

ÖSTERTULLSNYTT

Utemiljö

Nu har föreningen kommit igång med de förändringar av utemiljön i området som det informerades om vid årsstämman.

Under våren har föreningen tagit in offerter på det arbete som ska utföras. Prisförhandlingar och hög beläggning hos entreprenörer har gjort att starten fördröjts. Föreningen har beslutat att vår fastighetsskötare utför det huvudsakliga arbetet. Övriga nödvändiga tjänster såsom grävmaskin köps in externt.

Fokus ligger framgent på etapp A nedan.

ETAPP A

Iordningställande bakom Årstagatan 12 samt Lästmakargatan 5 genom att nya gräsmattor anläggs, plantering av buskar och nya rabatter görs iordning. Det blir även en grillplats med tillhörande möblemang och belysning. Gångar anläggs.

Ett staket är uppsatt bakom Årstagatan 12. Kablage håller på att dras fram till grinden för att driva ett kodlås.

Vår vicevärd Lasses verksamhet kommer att utföra arbetet. Tyvärr blir det en del grävjobb på kvällstid beroende på att det är svårt att få tag i grävmaskiner under högsäsong. Föreningen vill att arbetet ska bli klart omgående, så att det går att använda de nya ytorna samt grillplatsen i sommar. För att arbetet ska kunna färdigställas snarast möjligt så köper föreningen in färdig gräsmatta.

ETAPP B

Nya parkeringsplatser anläggs på Lästmakargatan 2B, Salabacksgatan 3C samt 5C. Dessa ersätter de fem parkeringsplatserna invid sophuset på Årstagatan 6, som istället blir gräsmatta för att lyfta området mellan Salabacksgatan 3 och Lästmakargatan 2. En plattgång anläggs bakom Salabacksgatan 3.

Stubbar vid Lästmakargatan 4 grävs upp. En ny rabatt vid Lästmakargatan 6 anläggs.

När etapp B utförs är ännu inte klart. Starten beror av hur fort etapp A blir klar samt totalkostnaden för denna.

ÖVRIGA PÅGÅENDE FÖRÄNDRINGAR

Omputsning av hela gaveln på Årstagatan 12 (ut mot Årstagatan) utförs för att få bort de fula sprickorna i fasaden. Sprickan har uppstått på grund av dåligt utförd tilläggsisolering av fasaden på 90-talet.

Garantibesiktning av fasad- och balkongrenoveringens sista fas kommer att genomföras mot slutet av juni månad. Enkäter har delats ut till berörda medlemmar.

Diverse kompletterande arbete med fasad- och balkongrenoveringen, som inte hanns med förra säsongen, utförs. Anmärkningar från slutbesiktning av fasad- och balkongrenoveringen åtgärdas löpande när vädret så tillåter.

Fuktskadan i källarutrymmen på Salabacksgatan 7A åtgärdas. Skadan har uppstått på grund av att regnvatten sipprat in i håligheter i asfalt och källartrappa.

Källartrappor (utomhus) på Salabacksgatan renoveras, dvs cementtrapporna gjuts om.

Radon

Arbetet med radon står högst på styrelsens dagordning. Eftersom man sammantaget spenderar mycket tid i sin bostad så är radon en risk som bör motarbetas.

Brf Östertull har väldigt varierande radonvärden i sina fastigheter. Ett antal lägenheter ligger på eller över det rekommenderade gränsvärdet 200 Becquerel per kubikmeter luft. De flesta lägenheterna i föreningen ligger under gränsvärdet.

Radonvärdet mäts med de små svarta radondosor som delats ut då och då. Att mäta radon tar lång tid vid varje mätning: ju längre mättid desto mer exakt blir mätresultatet.

Under de senaste två vintrarna har mätningar och teståtgärder genomförts i föreningen. Detta material har legat till grund för den radonutredning som vi har genomfört med specialistföretaget Radea i maj-juni 2012.

Radea lämnade i början av juni 2012 en rapport till föreningen. Rapporten finns tillgänglig på expeditionen för den intresserade.

Rapporten sammanfattas i detta Östertullsnytt.

RAPPORT: ORSAKER TILL FÖRHÖJDA RADONVÄRDEN

Radon kan komma från tre källor:

- Vatten
- Byggmaterial
- Mark

Då BRF Östertull har kommunalt vatten, kan denna källa uteslutas.

Mätningar på byggmaterial visar att våra innerväggar ligger under gränsvärdet på 0,30 $\mu\text{Sv/h}$ för byggnadsmaterial medan våra ytterväggar varierar från 0,19 – 0,55 $\mu\text{Sv/h}$.

Besiktningen visar att det läcker in radon från marken via våra källare.

Vi kan därmed fastställa att källan till radonet är en kombination av byggmaterial och mark. Den största bidragande orsaken är mark.

Föreningen riktar in sig på att åtgärda problemet med markradon.

ÅTGÄRD: FÖRBÄTTRA VENTILATIONEN

Mätningar har visat att lägenheter med stängda eller felaktigt inställda ventiler haft förhöjda radonvärden.

- Ventilationen bör förbättras genom att komplettera friskluftsventiler.

Ventiltyperna varierar mellan lägenheterna. Ventilationen bör vara så öppen som möjligt. **DU SOM MEDLEM MÅSTE JUSTERA VENTILATIONEN!**

- **INGEN KÖKSFLÄKT** får vara ansluten till ventilationen!
- Vissa lägenheter har begränsat möjligheten till ventilation genom att köksventilen helt eller delvis är blockerad av köksinredning. **BLOCKERINGEN MÅSTE HÄVAS!**

En injustering av värmesystemet kommer att utföras för att en bra ventilation inte ska innebära att inomhustemperaturen påverkas i större grad.

ÅTGÄRD: TÄTA KÄLLARUTRYMMEN

Tätningar bör genomföras i våra källare, mer specifikt kabel- och rör genomföringar. Sprickor i golv och väggar mot mark skall tätas. Inspektionsluckor skall bytas samt att schakt under husen skall tätas.

Tätning av kabel och rör genomföringar kommer genomföras löpande av våra fastighetsskötare. De behöver under arbetet komma in i många medlemmars förråd.

ÅTGÄRD: ANVÄND KÄLLARFLÄKTAR

De tester som vi genomfört med fläktar som blåser in luft under husen har fallit väl ut.

Radea rekommenderar att vi installerar fläktutrustning under alla hus med problem. Radea föreslår att vi skall suga ut luften under husen för bättre resultat.

RAPPORT: KOSTNADER

Under sommaren och början på hösten kommer besiktning ske för att sammanställa exakt vilka åtgärder som skall utföras i varje hus. Därefter kommer offerter att tas in för de större åtgärderna.

TIDPLAN

Vi har inte en fullständig bild av alla åtgärder som måste genomföras och vilka kostnader det medför, men styrelsen jobbar efter nedanstående tidplan. Den skall ses som ungefärlig och kan komma att ändras.

- Maj-juni 2012: radonundersökning.
- Juni-okt 2012: besiktningar och tätning av kabel- och rör genomföringar i Salabacksgatan 3 och 5 samt Lästmakargatan 3, 5, 6 och 12.
- Okt 2012: upphandling av åtgärder.
- Nov-dec 2012: genomföra åtgärder.
- Jan-april 2013: genomföra nya mätningar.
- Maj-juni 2013: utvärdera resultat av åtgärder samt påbörja arbetet med övriga hus.

Upphandling av lån

Föreningen har cirka åttio miljoner i sin låneportfölj. Av dessa förfaller ungefär trettiofem miljoner under juli månad och skall därför upphandlas.

Upphandlingen kommer att ske med konkurrens och med målsättning att ge föreningen bästa möjliga villkor och service.

I samband med upphandlingen skall en översyn av den totala portföljen göras och en långsiktig strategi för kommande låneförhandlingar diskuteras inom styrelsen.

Eluttag på balkong

Föreningen vill att installation av eluttag på balkong utförs på ett korrekt sätt. Eluttag på balkong får inte installeras på egen hand.

Styrelsen har därför genomfört en upphandling av montering av eluttag. Installation genomförs av Conny Lindström El.

Kontakta vicevärden för mer information och beställning.

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.

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.

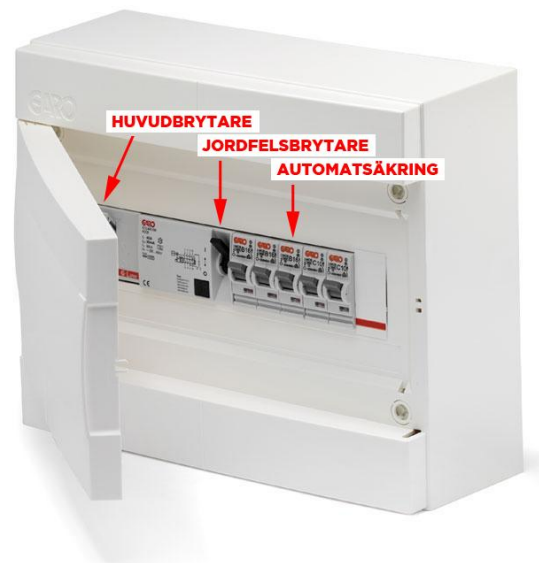
LÅSÖPPNING

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.