



Svartviksbladet

Nyheter från brf Svartvik

Hösten 2017

www.brfsvartvik.com



Ansvarig utgivare: Magnus Wallin
Tel: 070-508 12 61 info@brfsvartvik.com

Redaktör & fotograf: Karin Burman
Tel: 070-242 36 46 karinburman@hotmail.com



Magnus har ordet:

Första månaderna som ny ordförande i Svartvik är till ända. Att arbeta i styrelsen för en bostadsrättsförening som Svartvik medför mycket arbete. Föreningen omfattar 17 trapphus och 328 lägenheter och med en omsättning på 31 Mkr 2016.

Löpande verksamhet innebär månadsvisa styrelsemöten i både Svartvik samt Minnebergs Samfällighetsförening, ekonomi möten, driftmöten samt löpande kontakter med vår duktiga förvaltare från HSB, Lotta Iacobi. Representanterna i vår styrelse har dessutom familjer och krävande jobb utöver förtroendeuppdraget i Svartvik. Nu undrar ni varför "han" börjar med att beklaga sig över styrelsens uppdrag? Det gör jag verkligen inte, utan ber mer om er förståelse för att vårt styrelseuppdrag är tidskrävande och vi kommer att göra vårt yttersta för att leva upp till föreningens förväntningar.

Vid styrelsens första möte i juni efter årsstämman beslutades att vi inte skulle hinna producera ett Svartviksblad innan sommaruppehållet. Vi kommer framöver efter våra styrelsemöten anslå ett kortare utdrag från styrelseprotokollet på anslagstavlor i trapphusen, det vill säga information som inte är sekretess skyddad. Styrelsen består av 8 medlemmar samt en HSB-representant. Presentation av styrelsen finns i detta nummer.

Boende drabbas tyvärr av vattenskador vilket blir ekonomiskt kännbart för bostadsrättsinnehavaren samt föreningen och inte minst allt praktiskt bestyr detta medför för de drabbade. Utifrån detta har vår förvaltare Lotta i detta nummer skrivit praktiska tips och värt att tänka på inför en kommande renovering av lägenheten.

Lotta är föreningens anlitade förvaltare och hennes uppgift är bland annat att besvara frågor från medlemmar gällande renoveringar. Hon är därmed föreningens första kontaktyta gällande driftsfrågor etcetera.

Den 2 oktober påbörjar föreningen trapphusrenovering som beräknas vara klar den 18/5 2018. Anbudsförfrågan gällande byggentreprenaden skickades till ca 10 företag. Artega Entreprenad svarade med lägsta anbudet samt goda referenser. Upphandlingen genomfördes av föreningens projektledare Tyréns i samråd med föreningen samt vår förvaltare. Anbudet var väl inom den ekonomiska förhandskalkyl (8,4 Mkr exklusive moms) som tidigare redovisats. Kostanden för trapphusrenoveringen är budgeterad och är med i vår underhållsplan.

Föreningens anlitade projektledare Michael Johansson från Tyréns kommer att säkerställa genomförandet för föreningens räkning. Byggmöten kommer att hållas löpande varannan vecka med representanter från Artega, Tyréns, förvaltare samt styrelsen. Någon byggbod kommer inte att ställas upp i området, utan styrelsen upplåter en del av föreningens styrelserum i port 49 till de sex-sju arbetare som kommer att röra sig i trapphusen. Genom detta spar vi både pengar samt att vi inte påverkar utseendet/framkomligheten i området.

För vidare information om trapphusrenoveringen hänvisas till utdelade informationsblad med kontaktuppgifter samt informationsmöte som genomfördes den 20/9 2017. Information kommer därefter löpande anslås i berörda trapphus. Vi hoppas på förståelse om renoveringen kan medföra viss störning i trapphusen. Men alla involverade kommer att göra sitt yttersta för att minimera detta.

Vi arbetar alla tillsammans för att medlemmar i Svartvik skall ha en trevlig boendemiljö samt ett positivt och framåtriktat samtalsklimat.

Önskar er alla en angenäm höst!

Magus Wallin
Ordförande Brf Svartvik



Styrelsen som valdes in på årsstämman i maj 2017 blev fotograferade av Bror Jansson i Minnebergs fotoklubb som passade på att inviga den nya fotostudion på Svartviksslingan 86. Monica, Mats-Johan och Katarina hade inte möjlighet att vara med vid tillfället men får vara med på ett hörn ändå.

STYRELSEN I BRF SVARTVIK 2017-2018

Härmed presenteras den nya styrelsen. På översta raden ser vi från vänster: Erik Govers, Mark & Trädgård, Jonas Sohlberg, informationsansvarig och Maléne Broman, ledamot.

Nedre rader från vänster: Magnus Wallin, ordförande, Mattias Hansson, driftsansvarig och Andreas Granström, ekonomiansvarig.

Raden till höger: överst Monica Modigh, ledamot, i mitten Mats-Johan Wallerud, sekreterare och längst ner Katarina Helin, HSB-representant.

HÄMTA INFORMATION PÅ HEMSIDAN

Du vet väl om att det finns mycket information att hämta på brf Svartviks hemsida? På många av de frågor som kommer in till styrelsen finns det svar att hämta på hemsidan.

Gå in på: www.brfsvartvik.com och klicka dig fram genom menyerna. Där finns uppgifter om området, bostadsföreningen, de idella föreningarna och närområdet.

Även Minnebergs samfällighet har en hemsida: www.minneberg.com Sedan några år tillbaka finns det även en Facebook-grupp som heter Minneberg. På den sidan läggs det ut information om vad som är på gång i området. Sidan är även ett forum dit man kan ställa frågor över sånt man undrar över som har med området att göra eller om man har olika tips att dela med sig.

FASTIGHETSFÖRVALTAREN INFORMERAR



Jag heter Lotta Iacobi och är sedan förra året er fastighetsförvaltare i Minnebergs samfällighet. Jag har arbetat som förvaltare sedan 10 år, och har under dessa år förvaltat både hyresrätter, kommersiella lokaler och bostadsrättsföreningar. Nu är det en stor glädje att få vara en del av driften och utvecklingen av er samfällighet.

Lotta Iacobi
Förvaltare HSB

Förutom att presentera mig själv vill jag också passa på att informera om hur ni går till väga för att ansöka om att få bygga om eller göra en ändring i er lägenhet. Avslutningsvis skriver jag några ord om era handdukstorkar och legionella.

Ombyggnation och ändring i er lägenhet

Som bostadsrättsinnehavare har ni underhållsansvar för er lägenhet, och med regelbundna intervaller kommer ni kanske att behöva renovera eller bygga om. Vad ni ska tänka på när ni vill renovera eller bygga om är att söka tillstånd för er ombyggnation eller renovering hos mig som förvaltare, samt invänta ett godkännande innan ni påbörjar er ombyggnation.

Så här går ni till väga vid er ansökan om ombyggnation/ändring i er lägenhet

- Ta del av föreningens information om lägenhetsrenovering på föreningens hemsida www.brfsvartvik.com
- Fyll i och sänd in blanketten "Begäran om tillstånd för ändring i lägenhet" – till mig. I detta nummer av Svartviksbladet sänder jag med en sådan blankett som ni kan spara hemma och ta fram när ni behöver. Ni kan också få denna blankett per mail av mig.
- Observera att ritning över er lägenhet får ni som bostadsrättsinnehavare beställa hos Stadsbyggnadskontoret.
- Alla förändringar i er lägenhet är inte tillståndspliktiga. Rådfråga alltid mig innan ni påbörjar en ombyggnation.

Några förändringar i er lägenhet som alltid är tillståndspliktiga är:

- **Ändring av ventilation**
Föreningen har frånluftsfläktar som sitter på taket. Detta innebär att det inte är tillåtet att installera fläktkåpa med motor i ert kök. Vid köksrenovering skall ni meddela er hantverkare/entreprenör att fastigheten har en central frånluftsfläkt på taket och vad ni kan installera är en volymkåpa. Ni kan köpa dessa i panncentralen vid Svartviksslingan 93 och i alla välsorterade vitvarubutiker. Tänk på att det inte heller är tillåtet att bygga för tillufts- eller frånluftsdon i lägenheten.
- **Ändring av rödragningar**
Vid ändring av rödragning skall en skiss över tänkt förändring bifogas er ansökan, och er hantverkare skall ha "Säker vatten"-behörighet.

- **Ändring/påverkan på bärande* väggar** (*betongväggar som har betydelse för fastighetens hållfasthet)
Vid önskan om att ta ned eller göra en öppning i en bärande vägg behöver du som bostadsrättsinnehavare ta ut konstruktör eller fackman som intygar att väggen du önskar ta ned, eller göra hål i, inte är bärande. Vid önskemål att göra hål i en bärande vägg behöver ni ansöka om bygglov hos Stadsbyggnadskontoret. Notera att även om man har fått bygglov så behöver man ändå invänta styrelsens godkännande.
- **Badrumsrenoveringar**
Vid badrumsrenoveringar skall följande bilagor bifogas er ansökan:
 - Beskrivning av, och en skiss över, er badrumsrenovering
 - Namn och kontaktuppgifter till er hantverkare
 - Behörighetsbevis för plattsättning
 - "Säker vatten"-certifikat
 - Behörighetsbevis för elektriker
 - Kopia på entreprenörens ansvarsförsäkring
 - När badrumsrenovering är klar skall en kopia på entreprenörens kvalitetsdokument/slutintyg sändas in till mig som förvaltare.

Föreningen bekostar och ansvarar för bytet av golvbrunnen i ert badrum. Jag hjälper er att kontakta hantverkare för detta byte.

Gällande val av handdukstork vid er badrumsrenovering

Vattenburen handdukstork

Anlita en rörmokare som har "Säker vatten"-certifikat och meddela rörmokaren att handdukstorken är kopplad på fastighetens trycksatta varmvattensystem, och behöver en handdukstork avsedd för varmvatten - ej för radiator.

Elektrisk handdukstork

Det är väsentligt att er hantverkare kopplar bort den gamla vattenburna handdukstorken på ett korrekt vis och gör en s k "by-pass"-omkoppling av ledningarna, så att det inte lämnas kvar ledningsdelar med stillastående vatten, vilka leder till ökad risk för Legionellatillväxt. Kontakta mig för att få en beskrivning över hur denna omkoppling skall gå till.

Fortsättning följer på nästa sida →

- När ni fått skriftligt godkännande av mig som ombud för styrelsen kan ni boka tid med er hantverkare för start. Ta del av och följ HSB:s regler för ändring i lägenhet, som medföljer er ansökningsblankett
- Sätt upp en lapp i er port och informera era grannar om er renovering.
- Be er entreprenör att inte arbeta på helger och informera dem om att ta bort byggsopor dagligen så att de inte samlas utanför porten.
- Ta i beaktande att tiden från att ni lämna in er ansökan tills ni får svar är fyra-sex veckor.

Några avslutande ord om era handdukstorkar och legionella

I kommande nummer av Minnebergsbladet skriver jag några ord om legionella och handdukstorkar och jag vill passa på att delge samma information även här i ert Svartviksblad.

I ert varmvatten är det sedan februari 2017 tillsatt en mindre mängd klor för att motverka tillväxten av legionellabakterier. En stor anledning till att bakterier-na bildas i varmvattnet är felaktigt monterade eller borttagna vattenburna handdukstorkar i lägenheterna. Samfälligheten har under våren och sommaren arbetat aktivt för att komma tillrätta med denna problematik, och under hösten kommer du informeras om de fortsatta aktiviteter som är aktuella i din förening.

Era handdukstorkar i Minneberg När fastigheterna i Minnebergs samfällighet byggdes år 1985-86 installe-

rades vattenburna handdukstorkar på samma lednings-system som det varmvatten som ni använder till dusch/bad, och i köket när ni diskar och lagar mat.

Ansvaret för handdukstorkens underhåll

- 1. Om ni har en handdukstork som är helt original, det vill säga samma handdukstork som monterades när er lägenhet byggdes 1985, så är det föreningen som ansvarar för justering och reparation av den.
- 2. Om ni har en handdukstork av nyare modell, på grund av att ert badrum renoverats under åren, ansvarar ni själva för underhåll av er handdukstork. Oavsett vilken sorts handdukstork ni har kan ni ringa eller maila till felanmälan på HSB, med den enda skillnaden att ni som inte har en originalhanddukstork kommer få betala för besök och eventuell åtgärd av er handdukstork. Ni kan också vända er direkt till en auktoriserad rörmokare.

Regelbunden tillsyn

Som bostadsrättsinnehavare ansvarar ni för att se över er handdukstork. Ni kan känna efter om den är kall eller om den verkar läcka något vatten. Om något av detta är fallet så kontakta felanmälan på HSB. (Se kontaktuppgifter i kontaktrutan på sidan sex.) Vid osäkerhet är det alltid bättre att ringa en gång för mycket än en gång för lite.

Med vänlig hälsning

Lotta Iacobi

Fastighetsförvaltare HSB Förvaltare

REGLER FÖR ÄNDRING I LÄGENHET

Kommun och styrelse måste godkänna

För att du ska få lov att göra väsentliga ändringar i din lägenhet, måste du enligt plan- och bygglagen göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart. Bostadsrättsföreningens styrelse måste också godkänna ändringarna.

Vad är väsentliga ändringar?

Väsentliga ändringar är sådana som till exempel berör bärande konstruktioner, som avsevärt förändrar planlösningen, eller som påverkar ventilation, vatten och avlopp. Du måste kunna visa upp intyg om väggarnas kvalitet. Om det är osäkert huruvida en vägg är bärande eller inte, måste du anlita en byggnadskonstruktör eller hämta in säkra uppgifter via byggnadsnämnden.

Regler för ändring i lägenhet, HSB Stockholm nr 1:08

- Icke bärande innerväggar är ditt ansvar som lägenhetsinnehavare. Dessa får du ändra, så länge det inte påverkar fastigheten enligt ovan.
- För att undvika framtida vattenskador, ska du vid renovering/ombyggnad i våtrum följa Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV), samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK).
- Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ska du göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, elcentral eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och godkännas av föreningens styrelse.
- Ombyggnad av fastighetens gas- och vvs-system får endast utföras av för uppgiften utbildad och godkänd person. Även i detta fall behövs styrelsens medgivande.
- Du får inte sätta igen befintlig ventilation, eller ändra till annan typ av ventilation.
- Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Det får inte läggas i föreningens grovsoprum eller container och inte heller belamra gemensamma utrymmen, som trapphus, källargångar, vind och gård.
- Tänk på att inte störa dina grannar i samband med ombyggnad. Anslå gärna i portuppgången innan du sätter igång. Ombyggnadsarbetet får inte utföras på kvällar eller nätter.

INFORMATION

Föreningsdag

Välkomna på föreningsdag lördagen den 14 oktober, mellan klockan 10-12. Denna dag är det tänkt att vi tillsammans ska ägna oss åt tillsyn och iordningsställande av våra gemensamma utrymmen.

Vi träffas på Minnemalens gård för fördelning av uppgifter. När vi är klara serveras det korv med bröd. Håll utkik i din port för mer information.



Våra gårdar

Våra gårdar är en träffpunkt för alla i området och ofta även en lekplats för barn. De är öppna och bilfria gårdar, till motsats från innerstadens ”hemliga”, låsta gårdar som ofta förekommer. Detta bygger på att vi hjälps åt för att hålla dem säkra för barnen och minimerar onödig i och urlastning. Parkering är inte tillåten.

Dock måste utryckningsfordon och nödvändiga transporter kunna komma in i området och därför måste vi tillsammans se till att leksaker eller cyklar inte ligger kvar på gården när vi går in. Undvik även att ställa bilen så den blockerar bommarna.

För allas trivsel lämna gården efter dig så som du själv vill finna den.

Returpappersrummet

I returpappersrummet på Svartviksslingan 49 blir dina gamla tidningar, veckotidningar, telefonkataloger, reklamblad, pocketböcker, vanligt skrivpapper, kontorspapper nytt hushålls-, toalett- och tidningspapper.

Men för att det skall fungera måste kuvert, papperskassar, böcker, omslagspapper, wellpapp, kartong, pappersförpackningar, karbonpapper, klistermärken, post-it-lappar lämnas i grovsoprummet, nere vid panncentralen.

Töm alltså din påse i avsedda kärl. Så får allt plats i behållaren och allt papper kan återvinnas.

Träffa styrelsen

En gång i månaden mellan klockan 18:30 – 19:30 håller styrelsen öppet hus i styrelserummet, Svartviksslingan 49. Vid varje tillfälle är vi några stycken på plats från styrelsen för att ta emot förslag och feedback, samtala om aktuella händelser samt erbjuda ett trevligt sätt att få information på.

Självklart önskar vi träffa så många som möjligt den 19 oktober och 20 november.

Informationsmöte

Torsdagen den 28 november kl 19.00 i Badviken håller styrelsen i Brf Svartvik ett informationsmöte för föreningens medlemmar. Där ges mer information om delårsrapporten och vad som är på gång vad gäller underhåll med mera.

Kallelse kommer att sättas upp i portarna.

FELANMÄLAN

Om ni får fel på handdukstorken eller för andra fel i er lägenhet ring:

Felanmälan på HSB: 010-442 11 00

Alternativt maila till: www.felanmalan.hsb.se

Ni kan också ringa direkt till Panncentralen varje vardagsmorgon kl 7.15-8.00 samt torsdagar mellan kl 17.00-18.00 på telefon: 08- 25 37 17

Vid oförutsedda fel och behov av hjälp efter kontorstid: ring FASTIGHETSJOURNEN på telefon: 08 – 695 00 00

Observera att vissa jourutryckningar kan ni få bekosta själva!

VID FARA FÖR LIV RING ALLTID 112

Kontakt till er förvaltare i Brf Svartvik:

Lotta Iacobi

Lotta.iacobi@hsb.se

Mobil: 010-442 11 43



MARK & TRÄDGÅRD

Nu har hösten slagit till vilket innebär är vi går mot färgrika träd och buskar i trädgården som man inte bör missa. HSB Mark & Trädgård kommer nu förbereda växtligheten inför vintern med den sista ogrärensningen, sista gräsklippningarna, lövupptagning och slutligen intag av utemöbler.

Utöver detta fortsätter HSB Mark & Trädgård tillsammans med föreningen att ständigt utveckla utemiljön genom att utföra beskärningar, planteringar och inte minst byte till höstblommor i alla urnor på gårdarna. Dessa ska tillsammans med julbelysning och julgranar få pryda utemiljön under den kallare och mörkare säsongen.

HSB Mark och Trädgård brinner för utemiljö och är väldigt glada över att tillsammans med föreningen få vårda och utveckla trädgård.

EKONOMIN

För de första åtta månaderna 2017 uppvisar Brf Svartvik ett positivt resultat uppgående till 424 tkr. Resultatet för perioden överstiger budget med 8 434 tkr främst som ett resultat av att renoveringen av föreningens trapphus inte har kommit igång fullt ut.

Under perioden har föreningen drabbats av vattenskadador uppgående till 365 tkr.

Föreningens räntekostnader har sjunkit med 20 % (384 tkr) sedan motsvarande period tidigare år. De sjunkande räntekostnaderna beror på att föreningen under 2016 och 2017 har förhandlat om flera utav sina lån vilket nu ger effekt.

Vi har sedan September 2017 tecknat avtal med HSB låneförvaltning där vi överlämnar hanteringen av våra lån med fördelar som kunskap, bevakning och förhandling på en annan nivå än vad vi presterar.

HSB låneförvaltning lägger in våra lån i en portfölj tillsammans med ett stort antal andra bostadsrättsföreningar och får då ett gynnsammare förhandlingsläge för oss.

DRIFT & UNDERHÅLL

Driftgruppen har under sommaren bland annat jobbat med att undersöka vårt behov av hissrenovering, en väldigt stor kostnad när det väl är dags. Sammantaget kan man säga att det är många som är intresserade att hjälpa oss med att renovera eller helt enkelt byta ut våra hissar.

Vi som styrelse har en grannliga uppgift att värdera all information vi får in mot vår ekonomi, underhållsplan, avgifter, löpande underhåll med mera.

Diskussioner förs också med bland annat de andra föreningarna hur vi skall hantera våra handukstorkar som troligen genererar legionellan. Ännu är inget beslut taget.

På förfrågan så kommer styrelsen/driftgruppen ge ut en förklaring till underhållsplanen. Dock lämnar den en hel del att önska då den till exempel säger att vi skall bygga om taken nu. Men som det har visat sig så håller taken betydligt bättre än förväntat.

Så här ser det ut på post efter post. Det är ett omfattande arbete som måste gås igenom år efter år. En lightversion av underhållsplanen kommer ut efter att budgeten är satt för 2018.

ANNONS/INSÄNDARPLANKET

Vill DU annonsera eller skriva en insändare om något? Skicka ett mejl till karinburman@hotmail.com så ser hon till att annonsen publiceras efter granskning.

Julmarknad!

2-3 december (1:a advent)
i Badviken

lördag kl 11-16, söndag kl 11-15

Lotteri samt försäljning av vävda,
stickade, sydda alster
och annat hantverk.

Café med kaffe, te, saft och hembakat.

Har Du något hantverksmässigt Du gjort
som Du vill sälja eller enbart visa upp?
Passa på att göra det på julmarknaden.

Hör av Dig via mail till:
kerstin.nihlen@bredband.net eller
joycesvenling@hotmail.com



MINNEBERGS
**FOTO
KLUBB**

**Fotoutställning i Badviken
18-19 november kl 11 - 16**

För tredje året i rad anordnar Minnebergs
fotoklubb en utställning i Badviken där
medlemmarna får ställa ut sina alster.

Temat i år är dokumentation av
Minnebergs olika intresseföreningar.

Utställningen är öppen mellan kl 11-16
på lördag och söndag och fotoklubben
bjuder på fika till självkostnadspris.
Välkommen!

Pubkväll



30 november kl 19:00 - 22:00 i Båtviken

Med ärtsoppa och uppträdande
av vår egen Karin Starck



KALENDARIUM 2017

- 19 oktober - Träffa styrelsen
- 14 oktober - Föreningsdag/städdag
- 20 november - Träffa styrelsen
- 28 november - Informationsmöte

Mejladress till Brf Svartvik: info@brfsvartvik.com