningen.

Tack för ert engagemang och för att ni tillsammans med oss bidrar till en trygg, trivsamt och välskött boendemiljö. Allt gott □



Förvaltare, Bredablick
CHRISTIAN BENGTSSON

Lättillgänglig information via Boendeportalen PHM Digital

Nu kan alla medlemmar enkelt ta del av information direkt via boendeportalen på PHM Digital.

Som medlem kan du redan nu logga in tryggt och enkelt med BankID. Väl inne på portalen kan du som medlem även bjuda in familjemedlemmar eller andra handshyresgäster till boendeportalen.

Ifall man inte har BankID så går det att skapa en användare manuellt. Kontakta i så fall info@bredablickgruppen.se och uppge mobilnummer, personnummer samt e-postadress. Det går också bra att ringa till 010-177 59 00

Portalen finns tillgänglig både via webbläsare och via appen (PHM Digital i AppStore/Play Store).

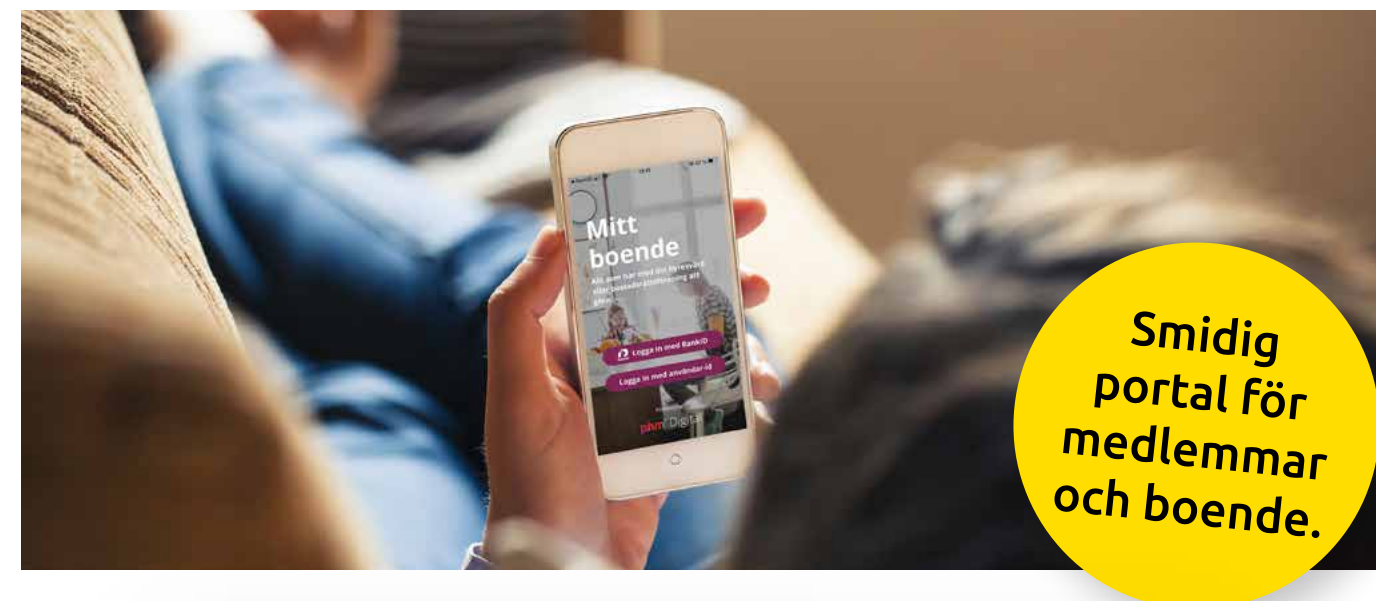
Via boendeportalen finns det möjlighet att, bland annat:

- Se sina hyresaviser och information om sitt/sina kontrakt
- Skapa felanmälningar
- Kontakta styrelsen eller förvaltaren
- Hämta ut sitt lägenhetsutdrag

SOFIA DAHM
**Kundansvarig Ekonom
Bredablick Förvaltning**



FOTO: Ceril Carilli



PHM Digital för boende

Alla Bredablicks kunder får kostnadsfri tillgång till PHM Digital, en användarvänlig app som samlar all information kring ert boende på ett och samma ställe.

I PHM Digital finns en mängd smidiga funktioner för medlemmar och boende. Här hittar ni även unika förmåner och extra bra priser, exklusivt framtagna för boende i fastigheter förvaltade av Bredablick.

Inloggning sker med BankID. Tryggt, enkelt och smidigt för alla parter! Har ni inte BankID, kontakta oss på info@bredablickgruppen.se för personligt lösenord.

Smarta funktioner för medlemmar och boende

- ✓ Information och nyheter
- ✓ Översyn för avier
- ✓ Digital boendepärm
- ✓ Bokningsfunktion för tex tvättstuga eller övernattningslägenhet

För er som även har teknisk förvaltning via Bredablick så går det nu bl. a. att skapa och följa personliga felanmälningar direkt i PHM Digital.

Alternativ för avisering och betalning

Ni som får era avier med post eller Kivra, ni vet väl att ni kan ändra till e-faktura eller e-post? Mer info finns här: bredablickforvaltning.se/vanliga-fragor



BREDABLICK

 **phm partner**



Ekonomi

Hej alla grannar. Jag hoppas att ni haft en fin sommar, även om juni kunde varit varmare.

FÖRENINGENS RESULTAT

Föreningens resultat per sista augusti efter våra löpande kostnader – som el, vatten, trädgård, städning, förvaltning och underhåll av hissar, rulltrappor och liknande – visar på minus 1 541 000 kronor.

Det är jag inte nöjd med. Den främsta anledningen till minusresultatet är de vattenskadorna som uppkommit hos medlemmar. Vattenskadorna hänger tyvärr ofta ihop med felaktiga renoveringar eller oaktsamhet. Vid den stamspolning vi nyligen gjorde noterades det till exempel att vissa byggt in kök eller placerat duschkabiner över golvbrunnar. Det försvårar spolningen och gör att föreningen får ökade kostnader. Det är av yttersta vikt att alla som renoverar ser till att avloppsbrunnar och rör alltid är fria och tillgängliga.

PROBLEM MED TILLTRÄDE

Vi har också haft problem med att komma in i vissa lägenheter för stamspolning, eftersom många är bortresta under längre perioder. Tillträde måste alltid kunna ges, så att spolningarna kan genomföras. Det är avgörande för att vi ska kunna skjuta upp ett framtida stambyte, som annars är en mycket kostsam åtgärd. Om du vet att du ska vara borta en längre tid kan en lösning vara att lämna en extranöckel till en granne du litar på. Och för er som hyr ut i andra hand är det viktigt att meddela hyresgästen när föreningen behöver tillträde.

Er som är bortresta länge eller hyr ut i andra hand (men även alla andra medlemmar) vill jag påminna om att hålla er uppdaterade via föreningens hemsida. Vi bor i en bostadsrättsförening, vilket innebär att vi alla tillsammans äger fastigheten. Till skillnad från en hyresrätt är det vi själva som ansvarar för att underhållet blir gjort.

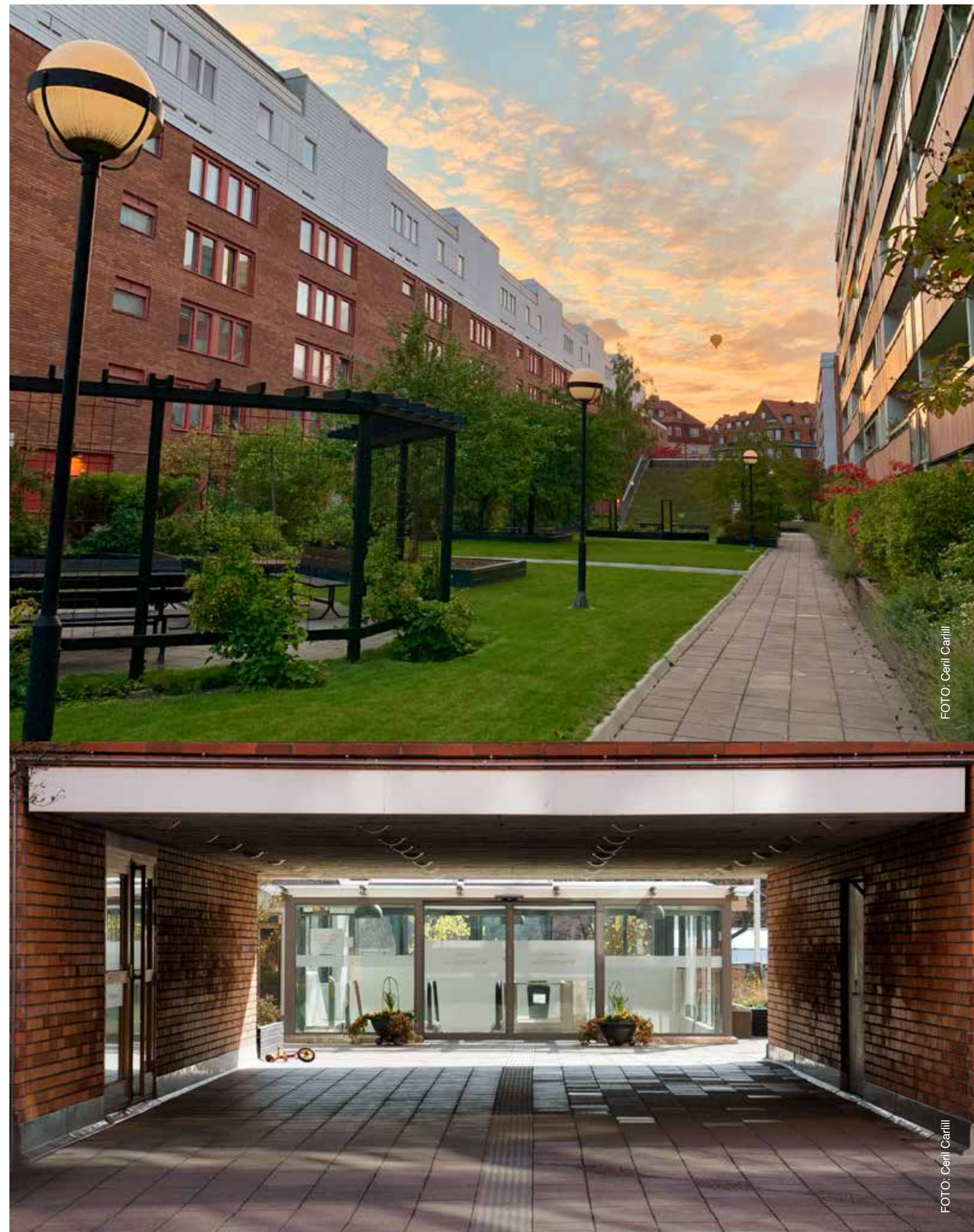
AVGIFTER VS KOSTNADER

Ni som läser Fältposten vet att jag ofta lyft frågan om våra avgifter. Föreningen har haft alldeles för låga avgifter sedan starten. Hade avgifterna täckt löpande driftskostnader hade vi idag haft ungefär 104 miljoner kronor mer i kassan. Våra fastigheter börjar bli äldre och det gör att kostnaderna för underhåll ökar. Vissa menar att bostadsrätternas värde ökar om avgifterna hålls nere, men det är lika viktigt att vi tar hand om vår fastighet. En välskött fastighet är också en garanti för att värdet på våra bostäder består. Jag förstår att avgifterna hölls nere i början för att få i gång föreningen, men nu måste vi betala för vad det faktiskt kostar att bo här.

VI ÄR HELT SKULDFRIA

Föreningen har en kassa på cirka 47 miljoner kronor, tillgångar i våra återstående 22 hyresrätter på ungefär 150 miljoner kronor (utifrån kvadratmeterpriser), och vi är helt skuldfria.

Men vi måste täcka våra löpande kostnader för drift och underhåll. Annars åter vi av vår buffert som behövs för större renoveringar och framtida underhåll.



FRAMÅT – VIKTIGA UNDERHÅLLSPROJEKT

Som ni vet har vi många stora projekt framför oss: hissar, tak, balkonger, ventilation, fönster, rulltrappor, fasader och yttertak är några av de områden som styrelsen nu arbetar med. Det är varken små eller billiga projekt.

Som jag informerat om tidigare har vi under augusti gjort en grundlig genomgång av fastigheterna. När slutrapporten från denna genomgång är klar kommer underhållsplanen att uppdateras. En viktig del av underhållsplanen är att göra bedömningar av i vilken ordning åtgärder bör vidtas samt en uppskattning av kostnaderna.

BYGGLOV I EFTERHAND FÖR FLÄKTHUSEN

Ventilationsfrågan har tagit mycket tid och energi. Fläkthuset på Valhallahuset byggdes trots avslaget bygglov, i strid mot stadsplanen, och är dessutom felkonstruerade. Efter en lång process har vi lyckats få bygglov i efterhand, men föreningen fick ändå betala en kännbar sanktionsavgift.

Eftersom fläkthuset är felbyggda, med en icke godkänd vattenavrinning, har det påverkat våra tak negativt. Detta måste åtgärdas.

Det kunde dock ha varit betydligt värre. Hade vi inte lyckats få bygglov i efterhand hade vi behövt riva alla tolv fläkthus, med stora kostnader för rivning och bortforsling. Det har vi nu sluppit ☐



Kassör.

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

Gårdens positiva utveckling

På ordinarie föreningsstämman den 26 maj röstade deltagarna igenom en motion inlämnad av medlemmen Magnus Precht.

Motionen gick hand i hand med de behov och ambitioner som många av oss gett uttryck för under de senaste åren, att det var hög tid att återställa gården till dess forna glans. För ändamålet avsattes ytterligare medel.

ETT BLOMSTRANDE PARADIS

Sedan förra våren har förenin-

gens skicklige och välmeriterade trädgårdsmästare Yannick Lafontan, anställd av förvaltningsbolaget, undan för undan förvandlat den tidigare tämligen trötta gården till ett blomstrande paradis. Och ännu bättre blir det. Senare under hösten kommer alltför vildvuxna trän att antingen beskäras eller tas bort av en arborist.

UTÖKAD ARBETSTID

Trädgårdsmästarens arbetstid har utökats med två månader per år för att han ska hinna med allt

som behöver göras under alla månader det inte ligger snö på backen. När våren kommer kan vi alla återigen njuta av hur smakfull och inbjudande gården blivit, något som inte bara vi själva kan ha glädje av utan även våra besökare ☐

Styrelsen



FOTO: Anna Fadiman

Information från gård och tvättstuga

TVÄTTSTUGAN

Vi bör alla hjälpas åt att ta hand om tvättstugan. Med den nya tvättmaskinsparken så fungerar inte alla maskiner som tidigare, som exempelvis torktumlarna.

Det finns skyltar uppsatta om hur de skall rengöras men tyvärr är det många som inte rengör dem. Det innebär att torktumlarna inte kommer att fungera som de ska och att det kostar en hel del att få dem underhållna. Man får inte

heller överdosera med tvättmedel eftersom tvättmedlet fastnar i tvätten och på filtret i torktumlarna vilket orsakar stopp i filtret.

När ni lämnar tvättstugan efter era pass, torka av maskinerna och sopa gärna golvet efter er.

GÅRDEN

Vi går mot höst och vi får nya blommor i krukorna. Senare kommer en arborist som kommer beskära träden och även ta bort en del träd.

För allas trevnad så bör vi hjälpas åt att hålla gården fin. Ni som har hund, se till att rasta den utanför Fältöversten.

Ni som röker på era balkonger, tänk på att inte slänga cigarettfimpar ner på gården. Det sprider otrivsel och ser fult ut.

Vi vill alla kunna vara stolta över vår fina gård ☐



Trädgårdsansvarig.

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



FOTO: Carl Carlill

