

ÖSTERTULLSNYTT

Höjning av årsavgifter

Årsavgifterna för medlemmars bostadsrätter har för år 2012 höjts med fyra procent.

Styrelsen jobbar aktivt med att hålla driftskostnader i schack. Bland annat har styrelsen omförhandlat avtal med leverantörer av TV och bredband, vilket gett oss cirka tvåhundra tusen kronor i lägre kostnader årligen. Övriga tjänster har haft en allmän kostnadsökning om cirka tre procent. Priser i leverantörsavtal är ofta indexreglerade mot konsumentprisindex eller liknande. Kostnad för vatten kommer av kommunen att höjas med så mycket som tjugo procent.

Den fjärde och sista fasen i fasad- och balkongrenoveringen slutförs vid årsskiftet 2011-2012. Kostnaden för den fjärde fasen är cirka åtta miljoner kronor. Detta belopp har under året lånats upp. Föreningen har inte hunnit bygga upp ett tillräckligt stort sparande sedan stamrenoveringen 2003-2004 för att klara av att betala fasad- och balkongrenoveringen direkt ur plånboken.

Föreningen har per idag totalt cirka åttio miljoner i lån med bindningstid från tre månader till fem år och amorteringstid runt fyrtio år. Styrelsen har under år 2011 utfört en upphandling av cirka femtio miljoner i befintliga lån och på så sätt fått mycket goda ränterabatter. Det nya lånet för fas fyra, kombinerat med märkbart höjda räntenivåer sedan inledningen av år 2010 trots framförhandlade ränterabatter, ger märkbart ökade räntekostnader.

Därför är en höjning av årsavgifterna nödvändig.

Byte av jour

Tidigare sköttes juren av den före detta leverantören av fastighetsskötsel. Jouravtalet

har nu ersatts med ett avtal med den nuvarande fastighetsskötaren.

Jouren innefattar fel såsom vattenläckor, låsöppning, krossad glasruta med mera.

Du finner det nya journumret på informationstavlan i trapphuset. Lösningar på enklare problem med el och liknande finner du längre fram i detta Östertullsnytt.

Motioner till årsstämma 2012

De medlemmar som önskar lämna motioner till föreningsstämman ska göra så senast den 29 februari. Motioner ska vara skriftliga och undertecknade. Motioner ska lämnas i föreningens brevlåda på Salabacksgatan 5 C.

En motion är ett förslag från en medlem till föreningsstämman. Den kan gälla i stort sett vad som helst som berör föreningens verksamhet. Stämman är föreningens högsta beslutande organ, vilket innebär att styrelsen måste följa stämmans beslut.

En motion bör bestå av tre saker: en sammanfattande rubrik, en bakgrund till förslaget och ett förslag till beslut. Formulera dig kort.

Styrelsen kommer att gå igenom alla inlämnade motioner och föreslå stämman att antingen bifalla motionen, bifalla den med ändringar eller avslå motionen.

Kallelse till stämman kommer att delas ut separat.

Underhållsplan

Brf Östertull upprättade sin senaste underhållsplan år 2005. Denna har nu reviderats. Besiktningar har genomförts för att fastställa de närmaste årens underhållsbehov. Det ligger inte i planerna att genomföra några större projekt de närmaste åren. Däremot finns det en hel del mindre projekt att genomföra.

Kostnaden för det underhåll som kommer att genomföras de närmaste åren ligger på ca 1.5 miljoner per år.

Under år 2012 kommer revidering av underhållsplanen att genomföras på de åtgärder som ligger längre fram i tiden. Detta är viktigt för att ha en korrekt storlek på den avsättning av pengar som görs till föreningens underhållsfond. Fonden används för att slippa låna pengar till kommande större renoveringar.

Nedan finns en summering av de närmaste årens planerade underhåll. För vissa åtgärder är det inte fastställt att det kommer genomföras vid den nämnda tidpunkten. Besiktningar kommer att ske och därefter beslutas det om åtgärden skall utföras omgående eller om åtgärden inte är akut och kan vänta.

2012

- Arbete med utemiljön. Omfattar att återställa efter fasad- och balkongrenoveringen, förbättra vissa delar samt beskära och ta ner en del träd.
- Gräva upp grund vid Salabacksgatan 7. Dränera och renovera källartrappor Salabacksgatan 3-11.
- Byta viss utrustning i tvättstugor.
- Byte av äldre eldragningar. Innefattar bland annat Lästmakargatan 7 (vår undercentral för vatten och värme) samt vissa hyreslokaler.

2013

- OVK-besiktning (lagstadgad kontroll av ventilation)
- Ny asfalt på vissa ytor.
- Målning av plåtbeslag på yttertak.
- Byta viss utrustning i tvättstugor samt målning i vissa tvättstugor.

2014

- Ny asfalt på vissa ytor.
- Renovera källartrappor på jämna nummer på Lästmakargatan.
- Byte av vissa rör och porcelin i hyreslokaler.

- Byta viss utrustning i tvättstugor.
- Kompletterande sådd på gräsytor.

2015

- Renovera källartrappor på udda nummer på Lästmakargatan.
- Målning av källare och källardörrar.
- Belysning i yttre miljö.

Föreningens bredband

Styrelsen vill påminna alla om att föreningen har ett eget bredbandsnät med vilket alla medlemmar avgiftsfritt kan ansluta till Internet, helt utan modem eller extra utrustning. Uttag för anslutning finns i alla lägenheter och det är bara att sätta i sladden. Hastigheten är 100 Mbit/s i båda riktningarna.

Från och med år 2012 förändras innehållet i föreningens bredbandstjänst. Från det datumet kommer endast anslutning att ingå. Support, mail och hemsida kommer inte finnas kvar i den tjänst föreningen köper in.

Felsökning upp till kontakt i lägenhet utförs av föreningen (d.v.s. ingen support gällande medlemmars datorer). Felanmälan ska ske som vanligt i föreningen, alltså till vicevärden.

Lediga förråd och lokaler!

Föreningen har lokaler tillgängliga för uthyrning. Om intresse av att hyra lokal finns, vänd er till vicevärdsexpeditionen på telefon 018-25 65 26. Det går också bra att maila till vicevard@brfostertull.se eller lägga en lapp i brevlådan på Salabacksgatan 5 C så kontaktar vicevärden er.

Totalt har föreningen ett sextiototal lokaler i storlekar från några få kvadratmeter och uppåt.

Gårdsförnyelse

Arbetet med gårdsförnyelsen fortskrider. Vi har konsulterat en trädgårdsarkitekt och tittat på de förslag som boende kom in med till styrelsen.

Fokus ligger nu på gårdarna Salabacksgatan 3-5 och Lästmakargatan 2-4. Vi vill behålla femtiotalsutseendet på gårdarna, så det kommer inte att bli några stora förändringar.

Vissa punktinsatser är redan genomförda och mer är att vänta då våren kommer.

Gårdarna som därefter står i tur är Lästmakargatan 5 och Årstagatan 12.

Fuktskada

Vi har en fuktskada under trappan på Salabacksgatan 7A där fukten gått igenom väggen. Trappan förnyas i samband med grävningen. Arbetet påbörjas inom kort.

MC-garage

Har du behov av vinterförvaring av motorcykel? Kontakta vicevärden. Plats finns i MC-garaget.

Sköt om våra balkonger

Mattor på balkong får inte ligga mot fasaden. Lyft upp mattan och torka den då det regnat. Mattor får absolut inte ligga kvar över vintern då ytskiktet på balkongen fryser sönder (det är ju bra om man vill ha en fräsch matta nästa år att lägga ner den i förrådet på hösten).

Har man lagt trall måste man göra rent under trallen för att inte fukt skall ligga kvar, även lämpligt här att den tas bort under vintern. Om man funderar på att lägga trall gör det så att den går att ta bort/lyfta på. Balkongen håller längre om man skottar eller borstar bort snö på vintern.

Skador som orsakas av boendes oaktsamhet kommer att åtgärdas på den boendes bekostnad vilket kan handla om tiotusentals kronor.

Eluttag på balkong

Önskemål har inkommit om att få montera eluttag på balkongen.

För att förenkla för medlemmarna har styrelsen genomfört en upphandling av montering av eluttag, installation kommer att genomföras av Conny Lindström El. De

medlemmar som tidigare har lämnat intresseanmälan kontaktas av vicevärden för installation.

Det går naturligtvis bra för övriga att kontakta vicevärden och anmäla intresse.

Intresseanmälan är *inte* bindande.

Föreningens hobbyrum

Styrelsen vill påminna om att föreningen har två hobbyrum som alla medlemmar får nyttja. Rummen är lämpliga för mindre snickeriarbeten, målning av möbler och lister, vallning av skidor och liknande.

Hobbyrummen ligger i källaren på Salabacksgatan 7 A respektive Lästmakargatan 2 A. Kontakta vicevärden för mer information och nyckel.

Ventilation och radon

Styrelsen har informerat i tidigare Östertullsnytt om att ventilationen i våra fastigheter utreds. Detta pågår just nu.

Ventilation för att motverka att radon tar sig in från marken har installerats i två fastigheter. Ventilationen skapar övertryck i marken under fastigheten, vilket i sin tur trycker undan radon som finns naturligt i markluft i jordmånen och som annars tar sig in i fastigheterna.

Mätresultat i föreningen har visat på mycket positiva effekter av en sådan ventilationsinstallation. Uppmätta nivåer av radon har gått ner markant i testfastigheternas källarutrymmen. Det i sin tur ger ännu lägre radonnivåer uppe i lägenheterna.

Styrelsen ber alla boende att justera sin ventilation efter väderleken. Stäng den aldrig helt, det ökar radonhalten. Glöm inte heller att öka insläppet av frisk luft när våren kommer.

Uppsala kommun hålls informerad om radonutredningen. Frågor om radon kan ställas till vicevärden.

Vid försäljning av lägenhet

De allra flesta anlitar mäklare vid försäljning av bostadsrätt. Sådana försäljningar löper nästan alltid smidigt för föreningen. Men det förekommer också privata försäljningar, arv och gåvor.

Efter upprepade problem vid privata ägarbyten vill styrelsen göra alla uppmärksamma på att ett ägarbyte innehåller flera lagreglerade moment. Tveka inte att söka stöd från en jurist eller mäklare så att kontraktsskrivning och ansökan om medlemskap och utträde sköts korrekt. I värsta fall kan säljare eller köpare annars råka ut för betydande problem och kostnader.

Stäng dörrarna!

Flera boende har anmärkt på att entrédörrar står öppna i onödan. Det kan naturligtvis finnas tillfällen då en dörr behöver ställas upp, men då måste den stängas också. Det har hänt att personer som rekognoserar för brottslig verksamhet har tagit sig in genom uppställda dörrar.

Var extra uppmärksam vintertid då snö och is gör att dörrarna inte alltid går igen av sig själva. Förutom att dörrarna inte går i lås slösas dyrbar värme bort.

Vi ber också att ingen släpper in katter i trapphusen. Husdjur får inte vistas oövervakade i fastigheterna.

Tvättstugorna

Följ de anvisningar som finns. Uppdaterade informationstavlor kommer inom kort att finnas i tvättstugorna.

Glöm inte att alltid städa efter dig!

Förvaring av föremål

Förvara inga föremål i trapphus eller källare, då de försvårar städning och utrymning. Dörrmattor ska placeras inne i lägenheterna. Det enda undantaget från regeln är hopfällbara rullatorer.

Barnvagnsrum finns nu tillgängliga överallt. Vicevärden kan lämna upplysning om närmsta barnvagnsrum.

Om du inte tycker om reklam, märk då ditt postfack med "Ej reklam, tack". Lägg inte önskad reklam i trapphuset.

Säsongsföremål

Cykel- och barnvagnsrum är i första hand till för cyklar och barnvagnar, men det är okej att förvara pulkor, trampleksaker och liknande där under den säsong de används. Det innebär att pulkor ska vara i det egna förrådet på sommaren och trehjulingar på vintern.

Ovanstående styrs av föreningens trivselregler. Översyn och gallring av allmänna utrymmen kan komma att utföras.

Kontakt med föreningen

Det enklaste sättet att nå styrelsen är att skicka e-post till styrelsen@brfostertull.se. Där kan du ställa frågor som rör hur föreningen fungerar och lämna förslag och synpunkter. Naturligtvis kan du höra av dig via brev eller telefon, men e-post är nästan alltid det effektivaste sättet för styrelsen att besvara medlemmars frågor. Skicka *inte* felanmälningar till styrelsen.

Föreningens hemsida, www.brfostertull.se, uppdateras kontinuerligt och innehåller viktig information för alla medlemmar, t.ex. föreningens stadgar och trivselregler. Titta gärna där först om det är något du undrar. Där kan du anmäla dig till föreningens nyhetsbrev för att snabbt få färsk information.

Felanmälan

KONTAKT

Innan du gör en felanmälan: läs om vanliga fel under respektive sektion nedan!

Felanmälan utanför kontorstid avser akuta åtgärder.

Beroende på åtgärd kan du som medlem bli debiterad, alternativt står föreningen för kostnaden. Jouren vet vad som gäller.

Må-fr, 07-16 018-25 65 26 alt.
vicevard@brfostertull.se,
Lars-Erik Hedenskog,
vicevärd BRF Östertull

Övrig tid 018-15 44 17, via SOS Alarm.

UPPVÄRMNING

Termostaten reglerar elementets temperatur automatiskt. Normalt är elementen varma eller ljumna upptill och svalare nedtill.

Ibland kan termostaten haka upp sig och elementet blir aldrig varmt. Kontakta då vicevärden.

VATTEN OCH AVLOPP

Vattenskador är bland de dyraste försäkringsskador som finns. Det tar dessutom flera månader att lufta ur en vattenskadad lägenhet, vilket skapar stor olägenhet för den boende. Felanmäl alltid problem med vatten och avlopp!

Lämpligt är att medlemmar använder så kallade fuktvarnare. En fuktvarnare fungerar som en brandvarnare men för fukt. Utrymmet under diskbänken, samt botten i WC-kassetten, är orosmoment som bör övervakas med en fuktvarnare.

Sök efter exempelvis DroppStopp 600 på Internet för exempel på fuktvarnare. De finns att köpa i Länsförsäkringars butik på Drottninggatan.

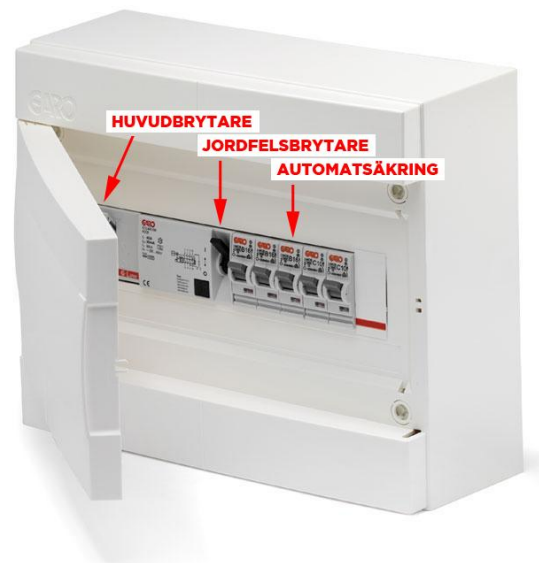
LÅSÖPPNING

Du som medlem betalar alltid själv för låsöppning när du exempelvis låst dig ute.

Kom ihåg att du måste kunna legitimera dig!

ELFEL

Alla lägenheter har ett eget elskåp med säkringar. Elskåpet är ofta monterat i hallen.



Det **absolut vanligaste elfelet** i en lägenhet är att en automatsäkring löst ut. En del av elmatningen i lägenheten försvinner då. Detta ser man också genom att spaken på en säkring i elskåpet åkt ner, från sitt vanliga upp-läge.

Återställ detta själv genom att dra automatsäkringens spak längst ned och sedan helt tillbaka upp till sitt vanliga läge.

Det **näst vanligaste elfelet** är att jordfelsbrytaren i elskåpet löst ut. Jordfelsbrytaren ser ut som en lite större automatsäkring. Jordfelsbrytaren sitter ofta till vänster om raden av automatsäkringar i närheten av huvudbrytaren. Om jordfelsbrytaren löst ut försvinner HELA elmatningen i lägenheten.

Återställ detta själv genom att dra jordfelsbrytarens spak längst ned och sedan helt tillbaka upp till sitt vanliga läge.

INTERNET

Medlemmar har många olika dator- och nätverksmiljöer i lägenheterna.

Föreningen kan därför bara avhjälpa fel på Internet som ligger i bredbandsuttaget eller längre ut i fastighetsnätet.

Det enklaste sättet att kontrollera att det är fel på fastighetsnätet är att, när fel uppstår, ansluta datorn DIREKT till bredbandsuttaget och låta datorn själv hämta en s.k. IP-adress från Internetleverantören (m.h.a. DHCP).

Om det **inte** fungerar att använda Internet i detta läge är det antagligen fel på fastighetsnätet. Gör då en felanmälan.

Om det fungerar att använda Internet i detta läge, men inte när den övriga nätverksutrustningen är ansluten i lägenheten, är det antagligen fel på din nätverksutrustning i lägenheten. Pröva att starta om nätverksutrustning såsom router eller trådlös anslutningspunkt – det löser ofta anslutningsproblem.

Om det exempelvis har uppstått ett kabelbrott i bredbandsuttaget, vilket kan vara fallet om någon fysiskt råkat trycka till bredbandsuttaget, står du som medlem för kostnaden.

INBROTT

Kontakta polis och ditt försäkringsbolag. Gör därefter en felanmälan.