



Medlemsinformation Brf. Volten – www.volten.nu

Ansv.utg.: Heimo Auer, redaktör: Margareta Grahns Adress: Marknadsvägen 139

Arbetsgruppen för information : Martina Berglund, Margareta Grahns, Kerstin Nylander

Februari 2003



I detta nr av VoltenNytt:

- Ekonomirutan
- Motioner till årsstämman
- Rapport från informationsmötet
- Status gårdsupprustning
- Budget 2003
- Frågor och svar
- Värmeleveranserna under jul- och nyårshelgerna
- Sopsortering
- Focuz felanmälningssystem
- Att tänka på vid vattenskada i lägenheten
- Badrumsrenovering
- Ny rutin för uttag ur inre fonden

Bilaga: Resultat av boendeenkäten

Ekonomirutan

Som alla informerats om så har brf Volten bytt förvaltning från den 1 januari 2003. Vi har nu efter 4 år återvänt till HSB Förvaltning AB, som ägs av HSB Täby-Roslagen. Anledningen till förvaltningsbytet var **inte** att vi var missnöjda med Riksbyggens sätt att sköta vår förvaltning.

Skälen var följande:

1. Riksbyggen höjde i sitt anbud priserna med ca 12,5 % i jämförelse med år 2002, medan HSB Förvaltning i sitt anbud låg kvar på prisnivån för år 2002.
2. HSB Förvaltning förklarade sig fullt berett att satsa på ett nytt datasystem för felanmälan enligt våra funktionella krav. Riksbyggen ville endast delvis tillmötesgå våra krav.

En kortfattad redogörelse om upphandlingen samt en demonstration av det nya systemet för felanmälan lämnades till medlemmarna av vice ordföranden Bore Dahlberg på informationsmötet den 4 december 2002 på Täby Park Hotel.

Eftersom räkenskapsåret 2002 är till ända så väntar vi nu på bokslutet, som håller på att upprättas av vår tidigare förvaltare Riksbyggen. Resultatet kommer sannolikt att bli i den storleksordning, som höstens prognoser visat. Det betyder ett faktiskt överskott på omkring 16 mkr, som dock kan regleras genom ökad avsättning till yttre underhållsfonden.

Vi har under året som gått satsat mycket pengar på vår yttre miljö. Ännu mer pengar kommer under innevarande och nästkommande år att satsas på ombyggnad av våra entréer. Styrelsen planerar som bekant byte av portar samt byggande av entrétak. Dessa projekt kan i nuläget betalas med eget kapital.

Styrelsen arbetar också - genom en särskilt tillsatt arbetsgrupp - med det omfattande parkeringsprojektet, som preliminärt kommer att belasta föreningens ekonomi i storleksordningen 20-23 mkr, om stämman godkänner förslaget. Hur detta skall finansieras är ännu inte klart. Det finns flera alternativ. Klart är emellertid att nyttjarna av de olika parkeringsformerna kommer att få betala den större delen av kostnaden genom höjda avgifter.

Om vi blickar utanför Voltens ekonomiska sfär så väntar världsekonomin fortfarande på vändningen.

Kanske kommer den om lugnet kan återställas i det för närvarande spända läget, som Irak-krisen har förorsakat. Ränteläget i Sverige är fortfarande gynnsamt för bostads- och fastighetsbranschen och kommer kanske att så förbli fram till höstens EMU-val. Den som lever får se.

Heimo Auer, ordförande

Motioner till årsstämman

Datum för årets stämma är inte fastställt men vi vill redan nu påminna om att motioner skall vara styrelsen tillhanda senast den 28 februari 2003. Blanketter med instruktioner om hur en motion bör utformas finns att hämta på förvaltningskontoret eller på Voltens hemsida.

Rapport från informations-mötet 4 december 2002

Ca. 90 medlemmar deltog i informationsmötet. Som inledning redogjorde H. Auer för bokslut 2001, prognos för 2002 och budget för 2003.

B. Dahlberg presenterade medarbetarna hos HSB Förvaltning AB, som kommer att ha hand om Voltens ekonomiska och tekniska förvaltning. Han berättade därefter vad det nya avtalet innebär och vad som är speciellt för detta. I avtalet ingår ett helt nytt system för felanmälan, åtgärder, ronderingar och beställningar. Det nya felanmälningsystemet Focuz presenterades och demonstrerades.

B. Dahlberg redogjorde för styrelsens planer på att byta entréportar på grund av många felanmälingar. Offerter har tagits in och arbetet beräknas påbörjas under år 2003.

B. Dahlberg berättade kortfattat om vad som hittills gjorts i planeringen för stambyte eller stamrenovering. En metod för renovering har provats och befunnits tillfredsställande. I första hand gäller det avloppsstammar. Om mindre än 10 st läckage per år i två på varandra följande år inträffar påbörjas renovering eller byte år 2012. Vid fler läckage tidigare läggs arbetet. Varm- och kallvattenrör håller erfarenhetsmässigt avsevärt längre än avloppsrör.

T. Gustafsson presenterade tidsplan för parkeringsprojektet och hur man tänkt sig att bygga om parkeringsytorna. Lägsta standard skall vara motorvärmare på alla platser även om alla lägenhetsinnehavare inte vill utnyttja dem. En plats per lägenhet skall tillhandahållas. Platserna kommer att göras 20 cm bredare än idag. Kostnaden skall bygga på självkostnad.

Parkeringsenkäten besvarades av ca. 530 medlemmar. Vi fick in 33 st nya önskemål om garage och räknar med att alla, som idag har garage, vill behålla dem, trots att ca. 40 st inte svarat. Önskemål om carport har anmälts av 80 st. Alla parkeringsplatser utrustas med motorvärmarruttag som kopplas in för dem som önskar.

En del av de synpunkter som framkommit i enkäten kommer arbetsgruppen att beakta.

K. Nylander redovisade resultatet av boendeenkäten i form av diagram och nämnde några av de kommentarer som framförts av medlemmarna.

A. Lindegrén redovisade vad arbetsgruppen gjort för utemiljön beträffande planteringar, asfaltering och upprustning av innergårdarna. Fortsatt förbättring av innergårdarna och planteringar intill fasaderna som klotterskydd planeras.

H. Auer hade tagit fram förslag till vad man kan göra för att minska klotret inom vårt område:

- nattvandring av våra medlemmar mot ersättning
 - bevakning av vaktbolag
 - tätare plantering av buskar närmast fasaderna
 - allmänt stor uppmärksamhet mot okända individer.
- Styrelsen kommer att diskutera detta vidare.

Status gårdsupprustning

Arbetet med att plantera de nya träderna mellan huskropparna och parkeringarna på gård 1, 2, 4 och 5 är nu klart. De träd som fanns och som sågats ner började bli för stora och skymde utsikten alltför mycket. Dessutom skräpade de ned och klibbade ner parkerade bilar med fara för lackskador.

Träden liknar dem som redan planterats utanför gård 3, som har vita blommor. Träden på gård 2 och 4 får vitrosa blommor medan blommorna på gård 1 och 5 kommer att vara mörkare rosa. De kommer att variera i blomningstid för att på så sätt ge en längre blomningsperiod.

Träden har valts i samråd med Jungs, som också är entreprenör, för att passa in i området med avseende på sort, höjd, omkrets och färg. Vi tror att Volten med detta kommer att ge en vackrare och mer inbjudande fasad mot Marknadsvägen samt ge oss boende en skönhetsupplevelse. Skador som uppstått på gräsmattorna i samband med trädplanteringen åtgärdas i vår.

Ny plantering längs fasaderna, som vetter mot Rosengården/Byängsskolan, har upphandlats av styrelsen. Jungs är entreprenör och förberedelserna för planteringen är nu klara. Växterna kommer på plats så fort som möjligt efter vintern.

Förutom att vara skönt för ögat är syftet med planteringen att skydda fasaderna från ytterligare vandalisering av den typ, som vi tråkigt nog upplevde för ett tag sedan, samt även att vara ett visst skydd mot insyn. På grund av detta är tyngden i planteringen lagd på tätväxande buskar, uppblandat med en del taggiga inslag.

Styrelsen har beslutat att köpa en 3-årig klottersa-
neringsservice för att snabbt och effektivt ta bort klotter från fasaderna.

Budget 2003

Intäkter	tkr
Årsavgifter	31 740
Hyrer	2 941
Övriga intäkter	0
Summa	34 681

Kostnader

<i>Kapitalkostnader</i>	
Räntor	2 207
Räntebidrag	0
Avskrivningar	4 066
Delsumma	6 273

Underhållskostnad

Planerat underhåll	8 000
Disponerat ur fond	-8 000

Driftkostnader

Löpande underhåll	1 150
Städning	730
Fastighetsförsäkring	400
Arvoden och löner	490
Revisionsarvoden, externt	34
Projektleddning	100
Förvaltning	1 659
Fastighetsskötsel	658
Utbildning	50
Främmande tjänster	300
Övriga adm.kostnader	180
Kabel-TV	447
Markskötsel Jungs	670
Medlemsavgifter	131
Förbrukningsmateriel	150
Vattenavgifter	2 615
Elavgifter	1 048
Värmekostnader	5 800
Sotning	250
Sophantering	1 000
Vinterkostnader	400
Bredbandskostnader	25
Övriga kostnader	100
Självriskersättning försäkring	100
Delsumma	18 487

Fastighetsskatt	2 523
------------------------	--------------

Ränteintäkter	- 900
Summa	34 376

NETTORESULTAT	298
----------------------	------------

Frågor och svar

Från och med nästa nummer av VoltenNytt i mitten av april kommer vi att införa en spalt med frågor och svar. Vi uppmanar medlemmarna att komma med frågor av allmänt intresse som vi kan belysa och besvara. Lämna dina frågor i brevlådan vid förvaltningskontoret eller per e-mail till: forvaltaren@volten.nu.

Värmeleveranserna under jul- och nyårshelgerna

Som de flesta lade märke till hade Fortum (tidigare Birka Värme) problem med värmeleveranserna under helgerna. Styrelsen har begärt en skriftlig förklaring av Fortum varför avtalet om värmeleverans ej kunde hållas under tiden 19 december till den 6 januari.

Fortum tillstår att värmeleveranserna till Volten varit otillräckliga under den kalla perioden i slutet av året och beklagar det inträffade. Man säger vidare att orsaken var ett haveri i panncentralen, som man reparerat med högsta prioritet. Man nämner vidare att det pågår ett arbete för att bygga ihop panncentralerna i Täby för att höja leveranssäkerheten.

Från styrelsens sida har vi svårt att tro att ett haveri inträffar samtidigt i två panncentraler - Farmen och Galten - och vid den tidpunkt då man förberett att stoppa driften för att göra en sammankoppling. Styrelsen kommer att avkräva Fortum ett mera ingående svar samt begära kompensation för utebliven värme.

Enligt styrelsens målsättning skall temperaturen i lägenheterna vara 20-22 grader.

Sopsortering

Med risk för att verka tjatiga vill vi än en gång framhålla vikten av att lägga soporna i rätt sorts sophus. Vi finner ibland kassar med tidningar, blomkrukor och andra grovsopor i sophusen för hushållssopor. Dessa sopor ska kastas i grovsophusen! Det finns tyvärr medlemmar som proppar igen ett inkast och orsakar stopp i karusellen inne i sophuset i stället för att titta om något av de andra två inkasterna rymmer ytterligare sopor. Är alla inkasterna fulla, gå då till nästa sophus - ställ inte påsarna på marken!

Det händer att containern och andra kärl i grovsophusen blir överfyllda. Gå då till ett annat grovsophus som inte är lika fullt och lämna dina grovsopor där i stället för att fylla golvet. Entréportnyckeln passar till samtliga grovsophus.

Det kostar föreningen pengar att låta fastighetssköterna städa upp efter oss medlemmar. Miljökalendarerna som alla fått från Täby kommun nyligen innehåller mycket läsvärt om sopsortering.

Focuz felanmälningssystem

Vi har tidigare informerat om det nya felanmälningssystemet, som beräknas fungera fullt ut efter ca två månader.

Den som inte har tillgång till dator kan som vanligt ringa till Felanmälan, telefon 08-638 80 30 eller faxa till 08-638 80 09.

Att tänka på vid vattenskada i lägenheten

Under senare år har vattensskador i lägenheter förekommit, dock inget stort antal med tanke på att rörstammar och rörledning har funnits från byggtiden.

Här vill vi förklara hur man förfar om man fått en vattenskada i sitt badrum, extra toalett eller kök:

1. Kontakta förvaltaren för inspektion och råd hur skadan ska åtgärdas.
2. Kontakta ditt eget hemförsäkringsbolag.

OBS! Det är viktigt att du har en hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt. Länsförsäkringar är det enda bolag som har en heltäckande försäkring för vattensskador. Som HSB-medlem kan du få förmånliga premievillkor hos Länsförsäkringar.

Enligt föreningens stadgar är lägenhetsinnehavaren ansvarig för alla invändiga ytor, tätskikt i våtutrymmen och golv med underlag av spånskiva och sand. Vid skador på de ytor som ingår i föreningens ansvar gäller föreningens fastighetsförsäkring men självrisken krävs av medlemmens försäkringsbolag, om skadan uppstått på grund av medlemmens vårdslöshet.

Badrumsrenovering

Som nämdes vid informationsmötet kommer det att dröja ytterligare några år innan det blir aktuellt med byten eller renovering av avloppsstammar.

Den som behöver renovera sitt badrum bör göra det redan nu med tanke på att tätskikt kanske saknas. Om renovering inte har gjorts sedan husen byggdes finns det troligen asbest i sättbruket bakom kaklet och i liten omfattning i fogmassan. Kontakta alltid förvaltaren innan badrumsrenovering. **Asbestsanering sker på föreningens bekostnad.** Anlita fackman som kan lämna intyg på utfört arbete.

Ny rutin för uttag ur inre fond

I samband med att vi bytt förvaltning har rutinen för uttag ur inre fonden förändrats. Du ska nu lämna blanketten tillsammans med kopior av utlägg till förvaltningskontoret, Marknadsvägen 139. Blanketten finns på förvaltningskontoret och på hemsidan. Lägsta belopp som utbetalas är 300 kr.

Observera att inköp av mikrovågsugn inte berättigar till uttag ur fonden.

Av hyresbeskedet framgår hur mycket fonden uppgår till. Om utlägg överstiger innestående medel på fonden, kan du lämna in kvittokopian och få ut det som finns innestående. Inom ett år kan du sedan ansöka om att få ut det som fonderats under mellantiden.

Kontaktinformation

Förvaltningskontoret:

Marknadsvägen 139 (ingång från gatan)

Telefon: 08-473 01 37

Fax: 08-473 01 38

Förvaltare:

Sven Jacobson, HSB Förvaltning AB

e-mail: forvaltaren@volten.nu

Telefon- och öppettider:

Måndag 08.00 - 10.00

Onsdag 08.00 - 10.00

Torsdag 08.00 - 10.00 och 17.00 - 19.00

Felanmälan:

Telefon: 08-638 80 30

Fax: 08-638 80 09

www.volten.nu/Service/Felanmälan

Akuta fel utanför kontorstid: 08-657 77 20

Bredbandsbolaget 020-71 00 70

TV-antenn: com hem 0771-55 00 00

Utelåsning:

Ensta Lås 08.00-17.00 Tel 08-758 84 56

Täby Lås 08.00-17.00 Tel 08-758 36 00

Övrig tid: Se Jourlåsmed i telefonkatalogen

Hyresadministratör:

Britt Kraft HSB Förvaltning AB

Telefon: 08-638 80 00

e-mail: britt.kraft@tabyroslagen.hsb.se

Felparkering

PBB Parkeringstjänst 08-550 300 30

Styrelsen:

Ordförande

Heimo Auer 08-758 45 98

Vice ordförande

Bore Dahlberg 08-792 34 31

Sekreterare

Margareta Grahn 08-758 45 79

Ledamöter

Kurt Bergström 0708-765 605

Thomas Gustafsson 08-768 86 40

Agneta Lindegrén 08-758 43 45

Lili Norberg 08-758 18 54

Kerstin Nylander 08-792 02 85

Ulf Wahlberg (HSBs representant)

Suppleanter

Martina Berglund 08-792 37 96

Roald Berthelsen 08-758 41 75

Lars Lindström (HSBs representant)

Ansvar för:

Ekonomi - Heimo Auer

Fastighetsunderhåll - Bore Dahlberg

Sophantering - Roald Berthelsen

Trafik/Ytermiljö - Agneta Lindegrén

Information - Margareta Grahn

Studieorganisatör - Heimo Auer

Resultat av boendeenkäten

Totalt 349 medlemmar har besvarat enkäten.
Jämfört med år 2000 har vi fått in 115 fler svar,
eller + 49 %.

Fråga 1: Hur länge har du bott i Volten?

0-2 år	2-5 år	5-10 år	11- år
27 st	58 st	52 st	212 st
8 %	17 %	15 %	61 %

Fråga 2: Hur länge tänker du bo kvar i Volten?

0-2 år	2-5 år	5- år	Vet ej
15 st	17 st	3 st	314 st
4 %	5 %	1 %	90 %

Fråga 3: Kvaliteten på boendet i Volten är

Hög	Acceptabel	Dålig	Vet ej
148 st	192 st	3 st	6 st
42 %	55 %	1 %	2 %

Fråga 4: Avgiften ("hyran") är

Varken hög			
Hög	eller låg	Låg	Vet ej
17 st	268 st	62 st	2 st
5 %	77 %	18 %	1 %

Fråga 5: Kvaliteten på boendet är i relation till avgiften ("hyran")

Varken bra			
Hög	eller dålig	Dålig	Vet ej
134 st	193 st	9 st	13 st
38 %	55 %	3 %	4 %

Fråga 6: Felanmälan fungerar

Varken bra			
Bra	eller dåligt	Dåligt	Vet ej
196 st	60 st	33 st	60 st
56 %	17 %	9 %	17 %

Fråga 7: Förvaltningskontoret fungerar

Varken bra			
Bra	eller dåligt	Dåligt	Vet ej
172 st	86 st	19 st	72 st
49 %	25 %	5 %	21 %

Fråga 8: Värmen fungerar

Varken bra			
Bra	eller dåligt	Dåligt	Vet ej
192 st	86 st	68 st	3 st
55 %	25 %	19 %	1 %

Fråga 9: Ventilationen fungerar

Varken bra			
Bra	eller dåligt	Dåligt	Vet ej
186 st	93 st	60 st	10 st
53 %	27 %	17 %	3 %

Fråga 10: Fastigheten sköts

Varken bra			
Bra	eller dåligt	Dåligt	Vet ej
248 st	83 st	5 st	14 st
71 %	24 %	1 %	4 %

Fråga 11: Städningen i våra gemensamma utrymmen sköts

Varken bra			
Bra	eller dåligt	Dåligt	Vet ej
139 st	124 st	78 st	7 st
40 %	36 %	22 %	2 %

Fråga 12: Tycker du att vår ytermiljö är

Varken bra			
Bra	eller dålig	Dålig	Vet ej
274 st	59 st	12 st	4 st
79 %	17 %	3 %	1 %

Fråga 13: Informationen från styrelsen om föreningens angelägenheter är

Varken bra			
Bra	eller dålig	Dålig	Vet ej
251 st	60 st	22 st	16 st
72 %	17 %	6 %	5 %

Fråga 14: Hur upplever du att du blir bemött vid kontakterna med Voltens styrelse?

Varken bra			
Bra	eller dåligt	Dåligt	Vet ej
116 st	39 st	30 st	164 st
33 %	11 %	9 %	47 %

Fråga 15: Tycker du att VoltenNytt är?

Varken bra			
Bra	eller dålig	Dålig	Vet ej
278 st	54 st	6 st	11 st
80 %	15 %	2 %	3 %

Fråga 16: Tycker du att Voltens hemsida är?

Varken bra			
Bra	eller dålig	Dålig	Vet ej
30 st	46 st	21 st	252 st
9 %	13 %	6 %	72 %

Fråga 17: Är du intresserad av kursverksamhet inom Volten?

Bara 35 personer är intresserade av att delta i en kurs.

Fråga 18: Är du intresserad av att leda en kurs Inom Volten?

6 positiva svar har lämnats med förslag till ämnen.

Minoritetsspråkkanalerna

Önskemål om en fransk och en italiensk kanal framfördes av ca 100 medlemmar per kanal. Styrelsen har erfarenhet att det inte är möjligt att byta till dessa på grund av att de ingår i com hem's utbud. Bortsett från önskemålen om dessa två fick nuvarande kanaler flest röster. Utbudet kommer därför inte att ändras.

Av enkäten har vi dragit slutsatsen att det stora flertalet medlemmar är nöjda med att bo i föreningen och är positiva till de åtgärder som styrelsen har vidtagit när det gäller den yttre och inre miljön.