



Medlemsinformation Brf.Volten – www.volten.nu

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

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

April 2003



I detta nr av VoltenNytt:

- Kallelse till årsstämman
- Ordföranden har ordet
- Förändringar i bostadsrättslagen
- Strömbrytare i tvättstugor
- Eluttag och lampor i badrum
- Eluttag för sladdlampa i källare
- Bredbandsanslutning
- Status gårdsupprustning
- Nya entréportar
- Nya entrétak - stämmobeslut
- Parkeringsprojektet - stämmobeslut
- Autogirobetalning
- Frågor och svar
- TV- och minoritetsspråkkanaler

Brf Voltens ordinarie årsstämma

Måndagen den 5 maj kl 19.00 är alla medlemmar välkomna till brf Voltens årsstämma på Täby Park Hotel. Från kl 18.00 serveras kaffe och tårta.

Med anledning av HSBs 80-årsjubileum kommer HSB Täby-Roslagen att ge en kort resumé över verksamheten kl 18.30.

Kallelse med förvaltningsberättelse distribueras till samtliga hushåll två veckor före årsstämman.

Ordföranden har ordet

(traditionell summering inför årsstämman)

Åter har ett för Volten händelserikt år passerat och kan läggas till handlingarna. För varje år som går så känns det som om det sist gångna året också är det mest innehållsrika. När jag blickar tillbaka på år 2002 så känns det så även denna gång.

Som det mest betydelsefulla som inträffade förra året får väl den slutgiltiga domen i Högsta Domstolen betraktas. Den gav oss inte bara ett kraftigt och välkommet tillskott i vår kassa utan framför allt ett bevis på att vår uppfattning om moral och rättvisa även delades och underströks på ett kraftfullt sätt av hela det svenska domstolsväsendet i samtliga instanser. Där rådde det uppenbarligen ingen tvekan. Det kändes skönt.

I vanlig ordning så har styrelsen under året drivit ett antal projekt som gällt både underhåll och nyinvesteringar. Detta har skett genom såväl de permanenta arbetsgrupperna som genom särskilt tillsatta projektgrupper. Som styrelsens ordförande så har jag i större utsträckning än tidigare år lämnat ansvaret härför till respektive sammankallande och projektledare. Det har medfört att de olika grupperna arbetat mycket självständigt och med stor energi inom de ekonomiska ramar som fastställts av styrelsen. Ser man på resultatet hittills så har det utfallit mycket väl.

Information om alla genomförda, pågående och planerade större projekt finns i årsredovisningens **förvaltningsberättelse** (sidan 2-5) som delas ut till samtliga medlemshushåll i mitten av april månad. Av dessa projekt vill jag nämna de 3 mest kostnadskrävande. Det är utbytet av portar samt byggande av entrétak som tillsammans kommer att kosta föreningen ca 5 mkr. Det klart kostsammaste projektet är emellertid upprustningen av våra parkeringsplatser med nybyggnation av carports samt utökning av antalet garage och motorvärmplatser. Det projektet ensamt kan överstiga 20 mkr.

Ordföranden har ordet forts.

Styrelsen planerar att förelägga förslaget på den ordinarie stämman för att medlemmarna själva skall få ta beslut i frågan. Även byggandet av entrétak kommer att tas upp på stämman.

I framtiden har vi ytterligare några kostsamma projekt framför oss, nämligen en renovering av vårt ventilationssystem samt en total stamrenovering.

Frågan man ställer sig är hur skall allt detta finansieras och går det utan stora avgiftshöjningar? Svaret är följande:

Våra egna likvida medel som vi idag förfogar över räcker i bästa fall till samtliga aktuella projekt under innevarande år om de fullföljs. Därefter måste finansiering av dyrare projekt lösas med nya banklån. Detta är inte något problem med tanke på att vi inte tagit något nytt banklån sedan år 1991. Vi har istället amorterat bort ca 55 mkr. Med tanke på föreningens kraftigt ökade taxerings- och marknadsvärde så har vi en **kreditvärdighet** som idag vida överstiger vårt framtida lånebehov inklusive kostnaden för en total stamrenovering. I ett sådant läge så är det endast Sveriges räntepolitik som avgör om föreningen måste höja årsavgiften eller ej. Det betyder att vid fortsatt lågt ränteläge under ytterligare en 10-årsperiod så kan våra månadskostnader fortfarande ligga på en förhållandevis mycket låg nivå.

Vad som krävs är en fortsatt hård budgetstyrning vilket bl a innebär att styrelsen måste noggrant prioritera alla krav och önskemål som inkommer från medlemmarna samt även att medlemmarna visar förståelse härför.

Avslutningsvis vill jag informera att jag vid möte med valberedningen meddelat att jag är disponibel för en ny mandatperiod som ordinarie ledamot om jag blir föreslagen. Samtidigt har jag också aviserat att jag **inte** har för avsikt att kandidera till ordförandeposten när styrelsen konstituerar sig efter årsstämman. Följaktligen så är detta min sista artikel som jag skriver i Volten Nytt under denna rubrik och signatur. Möjligen kan jag återkomma i VoltenNytt under rubriken Ekonomirutan.

Därmed tackar jag för mig för en 11 år lång och innehållsrik period som ordförande, som lärt mig mycket om styrelse- och föreningsliv.

Heimo Auer
ordförande



Glad

Påsk

Förändringar i bostadsrättslagen från 1 april 2003

Bostadsrättshavarens inflytande ökar vid ombyggnationer men skärps upp när det gäller störningar, obetalda avgifter och bristande underhåll av lägenheten. Samtidigt förlängs den så kallade förverkans- och återvinningsfristen.

Generösare regler för: **Ombyggnader hemma.**

Tidigare krävde alla ombyggnader hemma tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Med de nya reglerna krävs tillstånd endast när det gäller förändring av eller ingrepp i befintliga el-, avlopps-, vatten-, värme- eller gasledningar, bärande väggar och bjälklag.

Andrahandsuthyrning. För att hyra ut i andra hand krävs alltid tillstånd från styrelsen (skriftligen). En nyhet är att man nu får rätt att hyra ut för att provbo med sambo, där sex månader satts som skälig tid. I övrigt gäller beaktansvärda skäl, t ex om man jobbar eller studerar på annan ort, militärtjänst eller sjukdomsvistelse.

Skärpta regler för:

Störningar. Om en boende orsakar allvarliga störningar kan det leda till uppsägning om man fortsätter störa trots varning. Bostadsrätten går då till försäljning hos kronofogden.

Obetalda avgifter. Uppsägning gäller även (dvs nyttjanderätten blir förverkad) om man återkommande slarvar med att betala avgiften i tid. Senast en vecka från förfallodatum gäller. Den så kallade återvinningsfristen, dvs möjligheten att få tillbaka nyttjanderätten, har samtidigt förlängts till tre veckor, mot tidigare en.

Bristande underhåll. Brister man i sitt underhåll av lägenheten så att allvarliga skador riskeras, t ex vattenskador eller farliga elinstallationer, kan uppsägning ske.

Strömbrytare i tvättstugor

I ett antal tvättstugor har väggströmbrytarna för takbelysningen bytts till automatisk tändning när man går in i tvättstugan och släckning efter ett antal minuter när man lämnat tvättstugan. Detta byte har gjorts på prov för att få en smidigare tändning. Om du upplever driftsstörning vänligen kontakta förvaltaren.

Eluttag och lampor i badrum

Förvaltaren har vid besök i en del lägenheter funnit att många har monterat lampor som är avsedda för sovrum och vardagsrum och absolut inte för badrum. Eluttag i badrum skall vara jordat, sköljåligt och anslutet till jordfelsbrytare. Lamporna skall vara klassade från IP21. Det finns olika klasser beroende på avståndet från duschhuvud och badrummet är indelat i zoner. Förvaltaren kan lämna närmare upplysningar om regler för elinstallationer i badrum.

Eluttag för sladdlampa i källare

Som vi tidigare meddelat har styrelsen på gård 1 på prov installerat eluttag för sladdlampor i en källargång. Försöket föll väl ut och medlemmarna där är nöjda med att kunna vistas i ett välupplyst förråd.

Styrelsen har därför nu tagit beslutet att installera eluttag för sladdlampor i alla källargångar där belysningen in till förråden är otillräcklig.



Bredbandsanslutning

Anslutningskostnaden till bredband är fortfarande kr 495:-. Nätverkskort och kabel måste köpas extra och kostar hos Bredbandsbolaget kr 895:-. Med nätverkskortet följer en CD-rom med drivrutiner.

Månadskostnaden är kr 295:- + kr 20:-, om man inte betalar via autogiro.

Hjälp med installationen och support kan man få av Bredbandsbolagets samarbetspartner Nätverksakuten, telefon 08-720 32 50.

Status gårdsupprustning

Nu är det dags att ta tag i innergårdarna igen och fortsätta med upprustningen enligt de boendes önskemål. Vi kommer att ta kontakt med gårdsföreningarna under april för att gå igenom deras prioriteringar och bestämma vad som skall göras.

Varje gård kommer att få en egen representant från Trafik- och Ytermiljögruppen, som sköter kontakten med gårdsföreningarna.

Nya entréportar

Styrelsen beslutade den 17 mars enhälligt att investera i nya entréportar. Upphandlingen omfattar hela partiet, dvs ramen som portarna är fästa i. Under vecka 13 har slutförhandling med vald leverantör genomförts. Under vecka 18 kommer provmontering av den första porten att ske på Marknadsvägen 57. Du som är intresserad kan gå vägen förbi så får du se hur de nya portarna kommer att se ut. Fortsatt montering kommer att ske under cirka 6 månader framåt. Med detta hoppas vi att antalet felanmälningar skall bli avsevärt färre jämfört med nuvarande cirka 280 felanmälningar per år på grund av dålig funktion med nuvarande portar.

Fastighetsgruppen

Nya entrétak

Samtidigt med upphandlingen av portarna har vi även genomfört en upphandling av entrétak. Då detta är en tillbyggnad krävs ett byggnadslov samt ett formellt beslut på stämman.



Om byggnadslov inkommit till den 5 maj kommer styrelsen att föreslå stämman att besluta att montera föreslagna entrétak till de nya portarna.

Fastighetsgruppen

Parkeringsprojektet

Arbetet med att förnya våra parkeringar, enligt önskemålen som framförts i den enkät som genomfördes i höstas, fortskrider.

Vi har nu fått byggnadslov för 84 carportar på vardera gård 2 och 4 och ovanför befintliga garage längs gård 5 mot Mediagymnasiet, samt 28 st garage på gård 3 och 4 st ovanför grovsophuset vid gård 1. Carportarna och garagen är tänkta att placeras längst ner mot lilla Marknadsvägen.

Nästa fas i projektet har nu inletts i och med att offertförfrågningar har skickats ut. Vi återkommer med information vartefter projektet framskrider. Målet är att beslut skall tas på stämman den 5 maj.

Arbetsgruppen för Projekt Parkering

Autogirobetalning av månadsavgifterna

Nu kan även du som har SEB, ICA eller Stadshypotek som bank betala via autogiro. Blankett finns på förvaltningskontoret och på Voltens hemsida.

Frågor och svar

Vår uppmaning i VoltenNytt nr 1/2003 har resulterat i nedanstående frågor.

Fråga 1:

Var det enbart Fortums fel att vi frös i vintras?

Svar: Ja. I föregående VoltenNytt har vi lämnat den enda förklaring, som vi hittills fått från Fortum. Styrelsen kommer under april månad att inlämna ett skriftligt krav på ersättning för utebliven värme.

Fråga 2:

Hur många lägenhetsinnehavare anmälde t ex fel på termostaten under köldperioden?

Svar: För dem som felanmält har 21 st felaktiga radiatorventiler bytts ut.

Fråga 3:

Har vi även haft fel på undercentralerna?

Svar: Gård 1 och 2 har "gamla" värmeväxlare kvar. Växlarytorna blev nedsmutsade i samband med arbeten i kulvertsystemet utanför fastigheterna. Inkommande ledningar (som är Fortums ansvarsområde) saknade smutsfilter och detta medförde att ej tillräcklig värme kom ut till de boende.

Fråga 4:

Uppkom andra problem i samband med köldperioden som påverkade möjligheten att få anständig värme i lägenheterna?

Svar: Denna fråga sammanfaller med fråga 1.

Fråga 5:

Vilka åtgärder ämnar styrelsen vidta för att inte ovanstående ska upprepas nästa vinter?

Svar: Fortum kommer att avkrävas kontinuerlig information och rapportering om värmeanläggningens status.

Fråga 6:

På sistone har varmvattnet på gård 4 alternat mellan skållhett och ljummet. Beror det på att systemet ännu inte är intrimmat? Annan anledning?

Svar: Fel har konstaterats på utrustningen som reglerar rätt varmvattentemperatur bl a på reglercentral och styrventil. Föreningen undersöker möjligheten för PC-baserat styr- och övervakningssystem som ger larmpunkterna snabbare och indikerar felkälla.

TV- och minoritets-språkkanaler

Som de flesta troligen redan sett har **comhem** lagt till den nya TV4+-kanalen i vårt analoga grundutbud. Den har lagts in på frekvensen UHF E57 där den arabiska MBC-kanalen tidigare fanns och därför har denna flyttats till UHF E69.

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:

Camilla Christander HSB Stockholm AB

Telefon: 08-785 32 00

e-mail: camilla.christander@stockholm.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 Grahns 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 Grahns

Studieorganisatör - Heimo Auer