



Färjanbladet

HSB:s brf. Färjan, Svarvargatan 4, 112 49 Stockholm. Telefon: 08-653 20 65
Orgnr: 702000-6909 E-post: styrelsen.farjan@bredband.net

No.3, 2011



ORDFÖRANDESPALTEN



Hej alla grannar!

Hösten verkar på väg, och med den alla projekt som hör den till. Som ni förmodligen märker, är det mycket på gång nu! Låssystemet, värmesystemet och även varmvattnet går igenom.

Allt detta kan ni läsa om i separata artiklar. Samt även om upphandlingen av bredbandsle-

verantör.

Det som framkommit i samband med att vi behöver komma in i alla lägenheter är att även om man har kvar sitt originallås på dörren, så fungerar inte alltid serviceläget.

Mycket märkligt, men det kan bero på olika saker, till exempel slitage och ”fulkopierade” nycklar. Exakt vad vi ska göra åt saken, har vi inte kommit fram till ännu. Men detta är anledningen till att man numera måste lämna ner sin nyckel OCH sätta serviceläge.

Lite för många har inte lämnat tillträde till sin lägenhet, vilket får mycket tråkiga konsekvenser. Inte bara merkostnader utan även att projektet försenas så att de sista portarna KAN bli utan värme, även efter att de verkligen vill ha den, pga att elementen är tomma.

Snälla! Följ alla anvisningar noggrant!!!!

Vi tittar även på behovet av att stamspola köksstammarna. Om det finns behov för det, måste vi in i alla lägenheter igen!

Den här hösten har jag haft förtroendet att vara ordförande i 6 år. Mycket har hänt under dessa år och jag känner mig stolt över allt vi genomfört!

Det är ett roligt och lärorikt uppdrag att sitta i styrelsen, om än krävande emellanåt.

Det som skulle underlätta för alla, boende (ägarna), entreprenörerna och styrelsen, vore om man söker information i alla de kanaler som styrelsen tillhandahåller och försöker uppdatera hela tiden:

Färjanbladet, hemsidan, anslagstavlor i portar och huvudentré, Välkommen till Färjan-foldern.

Om man först konsulterar dessa kanaler och sedan, om man inte hittat det svar man söker, kontaktar styrelsen, kommer servicenivån att höjas och svarstiderna att kortas. Tänk på att de allra flesta frågor som du kan ha, redan blivit ställda av någon annan och på så sätt kunnat besvaras i den allmänna informationen.

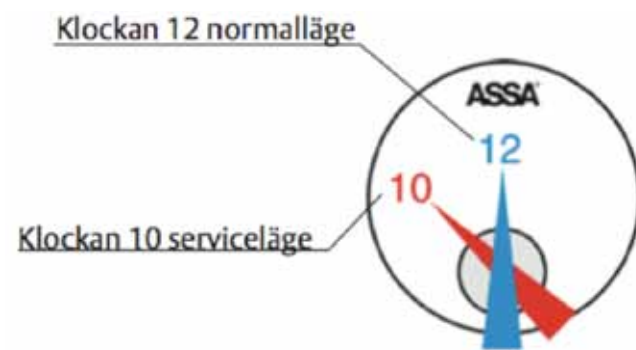
Men en förhoppning om ökat samarbete!

Eder ordförande,
Elisabeth Almgren

Glöm inte att sätta dörren i **Serviceläge**, när Styrelsen anmodar det!

Man är SKYLDIG att lämna tillträde till lägenheten, annars kan man ha förverkat sitt medlemskap.

De förbättringar som vi nu genomför är helt beroende av att alla VERKLIGEN lämnar tillträde exakt när vi behöver det, annars fördröjs projektet för hela trappuppgången.



Parkering på gården

Det gäller parkeringsförbud på hela gården, av alla motorfordon, dygnet runt. Förutom för i-och urlastning.

Ser ni parkerade fordon, ring genast till Länsparke-rings Bevakning! Parkeringen och att dess regler efterföljs sköts av **Länsparke-rings Bevaknings AB** (inte styrelsen) och det är till dem man vänder sig vid eventuella frågor, tfn 08-735 60 20

Skulle du av någon anledning få en P-bot och anser att den är felaktig måste du kontakta Länsparke-ring Bevaknings AB – styrelsen handhar inte besvär som görs mot P-bot.



Det kom ett mail till Styrelsen, som är väldigt viktigt: Min balkong = en soptipp

*Hej,
med jämna mellanrum kör jag en sop-runda på min balkong. De som bor ovanför mig kastar ned ölburkar, piz-zakartonger, papper, flaskkorkar och – framför allt – cigarettfimpar. I dag ren-sade jag balkongen på uppskattningsvis 200 cigarettfimpar.*

Jag har inte inrett min balkong med möbler eller liknande, av det enkla skä-let att det känns rätt sunkigt att sitta på en uteplats som används som soptipp av grannarna. Men jag skulle ändå upp-skatta om mina kära medboende slutade slänga saker på min balkong.

SÅ TRÅKIG läsning! Vem GÖR så här?

Man får absolut inte kasta ut NÅGONTING från fönster eller balkonger. Vare sig ner på gården, eller ner på nå-gons balkong/altan. Detta trodde jag var en självklar-het för alla!

SKARP skärpning, ni som gör så!!

Och alla som ser ett sådant beteende: säg till dem eller styrelsen. Vi accepterar inte detta i vår förening!

Efter att jag började skriva kommentarer till denna insändare, hände ännu värre saker: från en fest kasta-des brinnande fimpar ner på en altan med trägolv och möbler, som var väldigt nära att fatta eld. Detta är att betrakta som allmänfarlig vårdslöshet och i skrivan-de stund funderar styrelsen över om rättsliga åtgärder skall vidtas.

Elisabeth Almgren/Ordförande

Nytt inpasseringssystem

För en tid sedan havererade vårt gamla inpasserings-system (kodsystém), då det visade sej att detta system inte gick att renovera har vi upphandlat ett nytt system. Som dom flesta av er har märkt så håller vi som bäst på att installera detta i våra fastigheter.

Trådlös Tag

Det nya systemet har många fördelar. Alla boende kommer att förses med en så kallad ”tag” – en liten plastbricka som kommunicerar trådlöst med portarna, Man håller upp brickan framför läsare som sitter vid porten, och vips så öppnas låset! Med samma bricka kommer man in genom grindarna, portarna, tvättstu-ga, soprum samt cykelstall. Lägenhetsnycklarna kom-mer således inom en snar framtid endast ge tillträde till respektive lägenhetsdörr. Det nya systemet minskar drastiskt våra underhållskostnader för portlås, förenklar nyckelhanteringen för förvaltare, styrelse och boende.

Vidare, vilket kanske är viktigast, försvårar systemet avsevärt för obehöriga att ta sig in i fastigheten. Möjlig-het till porttelefon kopplad till den fasta telefonen eller mobiltelefon kommer att finnas. Varje lägenhetsinnehav-are kommer att förses med tre taggar i olika färger vil-ket underlättar vid en förlustanmälan.

Lättspärrad

Detaljerad information om systemets funktion, möj-ligheter samt administration och handhavande kom-mer att lämnas i god tid innan vi driftsätter system. Vi vill dock redan nu inpränta vikten av systemets säker-het är beroende av att man förlustanmäler sin ”tag” om den går förlorad. Den spärras då enkelt av administra-tören, som även distribuerar en ny.

Ommålningen av fönster

Åren 2008-2010 har vi låtit måla om utsidan av alla fönster i hela föreningen. I detta har även omtätning ingått. Nu vill vi att alla som har något att anmärka på detta arbete mailar eller skriver till oss, så att vi kan få en sammanställning över ev. reklamationer.

Välkommen till Färjan

Foldern "Välkommen till Färjan" kommer att uppdateras under hösten. Den delas ut till alla som flyttar in och skall sedan behållas, för att enkelt kunna få svar på de flesta frågor. Om alla först konsulterade denna, skulle mycket tid sparas för alla parter. Ni som redan bor här, är välkomna ner på expeditionstid och hämta ett exemplar! Ett ex ska finnas i alla lägenheter, så att man snabbt kan få svar på sina frågor. Tänk även på det, om ni hyr ut i andra hand.

Bredbandsupphandling



Vårt avtal med Bredbandsbolaget är uppsagt från deras sida, pga att de haft svårt att administrera vårt senaste avtal och att de inte längre kan stå för de förhandlade priserna, och upphör 30 september 2011.

Sedan tidigare har vi ett policybeslut på att inte göra en gruppanslutning: de som inte nyttjar bredband, ska heller inte behöva betala för det. Idag är ca 72% av lägenheterna anslutna till Bredbandsbolaget. I skrivande stund pågår upphandling och mer info kommer i era brevlådor framöver.

Varmvattnet

I snart 2 år har vi nu haft problem med varmvattnet i vissa lägenheter. Vi har tagit in en massa olika experter, som rått oss att göra olika åtgärder, som vi även har gjort. Bytt pumpar, backventiler etc. Utan framgång.

Nu har vi tagit in ytterligare experter, fler av varandra oberoende, denna gång. De har undersökt fastigheterna och framförallt vattenledningarna och funnit en rad fel. Problemet är flerdimensionerat. Vi gör nu en större upphandling på de föreslagna åtgärderna.

Värmen i lägenheterna

För att förbättra värmeflödet i våra bostäder, har vi dragit igång ett åtgärdsprogram.

Åtgärderna omfattas av alla element i samtliga lägenheter och rörfirman behöver tillträde vid 2 tillfällen. Det första besöket innebär byte av ventiler och reglage och vid det andra besöket luftas elementen samt kontrolleras att läckage ej föreligger. Det är av YTTERSTA VIKT att ni bereder tillträde till lägenheterna efter begäran! Absolut alla element, utan undantag, måste åtgärdas! All form av förseningar i detta åtgärdsprogram innebär att vi inte får någon värme i elementen när vi förväntar oss att ha det.

Erfarenheten av hittills åtgärdade lägenheter leder till att vi hädanefter måste uppmana er att ställa låset i serviceläge OCH att lämna en märkt nyckel i brevkastet till styrelsens expedition (mitt emot tvättstugan). Glöm inte att flytta undan möbler och gardiner.

**Vi hoppas på ett smidigt samarbete.
Tack på förhand!**



Salong Nina

På Svarvargatan 2, i en av Brf Färjans lokaler med bevarad 50-tals charm, finner ni Salong Nina som i år firar 12-års jubileum. Salongen har öppet vardagar 10-18 samt lördagar 10-15.

Mycket bra priser och ordförande har själv testat salongen, till stor belåtenhet!

För tidsbokning kontakta salongen på telefon; 08-650 06 13 eller Mobil: 073- 650 06 13



Bolånekväll på Kungsholmen



Välkommen till en intressant kväll, där Handelsbankens bolånteexpert tillsammans med mäklare från HusmanHagberg ger sin syn på det aktuella marknadsläget.

Kvällens agenda:

Anders Brunstedt, Handelsbankens Bolåneexpert, kommenterar den senaste tidens finansoro och utvecklingen på räntemarknaden.

Håkan Westberg, reg. fastighetsmäklare/franschaisetagare på HusmanHagberg Kungsholmen, ger oss aktuell information om utvecklingen på fastighetsmarknaden samt hur den nya lagen och prissättningen påverkar köpare och säljare.

Kvällen avslutas med kaffe och frågestund, där tillfälle ges att träffa representanter från Handelsbanken och HusmanHagberg.

Plats

Meeting Room fd R.O.O.M,
Alströmergatan 20, Kungsholmen

Datum och tid

Torsdag den 22 september
Kl 18.00 – 19.30
Smörgås och dryck serveras från kl.17:30

Anmälan

Bolånekvällen är helt kostnadsfri och öppen för alla. Först till kvarn gäller.

Sista dag för anmälan är måndag den 19 september.

E-post: handelsbanken@vastermalm.se
Tfn: 08-545 513 60

Hjärtligt välkomna!

Handelsbanken

www.handelsbanken.se/vastermalm

Ekonomi



Även om det är en bra bit kvar till vintern kan vi börja sammanfatta vad som har hänt år 2011. En avgiftshöjning på 5% belutades till andra halvåret, till följd av de omfattande renoveringar som har gjorts och som pågår i föreningen. Just nu är det två riktigt stora projekt som pågår och som både varit planerade (lås-systemet) och inte planerade (värmen) för i år. Merparten av detta underhåll kommer att behöva finansieras med nya lån.

Sett till driften (som är föreningens intäkter minus kostnader exkluderat större renoveringar och underhåll, såsom lås- och värmeprojekt) ligger vi per sista juli något sämre än budget. Den kalla vintern samt oförutsett löpande underhåll drog iväg driftskostnaderna under första kvartalet. Ljuspunkter inom andra områden samt att vi i budgeten tagit höjd för ett högre ränteläge väger dock upp resultatet. Som det ser ut idag når vi det budgeterade resultatet som vi satt för driften för helåret.

I dagsläget är inga beslut fattade kring fler avgiftshöjningar. Arbetet med underhållsplanen går vidare och utgör, förutom uppföljning kring driften, underlaget till avgiftsnivån. Årets stora underhållsprojekt kommer dock att gräva ytterligare hål i det ansamlade resultatet. Den satsning som görs på värmeprojektet ska dock, förutom att ge jämnare värme i huset, även sänka den stora utgiftsposten värme framöver. Ansträngt men stabilt kan sammanfatta detta år så långt.

Vill du annonsera i Färjanbladet?

Hör av dig till

styrelsen.farjan@bredband.net

Vem ska jag kontakta?

Styrelsen kan du träffa varje **helgfri torsdag udda veckor** kl 19-20. Styrelserummet ligger mitt emot tvättstugan på Svarvargatan 4. Däremellan når du oss via e-post styrelsen.farjan@bredband.net eller telefon 08-653 20 65 (telefonsvarare).

Titta även på vår hemsida www.hsb.se/stockholm/farjan för mer info. Många ärenden går fortare om ni vänder er direkt till rätt instans; förvaltaren, feljouren eller annat nummer. Förbered även de ärenden som ni har till styrelsen.

Allmänna frågor

Avikopior, OCR-nr, blanketter, 2:a handsuthyrning m m.

Service Center

Dagtid: 08-785 35 00

Bokningscylinder till tvättrummet

Självkostnadspris 250 kr. Medtag legitimation.

Styrelserummet

Torsdagar kl 19-20 udda veckor

Bredband

Om du vill skaffa eller har problem med ditt Bredband

Bredbandsbolaget

0770-777 000

Elförbrukning i lägenheten

08-653 20 65
styrelsen.farjan@bredband.net

Fel inne i lägenheten eller uppgången?

Felanmälan
Vardagar 07.00–16.00:
08-562 559 60,
Dygnet runt: www.ttf.se/felanmalan
Fastighetsjour:
Vardagar 16.00–07.00 samt helger:
08-18 70 00

Försäkringsbolag

Försäkringsnummer
1024.284038-1

HSB Hemförsäkring

Marsh
08-546 240 10

Hyra av lokaler till lokalgruppen

Annelie Amboldt 08-785 31 04
Margareta Carlsson 08-785 31 08
lokalavtal@stockholm.hsb.se

Hyra en garageplats/box

HSB
Marianne Cedergren
08-785 30 00
marianne.cedergren@stockholm.hsb.se

Hyra ett extra vindsförråd

styrelsen.farjan@bredband.net
08-653 20 65

Hämta eller lämna nyckel till garageplats/box

Medtag legitimation.

Styrelserummet

Svarvargatan 4
Torsdagar kl 19-20 udda veckor

Lånet ska förnyas och banken vill veta värdet på lägenheten

Tyvärr så kan vi inte hjälpa till med dessa uppgifter.

Mäklarinfo

På Färjans hemsida finns aktuell mäklarinfo

Hemsidan

www.hsb.se/stockholm/farjan

Ombyggnad/rivning av vägg

Lämna en ansökan i brevlådan till styrelserummet, Svarvargatan 4, med ritning samt intyg om att väggen inte är bärande. Intyget ska vara utfärdat av auktoriserad fackman. Ritningar på lägenheterna kan ni få från Stadsbyggnadskontoret. När du har fått ett skriftligt beslut ifrån styrelsen kan du börja med ombyggnationen

Parkering på gården

Parkeringsförbud gäller utom för i- och urlastning.

Länsparkering

08-735 60 20

Parkering utanför garaget eller portalen på Svarvargatan 4

Gatukontoret

08-651 00 00

Rättor eller ohyra i lägenheten

Anticimex

08-19 00 30

Spisbyte

Om du vill byta gasspisen mot elspis så måste bytet göras av certifierad fackman. 3 fas el finns framdraget till lägenheten.

Störningar av grannar

Blir du störd av grannen måste du själv ta kontakt med denne och försöka lösa problemet. Hjälper inte det kan du lämna ett skriftligt klagomål till styrelsen, Svarvargatan 4.

TV-kanalerna stämmer ej

Knacka på hos grannarna först. Det kan vara så att någon renoverar och inte är medveten om att TV-jacken är seriekopplade.

Com Hem

0771-55 00 00

**Styrelsen kan
du träffa varje
helgfri torsdag
udda veckor kl 19-20.**

Såld för 59 111 kr/kvm



Såld för 69 231 kr/kvm



Många tror att en bostad säljs mer eller mindre till samma pris, oavsett val av mäklare.

Slutpriserna säger oss någonting helt annat. Det är stor skillnad på att få en bostad såld och att få högsta möjliga försäljningspris. Ett hem är bland det mest personliga vi har. När du ger mig förtroendet att förmedla ditt hem så utgår jag från vad som är viktigast för dig. Varje hem är unikt och kräver de bästa förutsättningarna i varje steg av försäljningen för att nå det högsta försäljningspriset.

Jag har 8 års erfarenhet som mäklare, i både uppåtgående och nedåtgående marknad. Min erfarenhet av olika typer av försäljningar har gett mig den trygghet och säkerhet som krävs för att medla mellan olika parter intressen och finna den bästa lösningen. Jag lägger alltid fokus på att se möjligheterna i varje affär, inte problemen. Min målsättning är inte enbart att infria dina förväntningar, jag hoppas kunna överträffa dem.

Kontakta oss så berättar vi mer om vår mäklartjänst och upprättar en försäljningsplan.



Youssef Bakali
 Tel: 08-651 40 80
 Mob: 073-542 99 90
 E-post: youssef.bakali@husmanhagberg.se

VÅRA 10 SENASTE FÖRSÄLJNINGAR I BRF FÄRJAN

Rum	Kvm	Adress	Balkong	Pris/kvm
1:a	26 kvm	Alströmerg. 32 K, 1 tr		64 231 kr/kvm
1:a	26 kvm	Alströmerg. 32 K, 4 tr		69 231 kr/kvm
1:a	27 kvm	Alströmerg. 32 I, 1 tr		64 815 kr/kvm
1:a	27 kvm	Alströmerg. 32 I, 1 tr		62 963 kr/kvm
1,5:a	35 kvm	Alströmerg. 32 A, 3 tr		65 714 kr/kvm
1,5:a	38 kvm	Igeldammsg. 14, 3 tr		51 316 kr/kvm
1,5:a	41 kvm	Igeldammsg. 12, 5 tr	X	61 585 kr/kvm
2:a	36 kvm	Igeldammsg. 14, 5 tr	X	69 722 kr/kvm
2:a	45 kvm	Alströmerg. 32 H, 4 tr		59 111 kr/kvm
2:a	46 kvm	Alströmerg. 32 I, 1 tr	X	55 435 kr/kvm