

# ÖSTERTULLSNYTT

---

## Radon

Som de flesta av er redan vet, har vår vicevärd Lars-Erik Hedenskog under de senaste åren arbetat med radonfrågan i vår förening. Det har handlat om att både undersöka hur mycket radon som finns på olika ställen och nivåer i byggnaderna och på vilket sätt man kan minska radonhalten i de fall de är för höga. Många av er har också fått besök av Lasse då han placerat mätutrustning inne i lägenheterna, man har också mätt halterna i trapphus och källarkorridorer. Detta arbete kommer att fortgå de närmaste åren.

Radon är ett s.k. grundämne och förekommer naturligt i alla miljöer som en luktfri och osynlig gas. Är det en allt för hög koncentration av gasen, kan den över lång tid vara hälsovådlig. Hälsoriskerna med radongasen som förekommer i bostadshus anses dock vara nästan försumbara för icke-rökare. Kombinationen av höga radonhalter och rökning ger dock en något större hälsorisk.

Radon finns naturligt i nästan all berg och jord och sipprar upp till markytan och läcker ut. Normalt sett är detta inget problem eftersom luften späder ut och för bort radongasen. Kommer radongasen in i huskällare kan en del av gasen stanna kvar i huset och ge en ökad koncentration. Radonet kan också komma från byggmaterial, t ex från den blåbetong som våra hus delvis består av.

De undersökningar som genomförts i Brf Östertull har visat att bara en mindre del av radonet kommer från byggmaterialet. Det mesta kommer alltså från marken. Halterna är dock inte alarmerande, i de flesta fall är de i närheten av Boverkets gränsvärde eller något högre. Det finns i princip två sätt att åtgärda detta; antingen hindrar man läckaget från marken genom att tätta sprickor och

öppningar som finns i husgrunden och under husen eller så ventilerar man bort gasen. I Brf Östertull arbetar vi på båda dessa sätt. Källargolven i flera hus har tätats och fläktar har installerats i flera av husen. Åtgärderna har gett goda resultat och kommer att fortsätta.

## Ekonomi

Bokslutet för verksamhetsåret 2014 har slutförts och det blev ett positivt resultat.

Spelar in positivt gör bland annat ett bättre elavtal, lägre kostnader för uppvärmning efter förra årets byte av radiatorventiler och undercentral, samt minskad vattenförbrukning efter installationen av snålspolande vattenblandare.

Styrelsen arbetar löpande med att hålla föreningens kostnader i schack. Till sommaren kommer vi att binda om ett av föreningens fastighetslån á 15 mkr och räknar då med en halvering av räntekostnaden för det lånet.

Man bör dock vara medveten om att ränteläget nu är historiskt lågt. Förr eller senare, rimligtvis inom några år, så kommer räntenivån att ligga på mer normala nivåer. Normala räntenivåer betyder en dubblering jämfört med den nivå som föreningens lån nu är bundna på. Eftersom föreningens räntekostnader (idag) motsvarar ungefär en åttondel av föreningens totala kostnader, så betyder en dubblering av räntekostnaderna - allt annat oförändrat - en höjning med en åttondel av föreningens totala kostnader vilket måste avspeglas i en höjning av våra medlemmars årsavgifter. Föreningens fem lån har olika bindningsperioder, ungefär ett per år framöver, så ett höjt ränteläge kommer inte slå igenom direkt men väl över några års tid.

Det har under en längre tid varit en diskussion i media om så kallade progressiva avskrivningar i bostadsrättsföreningar. Det betyder att man i föreningens ekonomiska plan anser att man inte sliter lika mycket på fastigheten i början av dess levnadstid och istället sliter mer på den i framtiden.

Ett sådant förhållningssätt är samma sak som att inte spara löpande till en ny bil, när man vet att den nuvarande bilen är slutkörd om fem år.

Progressiva avskrivningar har "fördelen" att man inte behöver spara lika mycket, vilket innebär att man kan hålla konstgjort låga avgifter för medlemmarna.

Låga hyror gör att bostadsrätter blir värda mer och därmed tjänar byggherrarna mer på nybyggen. Fenomenet har på sistone blivit förbjudet.

Brf Östertull använder INTE progressiva avskrivningar.

### **Vatten- och energibesparing**

Föreningen har under 2014 genomfört flera åtgärder med syfte att spara energi. Först ut var strypventiler för tappvatten i kök och badrum. Här har besparingen varit något knepig att räkna fram då Uppsala vatten bytte vattenmätare vid halvårsskiftet och lyckades installera två som ej gav några värden. Vi fortsätter att läsa av och beräkna besparingen.

Vid midsommartid började vi utbytet av undercentral och värmeväxlare med tillhörande styr- och reglerteknik samt packboxar och termostater i samtliga lägenheter. I storleksordningen 1850 stycken. Vi ser en besparing i fjärrvärmekostnaden som dels hänger ihop med varmvattenåtgången dels med uppvärmningen. Förhoppningen är att besparingarna skall kompensera Vattenfalls prisökningar och det faktum att den rabatt vi erhöll via Upplands Bo-service upphörde vid årsskiftet då Vattenfall sagt upp alla avtal t.ex. med HSB.

Vi har idag ett system som bättre reagerar på förändringar i utomhustemperatur och ger en jämnare inomhustemperatur. Inget behov av rensningar som det tidigare lågflödessystemet.

### **Besök av Brandkåren**

Under våren har föreningen haft besök av utryckningsstyrka 1 från brandstationen Viktoria.

Syftet med besöket var dels att de ville uppdatera sig om tillgängligheten inom vårt område vid en eventuell utryckning dels att titta till oss och ge oss tips om eventuella förbättringar.

Sammanfattningsvis så är tillgängligheten god.

Det man påpekar är vikten av att branddörarna i källare absolut inte får ställas upp.

Förvaring av brandfarliga vätskor i källarförråd är inte lämpligt

Det är viktigt att det finns brandvarnare i lägenheterna och att dess batterier byts varje år. En brandvarnare per 60 kvadrat är rekommenderat och byte av batteri en gång per år. Varför inte samtidigt med omställningen till vintertid.

### **Bostadsrättsförsäkring**

Styrelsen uppmanar alla medlemmar att ha en s.k. bostadsrättsförsäkring antingen separat eller ingående i hemförsäkringen. En sådan försäkring kostar förhållandevis lite och tillhandahålls av ditt ordinarie försäkringsbolag. Vid t.ex. en vattenskada så kan skillnaden vara avsevärd om sådan försäkring finns eller inte.

### **Tänker du byta kök eller göra andra ändringar i din lägenhet?**

Kontakta styrelsen innan du sätter igång sådana arbeten för besked om vad som gäller avseende ventilation, tätskikt i badrum, element etc. Detta för att undvika att korrigering på egen bekostnad kan behöva göras.

### **Ny utomhusbelysning**

Belysningen efter grusgången och gårdsbelysningar på Lästmakargatan har bytts till LED baserade armaturer. De ger ett bättre vitare ljus och en lägre elförbrukning. Samtidigt byttes också belysningarna i och utanpå soprummen ut med samma syfte – bättre ljus till lägre kostnad.

### **Utemiljön**

Under våren har förnyelse och uppfräschning av Salabacksgatan 3 tom Lästmakargatan 12 skett. Nya cykelställ har ersatt de gamla och kompletteringsasfaltering har skett i anslutning till dessa. Kantsten kommer läggas på ytor där sådana saknas och rabatterna i anslutning till cykelställena kommer ses över.

### **Leksaker**

Nu är det dags att ställa in vinterleksaker som står i cykelförrådet till det egna förrådet så sommarleksakerna får plats.

### **Övrigt**

För vår allas trevnad så använd papperskorgarna som finns uppsatta i området istället för att kasta skräp mm på marken.

Nu har grillsäsongen kommit igång. När du grillat klart glöm inte att ta bort tändvätska och egen grill så ingen olycka händer.

Låna gärna borden som finns utplacerade men ställ tillbaka dem där de stod.

**Till slut önskar styrelsen alla boende en RIKTIG SKÖN OCH HÄRLIG SOMMAR!!**