



Flygfoto Bergslagsbild AB

VoltenNytt

Nr 4/december 2016

Medlemsinformation Brf. Volten

<http://www.volten.se>

Ansvarig utgivare: Lars Möllerberg

Adress: Marknadsvägen 139, 183 78 Täby.

Redaktör: Filiz Summersett

Biträdande redaktör: Margareta Grahn



Innehållsförteckning

- **Ordföranden har ordet**
- **Telias information om mobilmasterna**
- **Rapport från Informationsmötet**
Reliningen
Relax-lokalen
Städningen
Utomhus trapprenovering
Balkongrenovering
Årsavgiften 2017
Förvaltningsbolaget
Rökluckorna
Allmänna frågor
- **Avstängning av vatten vid renovering**
- **Upprustning av innergårdarna**
- **Lägenhetsnummer**
- **Snöröjningen**
- **Nyårsraketer**
- **Reviderad sida till infomappen**
- **Kontaktinformation**

Ordföranden har ordet

Efter en arbetsam höst känns det riktigt bra att så många kom på informationsmötet och gav oss i styrelsen en möjlighet att informera om vad vi arbetar med samtidigt som vi fick mycket bra återkoppling på vårt arbete.

För er som inte hade möjlighet att komma kan ni läsa mer om det i detta nummer.

Personligen är jag väldigt nöjd med den tid och engagemang styrelsen lägger ner för att avstyra problem och utveckla vårt boende, men i längden behöver vi få en förvaltning som hanterar mer av det dagliga arbetet samt kan bereda mer av upphandlingarna och förhoppningsvis också har kompetens att leda en del projekt så att Brf Volten inte har ett lika stort behov av att anlita konsulter.

Även om december är kvar i skrivande stund så vill jag passa på och tacka för detta år och önska er en God Jul och ett Gott Nytt År från hela styrelsen.

Lars Möllerberg

Ordförande i brf Volten



Telias information om mobilmasterna

Vid informationsmötet den 20 oktober deltog ca 10 personer. Telias medarbetare talade om att masterna inte innebär att strålning går nedåt till underliggande lägenheter, utan att strålningen snarare fångas upp ovanför.

Med tanke på den stora kostnaden att avlägsna masterna, 2 miljoner plus tillkommande nedmonteringsavgift, vill styrelsen ha ett stämmobeslut för att gå vidare med ärendet.



Rapport från informationsmötet den 30 november

Mötet i Tåbysalen i Tibble kyrka var mycket välbesökt, en hel del extra stolar måste ställas ut. Det var ca 150 medlemmar som kom. Lars Möllerberg hälsade samtliga välkomna och visade vilka ämnen som skulle avhandlas. Därefter överlämnade han ordet till Rune Forsell i styrelsens fastighetsgrupp.

Reliningen

Styrelsen har inte fått några klagomål från medlemmarna utan arbetet flyter enligt planerna. Röranalys har inte stött på några större problem. Arbetet pågår till och med vecka 50 med paus för jul- och nyårshelgerna. Vecka 2 startar arbetet igen.

Relax-lokalen

Arbetet med att iordningställa lokalen startades upp och anbud från flera entreprenörer togs in. Vid årsstämman 2015 hade ett anslag på 1 miljon kr för projektet beslutats, men detta överskreds vid anbudsgivningen. Anbudsförfrågningar skickades därefter ut till olika entreprenörer för delar av projektet för att om möjligt få fram lägre kostnader än för en totalentreprenad. Arbetet med iordningställandet stoppades på grund av att bygglov krävdes för de ändringar som behövdes i lokalen.

Efter många turer och svårigheter att komma i kontakt med kommunens ansvariga och få ärendet klart fick styrelsen för 1½ vecka sedan veta att det inte behövs bygglov, endast bygganmälan. Arbetet har startat upp på nytt. Samråd med kommunen beräknas vara klart om en vecka. En arkitekt anlitas för att göra ritningar till bygglovsansökan. Förhoppningsvis står lokalen klar till årsstämman 2017.

Städning

Lars Möllerberg berättade att nuvarande städbolag har sagts upp och underlag har tagits fram för upphandling från flera städbolag. Under januari 2017 ska anbuderna vara inlämnade.

Förhoppningsvis ska städningen bli bättre och det nya avtalet med en ny entreprenör ska vara igång i mars 2017.

Utomhus trapprenovering

Yttre trappor på en del gårdar är i dåligt skick. Total upphandling har gjorts under hösten. Arbetet kan inte starta förrän det blir tillräckligt varmt, ca 5-6 plusgrader. Arbetet går ganska snabbt när det väl sätter igång, så det beräknas vara klart i slutet av sommaren.

Balkongrenovering

Inventering av samtliga balkonger har utförts och status har dokumenterats av HSB Konsult. Gård 1-3 är i sämre skick än gård 4-5. Tidigare har man inte förstått i vilket dåligt skick balkongerna har varit. Detta beror på att man inte har tagit hänsyn till vad som händer med betongen när armeringsjärnen expanderar. Betongen i golvplattorna har med tiden karboniserats, vilket gör att armeringsjärnen rostar och utvidgas så att betongen sprängs. Bitar av betongen kan därmed lossna och falla ner. Styrelsen har fått rådet att byta samtliga balkonger. Förslag till lösningar och kostnader kommer att behandlas av styrelsen och resultera i förslag till stämman. Balkonger i form av kassetter med ökat djup och inglasning skulle öka värdet på lägenheterna med ca 500 000 kr enligt uppskattning av mäklare.

En medlem ansåg att styrelsen bör ta in en oberoende konsult för bedömning av status och åtgärder. Styrelsen kommer att behandla denna fråga på kommande styrelsemöten.

Någon medlem undrade vad som händer med befintlig balkonginglasning och fick till svar att den inte kan återanvändas vid byte av balkong. I de avtal som skrivs mellan styrelsen och medlemmarna vid balkonginglasning finns ett förbehåll att medlemmen är skyldig att montera ner sin inglasning om föreningen måste utföra reparationsarbete på balkongen. Detta blir inte aktuellt vid byte av balkong då gamla inglasningar inte kommer att passa och automatiskt tas bort. **På årsstämman år 2017 kommer olika alternativ och kostnader att presenteras för beslut om vilken metod som ska väljas.** Inom 6 år bör balkongerna på gård 1-3 bytas och inom 10 år på gård 4-5.

På informationsmötet nämndes även att styrelsen kommer att behöva vidta akuta åtgärder på en del balkonger och då handlar det om att "knacka ner" betongbitar som annars hotar att lossna och i värsta fall skada personer eller egendom. Detta arbete kommer inte att påverka eventuella inglasningar eller i övrigt det medlemmar har på sina balkonger. Efter årsskiftet kommer berörda medlemmar att bli informerade.

Styrelsen kommer att godkänna förfrågningar om nya inglasningar, men medlemmar kommer att informeras om att dessa blir obrukbara inom några år.



Årsavgiften för 2017

Ingen höjning av årsavgiften är nödvändig. Vid förra årets informationsmöte räknade styrelsen med en höjning för 2017, men avgiften i en bostadsrätt är tänkt att återspegla den faktiska kostnaden det är att bo i föreningen aktuell tid. Brf Volten står dock inför stora kostnader framöver på grund av de stora projekt som pågår just nu och som planeras.

Förvaltningsbolaget



Ken Jibréus berättade att förvaltningsbolaget är registrerat under namnet Tre våningar Täby AB. Namnet Volten (eller olika varianter) godkändes inte eftersom det redan finns ett antal företag med Volten i namnet (bland annat elbolag). Namnet var förslag nummer 16 som till slut godkändes av Bolagsverket.

Med eget förvaltningsbolag får vi:

- 1 - Bättre service
- 2 - Mer professionell ledning
- 3 - Lägre kostnader
- 4 - Bättre underlag till styrelsen
- 5 - Driva projekt i egen regi/utan konsult

Rekrytering av förvaltare på heltid pågår och anställning ska vara klar i januari 2017. Därefter söker man förvaltningsassistent/-er på heltid/halvtid. Meningen är att förvaltaren ska få möjlighet att vara med vid anställning av assistent. Nuvarande öppettider av kontoret 8 timmar/vecka utökas till 20 timmar/vecka när den egna förvaltaren kommit på plats.

Förhandlingar med HSB är påbörjade om en smidig övergång. Den ekonomiska redovisningen blir kvar hos HSB. Fastighetsskötseln kommer att skötas av HSB under en övergångsperiod. I mars-april 2017 är meningen att det egna förvaltningsbolaget ska vara igång.

Rökluckorna

I varje port sitter en röklucka högst upp i trapphuset, som manövreras manuellt med en vajer i en lucka placerad nertill i trapphuset. För några år sedan åtgärdades de rökluckor som inte fungerade. Nu har man konstaterat att samtliga behöver bytas och Brand & Industriteknik kommer att utföra arbetet med början före årsskiftet. Ett par portar per dag förses med nya rökluckor med elektronisk styrning. Föreningen kommer att ha ett fortsatt serviceavtal med Brand & Industriteknik så att luckorna fortsätter att hålla god standard och svara upp till brandsskyddslagen

Allmänna frågor

Medlem boende på gård 1 undrade varför värmen inte fungerar. Undersökning har gjorts och man har konstaterat att returvattnet har för låg temperatur. Felsökning pågår och under tiden har vattentemperaturen höjts på gård 1. De som har kalla element uppmanas att kontakta felanmälan för att få termostatventil på radiator utbytt. Eventuellt kan luftning av radiatorn vara nödvändig.

En medlem framförde att årsstämman borde hållas i april månad då bokslutet ändå är klart. Lars Möllerberg förklarade att det är mycket arbete inför stämman och att även en årsberättelse behöver sammanställas, tryckas upp och delas ut före stämman. Styrelsen kan se över möjligheten att tidigarelägga årsstämman.

Avstängning av vatten vid renoveringar

Tänk på att informera era grannar och **även våra hyresgäster** då vattnet måste stängas av för att möjliggöra egna renoveringar. Under hösten blev en av våra frisorhyresgäster svårt drabbad i sin verksamhet då bostadsrättsinnehavaren hade glömt att informera denne om att vattnet skulle vara avstängt under dagen.

Upprustning av innergårdarna

Tidigare har det fattats beslut om att varje gård skulle få rusta upp sina innergårdar till en summa av 200 000 kr. Önskemål har lämnats in till styrelsen. Styrelsen anser dock att det är dumt att sätta en fast summa på dessa upprustningar då behoven och önskemålen är rörliga **och gårdarna kommer att ha fortsatta behov även efter att denna summa är "förbrukad"**.

Önskemål ska beaktas av styrelsen och sedan skickas ett godkänt önskemål på remiss även till de andra gårdarna. Detta för att gårdarnas utrustning inte ska bli alltför olika varandra. När beslut är fattat är det tänkt att gårdsföreningarna sedan ska besluta var t ex grillar och boulebanor ska placeras.

Lägenhetsnummer

Som säkert många lagt märke till finns numera en etikett med ditt lägenhetsnummer enligt HSBs medlemsförteckning och Lantmäteriets nummer vid din lägenhetsdörr. Vid byte av lägenhetsdörr försvinner etiketten eftersom man byter dörrfoder. Anmäl till förvaltningen när du bytt dörr så kommer en ny etikett att sättas upp.

Snöröjningen

Nyligen drabbades hela Stockholmsområdet av snöstorm. Många förargades över att snön inte flyttades bort fort nog.

Brf Volten ansvarar för att innergårdarnas gångvägar plogas "inom en rimlig tid". Stickgatorna mellan gårdarna är Täby Kommuns ansvar.

Många medlemmar har lite olika åsikter om när/hur och var det ska plogas och vad som är inom en rimlig tid. Det finns medlemmar som är väldigt upprörda över att det inte är färdigplogat kl 07.00 på morgonen. Andra blir väldigt arga om de blir väckta kl 05.00 på morgonen av att plogbilen skramlar fram på innergården. Vi ber alla om att ha en viss förståelse för att plogbilarna inte kan vara på alla gårdar exakt samtidigt, exakt den tidpunkt som var och en önskar.

Nyårsraketer

Vi vill än en gång påminna om att det är förbjudet att avfira raketer från balkonger eller innergårdar. Om en raket hamnar på en balkong kan skador och till och med brand uppstå.

Reviderad sida till informationsmappen

Sidan 2 av "Kom-i-håg vid lägenhetsöverlåtelse" bifogas detta nummer av VoltenNytt.



Nästa nummer av VoltenNytt kommer ut i mars 2017.

Kontaktinformation

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

Förvaltningskontoret

Förvaltningsassistent, Henrik Jakobsen

e-post: henrik.jakobsen@hsb.se

Marknadsvägen 139

Telefon: 010-442 11 00

Besökstider:

Måndagar-tisdagar	08.00-10.00
Onsdagar (vintertid)	14.30-16.30
Onsdagar-torsdagar (sommartid)	14.00-16.00
Torsdagar (vintertid)	16.00-18.00
Fredagar	stängt

Telefontider:

Kontorstid vardagar	08.00-16.30 (vinter)
	08.00-16.00 (sommar)

Förvaltare, Helene Osagie

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: Fleminggatan 41, Stockholm

Telefon: 010-442 11 00

e-post: servicecenter.stockholm@hsb.se

Felanmälan och fastighetsskötsel

Telefon vardagar: 07.00-17.30	010-442 11 00
Dag före röd dag: 07.00-13.00	010-442 11 00
Telefon kvällar och helger (HSB jour):	08-695 00 00

Felanmälan entreprenörer

Bredbandsbolaget:	0770-77 70 00
TV Comhem (antennfel)	0771-55 00 00
(gruppavtal Volten)	0775-17 17 20

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

Parkeringservice Svenska AB	0771-77 11 00
-----------------------------	---------------

Störningsjour

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

Styrelsen, e-post: styrelsen@volten.se

Lars Möllerberg, ordförande	070-782 78 74
Kiran Ahuja, vice ordförande	070-594 48 26
Filiz Summersett, sekreterare	073-983 38 03
Rune Forsell, ledamot	070-514 58 82
Ken Jibréus, ledamot	076-166 09 05
Sirkka-Liisa Kaivola, ledamot	076-641 50 90
Patricia Lewander, ledamot	073-691 77 82
Richard Lundberg, ledamot	072-711 62 30
Jonas Palm, ledamot	070-312 87 61
Ardeshtir Sadeghieh, ledamot	070-727 23 46
Lukas Åberg, suppleant	070-720 36 25
Marcus Tärnåsen, HSBs representant	