



# 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, 2016

## Ny förvaltningsmodell Garantin på blandaren går ut Resultat av extra stämman



*God Jul och Gott Nytt År*

Önskar styrelsen

# ORDFÖRANDESPALTEN



## Hej grannar!

Hösten har gått väldigt fort för styrelsen.

Våra stora projekt har varit planeringen av en ny förvaltningsmodell (se egen artikel), eventuell fastighetsutveckling av vinden i Dykaren samt uthyrning av den stora lokalen i Dykaren.

## Ny förvaltningsmodell

Då den nya förvaltningsmodellen gör att vi har nya kontaktuppgifter till felanmälan, vill jag be er noggrant observera detta! Det skall bli ett spännande år med den unika möjligheten att jobba med en förvaltare som vi redan litar på och tillsammans med honom ta fram en framtida modell för förvaltning som skall vara bättre anpassad till våra behov.

Fastighetsutvecklingen av Dykaren går nu in i en ny fas, efter att en extrastämma sagt ja till projektet. Vi har lagt den största delen av vår tid under hösten på att se till att informera alla så tydligt som möjligt, samt att utreda allt som kunnat utredas innan ett beslut om att gå vidare med projektet har fattats. Vi har följt den praxis som är gällande för denna typ av projekt. Nu går vi vidare med utredningar och undersökningar.

Uthyrningen av den stora lokalen jobbar vi intensivt med och hoppas att allt snart skall vara klart. Många har varit intresserade, men det är inte alldeles enkelt att hitta hyresgäster till sådana här ytor och som dessutom passar in med vad som är görbart i fastigheten enligt bla detaljplanen.

## Demokrati

I vår styrelse råder demokrati. Vi resonerar fritt och med högt i tak kring våra ärenden. Vi kommer alltid fram till en ståndpunkt som vi kan enas kring. Och när ett ärende väl röstats igenom, står vi solidariskt bakom detta allihop. Då är det ett styrelsebeslut. Ingen sitter med en egen agenda och driver sina egna hjärtefrågor. Det är, enligt oss, inte demokrati. Vi är idag några för få, och skulle gärna se fler drivna, självgående eldsjälar som har tid att vara med och förvalta vår gemensamma egendom och ekonomi.

Jag är stolt över att ha så otroligt kompetenta medarbetare i styrelsen! Tack för 2016 och allt ert fantastiska jobb!

Och som vanligt i Brf Färjan: lev med varandra, inte emot.

## God Jul och Gott Nytt År!

Vänligen,

*Elisabeth Almgren,  
ordförande Brf Färjan*

# Ny förvaltningsmodell

(OBS! nya kontaktuppgifter from 1/1, 2017)

I våras sade vi upp våra förvaltaravtal för teknisk och markförvaltning. Under hösten har styrelsen beslutat att under 2017 testa en ny förvaltningsmodell där vi deltidanställer vår tekniska förvaltare och med hjälp av honom, hans nystartade firma och vår egen anställda fastighetsskötare skall ta ett nytt grepp kring vår förvaltning. Tanken är att komma ner i pris, men framförallt att få ordentlig koll på exakt vad vi behöver och hur lång tid allt tar, för att vi framledes skall kunna köpa avtal som endast omfattar det vi verkligen är i behov av. Med andra ord så har vi nu fått ett gyllene tillfälle att verkligen ordentligt gå igenom den delen av förvaltningen för att få ökad effektivitet såväl ekonomiskt som tidsmässigt.



# Inbrott i soprummen

Dessvärre har det den senaste tiden skett både inbrott och skadegörelse i föreningens fastigheter. Söndagsmorgonen den 20 november mellan kl 07 till 08 hade vi inbrott i sopsorteringsrummet på Färjans innergård. Vandaliseringen var relativt omfattande och de två förövarna gick bland annat igenom våra sopor, sökandes efter något av värde.

## Personuppgifter?

Vad som är av värde kan diskuteras, men vi misstänker att de bland annat kan ha letat efter personuppgifter som de kan sälja vidare. För er egen säkerhet är det därför viktigt att ni river sönder era räkningar och andra dokument innehållandes personuppgifter innan ni slänger dem. Skadegörelsen pågick en längre stund under en tid på dygnet då det normalt är folk i rörelse. Därav kan det tyckas att någon borde ha observerat eller bevittnat skadegörelsen? Vi ber er att vara extra observanta framöver och om ni ser något misstänksamt så ska ni alltid ringa och informera Polisen!





## Garantin på blandarna i badrummet går ut

Om din blandare har gått sönder, **agera snabbt**. Om inte annat angivits lyder utbytena enligt konsumenttjänstlagen, med en materialgaranti om fem år (leverantörens garanti), innebärande att garantitiderna slutar olika datum beroende på när blandaren installerats.

### Flera boende har nyligen åtgärdat sin blandare under garantin.

Så här går proceduren till:

**Kontakta Dinami Rör**

**Öystein Lunde**

**Dinami Värme & Vatten AB**

**072-2523540**

Som i sin tur kontaktar FM Mattson, de kontaktar den boende och bokar tid för att åtgärda blandaren.

## Resultat av extrastämman 12/12



Föreningen beslutade på en extrastämma 12/12 att låta styrelsen gå vidare med försäljningen av råvind i fastigheten Dykaren 29.

## Uthyrning av lägenheter liknas vid hotellverksamhet

Uthyrning är strängeligen förbjudet enligt våra stadgar och kommer att beivras! Vi har redan identifierat personer som hyr ut på tex Air BnB och Blocket och dessa kommer inom kort att få en varning. Vid 2 varningar har man förverkat sitt medlemskap och lägenheten måste säljas.

Sluta GENASTmed detta!

Även att hyra ut lägenheten i andrahand utan tillstånd på längre tid, är inte tillåtet och styrelsen har bestämt att under hösten ta ett kraftigt tag kring detta. Har du observerat något? Kontakta oss! Vi skyddar ALLTID våra källor.

## Vi har nya portkoder

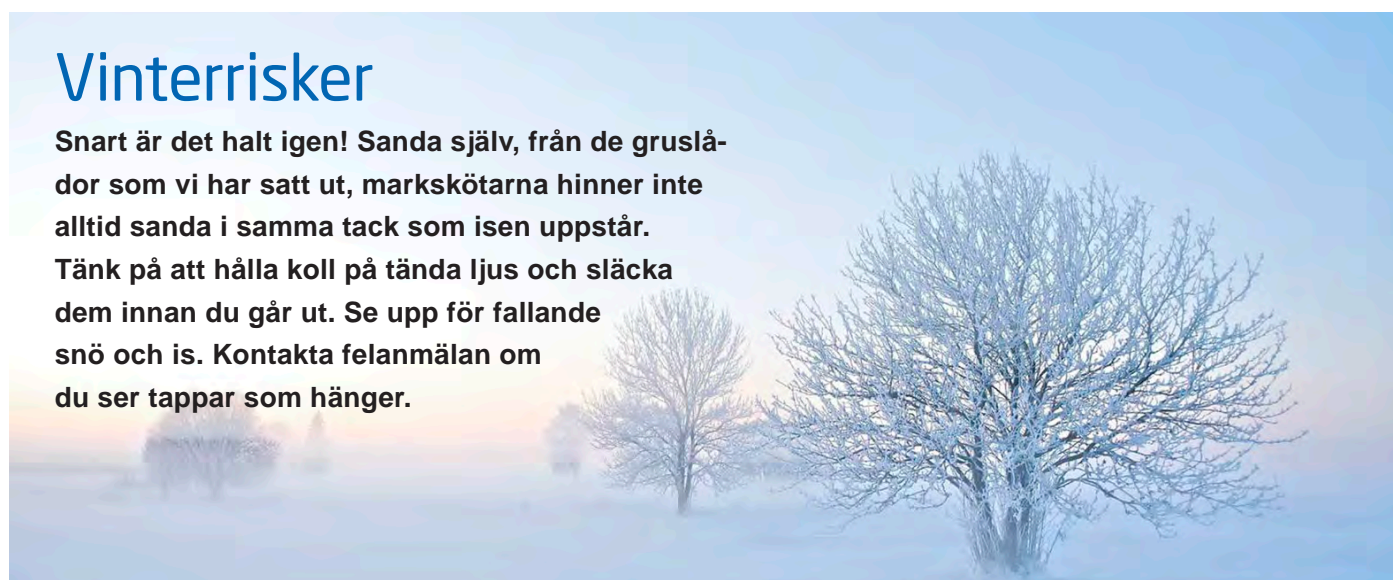
Dessa har delats ut i varje brevlåda. Har du missat detta? Då måste du hämta den personligen på mottagningstid på styrelsens kontor. Helgfria torsdagar udda veckor kl 19.00-20.00

Inga mail eller telefonsamtal om detta pga av säkerhetsnivån, utan undantag.

## Vinterrisker

**Snart är det halt igen! Sanda själv, från de gruslådor som vi har satt ut, markskötarna hinner inte alltid sanda i samma takt som isen uppstår.**

**Tänk på att hålla koll på tända ljus och släcka dem innan du går ut. Se upp för fallande snö och is. Kontakta felanmälan om du ser tappar som hänger.**



# Att tänka på kring värmen



I de flesta fallen när fastighetsskötaren eller styrelserepresentant kommer ut till en lägenhet efter rapport om låg värme är inte alla punkterna nedan kontrollerade. Kommer fastighetsskötaren till din lägenhet efter felanmälan för att mäta och värmen visar sig vara över 20 grader, får du själv bekosta besöket.

Har du kollat och åtgärdat punkterna och det fortfarande är för kallt – felanmäla.

Observera att värmesystemet är automatiskt och regleras av yttertemperaturen. När systemet slås igång tar det tid innan huskropparna kommit upp i rätt temperatur.

## Tycker du att det är kallt i lägenheten, kontrollera först denna checklista:

- Alla fönster skall vara tätade efter ommålningen. Kontrollera detta!
- Täta även ytterdörren, är trappuppgången väldigt kall – felanmäla!
- Är spaltventilerna under fönstren stängda?
- Är ventilen i skafferiet ordentligt stängd?
- Lufta elementen försiktigt, luftningsnycklar finns hos styrelsen eller på närmaste Clas Olsson
- Eventuella nya element i lägenheten, ska alltid vara lika stora som de gamla
- Ställ ingenting framför elementen, detta blockerar cirkulationen
- Handdukstorken i badrummet ger bra värme och är ett bra komplement när det är som kallast
- Är ventilen i badrummet åtskruvad? I de badrum som har två ventiler, kan man skruva åt den undre (inluften), så att endast 1-2 mm är öppen
- Observera att huset har självdrag och att man ibland bör ha ventilerna öppna för att lufta, annars kan det bli fuktigt i lägenheten



 God jul &  
Gott nytt år!

**GLÖM INTE SLÄCKA LJUSEN**

Vill du också sälja  
din lägenhet till rekordpris?



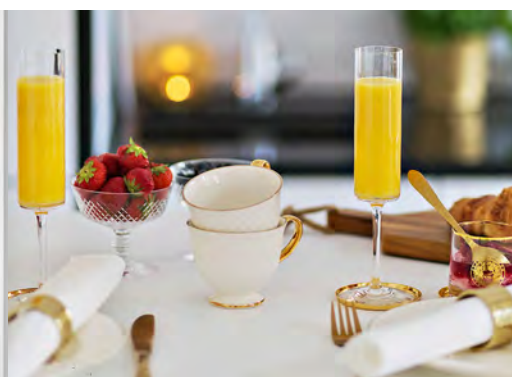
Fridhemsgatan 55  
124 648 kr/kvm



Kronobergsgatan 20  
147 000 kr/kvm



Hantverkargatan 30 A  
132 800 kr/kvm



Johanna Lindbäck  
Reg. Fastighetsmäklare  
0708-67 70 18  
johanna.lindback@notar.se

**notar**  
KUNGS HOLMEN

## Bredbandsrutan

Nu nere i 129 kr/månad! (kostar normalt 379 kr/månad)



### Nu kan du få gratis bredband!

Ring Bredbandsbolaget så kopplar de på 0,5 mbit mot din lägenhet. Detta räcker för enkel surfning på internet samt ip-telefoni (som kostar 49 kr/månad). Glöm inte att alltid uppgge ditt lägenhetsnummer vid kontakt med Bredbandsbolaget. Inte folkbokföringsnumret, utan det 2 eller 3 siffriga som står på karmen till din lägenhetsdörr.

### Trådlös router

Du kan få låna en trådlös router gratis av Bredbandsbolaget! Eller byta ut din gamla mot en ny. Ring Bredbandsbolaget 0770-777 000. Du betalar endast frakten på 96 kr

### Bredbandsavtalet

Principen för bredbandsavtalet med Bredbandsbolaget är enkel. Vi har förhandlat fram en summa för hela föreningen gällande:

- Bredbandslina 250/100 mbit
- Fri ip-telefoni med bredbandet
- Iptelefoni för 49 kr/månad för kunder utan bredbandsanslutning
- 0,5 mbit bredbandslina kostnadsfritt till alla som vill (kräver anmälan)

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: 120 kr/anslutning (normalt kostar detta 399 kr/månad)**

**Om du flyttar ut:** ring Bredbandsbolagets kundservice.

**Om du flyttar in:** ring Bredbandsbolagets kundservice 0770-777 000.

Alla dagar kl. 08.00-22.00. Anmäl det lägenhets-nummer som står på din dörrkarm (utsidan)(1-3-siffrigt) och inte det från Folkbokföringen (4-siffrigt)

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

### Rutiner för uppsägning av bredbandet

Uppsägning ska ske innan 1 mars, 1 juni, 1 september, 1 december. Annars står den som står som ägare för lägenheten för kostanden för nästa kvartal.

Om nästa ägare övertar tjänsten: ring Bredbandsbolaget, reglera kostnaden vid försäljningen, i likhet med elen.

**Nyanmälan:** retroaktiv betalning vid nästa aviseringsperiod. Bredbandsbolaget har ansvaret för leveransen av tjänsterna. HSB har ansvaret för debiteringen till innehavaren av tjänsterna. Läggs på din månadsavi.



# Jag har hittills sålt 11 bostäder i Brf Färjan 2016

Är du intresserad av att förbereda din försäljning eller bara en kostnadsfri konsultation för värdehöjande åtgärder av din bostad, tveka inte att kontakta Sandra Åström, tel 0768 77 79 02 eller [sandra.astrom@svenskfast.se](mailto:sandra.astrom@svenskfast.se)

Välkommen till mäklaren med **Koll på läget.**

SVENSK  FASTIGHETSFÖRMEDLING

# Vem ska jag kontakta?

Styrelsen kan du träffa varje **helgfri torsdag udda veckor kl 19-20**. Kontoret ligger mitt emot tvättstugan på Svarvargatan 4. Däremellan når du oss via e-post [styrelsen.farjan@bredband.net](mailto:styrelsen.farjan@bredband.net) eller telefon 08-653 20 65 (telefonsvarare) Titta även på vår hemsida [www.hsb.se/stockholm/farjan](http://www.hsb.se/stockholm/farjan) för mer info. Använd alltid det lä-

genhetsnummer som står på din dörrkarm (utsidan) (1-3-siffrigt).

Det går alltid fortare om ni vänder er direkt till rätt forum: förvaltaren, felanmälan eller annat nummer

Brf Färjan organisationsnummer 702000-6909

## Allmänna frågor

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

HSB Service Center

Dagtid: 010-442 11 00  
[servicecenter.stockholm@hsb.se](mailto:servicecenter.stockholm@hsb.se)

## Bokningscyklinder till tvättstugan

Självkostnadspris 250 kr. Medtag legitimation samt lägenhetsnummer.

Styrelserummet  
Torsdagar kl 19-20 udda veckor

## Fel på utrustning i tvättstugan

Kontakta felanmälan

## Bredband

Om du vill skaffa eller har problem med ditt Bredband

Bredbandsbolaget  
0770-777 000

## Elförbrukning i lägenheten

[info@homesolutions.se](mailto:info@homesolutions.se)

## Fel inne i lägenheten eller uppgången?

Droppande kranar, fel på elementet, fel på låset etc. Obs! att vid vissa fel i lägenheten får du stå för kostnaden själv. Se stadgarna.

Felanmälan  
Vardagar 09.00–10.00  
073-772 71 18  
alt telefonsvarare eller sms  
Mail:  
[felanmalan.farjan@bredband.net](mailto:felanmalan.farjan@bredband.net)  
Kvällar och helger, jouten  
08-18 70 00

## Hyra av lokaler

[lokaler.farjan@bredband.net](mailto:lokaler.farjan@bredband.net)

## Hyra en garageplats/box

HSB  
010-442 11 00

## Hyra ett extra vindsförråd

[styrelsen.farjan@bredband.net](mailto:styrelsen.farjan@bredband.net)

## 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](http://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

## Råttor eller ohyra i lägenheten

Anticimex  
08-19 00 30  
Försäkringsnumret hos Folksam är 268 075

## 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. [styrelsen.farjan@bredband.net](mailto:styrelsen.farjan@bredband.net)

## 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.

Bredbandsbolaget

0770-77 70 00

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

# Välkommen till Sveriges snabbast växande mäklare!

Hej,

Jag heter Emma Holst och jobbar som Registrerad Fastighetsmäklare/franchisetagare på bobutiken Stockholm - Kungsholmen.

Mitt mål är att se till att du får bäst betalt för din bostad. Ring mig och boka in ett möte så ska jag berätta varför. Vi hörs!

## **BRF Färjan - Skandinaviens största bostadsfastighet och även min fokusförening!**

*Färjan byggdes av HSB 1929 och var på den tiden Skandinaviens största bostadsfastighet med 500 lägenheter. HSB köpte tomten av den judiska (mosaiska) församlingen som ägde mark i kvarteret. På Alströmergatan finns en judisk begravningsplats bevarad från sent 1700-tal. Färjan var bland de första bostadshusen som fick sopnedkast i trapphuset, för tiden en mycket modern företeelse. HSB var även tidiga med gemensamma tvättstugor och badrum i bostaden. Patentet på sopnedkastet, ursprungligen taget av arkitekten Sven Wallander, inbringade stora inkomster åt HSB.*

*Uppe på taket fanns ett "Kindergarten" för de barn som bodde i huset. Placeringen på taket skulle ge skydd från gatans trafik och buller och den enda hissen som finns i fastigheten var den som gick upp till daghemmet. HSB var tidigt ute med barnomsorg såsom vi känner igen den idag.*

*Kindergarten, som man sade på den tiden, var något Wallander hade plockat upp under sina resor till Österrike. I Stockholm fanns förvisso "barnkrubbor" men de vände sig bara till de allra fattigaste familjerna i stan. Författarinnan Karin Boye var en av de som bodde i Färjan under ett par år. Lägenheten med ett rum och kök låg i uppgång nio.*

*I början av 1920-talet låg HSB, som var en kooperativ bostadsrörelse (Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening), fortfarande i sin linda. Det var mycket tack vare Wallanders ekonomiska tillgångar som HSB fick upp byggtakten eftersom han kunde gå i borgen för mer kostsamma projekt, som Färjan. Wallander är även upphovsman till Kungsklippan och Kungsgatans utformning. Han har ritat det Norra Kungstornet. Kungstornen var då Europas högsta skyskrapor då Stockholm låg i bräschen för modern arkitektur.*

Några av våra sålda objekt i föreningen

26 kvm, 3.060.000 kr, 117.692 kr/kvm

28 kvm, 3.200.000 kr, 114.286 kr/kvm

28 kvm, 3.150.000 kr, 112.500 kr/kvm

28 kvm, 2.825.000 kr, 100.893 kr/kvm

48 kvm, 4.350.000 kr, 90.625 kr/kvm

50 kvm, 4.400.000 kr, 88.000 kr/kvm

utöver det har vi även ytterligare lägenheter till salu



Emma Holst  
Reg. Fastighetsmäklare  
Mobil: 070-781 52 15  
[emma.holst@lansfast.se](mailto:emma.holst@lansfast.se)