



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.4, 2011



ORDFÖRANDESPALTEN



Hej alla grannar!

Det finns så många fascinerande saker att upptäcka med ett så här gammalt hus! Läs artikeln om Självdraget tex.

En gång i tiden hade vi tex centralradio, det är i de kanalerna som våra tvkablar går idag. När man vandrar runt i källare och undercentraler, ser man särskilt mycket spår från svunna tider. Vi

har många spännande lokaler, som idag kanske bara delvis används. Målet är att renovera dem, så att de kommer till användning. Och det ska vi såklart göra, efterhand, när ekonomiskt tillfälle ges.

Varje dag som snön inte kommer, så jublar jag inombords! Trots att jag egentligen tycker att det är så vackert med snö. Men som det är nu, så sparar vi tusenlappar varje dag, vilket är viktigare, efter förra vinterns fördyrande inverkan, som t ex all snöröjning och vårt fasadarbete som blev stående i 5 månader.

Märker att många, med mig, blir lite ”renoveringsbenägna” under hösten. Det skruvas och målas överallt. Det är roligt att man, nuförtiden, tar hand om sitt boende. För bara 20 år sedan, såg man väldigt ofta i bostadsannonserna: renoveringsbehov. Det är mycket ovanligt numera.

Men att renovera tar tid och ger en massa överblivna saker. Vill gärna påminna om att man inte får slänga byggsopor i containern, ställa målarburkar någon annastans än i en miljöstation (närmaste Pre-em, Norr Målarstrand) eller i övrigt skräpa ner i trappan.

Att ställa ut saker på gården eller gatan får man inte heller göra, det måste tas bort samma dag.

I vindsgångarna kan man inte förvara någonting. Bäst som det är försvinner det! Detta har någon olycklig själ nyligen fått erfara.

Att åka runt hos olika leverantörer och försöka välja vad man ska ha, är en djungel som jag kanske inte hade räknat med. Hur ska man kunna välja väggfärg utifrån en provbit som är 2,5x2,5 cm stor? Hur ska man från den kunna få en uppfattning om hur hela rummet kommer att se ut?

Fick tillslut gå på känsla och valde en ganska okonventionell färg, som verkar funka!

Likadant med granitskiva till köket. Stenen heter olika saker på varje ställe, trots att det var samma sten. Priserna var MYCKET olika. Och sedan var det diskhon: underlimmad? Underfräst? Överlimmad? Kantslipning...helrund??? Vilken tid det tar!! Kommer dröja tills jag gör om det igen.

Nu har jag valt allt, i alla fall, och hoppas att jag blir nöjd! Vila får jag göra i jul/nyårshelgen.

Och detsamma vill jag önska er: en fridefull jul och ett fantastiskt nytt år!

Eder ordförande
Elisabeth Almgren

Glöm inte ljusen i vinter!



Ekonomi

Driften

Vi är tacksamma för att denna vinter ser ut att bli kortare än den förra! Kostnaderna för driften, dvs borträknat renoveringar och större underhåll, har varit högre under året än budgeterat. Tack vare att denna vinter verkar vänta på sig, ser det ut som att vi ändå ska kunna nå budget och ett nollresultat för helåret.

Underhåll

Att nå ett nollresultat för driften innebär att de driftskostnader som vi har betalar sig av intäkter i form av medlemmarnas avgifter och hyror för lokaler. I driftskostnaderna ingår även en viss avsättning för större underhåll som sätts av till en underhållsfond. Utgångspunkten är att vid ett nollresultat för driften kan medlemsavgiften sägas vara i balans.

Då underhållet även detta år har varit väldigt omfattande kommer slutresultatet för året, där drift och större underhåll räknas samman, ändå att visa ett minus. Detta då behovet av renoveringar har varit större än den avsättning som finns i fonden. Viktigt är dock att hålla underhållsfonden i paritet med underhållsplanen för att inte låta dagens medlemmar betala för alla de stora renoveringar som sker idag. Att göra minusresultat som vi gjort nu några år i följd är inte konstigt, sett till allt det underhåll som gjorts i föreningen.

Budget 2012

Budgeten för 2012 är satt och baserat på den har styrelsen valt att tillsvidare hålla avgiften oförändrad.

Anna Bergström, kassör

Låssystemet

För en tid sedan havererade vårt gamla inpasse-ringssystem (kodsysteem), då det visade sej att detta system inte gick att renovera har vi nu 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, tvättstuga, vindarna, soprum samt cykelstall. Lägenhetsnycklarna kommer 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. Möjlighet till porttele-

fon kopplad till den fasta telefonen eller mobiltelefon kommer att finnas. Varje lägenhetsinnehavare kommer att förses med tre taggar i olika färger vilket underlättar vid en förlustanmälan, som sker till felanmälan.

Lättspärrad

Detaljerad information om systemets funktion, möjligheter samt administration och handhavande kommer att lämnas i god tid innan vi driftsätter system. Vi vill dock redan nu inpränta vikten av att systemets säkerhet är beroende av att man förlustanmäler sin ”tag” om den går förlorad. Den spärras då enkelt av administratören, som även distribuerar en ny. Vid försäljning av lägenhet, måste 3 ”taggar” alltid finnas. När är det klart att tas i drift? Det vi väntar på nu, är de slutgiltiga installationerna, men framförallt att alla, som vill, skall inkomma med det telefonnummer man vill ha kopplat till porttelefonen. Man måste alltså inte ha sitt nummer kopplat till porttelefon, utan kan istället gå ner och öppna dörren själv för sina gäster.

Bredbandet

Det nya bredbandsavtalet med Bredbandsbolaget är i hamn och principen är enkel. Vi har förhandlat fram en summa för hela föreningen för:

- Bredbandslina 100/100 mbit
- Fri iptelefoni med bredbandet
- lptelefoni för 69 kr/månad för kunder utan bredbandsanslutning
- From april 0,5 mbit bredbandslina till alla

Summan vi har förhandlat fram, skall delas på alla hushåll som är anslutna, dvs: Ju fler vi är desto billigare blir det! Om alla är med: 125 kr/anslutning

Om du flyttar ut: ring Bredbandsbolagets kundservice.

Om du flyttar in: ring Bredbandsbolagets kundservice 0770-777 000. Alla dagar kl. 08.00-22.00.

Om du säljer: tala om för köparen att vi har en jättebra tjänst hos Bredbandsbolaget och be dem ringa dit och ansluta sig!!!

Lägenhetsnummer

För ett par år sedan införde Skattemyndigheten ett nytt system för lägenhetsnumrering. Det ersätter inte de gamla numren utan båda systemen finns parallellt. De ursprungliga numren (1 – XXX) som sitter högst upp i ett av hörnen på utsidan av lägenhetsdörrarna skall användas i alla kontakter med Styrelsen, HSB , Fastighetsskötaren, Förvaltaren och Entreprenörer.

De nya numren är fyrsiffriga (Tex 1403 eller 1002) och finns anslagna i varje port. Varje lägenhet har fått information om det numret i brevlådan i samband med att de infördes. De skall användas vid till exempelvis myndighetskontakter och då alltid tillsammans med den fullständiga gatuadressen. Dessa nummer är nämligen återkommande i varje trappuppgång och skapar endast förvirring och merarbete med att finna rätt lägenhet, om man anger dessa nummer till oss och våra entreprenörer.

Styrelsen har en förteckning på hemsidan över samtliga lägenheters båda nummer, där kan du få hjälp om du inte kan hitta vilket nytt nummer din lägenhet har.

Benneboden

I vår kära jourbutik hjälper man oss på alla sätt man kan! Bland annat med bokningar av våra lokaler och utlämning av nycklar. Dock har det blivit lite för många inlämnade kuvert och paket nu, för att man ska kunna hantera dem på ett bra sätt. Så de har infört nya rutiner och **nu kostar denna service 30 kr.**



Grovtvättmaskin

Brf Färjan har en grovtvättmaskin i tvättstuga 5. Den har endast program på 30 och 40 grader.

Rensning av bokningstavlan i november

Saknar du din bokningscylinder? Kom ner med din nyckel på kontorstid och hämta tillbaka den!

Veta mer om gasspis?

Kommer snart en länk från vår hemsida med mycket information från Stockholm Gas. Visste du tex att man får 1200 kr, om man byter från elspis till gasspis?

Fallande snö och is

Snart kommer vintern och med den, snö och is på taken. Vi vill påminna alla som har altan att det kan rasa ner från taken samt att vi kan bli tvungna att skotta taken. Man ansvarar själv för sina möbler och vi rekommenderar att alla flyttar undan eller skyddar allt ni är rädda om.



Underhållsarbeten

Vår fastighet är stor och har nu över 80 år på nacken. Det innebär ständigt underhållsbehov och styrelsen planerar därför underhållet efter ett rullande schema, med prioritering av de underhållsåtgärder som är nödvändiga för att hålla fastigheten i gott skick. Underhåll och budget har ett nära samband och även ur ett ekonomiskt perspektiv är det viktigt att rätt åtgärd vidtas i rätt tid.

Under 2011 har fokus legat på nya tät- och yt-skikt på Dykarens gård, tilläggsisolering och omputsning av plan 5 på Dykaren samt renovering av balkongplattorna på Dykaren. Vidare har förstärkningsåtgärder gjorts i Dykarens grundmur och källare. Ett stort värmeprojekt har genomförts, med syfte att förbättra värmen i lägenheterna. Vidare har förstudier och felsökningar gjorts bl a vad gäller varmvattenproblemet, stödmurarna på Färjan och köks- och avloppssstammarna.

Parallellt med dessa större projekt har ett stort antal mindre projekt genomförts som även de har varit nödvändiga för fastighetens funktion och skick.

För 2012 planerar vi för att åtgärda problemet med vattentryck och varmvatten, spolning av f.a köksstammar, lagning av stödmurarna runt Färjan, lagning av balkongplattor på några av Färjans balkonger för att nämna några av de projekt som har hög prioritet.

Styrelsen kommer att hålla alla boende informerade. Vi beklagar att det ibland innebär viss olägenhet, men att inte åtgärda skulle få stora negativa konsekvenser både för boende och för fastigheten. Vi hoppas på er förståelse och tackar för gott samarbete!

Garantibesiktning av fönstermålning

I slutet av kvartal 1 eller början av kvartal 2 skall den fönstermålning som gjordes 2008-10 garantibesiktigas. Inför det ber vi alla att anmäla brister i form av dåligt tätade fönster och brister i målningsarbetena på fönstrens utsida. Även färgstänk på golv o väggar inomhus kan rapporteras, liksom annat som kan vara viktigt att besiktningsmannen får titta på. Datum för besiktningen är inte fastställt än, information och avisering kommer ut i god tid.

Den som har något att anmärka på skall lämna en lapp i styrelsens brevlåda senast 31/1 2012.

Ange vad felet gäller tillsammans med namn, portuppgång, gamla lägenhetsnumret och telefonnummer där vi kan nå er.

Självdraget

Vad ÄR det?

Jo, i våra hus har vi ett mycket snillrikt självdraags-system. Tror inte man bygger sådant idag. Alltihop går ut på ett system av in-och utluftsventiler i lägenheterna och fastigheterna.

Tex kommer luft in genom ventilerna under fönstren och går ut uppe vid taket på motsatta väggen. I badrummen finns (oftast) en nedre ventil med tilluft och en övre med frånluft. Har man inte dessa öppna, blir det väldigt immigt och fuktigt.

För en tid sedan hörde en boende av sig och anmälde mögel på sina badrumsväggar. Vid en kontroll upptäcktes att han hade alla ventiler i hela lägenheten stängda. Självd har jag ingen kolfilterfläkt i köket. Behövs inte. Jag öppnar ett fönster på glänt och matoset drar direkt ut genom självdraget i köket!

Endast kolfilterfläkt

Om man, vilket inte är tillåtet, kopplar en vanlig fläkt till sin köksventillation, förstörs principen i den stammen och den enda fläkten pressar luften in i alla andra lägenheter. Detta upptäcker vi flera gånger per år och då anmodas den boende genast att ta bort den och ersätta med en kolfilterfläkt = massa sköna slantar i sjön.

Släpp in luft

Så, se över alla era ventillationsluckor och låt dem vara öppna, i varierad grad. Tänk på att alla släpper inte in luft, en del leder ut den också!

Styrelsens öppettider under helgerna

**Vi har öppet som vanligt under juledigheten.
Dvs torsdagar udda veckor mellan kl 19-20.**



Återstående arbeten är nu:

Åtgärder av skador som uppstod i samband med ventilbyten utförs av Segeltorps Rör AB med start vecka 48.

Finjustering av stamventiler. För att kunna justera stamventilerna, förutsätter det att samtliga badrumsrör luftats i lägenheter som är belägna högst upp i varje uppgång.

Knivsta Energikonsult har erbjudit hjälp med denna luftning, och de som hört sammat detta har fått hjälp under vecka 47. De avvaktar även kallare väderlek för att kunna utföra slutjusteringar.

Vår erfarenhet av insamling av nycklar leder till följande påpekanden:

- Att lämna in en märkt nyckel innebär just att nyckeln skall vara märkt. Ett kuvert med uppgift om lägenheten eller en plastpåse med en lös lapp är inte en märkt nyckel.
- Att lämna nyckeln senast dagen innan planerad åtgärd, innebär inte att man lämnar den dagen efter eller flera dagar senare.

Nu ser vi fram emot en behaglig innetemperatur under vintrarna framöver.

Vi har många köpare i kö!

Med marknadens största kundregister har vi mängder av köpare som söker bostad här i området. Kontakta oss om du funderar på att sälja eller om du bara önskar en värdering!

Ring 08-650 60 00 eller maila till sf.kungsholmen@svenskfast.se.

 **SVENSK
FASTIGHETS
FÖRMEDLING**

Från ett läge till ett annat

KUNGSHOLMEN S:T ERIKSGATAN 25. E-POST [SF.KUNGSHOLMEN@SVENSKFAST.SE](mailto:sf.kungsholmen@svenskfast.se)
TELEFON 08-650 60 00 WWW.SVENSKFAST.SE/KUNGSHOLMEN

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 vidare 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 tvätttrummet

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.

Länspartering

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.**

Hemma hos

 **HusmanHagberg®**

Har du hittat
den rätta?

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 stor 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 parterers 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:a	28 kvm	Alströmerg. 32 D, ½ tr		57 143 kr/kvm
1:a	28 kvm	Alströmerg. 32 E, 2 tr		58 929 kr/kvm
1:a	35 kvm	Alströmerg. 32 U, bv		52 857 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	38 kvm	Igeldammsg. 14, 2 tr		58 421 kr/kvm
2:a	45 kvm	Alströmerg. 32 H, 4 tr		59 111 kr/kvm
2:a	45 kvm	Alströmerg. 32 O, 1,5 tr		55 556 kr/kvm
2:a	46 kvm	Alströmerg. 32 I, 1 tr	X	55 435 kr/kvm