



VoltenNytt

Nr 3 / september 2006

Medlemsinformation Brf. Volten – www.volten.nu

Ansvarig utgivare: Thomas Gustafsson.

Adress: Marknadsvägen 139 Täby

Arbetsgruppen för VoltenNytt: Margareta Grahn & Christian Ägren

Innehållsförteckning

- Extra stämma och informationsmöte
- Fastighets- och inkomstskatt för brf Volten
- Boendeenkät 2006
- Stamspolning gård 3, 4 och 5
- Ordföranden har ordet
- Ny förvaltningsassistent
- Utrensade cyklar
- Påbörjad gårdsrenovering gård 5 och gård 1
- Fastighetsboxar i stället för brevinkast
- Hur står det till med ditt badrum?
- Hur arbetar styrelsen?
- Regler för motorfordon på gårdarna
- Grovsophusen
- Kostnader för att anlita HSB för reparationer
- Påminnelse om tvättiderna
- Höstens styrelsemöten

Kallelse till extra stämma och informationsmöte onsdagen den 22 november kl 19.00 på Täby Park Hotel

Alla medlemmar hälsas välkomna till extrastämma för att slutligt besluta om den stadgeändring där det första beslutet togs på årsstämman i maj. Stadgeändringen avser ändring av underhållsansvar mellan bostadsrättshavare och föreningen.

Efter stämman informerar styrelsen om ekonomin, planerade och pågående projekt m.m. Frågor får gärna skickas in i förväg senast den 10 november per e-post eller per brev, som läggs i brevlådan till Förvaltningskontoret. Det ger styrelsen möjlighet att förbereda svaren. Frågor får också ställas och kommer att besvaras under informationsmötet.

Fastighetsskatt och inkomstskatt för brf Volten

Volten betalade 2005 ca 2 milj kronor i fastighetsskatt och nästan 2,8 milj kronor i inkomstskatt (omräknat blir detta 5.783 kronor per lägenhet). Fastighetsskatten uppgår till 0,5% av taxeringsvärdet 400 milj kronor. Inkomstskatten är en schablonskatt som beräknas till 3% av taxeringsvärdet. Från detta belopp dras räntekostnader. På nettobeloppet betalas därefter 28% i skatt.

Denna inkomstskatt drabbar främst äldre bostadsrättsföreningar där lånen väsentligt understiger taxeringsvärdet. Volten tillhör denna kategori. Volten har lån på ca. 40 milj kronor som kostar ca 1,5 milj kr i räntor. Samtliga bostadsrättsorganisationer har uppmärksammat regeringen på denna orättvisa skatt. Trots flera löften från regeringen har ingen åtgärd vidtagits.

För 2006 är höjningen av taxeringsvärdet aviserad till ca. 30% i Stockholms-området.

Med följande räkneexempel vill vi visa hur detta slår för Volten om höjningen blir 25%. 25% höjning av 400 milj är 100 milj.

Ökning av fastighetsskatten blir då $0,5\% \times 100 \text{ milj} = 500.000 \text{ kronor}$.

Ökning av inkomstskatten blir då $28\% \text{ på } 3\% \times 100 \text{ milj} = 840.000 \text{ kronor}$

Totala skatteökningen för Volten blir alltså 1.340.000 kronor (motsvarar 1.614 kronor per lägenhet). Denna summa motsvarar en avgiftshöjning med 4% för brf Volten. Styrelsen anstränger sig att hålla nere vår årsavgift. Fastighets- och inkomstskatten motverkar denna ambition.

Boendeenkät 2006

I början av oktober kommer vi att dela ut blanketten för årets boendeenkät. Vi hoppas att alla tar sig tid att besvara frågorna så att styrelsen kan bilda sig en uppfattning om hur våra medlemmar uppfattar sitt boende.

Stamspolning av avloppsrör gård 3, 4 och 5

Den planerade stamspolningen har ännu inte upphandlats men offerter har tagits in och giltigheten för dessa har förlängts till slutet av september. Styrelsen kommer vid styrelsemötet i september att besluta om vilken entreprenör som får uppdraget. Därefter beslutas om när arbetet skall sättas igång.

Ordföranden har ordet

Visst har vi haft en underbart skön sommar. Hellre lite brunbrända gräsmattor och kroppar än blöta. Men helt plötsligt för ett par veckor sedan så har vi fått det mer vanliga vädret med växlingar mellan sol och regn.

Det vanliga har väl också börjat efter semestrar. Styrelsen har haft första höstmötet efter sommaren. Vårt stora projekt i år är ju upprustning av gård 5 och gård 1. Det kommer säkert att bli lite störningar med maskiner och leriga gångar. Men om resultatet blir lika bra som på tidigare renoverade gårdar, så bör det vara värt detta.

Detta nummer är fyllt av många små informationer. Ibland kanske det har blivit lite för mycket av pekpinna, men jag hoppas att ni ändå tar till er informationen. Styrelsens ambition är ju att vi alla skall trivas med vårt boende i Volten.



Väl mött på extra stämman och informationsmötet den 22 november.

Thomas Gustafsson, ordförande



Påbörjad gårdsrenovering gård 5 och gård 1

Boende på gård 5 och gård 1 har fått information om hur gården kommer att se ut efter upprustning. Träd har börjat sågas ned på gård 5. Vissa träd har vuxit sig för stora och en del står för tätt. Den bedömningen har gjorts av Naturvårdsbyrån. Fler träd än de som tas bort kommer att planteras. Vi är övertygade om att medlemmarna blir nöjda med den förnyelse som blir resultatet.

Gångarna utanför sophusen kommer att breddas på gård 3 och 4 för att göra framkomligheten bättre för den nödvändiga transporten av sopvagnar. I samband med gårdsrenoveringen görs denna breddning på gård 5 och gård 1 och på gård 2 nästa år när den renoveringen sker.

Fastighetsboxar i stället för brevinkast

I media har man kunnat läsa att det kommer att krävas installation av fastighetsboxar fr o m år 2011. Slutligt beslut i denna fråga är ännu inte fattat, varför Volten avvaktar. Vid köp av säkerhetsdörr bör man tänka på att fram till den 1 januari 2011 behövs brevinkasten i lägenhetsdörrarna.

Hur står det till med ditt badrum?

Styrelsen har kommit fram till att en enkel förfrågan till samtliga medlemmar skulle vara ett bra underlag för att gå vidare med projektet stamrenovering och att samtidigt få fram status i föreningens våtutrymmen. En hel del vatten- och fuktskador har förekommit på senare år i badrum som har kvar ursprungsinstallationerna. Även renoverade badrum kan ha fuktskador om renoveringen inte skett på fackmässigt sätt med t.ex. fuktspärr bakom ytskiktet. Golvbeläggningens anslutning till avloppet i badrummen, den s.k. klämringen, kan ha blivit defekt.

För att försöka komma till rätta med detta kommer vi inom kort att dela ut ett frågeformulär som vi hoppas att samtliga besvarar och lämnar in till Förvaltningskontoret.

Prisuppgift på fuktmätning har tagits in från två företag. När styrelsen tagit del av svaren på frågeformulären kommer man att anlita ett företag som gör en fuktmätning. I god tid innan mätningen ska ske kommer avisering att delas ut där man anger hur man kommer att förfara och ger anvisningar om hur lång tid innan mätning man bör låta bli att duscha eller bada.



Ny förvaltningsassistent

Från och med den 14 augusti tills vidare har vi fått en ny förvaltningsassistent, Carin Frank.

Vår förra assistent Karolina Glas har flyttat till HSB Stockholms huvudkontor på Fleminggatan. Carin har genomgått SIFUs förvaltarutbildning med praktik bl a hos HSB under utbildningstiden. Carin kommer att ha samma arbetsuppgifter som Karolina haft.

Utrensade cyklar

Efter utrensningen sista veckan i augusti kommer en förteckning över tillvaratagna cyklar att göras. Skulle du sakna din cykel på grund av glömska att märka den med namn och adress och misstänka att den omhändertagits är du välkommen att kontakta Förvaltningskontoret. Förteckningen blir tidigast klar i slutet av september.

Hur arbetar styrelsen?

Vad gör den?

Våra medlemmar undrar säkert vad styrelsen gör egentligen utöver att samlas till styrelsemöten. Mellan styrelsemöten arbetar ledamöterna inom arbetsgrupper och om ett akut ärende dyker upp där beslut måste tas omgående konfererar styrelseledamöterna per mail eller per telefon.

I arbetsgrupperna diskuteras projekt och i förekommande fall begär man in offerter från olika företag för att jämföra kostnader för planerade projekt. Förvaltaren är den som verkställer styrelsens uppdrag att skicka ut förfrågningsunderlag till leverantörer. Innan man går ut med förfrågningar har förvaltaren i regel kontaktat olika leverantörer för att kontrollera att de är rätt företag att ställa offertförfrågningar till och att de har den kapacitet som krävs för att utföra ett önskat arbete.

Arbetsgrupperna rapporterar på styrelsemöten vad de diskuterat på sina arbetsgruppsmöten och kommer med förslag till åtgärder i ärenden som de ansvarar för. I förekommande fall fattar styrelsen beslut efter arbetsgruppens förslag.

På styrelsemöten tas skrivelser upp som kommit dels till styrelsen direkt och dels till förvaltaren.

Alla skrivelser från medlemmarna behandlas inte på styrelsemöten. En del enklare ärenden avhandlas mellan styrelsemedlemmarna utanför styrelsemöten. Andra ärenden som är rena förvaltningsärenden hänskjuts till Förvaltaren. Ärenden som är av principiellt eller allmänt intresse eller kostnadsmässigt krävande tas däremot upp och beslut tas på styrelsemöte om man ska tillmötesgå eller avslå en begäran. Bekräftelse på att styrelsen mottagit en skrivelse skickas per e-post eller per brev till den medlem som hört av sig.

Ekonomi är en stående punkt på dagordningen. Här går vi igenom aktuellt utfall och jämför med budget. En lista med uppgift om medlemmar som häftar i skuld, dvs. försenad avgiftsinbetalning, går igenom och eventuella beslut om åtgärder tas. Du är väl medveten om att den nya bostadsrättslagen är väldigt sträng mot den som inte sköter betalningen av sina avgifter?

Förvaltaren har en särskild punkt på styrelsemöten där han rapporterar om händelser så att styrelsen blir informerad om t.ex. vattensador, skadegörelse, störningsärenden, åtgärder som gjorts för att rätta till felaktigheter m.m.

Styrelsen ger förvaltaren i uppdrag att kontakta våra entreprenörer om vi har klagomål som antingen medlemmar, fastighetsskötarna eller styrelsemedlemmar framfört.

Med denna lilla redogörelse vill vi klargöra för intresserade medlemmar vad vi sysslar med och samtidigt försöka inspirera någon att anmäla sig till styrelsearbete när Valberedningen vill ha in förslag på nya styrelseledamöter.

Regler för motorfordon på innergårdarna

Styrelsen har beslutat att följande regler skall gälla beträffande motorfordon på innergårdarna.

Flyttbilar: Flytt- eller lastbilar överstigande en totalvikt om 3,5 ton och 7 meters längd får ej köras in på gårdarna. Tillstånd för större fordon skall inhämtas från Förvaltaren och det skall alltid gå en vakt framför fordonets körriktning. Stor aktsamhet och största hänsyn skall uppmärksammas lekande barn som vistas i området.

Återkommande problem, med stora kostnader som följd, har tyvärr resulterat i flera sönderkörda gräsmattor, träd, vegetation, staket, cykelställ och byggnation i allmänhet. Föreningen kommer i fortsättningen att utkräva ersättning för återställande.

Fartbegränsning: På samtliga fem gårdar gäller begränsad farthållning upp till max. 10 km/tim eller krypfart för alla slags motordrivna fordon/arbetsredskap där detta krävs för en säker framfart.

Avisering: Generell avisering om gällande regler för framförande av motorfordon skall ges såväl till de som flyttar från och de som flyttar till Volten. Reglerna skall även bifogas alla entreprenörsavtal.

Bommarna: Alla fem vägbommarna skall hållas stängda. I samband med flyttning och entreprenörsarbete öppnas och stängs bommarna vid in- och utkörning.

Entreprenörsfordon får stå uppställda på innergårdarnas asfalterade ytor i max. 15 minuter. Stickgatorna tillåter 1-timmes parkering. Vid behov av längre parkeringstid kontaktas Förvaltaren som anvisar tillfällig parkeringsplats.



Grovsophusen

Det är tråkigt att behöva klaga på hur medlemmarna sköter sig när det gäller hur och vad man kastar i grovsophusen. Vi har t.ex. hittat en TV i en vagn avsedd för tidningar. Porslin och keramik har hittats som inte hör hemma bland glas. Tänk också på att inte blanda färgat och enfärgat glas. Det händer också många gånger att de som renoverar sina lägenheter ställer färgburkar med färgrester i grovsophusen. Även bilbatterier hittar vi där. Var snäll och lämna dessa s.k. deponirester vid Statoil mitt emot Galoppfältet. Allt som inte är sopor som hämtas av SITA måste föreningen med hjälp av fastighetsskötarna frakta bort. Tänk på att det är du själv som betalar extra för detta, fördelat på samtliga medlemmar.

Vi har också förstått att nycklar till grovsophusen har hamnat hos obehöriga ej boende i föreningen som på så sätt kommer åt att kasta sina sopor hos oss. Läger du märke till att någon som inte verkar höra hemma i området använder sig av våra grovsophus är du välkommen att meddela Förvaltaren. Alla som säljer sin lägenhet och flyttar kommer kanske inte ihåg att lämna ifrån sig alla tre nycklarna som delats ut och som passar till entréportarna, källardörrarna och sophusen. Om du nyss köpt din lägenhet och saknar nycklar till nämnda lås, ta helst kontakt med säljaren som säkert av misstag behållit någon nyckel.

Kostnader för att anlita HSB för reparationer

Bostadsrättshavaren har numera ett större ansvar för underhållet av bostaden enligt de nya stadgarna men har också större rättigheter att ändra i lägenheten. Det betyder att bostadsrättshavaren står för i princip alla reparationer i lägenheten. Det innebär att man själv bestämmer till vem man vänder sig för att få eventuella fel åtgärdade.

HSB Stockholm finns till hands om/när du behöver hjälp. Man har tagit fram fasta priser på de vanligaste reparationerna. Att anlita HSB Stockholm är ett smidigt sätt för dig att få reparationer gjorda i hemmet. De har all den kompetens man som boende kan behöva.

Exempel på fasta priser:

Priserna gäller under förutsättning att HSB Stockholm har avtal om fastighetsskötsel byggnad med din bostadsrättsförening (vilket brf Volten har). Priserna är inklusive arbete, material och moms.

Byte köksblandare FMM (1-hål utan diskmaskinuttag)	2.150.-
Byte köksblandare FMM (1-hål med diskmaskinuttag)	2.660.-
Byte strömbrytare	310.-
Byte eluttag	330.-
Byte spisuttag	520.-

Priserna förutsätter att arbetet kan utföras med standardutrustning direkt mot befintlig utrustning. Övriga kostnader tillkommer.

Ovanstående information och priser har hämtats ur "Bostadsrätts-Info", HSBs information till styrelserna i bostadsrättsföreningar med medlemskap i HSB.

Du kan naturligtvis välja vilken entreprenör du själv vill och då kan ovanstående prislista vara bra att jämföra med.

Påminnelse om tvättiderna

När nya tider för användning av tvättstugorna infördes, dvs. att det är tillåtet att tvätta även på söndagar, gjordes förbehållet att **inte börja före kl 10.00 och inte tvätta efter kl 19.00**. Nya medlemmar har kanske inte uppmärksammat detta trots anslag i alla tvättstugor. Begränsningen gjordes för att boende ovanför tvättstugorna inte skulle bli störda mer än nödvändigt.

Höstens styrelsemöten

Första styrelsemötet har redan ägt rum den 21 augusti.

Resterande möten under hösten hålls måndagar den 25 september, 23 oktober, 27 november och 18 december.

För att behandlas på styrelsemöten måste skrivelser vara styrelsen tillhanda senast torsdagar den 14 september, 12 oktober, 16 november och 7 december.

Nästa VoltenNytt kommer ut i december 2006.

Kontaktinformation

hemsida: www.volten.nu

Förvaltningskontoret

Förvaltningsassistent, Carin Frank

e-mail: carin.frank@stockholm.hsb.se

Marknadsvägen 139 (ingång från gatan)

Telefon:	08-473 01 37	Fax: 08-473 01 38
Öppettider:	Besökstid	Telefontid
Måndag:	08.00–09.00	09.00–10.00
Tisdag:	15.00–16.00	14.00–15.00
Onsdag:	08.00–09.00	09.00–10.00
Torsdag:	18.00–19.00	17.00–18.00

Förvaltare, Sten Grass

e-mail: forvaltaren@volten.nu

Hyreshandläggare

Telefon: 08-785 32 00

Panter och överlåtelser, Heléne Håkansson

Telefon: 08-785 32 53

e-mail: helene.hakansson@stockholm.hsb.se

HSB Stockholm

Postadress: 112 84 Stockholm

Besöksadress: Fleminggatan 41

Telefon: 08-785 30 00

Fax: 08-785 32 10

e-mail: info@stockholm.hsb.se

Felanmälan och fastighetsskötsel

Telefon dagtid: 08-578 775 50

Fax dagtid: 08-578 775 80

Telefon kvällar och helger (jouren): 08-657 77 22

Bredbandsbolaget: 020-71 00 70

TV-antenn com hem: 0771-55 00 00

Utelåsning

Ensta Lås 08.00–17.00: 08-758 84 56

Täby Lås 08.00–17.00: 08-758 36 00

Övrig tid: Se Jourlåssmed i telefonkatalogen

Felparkering

PBB Parkeringstjänst: 08-550 300 30

Störningsjour

Larm Assistans 08-340 740 / 08-410 173 41

Styrelsen, styrelsen@volten.nu

Thomas Gustafsson, ordförande: 08-768 86 40

Roald Berthelsen, vice ordförande: 08-758 41 75

Margareta Grahn, suppleant, sekr: 08-758 45 79

Patrik Delin, ledamot: 08-758 85 33

Agneta Lindegrén, ledamot: 08-758 43 45

Ardeshtir Sadeghieh, ledamot: 08-792 33 67

Hans Schyldt, ledamot: 08-544 726 55

Åke Thörnblom, ledamot: 08-758 91 41

Gabriella Toth, ledamot: 08-758 19 04

Bruno Reinfeldt, HSBs representant: 08-768 20 06

Christian Ågren, suppleant: 08-756 29 41

Lars Lindström, suppleant, HSBs repr: 08-732 41 68