



VoltenNytt

Nr 4 / december 2005

Medlemsinformation Brf. Volten – www.volten.nu

Ansvarig utgivare: Thomas Gustafsson.

Adress: Marknadsvägen 139 Täby

Arbetsgruppen för VoltenNytt: Margareta Grahn & Christian Ägren

Innehållsförteckning

- Nytt förvaltningsavtal med HSB
- Rapport från extra stämman
- Matning av fåglar på balkonger
- Värmen i lägenheterna
- Ventilationen
- Ordföranden har ordet
- Nya spaltventilerna
- Rapport från informationsmötet
- Uppsamlingsplats för julgränar
- Uppskjutning av fyrverkerier
- Öppettider för bommen vid utfart mot Täby C
- Kartonger och annat emballage
- Cykelrum
- Telefonlista över garageinnehavare
- Datakurs för seniorer
- Snöröjning på stickgatorna
- Vårens Styrelsemöten
- Kontaktinformation

Nytt förvaltningsavtal med HSB

Styrelsen har just tecknat ett nytt förvaltningsavtal från 1 januari 2006, omfattande administrativ och teknisk förvaltning med HSB Stockholm. Läs mer om detta under "Ordföranden har ordet".

Det webbaserade felanmälanssystemet Focuz upphör snarast. Ett nytt system för felanmälan kommer att introduceras efter årsskiftet och göras webbaserat efter en tid. Meddelande om tidpunkt när detta träder i kraft kommer att läggas in på Voltens hemsida, anslås i entréportarna och läggas in på den interna TV-kanalen.

Rapport från extra stämman

108 st röstberättigade medlemmar, varav 3 st med fullmakt, och 5 st övriga ej röstberättigade deltog i extra stämman onsdagen den 23 november. Enda beslutspunkt: Medlemskapet i HSB, avhandlades. Styrelsen hade inför stämman redogjort för sitt ställningstagande och motiv för föreningen att kvarstå i HSB genom anslag i entréportarna. **Stämman beslutade att föreningen kvarstår som medlem i HSB.**

Matning av fåglar på balkonger

På grund av olägenheter med fågelträck på balkonger och balkongräcken är det mycket olämpligt att mata fåglar. Enligt våra ordningsregler är det dessutom förbjudet då det drar till sig bl.a rättor. Av samma anledning ska man inte heller sätta upp talgbollar etc. i träd och buskar på våra gårdar.

Värmen i lägenheterna

Inför den kalla årstiden kommer de provisoriska ventilerna på radiatorerna att bytas ut mot termostatsventiler. Innan dess kommer kontrollmätning av rumstemperaturen att ske i alla lägenheter under november-december så att alla får 21 grader innan termostaten monteras. Vi är medvetna om att lägenheterna på tredje våningen har för kallt just nu och avsikten är att detta skall rättas till. Alla som har kallt ber vi att anmäla detta per telefon till Felanmälan.

Ventilationen

Under sommaren och hösten har nya fläktar installerats i trapphusen. Dessa fläktar är både energisnåla och tystgående. För att ytterligare förbättra ventilationen har nya effektivare spaltventiler ersatt de gamla i fönsterbågarna i sovrum och vardagsrum. Ventilationsdonen i kök, badrum och extra toaletter har rengjorts och därefter har luftmängden mätts upp i alla lägenheter. Med dessa åtgärder kommer inomhusmiljön att vara betydligt bättre.

Ordföranden har ordet

Efter en rekordvarm(?) höst har så äntligen vintern börjat visa sig. Det känns skönt att för en gångs skull inte tillhöra alla dem som nu hastar att lägga på vinterhjulen.

Styrelsearbetet under hösten har, som vanligt, varit intensivt. Förutom uppföljning av alla pågående underhållsprojekt, så har vi också haft flera möten med HSB Stockholm, efter att vi sade upp förvaltningsavtalet vid halvårsskiftet. Anledningen till uppsägningen var att vi var missnöjda med flera delar av förvaltningen, bland annat felanmälningsystemet Focuz, som visat sig bli avsevärt dyrare än beräknat, samt brister i fakturerahanteringen. Uppsägningen har fört med sig att vi har fått en ny offert med omarbetning på bland annat dessa funktioner. Kostnaden är i nivå med det föregående, Focuz undantaget. Vi har nyss accepterat avtalet, som kommer att gälla från årsskiftet och ett år framåt. Vi kommer att lämna Focuz och ansluta oss till det felanmälningsystem som övriga inom HSB Stockholm har. Detta kommer under året att uppgraderas till ett digitalt system, och förhoppningsvis innehålla de bästa delarna av Focuz, men inte dess avigsidor. För oss som boende kommer det enbart att märkas på så sätt att vi inte kommer att göra felanmälan via Internet, inledningsvis.

Vårt gruppavtal med Bredbandsbolaget började gälla från den 1 oktober. Jag fick många telefonsamtal runt detta datum, mest från undrande medlemmar med andra avtal. De allra flesta har löst sig, men det finns fortfarande flera medlemmar som har olika tekniska problem. Vi kommer att fortsätta med att utsätta Bredbandsbolaget för hård press att lösa dessa problem.

Våra omfattande underhållsåtgärder under året går mot sin avslutning. Ni har alla varit utsatta för besök av våra entreprenörer och allt annat med svarsblanketter, nyckelinlämning och passning. De allra flesta har skött detta jättebra och våra entreprenörer framhåller att det har varit bättre än på andra ställen. Stort beröm till er.

Förhoppningsvis har åtgärderna inneburit att vi har fått en bättre inomhusmiljö, med bättre luftgenomströmning och bättre och jämnare värme. Inte minst viktigt är att vi också gör stora besparingar på el och värme.

Som vanligt har styrelsen ägnat en lördag i oktober åt att lägga fast budget och underhållsplan för, i första hand, det närmaste året, men också på längre sikt. Detta är ett av kraven som ställs på styrelsen om vi skall kunna bli certifierade. Vi har också, alla i styrelsen, gått kurs i fastighetsförvaltning och ekonomi för bostadsrättsförening, som ytterligare ett led i certifieringen.

Nu ligger julen för dörren, gårdsgranarna är på plats och Täby Centrum är julpyntat.

Stressa inte alltför mycket! Ni hinner säkert med alla måsten i alla fall.

Ha en bra jul och ett Gott Nytt År.



Thomas Gustafsson, ordförande

Nya spaltventilerna

Insuget genom spaltventilen kan regleras genom att föra den utstående delen i sidled åt vänster. Därvid minimeras insuget och full effekt uppnås när ventilen står i högerläge. Den som är besvärad av att partiklar kommer in utifrån kan köpa filter till ventilerna på förvaltningskontoret. Pris 20 kr/st. Den utstickande delen tas lätt bort utan verktyg för insättning av filter, som bör bytas ut eller rengöras ett par gånger om året. Extra blad med information om Omega spaltventiler medföljer detta nummer av VoltenNytt.

Rapport från informationsmötet

Höstens informationsmöte hölls den 23 november 2005.

Pågående underhållsåtgärder

Vi vill få ner kostnaderna och har därför installerat nya tryckstyrda fläktar på taken och Omega spaltventiler i alla lägenheter. Med de nya fläktarna sparas mer än 100.000 kr per år i energikostnader. I samband med montering av fläktarna konstaterades en del fel på taken som kräver akut reparation. Total renovering av taken har lagts in i underhållsplanen om några år.

Byte av radiatorventiler och termostater som ger:

- lågtrycksflöde och bättre utnyttjande av värmen
- bättre värmeregleringsmöjligheter, de gamla ventilerna resulterade i många felanmälningar
- förberedelse inför övergång till individuell mätning av energiförbrukning.

Vi hoppas kunna montera termostater i början av december.

Stamspolning av avloppsrören har gjorts på gård 1 och 2. Gamla vattenlås av gjutjärn har bytts mot plastvattenlås. När alla avlopp är klara kommer man att filma inuti rören för att dokumentera vilken status de har.

Underhållsåtgärder 2006

- Gårdsrenovering gård 5 och gård 1 (inklusive nya cykelställ och belysningar).
- Renovering av fasadsocklar (gård 4 och 5).
- Utredning om modern elstandard.
- Utredning om individuell mätning av energiförbrukning.
- Stamspolning gård 3, 4 och 5.
- Byte av vvc ledningar (cirkulationsrör för varmvatten). Eventuellt måste hela nätet bytas.
- Avgasare till radiatorvatten (för att minska risken för korrosion).
- Nya stegar till tak via trapphusen.

Styrelsen har beräknat dessa underhållsåtgärder till ca. 6 milj. kr.

Gårdsrenoveringar

Agneta Lindegrén, ansvarig för gårdsrenoveringsprojektet, redogjorde för hur det hela startade. Det fanns olika önskemål från gårdsföreningarna och man anlät landskapsarkitekt för att få fram förslag till lösningar. Man ville föryngrä växtligheten och byta utrustning. Man ville uppnå en basplanering och nivåjustera gårdarna. Man försöker nu att göra en jämn standard på alla gårdar och åstadkomma en grund att utgå

från. Förbättring av säkerheten har gjorts och man har fokuserat på att göra gårdarna öppna och trivsamma för alla. Belysningen har uppgraderats för att uppfylla de krav vi ställer.

Hittills har gård 3 och 4 renoverats. Gård 3 har fått ny piskställning, likadan som den gamla. Det fanns inga andra på marknaden. Efter renoveringarna kommer det att finnas en piskställning på varje gård i stället för två. Cykelställ har bara bytts på gård 3 för att se om denna nya modell fungerar bra.

Det mesta är klart på gård 4. En del träd har tagits bort, en del har glesats ur. Vi avvaktar och ser hur det ser ut efter att ha planterat körsbärsträd. Tanken är att få förteckningar och skötselplaner på gårdarna efter upprustningen.

Årets resultat

Patrik Delin visade hur styrelsen beräknat årets resultat, som enligt prognos kommer att visa ett underskott på 8 milj.kr. En hel del kostnader har överstigit tidigare budget. Fonden för yttre underhåll är ca. 40 milj.kr. Yttre underhåll var budgeterat för 13 milj.kr men har blivit 15–16 milj.kr. Föreningen har dock en extremt god ekonomi. Vi kommer att dra ner på underhållet till ca. 6 milj.kr för 2006.

Periodiskt underhåll är på 10 års sikt helt i jämvikt. Stambytet ingår inte i underhållsplanen utan skall anses som en ombyggnad med avskrivning. Styrelsen har beslutat att upphöra med avsättning till inre fonden fr o m 2006.

Budget 2006

Styrelsen har haft en temadag och gått igenom nästa års budget och ytterligare fem år framåt. Patrik Delin visade den budget som styrelsen beslutat. **Avgiften kommer inte att höjas.**

Lokal för återbrukbara saker

En motion om detta inkom till årsstämman i maj. Roald Bertelsen fick styrelsens uppdrag att utreda möjligheterna att ordna lämplig lokal och redovisade vad han kommit fram till. Det är styrelsens åsikt att det troligen blir svårt att hålla ordning på lokal och saker. En lokal för hela området räcker inte till. För övrigt finns det inte en lokal att tillgå på varje gård. Av flera orsaker föreslår styrelsen att återbrukbara saker i stället lämnas till kyrkans second-hand eller annan hjälporganisation. Möbler hämtas gratis av den förstnämnda.

Piskställningar - barnsäkerhet

Till årsstämman hade en motionär yttrat sig över piskställningarna på gårdarna och föreslagit att man köper nya med mindre mellanrum mellan pinnarna för att undvika att barn fastnar med huvudet. Styrelsen har diskuterat detta och kommit fram till att lekplatserna skall uppfylla EU-kraven, vilket de också gör. I samband med gårdsrenoveringarna har man undersökt vilka typer av piskställningar som finns på marknaden. Det finns ingen som har så litet mellanrum att barn inte kan fastna. Piskställningar klassas inte som lekredskap och är därför inte EU-anpassade. Ansvar för lekande barn vilar på föräldrarna och inte på föreningen om barn använder annat än lekredskapen för sina lekar.

Frågor & svar

Inför informationsmötet hade följande frågor skickats till styrelsen:

● **Säkerhetsdörr – skall man skaffa utan brevinkast redan nu?**

Postutdelning i brevinkasten kommer att upphöra 2010 och posten läggs i fack i entréportarna. Tidningar kommer fortsättningsvis att delas ut i brevinkasten. Styrelsen kommer att inbjudas ett antal företag som får visa sina säkerhetsdörrar i en gårdslokal inom föreningen. Tid och plats meddelas senare.

● **Virusskydd och brandvägg till medlemmarna genom föreningen?**

Inget avtal finns om att alla skall få detta. Från Bredbandsbolaget finns tjänsten att hyra för ca. 39 kr per månad.

● **Belysningen innanför entrédörren – varför lyser den inte dygnet runt?**

Thomas Gustafsson svarar att trapphusbelysningen innanför ytterdörren följer ytterbelysningen och gårdsbelysningen. Om inte, är det något fel på timer-inställningen.

Under informationsmötet ställdes bl a följande frågor av allmänt intresse.

● **Varför är det så mörkt i och vid garagen?**

SVAR: Vi har planerat att förstärka belysningen vid garagen. I budgeten finns medel för att förbättra på parkeringsområdet.

● **Grovsofhusen räcker inte till, vad görs när det är så fullt att man inte kommer in?**

SVAR: Fastighetsskötarna har till uppgift att kontrollera och vid behov begära extra hämtning.

● **Kommer föreningen att installera portkodlås?**

SVAR: Detta finns i underhållsplanen.

● **Kommer Volten att bygga om balkongerna? Brf Farmen har planer på detta.**

SVAR: Balkongerna i vår förening behöver inte byggas om. De är konstruerade på ett annat sätt och det finns ingen risk för rostiga armeringsjärn. Vi följer dock brf Farmens projekt med intresse.

● **Hur blir det med garagen på gård 1?**

SVAR: Kommunen kommer att ändra den planerade rondellen så att den inte berör våra garage.

● **Varför måste man betala för bredbandsuppkoppling och IP-telefoni som man inte vill ha?**

Svar: Thomas Gustafsson förklarar att det är ett normalt och juridiskt korrekt förfarande i en bostadsrättsförening att teckna avtal som gynnar medlemmarna även om inte alla vill utnyttja förmånen.

Thomas Gustafsson tackar medlemmarna för det stora intresset och ber dem som har frågor rörande bredband och IP-telefoni att stanna kvar.

Bredbandsavtalet

För att få information om vad som kan göras för att åtgärda de problem som uppstått vid installation av bredband och IP-telefoni hade Anders Granholm från Bredbandsbolaget inbjudits. Han svarade på medlemmarnas frågor och förklarade hur man kan gå till väga. Hans Schyldt hade utformat en blankett där medlemmar kunde ange vad man har och har haft problem med gällande IP-telefoni. De som inte deltog i informationsmötet och vill informera om hur deras övergång till IP-telefoni har fungerat eller inte fungerat kan hämta blankett på förvaltningskontoret.

Övrig information

Uppsamlingsplats för julgranar

Förvaltaren har gjort en överenskommelse med Jungs att de efter helgerna ordnar en uppsamlingsplats för julgranar på varje gård. Granarna flisas i Jungs anläggning.

Uppskjutning av fyrverkerier

Innergårdarna får inte användas som avfyringsplats för fyrverkerier. Risken finns att en raket hamnar fel och förorsakar skada. Visa hänsyn till Dina grannar.

Öppettider för bommen vid utfart mot Täby C

Täby kommun har godkänt att vi håller bommen öppen: vardagar mellan kl 10.00 – kl 20.00, lördagar, sön- och helgdagar mellan kl 11.00 – kl 16.00. Dessa öppethållandetider gäller fr o m den 5 december t o m den 8 januari.

Kartonger och annat emballage

Vi ber alla medlemmar att vara snälla och **vika ihop** allt emballage, som inte hör hemma bland pappersåtervinningen, så att det tar mindre plats och sedan kasta i containern i grovsophuset.

Cykelrum

Nu när vintern närmar sig vill vi påminna om att det finns cykelrum i anslutning till varje gård. För att få tillgång till dessa får ni hämta en nyckel på förvaltningskontoret till en depositionsavgift av 100 kr. Vid avflyttning lämnas nyckeln tillbaka och man får tillbaka pengarna. På förvaltningskontoret får Du även information om var Ditt närmaste cykelrum finns.

Telefonlista över garageinnehavare

För att garagegrannar ska kunna hjälpa varandra och meddela om något hänt, skadegörelse, inbrott m.m. har en telefonlista sammanställts över garageinnehavare. Styrelsen kommer inte att lägga ut denna lista på hemsidan. Den som vill ha ett exemplar är välkommen till förvaltningskontoret under ordinarie öppettider.

Datakurs för seniorer

Finns någon i Volten som är kunnig och vill dela med sig av sina kunskaper till intresserade nybörjare? I och med att alla har tillgång till internetuppkoppling har frågan om utbildning för seniorer kommit upp. Om vi hittar lämplig instruktör försöker styrelsen att ordna lokal med datorer. Den som är intresserad av att vara lärare eller att delta i kurs kan anmäla sig till vår studieorganisatör Christian Ågren, tel. 08-756 29 41.

Snöröjning på stickgatorna

Vi vill uppmana medlemmarna att respektera gällande parkeringsbestämmelser för att underlätta för snöröjning av områdets stickgator med gångbana!

Vårens styrelsemöten

Måndagar den 23 januari, 27 februari, 27 mars, 24 april, 22 maj och 19 juni

För att behandlas på styrelsemöte måste skrivelser vara styrelsen tillhanda senast torsdagar den 12 januari, 16 februari, 16 mars, 13 april, 11 maj och 8 juni.

Kontaktinformation

hemsida: www.volten.nu

Förvaltningskontoret

Förvaltningsassistent, Karolina Glas

e-mail: karolina.glas@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, Sven Jacobson

e-mail: forvaltaren@volten.nu

Hyreshandläggare, Linda Rosén

Telefon: 08-785 34 95

e-mail: linda.rosen@stockholm.hsb.se

Panter och överlåtelse, Heléne Håkansson

Telefon: 08-785 32 53

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

HSB Stockholms kontor i Täby

Postadress: Box 2503, 182 02 Täby

Besöksadress: Näsbydalsvägen 19

Telefon: 08-638 80 00

Fax: 08-638 80 09

Öppettider: 08.00–16.00 vardagar

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 Jourlåsmed 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 Grahns, suppleant, sekr: 08-758 45 79

Hans Schyldt, ledamot, bitr.sekr: 08-544 726 55

Patrik Delin, ledamot: 08-758 85 33

Agneta Lindegrén, ledamot: 08-758 43 45

Ardeshtir Sadeghieh, ledamot: 08-792 33 67

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