



Innehåll

Information om extra föreningsstämma.....	1
Förändringar i Taffelbergets förvaltning och fastighetsskötsel	1
Förvaltaren.....	1
Nytt fastighetsskötavtal på gång	2
Fastighetsskötaren.....	2
Börjes avtackning.....	3
Fastighetsskötarexpeditionens öppettider.....	3
Vilken hjälp erbjuds av fastighetsskötaren?.....	3
Felanmälan.....	4
Nya medlemmar.....	4
Samlingslokalen, hyresrummen.....	4
Seniorklubben.....	4
Tabell över bostadsrättshavarens respektive föreningens ansvar.....	5–6

Information om extra föreningsstämma

Styrelsen planerar för en extra föreningsstämma i november. Detta med anledning av behovet att uppdatera föreningens stadgar samt för att förankra planerade förändringar av föreningens lokaler.

Följande datum är gällande för hösten:

Extra föreningsstämma om stadgar samt förändring av lokaler: **Ons 25/11.**

Kallelse till extrastämma med allt material går ut: **Mån 16/11.**

Informationsmöte om stadgar och lokaler, **Tis 3/11, kl. 19.00–20.00,** Samlingslokalen.

Underlag, förslag om nya stadgar och förändring av lokaler läggs upp på webben, **Mån 26/10.**

Förändringar i fastighets- förvaltning och skötsel

Flera förändringar har på kort tid ägt rum vad gäller föreningens fastighets-
skötsel vilket gjort att många frågor
kommit upp hos medlemmarna.
Styrelsen försöker här redogöra för den
senaste tidens händelseförlopp.

Förvaltaren

Styrelsen har efter en längre tids dis-
kussioner valt att fullt ut gå över till att
anlita förvaltare för skötsel av före-
ningens större underhållsarbeten,
projekt, upphandling av avtal med mera.
Det betyder att styrelsen i så hög
utsträckning som möjligt försöker vara
en beslutande styrelse istället för en
arbetande samtidigt som man förlitar sig
på den höga kompetensen hos SBC:s
förvaltare (föreningen har sedan förut ett
avtal om fastighetsförvaltning med SBC
men varken denna eller tidigare styrelser
har utnyttjat detta avtal i någon högre
utsträckning). Genom den här föränd-
ringen avlastas styrelsen och styrelse-
uppdraget blir något lättare vilket för-
hoppningsvis gör att fler av föreningens
medlemmar vill engagera sig i styrelse-
arbetet trots ett tufft livspussel med jobb
och annat att ta hänsyn till.

Vidare tillförs styrelsen en hög kom-
petens inom fastighetsfrågor. Resultatet
har inte låtit vänta på sig och flera posi-
tiva saker har på kort tid ägt rum, bl a en
stor besparing i relation till en före detta
kommersiell hyresgäst, hög sakkunskap i
enskilda frågor varpå sådant som inte

blivit åtgärdat på länge har kunnat börja utredas, utmärkt kunskap i samband med budgetarbetet för 2016 års verksamhetsår osv.

Det har i sin tur inneburit att styrelsens långa åtgärdslista börjat krympa samtidigt som flera medlemmar har fått hjälp med gamla surdegar och nya arbeten har påbörjats. Styrelsen är med andra ord väldigt nöjd över det som skett efter omläggningen och ser positivt på framtiden.

Nytt fastighetsskötaravtal för nya behov på gång

Styrelsen ser löpande över de avtal som föreningen har med olika leverantörer och entreprenörer, detta för att ständigt kunna få så bra avtal som möjligt vad gäller levererad service och kostnader. Det betyder att vi regelbundet säger upp avtal för omförhandling och förnyade upphandlingar. Ett sådant nyligen uppsagt avtal är det med Indoor AB om fastighetsskötsel (Börje Wilhelmsson, vår fastighetsskötare, har varit anställd hos Indoor AB).

Föreningens avtal med Indoor AB tecknades 1999 och har tuffat på väldigt länge utan några förändringar samtidigt som nya behov har uppstått som påkallar vissa förändringar i avtalet. Styrelsen har bland annat under en längre period kunnat konstatera att det inte räcker med att ha en fastighetsskötare på plats enbart två dagar i veckan eftersom service och felavhjälpling behövs oftare än så för en så pass stor förening som vår med 208 lägenheter och flera stora kommersiella hyresgäster. Sedan länge har det istället varit styrelsemedlemmar som gått in och täckt upp för den övriga tiden, något som skapat en väldigt stor arbetsbörda för styrelsen och som försvårat dess övriga arbete.

Vidare behövs en annan sorts fastighetsskötarkompetens i form av ökade IT-kunskaper för att hantera låsbrickor, felanmälningar via IT-system med mera.

Styrelsen har därför sett ett behov av att ordna med förstärkning på fastighetsskötarsidan samtidigt som vi planerade för en ny upphandling när avtalet med Indoor skulle gå ut. En dialog med Indoor AB ledde till att Indoor ordnade med ytterligare en fastighetsskötare som det var tänkt skulle gå bredvid Börje under en period och komplettera denne med IT-kunskaper etc. Dock valde vår trotjänare Börje att sluta vilket har lett till att vi nu har en ny fastighetsskötare i föreningen. (Se mer om detta i nästa avsnitt.)

Vidare har föreningen och Indoor kommit överens om att ändra så att fastighetsskötaren inte behöver vara i fastigheten ett visst antal timmar på fasta tider och dagar. Istället ska fastighetsskötaren kunna komma när mer akuta behov uppstår oavsett vilken dag det är givet att det fungerar ihop med dennes övriga åtaganden i andra fastigheter. Denna lösning anser styrelsen skulle bli en kostnadseffektiv lösning som både föreningen och Indoor kan tjäna på. Bland annat behöver inte styrelsen köpa in extra fastighetsskötsel för övriga dagar i veckan, vilket var vår ursprungliga idé. Givetvis kommer fastighetsskötaren att även i fortsättningen ha mottagning på fasta tider i veckan men även här har vi valt ett nytt upplägg. (Se mer om detta under avsnittet Öppettider.)

Fastighetsskötaren

Föreningens fastighetsskötare och trotjänare, Börje Wilhelmsson, har med kort varsel valt att säga upp sig. Enligt honom själv var det med anledning av att han fått uppdrag på annan ort men uppsägningen av avtalet och vårt behov av ytterligare en fastighetsskötare och med en annan kompetens har nog spelat in om man får gissa. Börje begärde och fick besked av sin arbetsgivare, Indoor AB, att en veckas uppsägningstid gick bra. Detta fick styrelsen reda på samma

dag som Börje hade sin sista dag, nämligen tisdagen den 29 september. Styrelsen och föreningens förvaltare SBC blev med andra ord lite tagna på sängen och fick raskt försöka koordinera överlämning och introduktion till den nye fastighetsskötaren Joakim Löfgren, från Indoor även han. Detta samtidigt som diskussioner pågick med Indoor AB kring nya former och upplägg för fastighetsskötseln. Information till alla medlemmar om att Börje slutat har därför inte hunnits med utan kommer först i och med detta informationsblad nu när ett nytt upplägg är klart och överenskommet med Indoor.

Föreningen vill även passa på att önska Joakim Löfgren varmt välkommen och hoppas att han kommer trivas lika bra som Börje gjort genom åren!

Börjes avtackning

Börje, som i dag är 70+ i ålder, har varit verksam i föreningen så länge någon kan minnas och varit oerhört uppskattad av de boende för sin sakkunskap, vänlighet och service. Föreningen har därför avtackat Börje i samband med Seniorklubbens möte som ägde rum torsdagen 15 oktober i föreningens samlingslokal. Helena Sundin från styrelsens fastighetsgrupp, framförde styrelsens och de boendes djupt kända tack för lång och trogen tjänst och överlämnade blommor och en present i form av ett "aktivitetskort" till Börje, som på stående fot bestämde sig för att flyga ballong! Han hade kunnat hoppa fallskärm också, men det har han gjort så många gånger förut, sa han. När styrelsens tack var över, kom flera av Seniorklubbens medlemmar fram med egna presenter och blommor, det hölls små tal och någon sjöng till och med.

Börje verkade glad och nöjd över all uppskattning som kom honom till del.

Förutom avtackningen från föreningen har Börje även blivit avtackad med guldklocka från sin arbetsgivare Indoor AB.

Vilken hjälp erbjuds av fastighetsskötaren?

Fastighetsskötaren har i uppdrag att utföra löpande felavhjälpling och underhållsarbeten för föreningens del. Det innebär att endast sådant som ägs av föreningen ingår i uppdraget. Har Du behov av hjälp med något som ingår i ditt ansvar som bostadsrättsinnehavare ska fastighetsskötaren inte kontaktas eller anlitas.

Hur underhållsansvaret och därmed kostnaderna för underhållet, ska fördelas mellan föreningen och bostadsrättshavaren finns reglerat i bostadsrättslagen och i stadgarna för Brf Taffelberget.

I slutet av detta nummer av Taffelbergaren finns en lättöverskådlig lista i tabellform över ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrätts-havaren.

Öppettider fastighetsskötarexpeditionen

Föreningen har nya expeditionstider för fastighetsskötaren i Rålambsvägen 10B, gatuplanet, tel. 08-657 97 06.

– Tis. kl. 07.30-08.30

– Tor. kl. 16.30-17.30

Obs! Felanmälan görs inte till fastighetsskötaren utan till SBC enligt rubriken Felanmälan nedan. Detta för att föreningen ska kunna utnyttja den datainsamling som detta förfarande medför i form av statistik över antalet fel och hur ofta något går sönder etc. Det gör att styrelsen och dess tekniske förvaltare får ett bättre beslutsunderlag och åtgärder kan snabbare vidtas.

FELANMÄLAN

Alla typer av fel som uppstår i fastigheten ska anmälas enligt följande:

Vard. 07.00–21.00 SBC Kundtjänst: tel. 0771-722 722 eller e-post:

felanmalan@sbc.se

Annan tid och kritiskt akuta fel anmäls till Teknikförvaltning i Stockholm AB, tel. 08-81 81 64

OBS! Kritiskt akuta fel innebär fara för liv och/eller för egendom

ÖVRIG FELANMÄLAN Kritiskt akuta fel på hiss

HissPartner AB, Jourtel. 08-454 20 33

Fel på kabel-TV

Comhem: SBC Kundtjänst, enligt ovan

Boxer: brf@taffelberget.se

Fel på Internet (bredbandsuppkoppling)

Riksnet kundsupport: 0770-339 933, vard.8.00–21.00, helg 9.00–20.00
support@riksnet.se



Nya medlemmar

Sedan förra numret av Taffelbergaren har vi fått några nya medlemmar, som vi hälsar varmt välkomna till Taffelberget!



Nya hyresgäster

Styrelsen hälsar Unika.nu välkommen till Taffelberget!

Vi har en ny hyresgäst som flyttat in i nr 16, tidigare Swedbank. Tack vare att Unika.nu kunde flytta in redan i augusti hade föreningen ingen månad utan hyresintäkt på lokalen.

Unika grundades, ägs och leds av socio-nomen Minna Fröjdholm, som bedrivit LSS-verksamhet sedan 1993. Unikas idé är att driva en modern omsorg. De gör detta genom en verksamhet som är fokuserad på show, sång, dans och

skapande. Gå gärna in på deras hemsida www.unika.nu och läs mer.

Hyresrummen, samlingslokalen

Glöm inte möjligheten att hyra rum åt besökande släkt och vänner i föreningens **gästlägenhet** på två rum och gemensamt kök. Varje rum kostar 250 kr/natt. **Vi Vinnare** sköter rumsuthyrningen.

Där kan man också hyra

Samningslokalen på nedre botten i 12 B som passar utmärkt för en större middagsbjudning, ett födelsedagskalas eller någon annan tillställning. Den rymmer ungefär 40 personer vid sittande bord och har en komplett servis för lika många personer och ett fullt utrustat kök.

Kostnad: 100 kr/gång. Hyrtid: 24 timmar 12.00–12.00.

Verkstaden i 10 B

I verkstaden kan du laga saker, måla och snickra. Det finns arbetsbänkar, verktyg och material att fritt använda i lokalen. Kontakta verkstadsansvarige **Håkan Nyberg** i 8 A, tel. 08-13 75 52

Seniorklubben

Taffelberget har en seniorklubb som i år firar 20-årsjubileum. Under sin långa verksamhet har klubben erbjudit många intressanta, varierade programpunkter: litterära, musikaliska, berättelser ur enskilda personers liv m.m. Man går ibland på Klara Soppsteater och på våren görs en utflykt. Vid klubbmötena dricker vi kaffe och har en trevlig social samvaro. Vi träffas tredje torsdagen i varje månad med undantag för sommarmånaderna. Medlemsavgiften är 100 kr.

Ordförande är **Elsie Rumar** i 12 A.

else.rumar@hotmail.com

tel. 08-13 35 41