



Flygfoto Bergslagsbild AB

VoltenNytt

Nr 4/december 2012

Medlemsinformation Brf. Volten

<http://www.volten.se>

Ansvarig utgivare: Thomas Gustafsson

Adress: Marknadsvägen 139, 183 78 Täby.

Arbetsgruppen för VoltenNytt: Margareta Grahn &

Nicole Beasley



Innehållsförteckning

- Avgiftshöjning från 1 januari 2013
- Vi vill ha dig – Valberedningen efterlyser
- Ordföranden har ordet
- Informationsmöte för föreningarna i Täby Fjärrvärme AB
- Rapport från informationsmötet
- Övernattningslägenheterna i Volten
- Vad händer med våra sopor
- Larmassistans
- Information vid fel på maskiner i tvättstugorna
- Lägenhetsnummer
- Styrelsemöten våren 2013
- Vår informationskanal

Avgiftshöjning från januari 2013

Fr o m januari 2013 höjs månadsavgifterna med 3 %. Senaste höjningen gjordes från årsskiftet 2003.

Vi vill ha dig!

Du som är intresserad av att vara med och påverka ditt boende, ta kontakt med Valberedningen, som har påbörjat sitt arbete för att hitta bra kandidater för uppdrag i föreningens styrelse. Tidigare erfarenhet från liknande uppdrag är meriterande men absolut inget krav. Det viktigaste är att du är engagerad. Kontakta Valberedningen om du är intresserad eller vet någon du tror skulle vara en lämplig kandidat. Första intresseanmälan skickas senast den **28 februari 2013** per e-post till:

Birgitta.gorlinge.44@hotmail.com

sammanställande i Valberedningen. Du kan också ringa Birgitta på telefon 792 40 01. På Voltens hemsida finns kontaktinformation till övriga ledamöter i Valberedningen, som består av ledamöter från Voltens fem gårdar.

Ordföranden har ordet

Efter en varm, men regnig höst, kom det närmast som en chock när snön vräkte ner över oss i förra veckan och det samtidigt blev åtskilliga minusgrader. Men snart vande man sig, det brukar ju vara så här i december. Våra snöröjare jobbade för fullt med alla tillgängliga resurser och har väl trots stora bekymmer lyckats få till det.

Oberoende av vädersituationen har styrelsen jobbat hårt under hösten för att komma i gång med våra ambitiösa (men nödvändiga) renoverings- och underhållsåtgärder. Lägg därtill fjärrvärme frågan.

Kanske de många planerade åtgärderna var skälet till att så många kom till höstens informationsmöte. Jag hoppas att alla ni som var där fortsätter att komma på stämmor och informationsmöten, men också att ännu fler tillkommer. Det är viktigt för en bostadsrättsförening att många är med och blir informerade och det blir bättre demokratisk förankring av stämmobeslut om fler än 10% av medlemmarna fattar alla beslut.

Detta nummer av VoltenNytt innehåller mycket av det som informerades om på mötet. I en del fall har nytt tillkommit. Detta har lagts till här i bladet.

Styrelsen håller också på att utvärdera boendeenkäten. Den formella sammanställningen är ju klar, men hur skall vi ställa oss till det som framkommit. Vad skall vi göra, förändra eller framkom något annat som vi bör ta till oss?

Trots alla våra pågående verksamheter är det lika viktigt för oss i styrelsen som för er alla andra att ta vara på den förestående julhelgen. Koppla av från arbeten och tvång och koppla av tillsammans med era nära och kära.

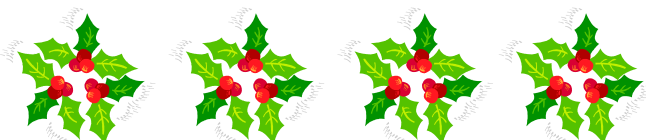
Styrelsen önskar alla Voltens medlemmar en riktigt God Jul och ett Gott Nytt År!

Thomas Gustafsson

Ordförande i brf Volten

Informationsmöte för alla föreningar i Täby Fjärrvärme AB om fjärrvärme

Torsdagen den 14 februari 2013 kl 19 kommer brf Annexets, brf Farmens, brf Storstugans och brf Voltens medlemmar att bjudas in till information om fjärrvärme projektet. Plats: Täby Park Hotel i Stora hörsalen.



Rapport från informationsmötet den 13 november (med senare uppdateringar införda)

Till informationsmötet hade ovanligt många medlemmar kommit, ca 180 personer. Thomas Gustafsson inledde med att hälsa alla välkomna och därefter presentera aktuella projekt, som styrelsen arbetar med, och informerar om under kvällen.

Fjärrvärme

Vi har tre spår: Fortum Värme, som vi har 15 års avtal med och som går ut nästa år, EON och PC City (brf City, brf Jupiter 1 och brf Venus). Oavsett val av spår, bedömer vi att värmekostnaderna inte blir högre än idag.

Brf Volten äger tillsammans med våra grannföreningar Storstugan, Farmen och Annexet Täby Fjärrvärme AB i proportion till respektive förenings antal lägenheter.

Samtliga förenings extra stämmor har röstat för förslaget att vi ska investera i en fjärrvärmeanläggning. Representanter från respektive förenings styrelse arbetar gemensamt i en arbetsgrupp för att genomföra projektet.

Arbetsgruppen har fortsatt sina förhandlingar med Fortum angående återköp av fjärrvärmeanläggningarna PC Galten och PC Farmen, anläggningar som föreningarna tidigare ägde.

Efter det att de tre föreningarna Jupiter 1, Venus och City i Grindtorp och Näsbydal fått kännedom om och tagit del av vårt material angående fjärrvärmeprojektet har de kontaktat oss. Intresse föreligger för samverkan angående investering i en gemensam fjärrvärmeanläggning.

Arbetsgruppen arbetar nu med hur en lösning med en gemensam värmeanläggning skulle kunna vara uppbyggd. Nämda föreningar i Grindtorp och Näsbydal äger idag en befintlig anläggning - PC City - som skulle kunna byggas om för att tillgodose alla sju förenings behov av värme.

Arbetsgruppen för också diskussioner med EON Värme AB om att ingå som delägare i EON:s framtida kraftvärmeverk som ska byggas i Hagby i Täby.

De tre projekten är separata och innebär olika alternativ för vår värmeförsörjning.

De fyra bostadsrättsföreningarna har tillsammans beslutat att hålla ett gemensamt informationsmöte för samtliga föreningsmedlemmar torsdagen den 14 februari 2013 kl 19.00 på Täby Park Hotel.

Om ni har frågor angående projektet är ni välkomna att höra av er till Thomas Gustafsson, ordförande i brf Volten.

Stamreovering

Beslut togs på stämman för 4 år sedan att göra stamreovering. Vi har satt igång med en förprojektering med konsultföretaget ÅF, som har erfarenhet av stamreovering. Vi visste inte vad som måste göras innan man gör stamreovering. Det finns 519 stammar i våra fastigheter. Vi räknar med att genomföra projektet under 2015 och 2016.

Påverkan på lägenheterna - Vi kommer att göra en inventering av status i badrum, elcentraler, extra toaletter och kök. Flera besiktningsmän kommer att arbeta med detta för att förkorta tidsåtgången. Lägenhetsbesöket tar högst 1 timme.

Ingrepp i lägenheterna - Maximum 1 vecka. En stam av två är användbar under tiden, dvs vatten och

toalett finns tillgängliga hela tiden, utom i smålägenheter utan extra toalett.

Badrumsreovering för att uppfylla kraven på standard i våtrum

De som inte har reoverat sina badrum måste göra detta före stamreovering. När upphandling av besiktningsmän är klar kommer vi att påbörja inventeringen. Vi återkommer när vi vet mer. Vår bedömning är att det rör sig om ca 400 badrum. Föreningen kommer att teckna ramavtal med behöriga entreprenörer och kostnaden bör bli 30-50 % lägre än vid privat upphandling. Styrelsen förhandlar med bankerna i Täby om förmånliga lån för detta ändamål.

Eluppgradering

Detta hänger ihop med stamreovering. En konsult har gjort en utredning. Vi kan inte exakt säga vad vi kommer att göra, men vi vet att det är nödvändigt att byta elledningar och säkringscentraler med jordfelsbrytare. Det betyder byte av ledningar i lägenheterna, alla uttag blir jordade. Lampputtagen (takarmaturer) blir också jordade. När vi vet mera kommer vi att informera närmare. Arbetet kommer att göras före stamreoveringen.

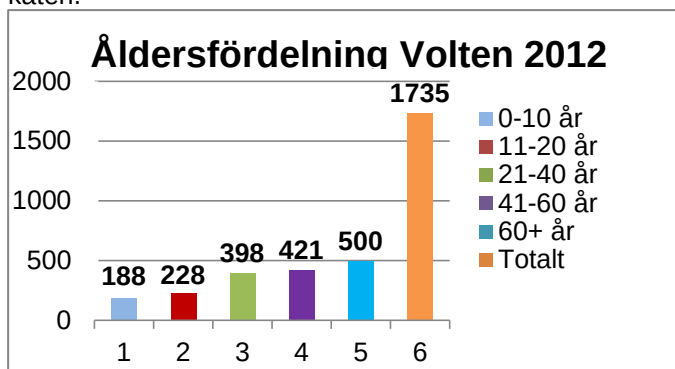
Fönsterbyte

Projektet har pågått sedan förra året. Projektansvariga har börjat titta på upphandlingen och har redan bestämt att vi ska byta både båg och karm. Det saknas i många fall drevning mellan båg och karm. Det kommer att hjälpa oss till bättre inomhusmiljö. Mekanismen för låsning har slutat fungera på många ställen. Det kommer troligen att bli fönster med bara 2 sidor att putsa. Styrelsen tillsammans med anlitad konsult kommer att välja den tekniska lösning som är optimal för oss.

Information kommer att lämnas till er alla inför bytet. Det är viktigt att alla gör så mycket de kan för att underlätta montagen. Man räknar med en lägenhet per dag. Tillträde till lägenheten är nödvändigt. Informationsmöten om detta kommer - troligen i februari. Byte påbörjas i april-maj 2013 och ska vara klart till hösten 2014. Med en bra entreprenör och med medlemmarnas hjälp kommer det att fungera.

Boendeenkäten

Nicole Beasley gick igenom statistiken från boendeenkäten med några kommentarer från medlemmarna. Hela presentationen finns på hemsidan under Arkiv/Boendeenkät 2012. Den som inte har dator kan hämta en kopia på Förvaltningskontoret. Till detta nummer av VoltenNytt bifogas en sammanställning av svaren på Boendeenkäten.



Även tvättstugeenkäten på gård 1 med kommentarer visades och finns på hemsidan under Arkiv/Tvättstugeenkät gård 1 2012.

Budget 2013

Budgeten har beslutats på styrelsemöte den 10 december. Vi står inför väldigt stora investeringar. I Boendekenkäten har några medlemmar kommenterat att gårdarna behöver kompletteras. 200 000 kr per gård har lagts in i budgeten till förbättringar på gårdarna med hjälp av gårdsföreningarna. Vi har amorterat ett lån på 10,5 milj kr och har ändå medel tillgängliga.

Underhållsplan 2013-2017

Fastighetsansvariga har gått runt på besiktningar och tycker att i princip mår fastigheterna bra. Det kommer att hända en del på gårdarna. En åtgärd utförd under året är att halkskydd satts upp på taken. 2015, 2016 och 2017 finns inte planerat i detalj. Under 2013 renoveras utvändiga källartrappor och samtidigt målas smidesräcken. Utvändiga dörrar till källaringångar och hyreslokaler ska målas. Dränering på gård 5 och gård 4 fortsätter 2013. Buskage tas bort i samband med dräneringen och nyplanteras efter arbetet.

Lars Madsen ansvarig för bandskyddet har gjort besiktningar och åtgärdat vårt brandskydd. I långa källargångar kommer vi att göra indelning i celler.

Grovsophusens jaluportar är bytta och har försetts med nya lås. Entrédörrarna till grovsophusen kommer att bytas.

Tvättstugorna ska upprustas med nya maskiner, omdragning av el, vatten och ventilation. Golven byts ut och väggarna målas. Vi ska ta hänsyn till de synpunkter som framkommit i tvättstugegruppen och i enkäten om tvättstugan Mv 21.

Belysning i källare och trapphus ska upprustas 2015. År 2017 börjar byte av hönsnät till metallgaller i medlemmarnas källarförråd.

Under 2013 måste balkongtaken högst upp åtgärdas med tätning och bra takkonstruktion. En eller två takskarvar där det är nivåskillnad mellan huskropparna kommer att göras 2013. Vi hoppas att vi får en bra vinter med mycket snö så att det kommer att visa sig om reparationen ovanför Mv 67 kommer att hålla.

Grovsophusen

Roald Berthelsen berättar att under förra hösten och i våras var sophusen överfulla. Containern måste lastas om. Fel saker kastas i containern. Vi måste beställa extra tömningar med byggmaterial. Detta har medfört ökade kostnader och styrelsen bestämde att stänga vissa tider. Det har skapat irritation och många har klagat på öppetiderna. Det finns säkert mycket som kan göras. Vi har inte riktigt landat ännu.

Motorvärmare

Jan Strömquist nämner att motorvärmarna nu ska fungera. Under 2011 och 2012 hände något. Det uppmärksammades av några medlemmar att strömmen låg på hela tiden. Vi måste stänga av strömmen till motorvärmarna tidigare än vi tänkt oss. Nu är det åtgärdat och möjlighet finns att ställa in tiden via nätet. Systemet är omgjort så att gård 1 och 2 har gemensamt telefonnummer. Gård 3, 4 och 5 har ett gemensamt nummer. Det kan bli ett par tre avbrott under den närmaste tiden. Avbrotten görs under dagtid.

Övernattningslägenheterna

Nicole Beasley berättar att vi gör i ordning två lägenheter, en med ett rum och en med två rum. De kommer att kunna bokas av medlemmarna i Volten. Mer information på annan plats och på hemsidan.

Efter informationen fick medlemmarna ställa frågor.

Fråga: Vad kostar övernattningslägenheterna och hur länge får man hyra, har man städpatrull?

Svar: Vi kan idag inte ge besked på någon av frågorna.

Fråga: Måste fönsterbyte beslutas på stämman?

Svar: Nej, men vi kan gå ut med en enkät om att behålla vädringsluckor eller ej.

Fråga: Hur blir det när man installerat nya persienner?

Svar: I nya fönster blir persiennerna på insidan och inte mellan fönsterglasen.

Fråga om stamvenovering: En del rör innehåller gift.

Svar: Det var när man relinade vattenledningar inte i avlopp. Materialval är en teknisk fråga där det finns flera alternativ.

Fråga: Vilken standard ska man ha vid badrumsrenovering?

Svar: Det finns regler om golvvbrunn och tätskikt. Det blir basstandard och det kommer att finnas tillvalsmöjligheter. Arbetet ska utföras av en certifierad entreprenör. Man får välja badkar eller dusch.

Fråga: Kommer man att ta en gård i taget vid badrumsrenovering?

Svar: Det gör man i möjligaste mån. Vi måste diskutera upplägget med de valda entreprenörerna.

Fråga: Om man gjort badrumsrenovering för ett antal år sedan och inte har någon dokumentation?

Svar: De som inventerar ska kunna se om det är gjort på rätt sätt.

En medlem tycker att vi inte kommer ut i god tid med information när det krävs tillgång till lägenheterna. Man bör få meddelande per e-post. **Svar:** Det är inte hanterbart att kunna gå ut till alla medlemmar den vägen.

Fråga: Dosering av tvättmedel och sköljmedel i tvättmaskinerna Mv 21?

Svar: Vi har installerat en typ av maskin med automatisk dosering. Man kan stänga av tvättmedelstillförseln och använda eget tvättmedel. Vi ska undersöka om det finns maskin där man även kan stänga av sköljmedlet.

Fråga: Hur gör man med elledningar draga i plastlisterna i dörrarna vid eluppgradering?

Svar: Vid renovering måste man lägga kuloledningar utvändigt.

Fråga: När ska eluppgraderingen ske?

Svar: Vi har inte kommit riktigt till beslut med det bara att det sker 2013-2014.

Fråga: Hur blir det med 3-fas?

Svar: Vi har inte bestämt ännu vilket vi väljer.

Fråga: Hur lång tid ska felanmälan ta innan det blir åtgärdat?

Svar: Man ska få ett SMS att anmälan är mottagen och när felet beräknas bli åtgärdat.

Fråga: Belysningen vid garagelängan längst bort skulle förbättras, vad har hänt med det?

T Gustafsson berättar att vi ska undersöka om vi kan få bygglov för några fler p-platser på stickgatorna (mellan parkeringsområdet och huskropparna). Det skulle kunna bli 20-25 platser. På gård 1 och gård 5 kan vi ersätta de nedre p-platserna med garage och carportar.

En medlem framhåller att dagens information handlar om materiella saker. Vi är en hel del pensionärer som bor här och är hemma hela dagarna. Arbeten i Täby C pågår. Hur mycket renovering tål vi människor?

Svar: T Gustafsson påpekar att våra renoveringar måste genomföras oavsett vad som pågår vid Täby C.

Övernattningslägenheterna i Volten

Styrelsen har nu färdigställt 2 st lägenheter som är avsedda för övernattning av gäster till bostadsrättsinnehavare i föreningen, en 1:a för två personer och en 2:a för 4 personer.

Hyra för den lilla kommer att vara 200 kr/natt och för den stora 300 kr/natt.

Bokning sker hos förvaltningskontoret och får maximalt ske en vecka sammanhängande åt gången men kan utökas om ingen ny uthyrning är inbokad. Man bör avboka senast 10 dagar innan om lägenheten eller lägenheterna inte behöver nyttjas. Hyran debiteras på bostadsrättsinnehavarens månadsavi nästkommande kvartal.

Öppet hus för visning av lägenheterna kommer att ske i början av 2013. Mer information om detta kommer. Dokument för rutiner kring uthyrning kommer att läggas ut på vår hemsida och finnas på Förvaltningskontoret.

Kontakta förvaltningskontoret för första tidpunkt då lägenheterna kan bokas. Kontakta projektansvarig Nicole Beasley eller övriga i projektgruppen, Rune Holmberg och Lars Madsen, vid eventuella frågor.

Vad händer med våra sopor?

Det som vi kastar i hushållssoporna bränns och har tidigare blivit till biogas vid Hagby-tippen. Det är inte längre så men soporna eldas fortfarande upp. Grovsoporna från containrarna sorteras vid sopstationen i brännbart och återvinningsbart. Det som kastas i tidsningsvagnarna återanvänds till papper. Därför är det viktigt att inte kasta kuvert, kartonger och hushållssopor där. Glas, ofärgat och färgat, återvinns och blir nytt glas. Från elartiklar, allt med elsladd, och elektronik tas en del till vara. Glödlampor och lysrör behandlas som miljöfarligt och tas om hand som sådant. Batterier måste sorteras för sig och destrueras som miljöfarligt gods.

Larmassistans

I Boendeenkäten har en medlem frågat hur man gör för att släppa in ambulans efter larm. Räddningstjänsten vet att man kan ringa LarmAssistans, som kommer inom några minuter och har nyckel till entréporten. Om det är mycket brådsande kan ambulans eller brandkår ta sig in på något sätt.

Information vid fel på maskiner i tvättstugorna

Förvaltningen har nu möjlighet att i en ruta under Tvättstugebokning via internet meddela om någon maskin är trasig och när den beräknas bli reparerad. En lapp ska också sättas upp på anslagstavlan utanför respektive tvättstuga med samma information.

Lägenhetsnummer

Vi har tidigare påpekat att det är viktigt att använda det **3-siffriga** lägenhetsnumret vid all kontakt med förvaltningen. Det gäller också vid beställning av inloggningskod till tvättstugebokning. Hans Schyldt kan inte få fram vilken lägenhet det gäller när man anger t ex 1101.

Styrelsemöten våren 2013

Måndagar 21/1, 18/2, 18/3, 15/4, 20/5 och torsdag 13/6. För att skrivelser ska kunna avhandlas på styrelsemöten måste de vara styrelsen tillhanda den 10/1, 7/2, 7/3, 4/4, 9/5 och 2/6.

Kontaktinformation

hemsida: <http://www.volten.se>

Förvaltningskontoret

Förvaltningsassistent, Britt Kraft

e-post: britt.kraft@hsb.se

Marknadsvägen 139

Telefon: 010-442 11 00

Besökstider:

Måndagar 08.00-10.00

Tisdagar 08.00-10.00

Onsdagar 14.30-16.30

Torsdagar 16.00-18.00

Fredagar stängt

Förvaltare, Lennart Dahlgren

e-post: forvaltaren@volten.se

Förvaltningen Marknadsvägen 139

För alla slags ärenden t ex försäljning av bostadsrätt, panter, garage- och p-platser, hyror och avgifter.

HSB Stockholm

Postadress: 112 84 Stockholm

Besöksadress: Ekelundsvägen 16, Solna

Telefon: 010-442 11 00

e-post: servicecenter@hsb.se

Felanmälan och fastighetsskötsel

Telefon dagtid: 010-442 11 00

Telefon kvällar och helger (HSB jour): 08-695 00 00

Bredbandsbolaget: 0770-77 70 00

TV Comhem 0771-55 00 00

Utelåsning

Ensta Lås, Biblioteksg.2 08.00-17.00 08-758 84 56

Övrig tid 070-441 35 40

Täby Lås 08.00-17.00 08-758 36 00

Övrig tid: Se Jourlåsmed i telefonkatalogen

Felparkering

Parkeringsservice Svenska AB 0771-77 11 00

Störningsjour

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

Styrelsen, e-post: styrelsen@volten.se

Thomas Gustafsson, ordförande 070-620 85 72

Roald Berthelsen, vice ordförande 08-758 41 75

Margareta Grahn, sekreterare 08-758 45 79

Lennart Andrén, ledamot 08-580 131 92

Nicole Beasley, ledamot 070-789 84 78

Rune Holmberg, ledamot 08-510 119 62

Lars Madsen, ledamot 08-511 750 20

Kenneth Neonberger, ledamot 070-831 59 83

Jan Strömqvist, ledamot 08-437 617 79

Johan Söderberg, ledamot 08-768 41 14

Stefan Younes, HSBs representant 010-442 11 00

Vår informationskanal

Volten's hemsida finns på internet: www.volten.se

Nästa nummer av VoltenNytt utkommer i mars 2013.