

Ordföranden har ordet!

Det höstmöte som hölls i mitten av oktober var ovanligt välbesökt. Att döma av den livliga diskussionen så hade många kommit för att diskutera frågan om huruvida föreningen ska installera bredband eller inte.

Mötet avslutades med en meningspejling där en överväldigande majoritet av de närvarande visade att de är positiva till bredband i föreningen.

Styrelsen har därför arbetat vidare med frågan och diskuterat olika tekniska lösningar samt tagit in prisuppgifter från flera leverantörer. På stämman i januari kommer beslut att tas i frågan, så kom då om du vill vara med och påverka!

De närvarande på höstmötet fick också en föredragning om föreningens ekonomi. Brf Marmorn har länge haft en stark ekonomisk situation och styrelsen bedömer att så fortsatt är fallet. Men eftersom vi har en del ganska kostsamma renoveringar framför oss (bland annat ska värmestammarna till radiatorerna bytas inom de närmaste 10 åren) behöver föreningen bygga upp ett bättre kapital för att klara detta.

Styrelsen bedömer därför att avgifterna kommer att behöva höjas vid nästa årsskifte (2006/07).

Tyvärr lämnar både vice ordförande Jessica Lundin och tidigare ordförande Petra Lundberg Bouquelon Marmorn under vintern. Vi behöver därför fylla på med nya friska krafter i styrelsen – tveka inte att höra av dig till valberedningen om du är intresserad av att göra en insats för vår fina förening!

Styrelsen önskar alla boende i Marmorn en riktigt God Jul och ett Gott Nytt År!

Mikael H Nyberg



Bredbandsfrågan

De flesta boende i marmorn är uppkopplade mot Internet med ADSL via det befintliga tele- eller kabel-TV nätet. För det betalar man 200-400 SEK per månad i fast avgift för hastigheter mellan upp till 0,5-10 Mbit/s in. Att hastigheten anges som upp till x Mbit/s innebär att när många surfar samtidigt, vilket ofta händer på kvällarna, måste vi samsas om bredbandsutrymmet och den verkliga hastigheten blir betydligt lägre. Hastigheten ut är ofta 10 % av hastigheten in.

Under hösten har styrelsen utrett frågan om att dra in ett fastighetsnät i Marmorn. Det innebär att varje boende skulle få ett eget bredbandsuttag i lägenheten med direkt uppkoppling mot Internet.

Hastigheten i ett fastighetsnät är 10-100 Mbit/s in och ut och månadskostnaden är 125-300 SEK beroende på abonnemangstyp. Den nya tekniken gör det möjligt att öka hastigheten ända till 1 Gbit/s. Tekniken medför även att det är möjligt att ringa via Internet, sk. IP-telefoni, vilket signifikant skulle minska telefonkostnaden eftersom man slipper telias månadsavgift på 125 kronor.

Om boende Stina Surf har ett ADSL-abonnemang 8 Mbit/s och ett vanligt telefonabonnemang betalar hon 514 kronor i månaden. Med anslutning till fastighetsnät kan månadskostnaden för telefoni och 100 Mbit/s Bredband bli så låg som 254 kronor.

Engångskostnaden för att installera ett fastighetsnät är ungefär en miljon kronor (eller 2.000 kronor per boende). Om föreningen finansierar det med ett lån med 4 % bunden ränta i 10 år blir den höjda månadskostnaden för varje boende 23 kronor.

Vid årsstämman kommer styrelsen att lägga fram ett förslag om att ett fastighetsnät installeras. Vi ska också fatta beslut om Marmorn ska ha en gruppanslutning, där alla boende får samma abonnemang och avgiften för

Innehåll

Renoveringsinfo.....s. 2
Prisstatistik.....s. 2
Nya andelstal.....s. 3
Luciafika.....s. 3
Kontaktinformation...s. 4

Internet läggs på hyran, eller om de boende tecknar ett eget abonnemang.

Fördelen med en gruppanslutning är att månadskostnaden blir betydligt lägre jämfört med om alla boende tecknar egna abonnemang.

Sökes!

– Nya medlemmar till styrelsen

Marmorns styrelse behöver påfyllning med folk inför året som kommer. Vi söker dig som är intresserad av att jobba med frågor som rör t.ex. teknik, boendemiljö och ekonomi.

Utan din hjälp skulle inte vår förening vara så bra som den är. Tveka därför inte att så snart som möjligt höra av dig till Stefan, Helena eller Thomas i valberedningen.

Brf Marmorns valberedning

Stefan Ydefeldt	tel. 669 88 04
Helena Ekström	tel. 640 97 24
Thomas Thunvik	tel. 070-5559016, 668 59 63



**God Jul och
Gott Nytt År!**

Att tänka på vid renovering av lägenhet

När du ska göra större renoveringsarbeten i din lägenhet så finns det några saker som du måste tänka på:

Bärande väggar

Om du ska göra några ingrepp som rör den fasta konstruktionen (väggar) så måste du först kontakta styrelsen. Beskriv vad du tänker göra med ord samt markera på en ritning (enkla ritningar över lägenhetens planlösning kan fås från styrelsen eller Stadsbyggnadskontoret). Om väggen som du vill riva eller ta upp håll i (t ex för en dörr eller rördraging) är bärande så måste du också lämna med ett intyg från en behörig konstruktör med beskrivning av hur den bärande delen ska ersättas.

Om bärande konstruktioner i en byggnad berörs av en ombyggnation så måste också en så kallad bygganmälan göras till stadsbyggnadsnämnden minst tre veckor före byggstart.

Stamledningar

Om du ska göra några ingrepp som rör stamledningar (gas, el, vatten, avlopp) så måste du först kontakta styrelsen. Åtgärder som avser stamledningar ska utföras med för arbetets art godkända entreprenörer. Om stamlägen förändras eller tätskikt i badrum bryts ska detta dokumenteras av behörig besiktningsman under arbetets gång. Efter avslutat arbete skall ett godkänt besiktningsprotokoll överlämnas till styrelsen.

Eventuella avstängningar (t ex av vatten) som påverkar andra medlemmar eller hyresgäster skall aviseras i god tid före ingreppet. Aviseringen skall omfatta berörda boende, fastighetsskötaren samt den tekniske förvaltaren. Arbetet skall utföras så eventuella driftstopp hålls under så kort tid som möjligt.

Störande arbeten

Informera gärna dina grannar, t ex med ett anslag i porten, om du planerar att utföra störande arbeten (golvslipning, bilning, nertagning av vägg etc).

Utför inte störande ombyggnadsarbeten före kl 08.00 (helger ej före kl 09.00) eller efter kl 20.00.

Städning

Trapphus och vädringsbalkonger får inte användas som avlastningsplats för byggmaterial, gamla vitvaror eller dylikt.

Städa efter dig! Trapphus, hissar och entréer ska hållas rena från byggdamm och annat skräp. Om detta inte sker debiterar föreningen lägenhetsinnehavaren 500 kr för extra städkostnader.

Vitvaror (kyl, frys, spis etc) samt större mängder rivningsmaterial får ej dumpas i grovsoprummet.

Ansvar

Det är bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för allt som sker i lägenheten. Om du anlitar en byggfirma för ombyggnadsarbetet är det du som beställare som har ansvar för att byggfirman inte orsakar skador på fastigheten eller andra lägenheter, skräpar ned, eller utför störande arbeten tidiga morgnar etc.

Alla bostadsrättsinnehavare bör ha en bostadsrättsförsäkring som täcker bland annat kostnader för vattenskador.

Kontakta gärna styrelsen om du har frågor eller är osäker!

Status för fönsterrenoveringen

Efter en inspektion genomförd av bl.a. vår tekniske förvaltare Mats Bergström har bedömningen gjorts att det blir en omprioritering av insatserna när det gäller nästkommande fönsterrenoveringar. Hus 40 kommer att bli nästa projekt när det gäller fönstren. 36:an och 38:an, som tidigare var aktuella, beräknas att renoveras inom en tvåårsperiod.

Rensning av källarutrymmen

För tillfället pågår en rensning av källargångarna. För de som vill ha tillbaka sina bortplockade saker, var vänlig kontakta vaktmästaren. Efter tre månader kommer de annars att slängas.

Sjunkande lägenhetspriser i Marmorn

Den senaste tiden har rekordmånga lägenheter överlåtits i föreningen. Hur detta påverkat lägenhetspriserna är svårt att säga (om det alls gjort det), men helt klart är att den tidigare uppåtgående trenden för lägenheter utan balkong nu har brutits.

För lägenheter med balkong verkar trenden stabilare, men eftersom dessa står för betydligt färre överlåtelser blir siffrorna också mer osäkra.

För dessa lägenheter är det också ganska stora variationer, en liten balkong in mot gården blir sällan lika dyr som en stor balkong med utsikt över Riddarfjärden. Detta belyses ganska tydligt av att det senaste halvåret har sålts 3 lägenheter med ett gemensamt snittpris på ca 41 000 kr/kvm, men också 3 stycken med snittpriset 61 000 kr/kvm. Därför har vi valt att redovisa medianvärden för dessa överlåtelser.

Statistik för de senaste försäljningarna i Marmorn:

Kvadratmeterpris för lägenheter utan balkong (genomsnitt)

maj	32 700 kr/kvm (6 lgh)
juni	37 000 kr/kvm (5 lgh)
juli	37 400 kr/kvm (5 lgh)
augusti	42 000 kr/kvm (5 lgh)
september	45 000 kr/kvm (4 lgh)
oktober	42 000 kr/kvm (4 lgh)
november	39 300 kr/kvm (12 lgh)

Kvadratmeterpriser för lägenheter med balkong (medianvärden)

maj-juli	48 400 kr/kvm (5 lgh)
augusti-september	47 900 kr/kvm (4 lgh)
oktober-november	49 200 kr/kvm (3 lgh)

I de flesta bostadsrättsföreningar styrs månadsavgiftens storlek av respektive lägenhets andelstal. I Marmorn har det dock varit insatsen som styrt sen föreningens bildande på 1930-talet. Insatsen är en summa som fastställs för varje lägenhet när en bostadsrättsförening bildas. Med detta belopp som grund räknades det sedan fram en avgift för varje lägenhet (och på detta sätt fick man då också fram "konstruerade" andelstal). När sedan avgiften höjts under årens lopp så har detta gjorts genom procentuella påslag. Detta innebär att även relativt små felaktigheter som fanns för länge sen blivit större med åren.

Troligen fanns det också standardskillnader mellan lägenheterna på 1930-talet som idag inte existerar (det fanns sk A- och B-lägenheter i föreningen). Till detta kommer dessutom att några hyreslägenheter gjorts om till bostadsrätter på ett inte helt riktigt sätt, vilket orsakat ytterligare skevheter i förhållandet mellan avgifterna.

Med anledning av detta beslutade stämman i våras att ändra föreningens stadgar så att årsavgiften fortsättnings-

Nya andelstal

vis istället ska baseras på varje lägenhets andelstal. Styrelsen har därefter arbetat fram ett förslag på system för att beräkna nya och riktiga andelstal. Detta system baseras på en beräkningsprincip som tagits fram av HSB och som bl a Brf Kungsklippan på Kungsholmen använt när de ändrat sina andelstal.

Modell

- 41 poäng per kvm (dock ett maxtak på 65 kvm eftersom större lägenheter inte belastar föreningens kostnader nämnvärt mer än mellanstora lägenheter)
- 75 poäng per balkong (oavsett storlek eftersom kostnaderna för balkongerna är ungefär lika oavsett storlek)
- 15 poäng om lägenheten ligger ovanför bottenvåningen (på g a slitage på hiss och trapphus)

För varje lägenhet räknas det ut en total poängsumma. Den summan

dividerad med den totala poängsumman för hela föreningen blir lägenhetens andelstal.

Andelstalen ska användas till att beräkna hur mycket varje lägenhet belastar föreningens totala kostnader (för t ex vatten, värme, avlopp, sophantering, renoveringar och skatter). Hänsyn ska inte tas till faktorer som påverkar marknadsvärdet, t ex utsikt, insyn etc.

Med detta system tror vi att vi lyckats hitta en lösning där största möjliga rättvisa uppnås. Om förslaget godkänns kommer de flesta medlemmar att få justeringar av sin avgift. Totalt kommer dock dessa att ta ut varandra och Marmorns ekonomi kommer inte att påverkas.

Det nya förslaget kommer att framläggas till årsstämman i januari. I kallelsen till stämman (som delas ut några veckor innan) kommer samtliga medlemmar att få mer information om vars och ens föreslagna nya andelstal.



Bilder från Marmorns Luciafika

Den 13:e december var det dags för Marmorns årliga Luciaglögg i entrén till hus 40. En tydligt uppskattad tradition.



Rut E. Pettersson, 44 D och ordförande Mikael H. Nyberg i samspråk.



Nä, men titta...



Luciamingel & glögg!



...en pepparkaksgubbe!



Håll koll på dina fuktskador!

Fuktskador ser man inte alltid direkt vilket betyder att skadorna kan bli ganska stora innan du upptäcker dem. Ofta innebär det att åtgärderna blir både kostsamma och tidsödande.

Se till att golv och väggbeläggningar är täta, liksom skruvhål och kakelfogar.

Ett vanligt fel är att vatten läcker in vid golvbrunnen under silen. Där sit-

ter en så kallad klämring, den håller fast golvmattan mot golvbrunnen så att vatten inte ska läcka in och ner i bjälklaget.

Verkar mattan runt golvbrunnen släppa kan du knacka och höra om det låter ihåligt, det kan betyda att klämringen inte håller tätt.

Håll koll på de vanligaste felkällorna

- Glipor i golvmattans fogar
- Fel ytskikt, till exempel vinyltapet i 70-talsbygge
- Våtrumstapeten är satt utan överlappning, kant i kant.
- Golvbrunnen är inte rensad, vattnet står länge och tränger in under mattan.
- Otätt mellan vägg och rör genomföringar

Diskmaskin

Se till att du vet var avstängningskranen sitter och lämna inte maskinerna på när du går hemifrån. Kontrollera slangar och kopplingar då och då.

Åker du i väg på semester är det bra att stänga av vattnet till maskinen. Med ett plastunderlägg märker du om maskinerna börjar läcka och kan förhindra en vattenskada.

Fler tips och råd kan du hitta hos ditt försäkringsbolag. Många försäkringsbolag har även bra information på sina hemsidor.

Mats Bergström, SBC

Besöks-och telefontid hos fastighetsskötare m m:

Fastighetsskötare – Robin Öhman

Föreningen har en fastighetsskötare från företaget Driftia anställd på deltid. Hans expedition finns på hörnet mellan 44B och 44C.

Besöks- och telefontid

Måndag-fredag 07.30-08.15 08-669 53 21

Arbetstid

Måndag & fredag 07.30-11.30

Onsdag 07.30-12.00

Tisdag & torsdag 07.30-16.00

Felanmälan

Måndag-fredag 07.00-16.00 08-744 44 33

Övrig tid kan meddelanden lämnas på telefonsvarare eller via info@driftia.se, ange "Marmorn" i rubriken 08-669 53 21

Jourtelefon, vid akut skada efter kontorstid: 08-744 09 50

Felanmälan på hiss dygnet runt: 0200-22 10 11

(telefon i hiss kopplas till samma nummer)

Ohyra, ring Anticimex, ange försäkringsnummer 108 076. 08-19 00 30

Marmorn är försäkrad genom Brandkontoret.

Marmorns styrelse

Styrelsen är indelad i olika arbetsgrupper: Boende, teknik, ekonomi och information.

Varje arbetsgrupp har en epost-adress. Vill du adressera ett brev till någon specifik person i arbetsgruppen, skriv namnet i meddelanderubriken.

Mikael H Nyberg, Ordf.	36C	668 13 61	Teknik/Ekonomi
Jessica Lundin, Vice ordf.	36A	640 50 15	Ekonomi
Gunilla Johansson, sekreterare	36F	84 49 87	Boende
Göran Thureson	44B	0739-48 15 83	Info
Petra Lundberg Bouquelson	40A	669 89 49	Boende
Elin Albinsson	40A	84 20 91	Teknik
Jonas Holgersson	44D	727 02 08	Ekonomi
Jenny Wiklund	44A	639 93 33	Info
Tomas Danielsson	42A	15 30 63	Teknik

E-postadresser: styrelsen@marmorn.se, teknik@marmorn.se, ekonomi@marmorn.se, boende@marmorn.se, info@marmorn.se.

Ny hemsida för Marmorn!

Nu är äntligen Marmorns nya hemsida uppe. Där finns det, förutom den information om föreningen som funnits tidigare, nu även ett forum för er boende.

Ett stort tack till Anders Blume, tidigare ledamot i Marmorns styrelse, som står för den nya layouten samt strukturen.

Gå in på

www.marmorn.se