



## Innehåll

|  |   |
|--|---|
| Det gångna året.....   | 1 |
| Motioner till årsmötet 2014 - vilka beslut fattades då och sen?.....                           | 2 |
| Styrelsens utredningar samt beslut i överförda motionsärenden .....                            | 2 |
| Övrig information, relaterad till motioner....   | 3 |
| Föreningens underhållsplan.....  | 3 |
| Föreningens fastighetsförsäkring – nu kompletterad med ett kollektivt bostadsrättstillägg..... | 4 |
| Policy för tilldelning av garageplats.....   | 4 |
| En påminnelse.....   | 4 |
| Taffelbergets Seniorklubb.....   | 4 |

## Det gångna året

Inför det stundande årsmötet den 28 april vill styrelsen informera om vad som skett i Taffelberget under det gångna året. Vi redogör också för styrelsens utredningar och beslut i överförda motionsärenden.

Vad gäller utemiljön har vi bytt entreprenör för trädgårdsskötsel till HSB Markskötsel. De håller som bäst på att ta fram en marköversyn för vår fastighet, för att se vad som kommer att behöva göras under 2015. En annan förändring är att i fortsättningen delas markskötsel och utestädning mellan två olika leverantörer. Det senare kommer att skötas av Tarjas Städservice AB, som i dag sköter vår inomhusstädning.

De övergivna cyklar som togs bort från förråd och cykelställ under 2014 har under en längre tid stått i karantän i avvaktan på

att ägarna skulle höra av sig. De cyklar som ännu inte hämtats kommer att föras bort under våren 2015. Vad gäller cykelförvaring har det under 2014 pågått ett arbete med att försöka inventera vilka behov och möjligheter som finns. Det arbetet fortsätter under 2015. – För mer information om förvaring av cyklar, se styrelsens svar på motion 5 (sida 3).

Hissen i 12 B har renoverats genom byte av hissmaskineri och hissledning. I höst kommer hissen i 10 A att renoveras på motsvarande sätt och därefter ytterligare en hiss. Vilken är dock ännu inte bestämt.

Föreningen har under 2014 dessutom bland annat genomfört följande:

- Byte av styrsystem för sopsugsanläggningen.
- Renovering av vissa fasadfogar.
- Målning av alla yttertak av plåt.
- Renovering av skadade delar av garagegolv på våning -1.
- Byte av inpasseringssystem vid fyra portar.
- Inspektion och rensning av avloppsledningar under husen.
- Åtgärder i grovsoprummet för bättre personsäkerhet och funktion på gångbryggan.
- Montering av krönplåtar på muren vid förskolan Taffelberget, i samband med Trafikkontorets montering av bullerskärmar.
- Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i alla bostäder och lokaler utom i 16 B, där detta gjorts tidigare.

## **Motioner till årsmötet 2014 – vilka beslut fattades då och sen?**

Till föreningens årsmöte i april 2014 hade det lämnats in 24 motioner. I de årsmöteshandlingar som delades ut till medlemmarna inför mötet hade dåvarande styrelsen, för varje motion, skrivit in kommentarer samt förslag till yttrande. En del motioner ansågs vara besvarade av årsmötet i och med styrelsens skriftliga kommentarer, några återkallades av respektive motionär (eftersom ärendena visade sig redan vara under genomförande). Vissa motioner avslogs av årsmötet, andra fördes över till styrelsen för vidare utredning och beslut om möjliga/lämpliga åtgärder.

Med referens till beteckningarna i årsmöteshandlingarna beslutade/noterade årsmötet följande motioner vara:

**Besvarade** i och med styrelsens skriftliga kommentarer.

Motioner nr 1.1, 1.5, 3, 4, 5 (del av), 6, 7 (del 2), 8, 9, 13.1

**Återkallade** av motionär.

Motioner nr 11.3, 12

**Avslagna** av årsmötet.

Motioner nr 1.2, 1.3, 1.4, 7 (del 1), 13.2

**Överförda till styrelsen** för vidare utredning och beslut.

Motioner nr 2, 10 / 11.1, 11.2, 13.1

## **Styrelsens utredningar samt beslut i överförda motionsärenden**

### **Motion nr 2**

[Att göra styrelsens ledamöter mer kända i föreningen]

Efter diskussioner om olika alternativ har styrelsen beslutat att ett gruppfoto av ledamöterna skall tas en gång per år efter årsmötet. Fotot skall kunna publiceras i den tryckta versionen av Taffelbergaren, men inte på föreningens webbsida (vilket skulle kunna medföra en större risk för oönskad användning av fotot).

Medlemmar kan också lära känna styrelsen genom att närvara och medverka i de "Öppet hus"-möten, med olika teman, som styrelsen arrangerar.

### **Motioner nr 10 och 11.1**

[Automatiska dörröppnare för entrédörrar]

Styrelsens fastighetsgrupp har utrett frågan om motoriserade dörröppnare. Gruppen började med att inhämta synpunkter från erfarna fackkunniga och en representant för stockholmspolisen. Därefter har frågan diskuterats internt i styrelsen.

Konklusionen blev tämligen entydig att användningen av motoriserade dörröppnare skall begränsas till personer som av fysiska skäl inte förmår öppna porten manuellt. Detta främst av säkerhetsskäl, eftersom dörröppnare håller dörren öppen så lång tid att obehöriga osedda kan slinka in. Dessutom medför ett motoriserat dörröppnande ett ökat slitage på dörrpartiet, med funktionsstörningar som följd.

### **Motion nr 11.2**

[Varningsskylt "Lekande barn" vid portalen mot gården utanför 8 a-c]

Varningsskylt är uppsatt på fasaden mot Rålambsvägen, till höger om portalen.

### **Motion nr 13.1**

[Belysning i portalen mellan 16 A och 16 B]

Garantitiden för den "dekorativa" belysningen i föreningens fyra portaler har löpt ut. Reparation av befintliga installationer bedöms inte vara lämplig, om överhuvudtaget möjlig. Teknikutvecklingen inom området LED-baserad belysning (lysdioder) har gått framåt, varför i stället helt nya installationer är aktuella för att erhålla en utrustning med längre livslängd.

Vid undersökning (2014) av installationerna i 16 B konstaterades att belysningsarmaturerna, som är riktade rakt uppåt, var påtagligt belagda med smuts. Detta är något problematiskt eftersom det är endast med hjälp av en skylift man kommer åt armaturerna – oavsett vad som behöver göras.

Vad beträffar planering för nya belysningsinstallationer under perioden 2014-2015 har styrelsen bedömt att fokus behöver läggas på att ersätta delar av fastighetens "funktionella" belysning, som är gammal och nedsliten.

## Övrig information, relaterad till motioner

### Motion 5 (del av) [Cykelförvaring]

Arbetet med cykelförvaringen fortsätter under 2015. HSB Markskötsel har fått i uppdrag att tillsammans med föreningen ta fram underlag för hur vi på ett praktiskt och säkert sätt kan förvara cyklar på våra gårdsytor. Medel har avsatts i budgeten.

Cyklar får normalt inte förvaras i entréer och trapphus, bl.a. därför att däcken utgör brännbart material, men nu har entréutrymmet mot Gjörwellsgatan i 8 B godkänts för cykelförvaring eftersom utgången mot Gjörwellsgatan inte utgör den primära utrymningsvägen från lägenheterna och föreningen låtit montera en branddörr mellan entréutrymmet och trapphuset.

### Motioner 8 och 9 [Ventilation]

I samband med genomförandet av den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) 2014 gjordes justeringar i ett par ventilationsaggregat som torde medföra en viss förbättring av luftkvaliteten, åtminstone vad avser partiklar.

## Föreningens underhållsplan

I ett utredningsuppdrag till den Tekniska avdelningen hos SBC (Sveriges Bostadsrätts-Centrum) utarbetades en övergripande underhållsplan (UHP), som levererades till föreningen 2014.

Som underlag för denna UHP gjordes en inventering samt en besiktning av skicket hos tekniska funktioner och fastighetens olika byggnadsdelar.

Den färdiga underhållsplanen består av en omfattande dokumentation, som innehåller:

### Administrativa förklaringar

- vad som menas med "underhållsplan"
- syftet med en UHP
- vem som har nytta av en UHP

### Basfakta om fastigheten

- byggnadstekniska uppgifter
- antal lägenheter och lokaler
- ytor, m.m.

### Besiktningens utlåtande

- detaljinventering av installationer och funktioner
- identifierade underhållspunkter
- bedömningar om underhållsintervall
- bedömningar om kostnader

### Årssammanställningar

- kostnader per byggdel och tidsperiod  
.....

### Vad är en underhållsplan?

Övergripande skall UHP ses som en sammanställning av information om de olika byggnadsdelarnas åtgärdsbehov över viss vald tidsperiod samt kostnader för dessa. Planen tar upp underhåll som är av återkommande och förutsägbar art med en periodicitet av mer än ett år. UHP utgör en ryggrad i fastighetens långsiktiga ekonomiska planering. Samtidigt skall man vara medveten om att en plan inte alltid kan ange den exakta tidpunkten för när en viss åtgärd behöver genomföras.

### Syftet med UHP är att föreningen bl.a. skall

- vara förberedd på kommande arbetsuppgifter
- känna till det periodiska avsättningsbehovet
- skapa trygghet och en riktig samt rättvis självkostnad för de boende över tid
- kunna följa upp och omprioritera åtgärder
- underlätta för revisors bedömning om lämplig storlek på fonderade medel och avsättningar

### Vem har främst nytta av underhållsplanen

- föreningens styrelse
- teknisk förvaltare
- revisor
- kreditgivare

### Om du vill veta mer om föreningens UHP

Styrelsen avser inte att distribuera hela underhållsplanen till medlemmarna. Dokumentationen är väldigt omfattande och läsaren kan behöva få olika detaljer beskrivna för sig, för att rätt förstå den.

Den som vill veta mer om olika detaljer kan kontakta styrelsen för vidare hänvisning till någon som kan visa och förklara.

## **Föreningens fastighetsförsäkring – nu kompletterad med ett kollektivt bostadsrättstillägg**

Under hösten 2014 gjordes en ny upphandling av fastighetsförsäkring för föreningen. Efter olika diskussioner och bedömningar beslutade styrelsen att den nya försäkringen även skulle innehålla ett kollektivt tecknat bostadsrättstillägg, något varje bostadsrättshavare visserligen redan har (eller åtminstone borde ha) som tillägg till sin hemförsäkring.

Avsikten med ett kollektivt bostadsrättstillägg är främst att underlätta regleringen av sådana försäkrings-skador som berör både föreningens och boendes ansvarsdelar, eftersom då endast ett försäkringsbolag behöver bli berört av skaderegleringsprocessen. Samtidigt får samtliga bostadsrättshavare per automatik ett försäkrings-skydd som kompletterar den egna hemförsäkringen. Detta tillägg i fastighetsförsäkringen kommer inte påverka årsavgiften.

Bostadsrättstillägget är en fullvärdesförsäkring och omfattar sådana fasta delar av lägenheten som bostadsrättshavaren har underhållsansvar för och dessutom egen bekostad fast inredning.

Den som vill kan även i fortsättningen ha kvar bostadsrättstillägget hos sin tidigare försäkringsgivare *eller* säga upp den delen av försäkringen inför nästa förfallodag. OBS! Bostadsrättstillägget ersätter inte hemförsäkringen! Man måste fortfarande ha en sådan för att få ett skydd mot förlust av eget lösöre.

Det nya försäkringspaketet är upphandlat genom försäkringsmäklare Willis AB och tecknat hos Trygg-Hansa, som tidigare. Frågor om försäkringsvillkor för bostadsrättstillägget, liksom för fastighetsförsäkringen i övrigt skall ställas till föreningens styrelse för eventuell vidare kontakt med Willis AB. Skadeanmälan skall göras till Trygg-Hansa.

## **Policy för tilldelning av garageplats**

I samarbete med HSB har en revision gjorts av tidigare policy och rutiner för tilldelning av

garageplats. Ansökningar för hyra av garageplats placeras hädanefter i fyra olika garageköer, med prioriteringsordning enligt nedan:

”Byteskö” för boende som redan har en plats, men av någon anledning önskar byta.

”Garagekö” för boende som saknar plats.

”Extraplats” för lokalhyresgäster och för boende som önskar en extra plats, alternativt en dubbelplats (2 platser i rad).

”Externa” för köande som varken är boende eller lokalhyresgäst.

För mer information om de olika villkoren för köplatser, vem man vänder sig till, ordningsregler m.m. hänvisas till föreningens webbsida <http://www.taffelberget.se/>

Den nya policyn gäller från 1 mars 2015.

## **En påminnelse**

Glöm inte möjligheten att hyra rum åt besökande släkt och vänner i föreningens **gästlägenhet** med två separata rum och gemensamt kök. Varje rum kostar 250 kr/natt.

**Vi Vinnare** sköter rumsuthyrningen.

Där kan man också hyra **Samlingslokalen** 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, kl. 12.00 – 12.00.

## **Taffelbergets Seniorklubb**

I år firar Seniorklubben 20 årsjubileum.

Under sin långa verksamhet har målet varit att erbjuda ett så varierat och intressant program som möjligt. Vi brukar ibland gå på Klara Soppsteater och på våren gör vi en utflykt. Programmen är av olika slag: litterära, musikaliska, berättelser ur enskilda personers liv m.m. Vid klubbmötena dricker vi kaffe och har en trevlig social samvaro. Vi träffas tredje torsdagen varje månad med undantag för sommarmånaderna.

Medlemsavgiften är 100 kr/år.