

# ÖSTERTULLSNYTT

---

## Radon

Som styrelsen utlovade på stämman kommer arbetet med markgasen radon att ligga i fokus.

Under perioden juni 2012 till juni 2013 genomfördes åtgärder för att sänka radon i sex av föreningens hus: Lästmakargatan 3, 5, 6 och 12 samt Salabacksgatan 3 och 11.

Åtgärderna innefattade:

- Byte av inspektionsluckor i källare.
- Tätning av rör- och kabelgenomföringar från källare och uppåt i husen.
- Byte av fönsterventiler.

De genomförda åtgärderna har givit vissa förbättringar, men inte tillräckligt.

## Inspektion av utförda åtgärder

Den radonexpert från Radea som anlätades år 2012 har synat av de genomförda åtgärderna och hittat vissa brister som måste åtgärdas.

De nya fönsterventilerna som monterats släpper in mer luft än de gamla men inte tillräckligt. Vi kommer tillsammans med hantverkarna som genomfört bytet att titta på lösningar.

I några hus har en metod testats som går ut på att blåsa in luft i grunden och skapa en luftkudde som hindrar radon att läcka upp. Detta har inte gett önskat resultat och därför prövar vi en annan metod som går ut på att suga ut radon under grunden innan den läcker upp i husen.

Radonexperten tycker att byte av inspektionsluckor i källare är mycket bra utfört. Tätning av rör- och kabelgenomföringar från källare och uppåt i husen är bra gjort men behöver kompletteras.

Tidigare har radonarbetet fokuserat på de hus med högst värden. Nu kommer mätningar genomföras i alla hus för att kunna pricka av de hus som är godkända. Åtgärder kommer även genomföras på hus som har något för höga värden i vissa lägenheter.

## Tidplan radonarbetet

Juni 2013 - Genomgång av mätresultat med radonexpert från Radea.

Juli/aug 2013 - Upphandling av nya åtgärder.

Aug/sept 2013 - Förbättring av monterade fönsterventiler, tätning av tätning av rör- och kabelgenomföringar Lästmakargatan 3, 5, 6 och 12 samt Salabacksgatan 3 och 11. Besiktning av källare gällande rör- och kabelgenomföringar samt inspektionsluckor i övriga hus.

Sept/okt 2013 - Installation av radonsug Lästmakargatan 5. Byte av fönsterventiler och tätning av tätning av rör- och kabelgenomföringar Lästmakargatan 4 och 8.

Okt/nov/dec 2013 - Mätningar genomförs i minst 100st lägenheter.

Dec 2013 - Beslut om att montera Radonsugar och nya fönsterventiler i fler hus.

Jan 2014 - Ev. montera fler radonsugar och byta fler fönsterventiler.

Feb/mars/april 2014 - Genomföra kompletterande mätningar.

Maj/juni 2014 - Analys av mätresultat och genomfört arbete.

## Kostnader

Kostnaden är beroende på hur många radonsugar som monteras och hur många fönsterventiler och inspektionsluckor som byts. Åtgärder som i nuläget är beslutade kommer att kosta ca 200 000 kr under 2013 vilket kan hanteras med sparade medel.

## Om radon

Radon är en radioaktiv ädelgas som sprids från berggrunden i hus. Radon har en cancerframkallande joniserande strålning. Gasen binder till små luftpartiklar från exempelvis cigaretttrök vilket kan skapa lungcancer. Enligt en studie utsätter sig rökare för cirka 200 gånger högre risk än icke-rökare.

## Portar och dörrar

Som alla vet så hade vi i våras problem i föreningen med inbrott och försök till inbrott. Därför är det extra viktigt nu att vi ser till att dörrar går igen ordentligt, att vi felanmäler om det är någon dörr eller lås som inte fungerar som det ska. Sparka gärna bort snö, is och stenar mm som kan hindra att dörrar går igen. Felanmälan lämnas vid vice-värds expeditionen eller mejlas till vicevard@brfostertull.se. Portkoden är nu bytt. Det kommer inte att vara olika koder för olika hus utan behåller det system vi har i dagsläget.

Tänk på att det kan vara bra att prata med en granne om att man kommer vara borta från lägenheten några dagar eller en längre tid.

## Ekonomi

En mindre höjning av avgifterna för parkering har genomförts så att nyttjande av parkering finansieras av parkerare. I övrigt inga större förändringar bland utgiftsposterna. Senare i höst börjar budgetarbetet för verksamhetsåret 2014.

Vintern blev kall vilket med avtryck avspeglades i ökade kostnader för fjärrvärme. De stora energi-besparande åtgärderna såsom ökad isolering har redan genomförts tidigare år. Styrelsen ser därför över alternativa energikällor samt för en diskussion med den nuvarande leverantören Vattenfall rörande prisnivåer. Priset på fjärrvärme har det senaste decenniet ökat tre gånger snabbare än konsumentprisindex - en utveckling som oroar. Posten fjärrvärme är i budgeten i storleksordningen tre miljoner kronor på en budget om sjutton miljoner, således en avsevärd del av kakan.

Styrelsen hade planerat att under verksamhetsåret 2013 amortera 3 miljoner kronor extra utöver ordinarie amorteringstakt, då en analys påvisat för mycket likvida medel på konto som används för löpande drift. Den extra amorteringen skulle ske i samband med omläggning av lån vid verksamhetsårets slut. Amortering ger en bättre avkastning i form av lägre räntekostnader jämfört att ha likvida medel på ett konto. Extraamorteringen ger utrymme att ta upp eventuella nya lån vid behov vilket gör att det inte finns anledning till att lägga pengar på föreningens konto för framtiden. De 3 miljoner kronorna ligger för närva-

rande placerade på ett fasträntekonto i tre-månadersintervaller.

Det pågår arbete med att sänka radon i vissa av våra fastigheter vilket medför kostnader, se föregående sida. Dessa kostnader går i nuläget inte att uppskatta utan att se resultat från redan påbörjade åtgärder. Styrelsen därför beslutat att låta 1 miljon kronor ligga kvar på fasträntekonto för att säkerställa att eventuella radonåtgärder kan genomföras snabbt i början på 2014.

## Grannsamverkan

Två informationsmöten angående ev medverkan i grannsamverkan mot brott har genomförts. Intresset från medlemmarna har varit lågt och av den anledningen avbryts därför planerna om medverkan. Skulle det i framtiden bli ökat intresse för denna verksamhet, kan naturligtvis arbetet med grannsamverkan återupptas.

## Sophantering

Den nya avfallshanteringen varit igång sedan 1 februari. Källsorteringen innefattar nu även plast- och pappersförpackningar, metallförpackningar och ljuskällor. Det har hittills fungerat bra men det har funnits problem med glasförpackningar i något soprum. Det kommer att åtgärdas med större kärl.

Det är viktigt att lägga rätt avfall på rätt plats. Felaktigt sorterat avfall innebär extra kostnader för hämtningen.

Med bra ordning på avfallshanteringen bidrar till en bättre miljö!

## Ny hemsida

Föreningens hemsida [www.brfostertull.se](http://www.brfostertull.se) har gjorts om till vad märklarbyrån Widerlöv kallar Uppsalas bästa BRF-webb! Fyra användningsområden har identifierats: köpa, sälja, mäklare och medlem. Respektive grupp ges nu riktad information.

Hemsidan funkar också numera mycket bättre i mobilen och läsplattan. Bra att ha när man exempelvis letar hjälp med elfel i bostaden.

## Förvaring av barnvagnar

Barnvagnar får förvaras i de särskilda barnvagnsförråd som finns i trappuppgångarna. Det går även bra att förvara barnvagnar i den egna lägenheten, eller i dess tillhörande förråd.

Komplett förteckning över bostadsrättsföreningens barnvagnsförråd finns hos vicevärd.

Barnvagnar får däremot inte ställas i trapphusen eller i källarkorridorerna. De utrymmena ska vara helt tomma på föremål. Detta syftar främst till att förebygga brand, samt att underlätta utrymning vid brand eller annan fara.

Dessutom kan barnvagnar som står i trapphusen innebära olägenhet för grannar. De kan få det svårare att komma fram i trapphusen, respektive få problem med att bära saker in och ut ur sina lägenheter.

Dessa regler gäller såväl de boendes barnvagnar, som barnvagnar tillhörande vänner och familj som är på besök. Upplys vänligen de sistnämnda om var det finns barnvagnsförråd.

## Grillplatser och privata grillar

Trots att hösten är här kommer det säkert att finnas fina dagar kvar att grilla på och Bostadsrättsföreningen har flera speciellt iordningsställda grillplatser, vilka får användas av de boende.

Dessutom får privata grillar användas utomhus på bostadsföreningens gårdar.

Samtliga slags grillar får användas av de boende, under förutsättning att det sker på ett sätt som inte innebär risker eller olägenhet för andra.

Särskilt viktigt är det att aldrig lämna tändvätska, eller en tänd grill, utan uppsikt av en vuxen person. Kom ihåg att barn är ute och leker på egen hand på gårdarna. Barnen ska inte ha möjlighet att bränna sig på en grill eller av misstag dricka av tändvätska.

Tänk också på att en grill är varm även efter avslutad grillning. Även sådana grillar ska stå under uppsikt för att förebygga olyckor och skador. Av samma skäl får privata grillar heller inte förvaras under balkonger.

På balkongerna får det endast användas elektriska grillar. Kom ihåg att ta hänsyn till dina grannar. Förbudet mot andra slags grillar på balkonger framgår av bostadsrättsföreningens trivselregler. Dessa finns att läsa i sin helhet på vår hemsida [www.brfofostertull.se](http://www.brfofostertull.se).

## Utomhusmiljö

Bostadsrättsföreningens gårdar är gröna, uppväxta och lummiga. De lämpar sig väl för bland annat avkoppling, lek och festliga sammankomster.

Styrelsen har ett pågående arbete med översyn av utomhusmiljön för att – om möjligt – göra den ännu bättre. Till de frågor som diskuteras hör planteringar och annan växtlighet, grillplatser och lekplatser samt belysning.

Styrelsen är tacksam för eventuella synpunkter och förslag om utomhusmiljön från de boende. Det går bra att skriva ett brev till styrelsen eller skicka ett e-postmeddelande ([styrelsen@brfofostertull.se](mailto:styrelsen@brfofostertull.se)) om detta.

Framför gärna dels vad Du/Ni uppskattar med den nuvarande utemiljön, dels vilka eventuella ändringar eller tillägg som Du/Ni skulle vilja ha och varför.

## Energianvändning

I samband med årsstämman informerade styrelsen om planer och aktiviteter kring föreningens energianvändning, kostnader och besparingar inom området.

Under hösten 2012 inleddes ett arbete att se över föreningens energianvändning och kostnader därför. Totalt ligger dessa kostnader kring 3,5 MSEK fördelat på fjärrvärme och vatten och utgör en betydande andel av driftskostnaderna.

Områden som vi tittar på och räknar med att genomföra stegvis är:

**Varm- och kallvatten förbrukning.** Här har diskussioner inletts och prov av lösning som minskar flödet från cirka tjugo liter per minut till ungefär hälften. Detta utan att någon nämnvärd skillnad i tryck uppstår. Styrelsen kommer under sommaren att prova lösningen och i augusti göra en utvärdering och sammanställning samt återkomma på lämpligt sätt.

**Injustering av flöden i radiatorsystem.** Injustering av ventiler och flödestal är en åtgärd som kommer att genomföras inför den kommande värmesäsongen dvs hösten 2013. Här pågår arbete för att fastställa korrekta värden. Upphandling av genomförande kommer att ske under augusti. Detta medför i sig inga besparingar men är en förutsättning för fortsatt intrimning av värmesystemet.

**Byte av styr och reglerutrustning i undercentral.** Ett byte och modernisering av reglerutrustning och utomhusgivare finns också med i planerna inför kommande värmesäsong. På lite sikt strävar vi efter att kunna sänka kostnaden för uppvärmning genom att ha ett system som reagerar snabbare på förändringar i utomhustemperatur och ger möjlighet att sänka inomhustemperaturerna något. Varje extra grad över 20 grader kostar cirka fem procent av uppvärmningskostnaden.

Några åtgärder är redan genomförda. Den högsta varmvattentemperaturen har sänkts med 4-5 grader. Temperaturer i källare och trapphus. Under vintern har temperaturerna i källare och trapphus sänkts till cirka 16 grader.

## Pris på el

Vattenfall har höjt avgiften för elnätet. Den nya sammanlagde kostnaden, dvs för både elnätsleveransen plus själva elkraften, blir 210 kr per kvartal, plus 1,27 kr per kilowattimme (kWh). Föreningen debiterar motsvarande kostnad. Den nya avgiften tas ut från och med maj månad 2013.

I samband med byte av system för debitering av el har UBS missat att debitera den fasta avgiften. Retroaktiva debiteringar kommer att genomföras på nya avier för november. Nya systemet blir 70:-/mån i fast avgift samt att förbrukad el debiteras med 1,27kr/kWh en gång i kvartalet.

## 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. vice-  
vard@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 försäkringskadorna 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.

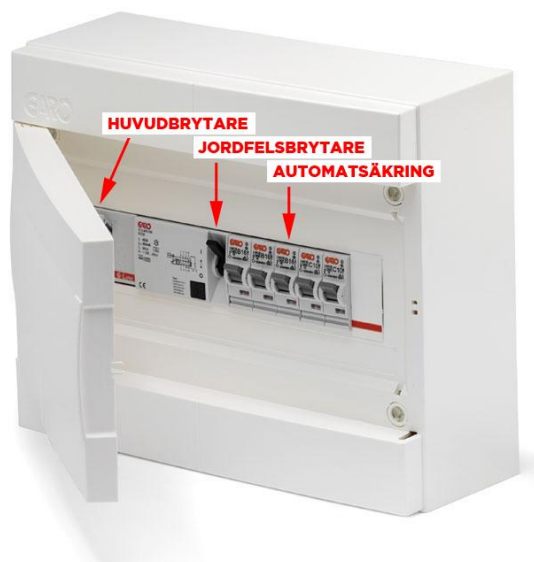
## Låsöppning utanför kontorstid

Swesafe hanterar jouren för låsöppning när du exempelvis låst dig ute på kvällar och helger. Du når jouren på 018-56 90 00. Du som medlem betalar alltid själv för låsöppning.

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. Prova 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.