

ÖSTERTULLSNYTT

Årsavgifter

Någon höjning av årsavgifterna kommer inte att ske för år 2013.

Parkeringsavgifter

Garage och parkeringsavgifterna har inte höjts på många år. Styrelsen har sett över kostnaderna och kommit fram till följande avgifter som gäller fr.o.m. 1/1 2013;

Parkeringsplats med el 150 kr/månad
Parkeringsplats utan el 110 kr/månad.

Parkeringsplats med el har höjts till 150 kr eftersom beräkningar visar att elförbrukning och underhåll av el-plint kostar ca 40 kr/mån per parkering.

Termogarage 275 kr/månad
Varmgarage 520 kr/månad.

Plats i motorcykelgarage 125 kr/månad.

Efter dessa avgiftshöjningar skall höjning för garage göras med samma %-sats som avgiftshöjningarna för lägenheterna.

Ekonomi

Budgetarbetet för år 2013 är färdigt. Föreningen håller kostnadsläget i schack. Som nämnts i tidigare Östertullsnytt så har den förväntade högre räntenivån sedan dryga året tillbaka i själva verket gått nedåt med anledning av den allmänna världsekonomin. Detta ger föreningen stora räntebesparingar – pengar vi istället kan lägga på amorteringar samt att slippa höja årsavgifterna än mer. Den huvudsakliga osäkra kostnadsposten just nu är fjärrvärme. Detta på grund av att framtida vintrar som bekant är svårspådda kombinerat med att kostnadsposten är så stor: i storleksordningen knappt tre miljoner kronor årligen på en total budget på närmare 17 miljoner kronor.

Radon

Vi har i tidigare Östertullsnytt gått ut med en tidplan för de åtgärder som genomförs för att sänka radon i vissa lägenheter. I första läget

gäller det Salabacksgatan 3 och 11 samt Lästmakargatan 3, 5, 6 och 12. Arbeta med övriga hus som har behov sker 2013.

Tidplanen har ändrats något då det varit svårt att få in anbud på byte av fönsterventiler.

Ingen leverantör kan starta arbetet under 2012. Ny offertrunda pågår med ändrad tid för start av arbetet till jan 2013. Övriga åtgärder, bl.a. renovering av inspektionsluckor till husgrunder, kommer att påbörjas inom kort.

När dessa är klara kommer en första runda av mätningar att påbörjas. En mer omfattande mätning genomförs efter att fönsterventiler bytts. På detta sätt får vi veta vilka åtgärder som ger bäst resultat.

Uppdaterad tidplan:

Maj-juni 2012, Radonundersökning.
Juni-Okt 2012, Besiktningar och tätning av kabel- och rör genomföringar i källare.
Okt-nov 2012, Upphandling av åtgärder.
Nov 2012-feb 2013, Genomföra åtgärder.
Jan-April 2013, Genomföra mätningar.
Maj/juni 2013, Utvärdera resultat av åtgärder samt påbörja arbetet med övriga hus.

För alla i hela föreningen gäller att se till att ventilationen är öppen något även när det blir kyligt ute. Detta är mycket viktigt för att hålla radonhalten låg.

Ventilation

Ventilationssystemet i våra fastigheter är av den typ man kallar självdrag. Det innebär att det inte finns några fläktar i fastigheterna utan ventilationen använder naturlagarna för sin funktion, då uppvärmd luft stiger uppåt. Det fungerar genom att uteluft tas in genom ventiler i fönster eller otätheter. Friskluften värms upp i lägenheten och den varma luften stiger och strömmar ut genom frånventiler, som alltid finns i åtminstone kök och badrum, och vidare upp genom skorstenkanaler.

Självdragsventilation kan vara svår att förstå och justera och det finns starka misstankar om

att många fall av dåligt inomhusklimat beror på felinställd ventilation. Styrelsen vill därför uppmana alla att följa nedanstående goda råd, och att ta hjälp av vicevärden om inomhusklimatet inte är tillfredställande.

Se till att balans råder

Det måste vara balans mellan friskluften och frånluften. Vid minskning av friskluften måste även frånluften minskas. Stigkraften i frånluften gör annars att någon annan frånluftkanal kan dra baklänges med kallras och risk för luktspridning mellan lägenheterna som följd.

Stäng inte ventilerna helt

Vid kall väderlek kan det på grund av den stora temperaturskillnaden bli nödvändigt att strypa friskluft och frånventilerna något för att det inte ska bli allt för kallt i lägenheterna. Stäng dock inte ventilerna helt, luftväxling måste alltid finnas för att undvika dålig lukt, fukt och mögel. Även radonhalten ökar vid dålig luftväxling.

Kontrollera dina element

Välfungerande element är mycket viktigt för en bra ventilation eftersom de värmer den inkomna luften. På varmaste inställningen ska elementen bli så varma upptill att det är svårt att hålla kvar handen på dem. Om de inte blir tillräckligt varma, kontakta vicevärden.

Kontakta vicevärden vid problem

Det är inte alltid lätt att som lekman justera ventilationen. Om du upplever dålig ventilation eller dålig värme i din lägenhet, kontakt vicevärden för hjälp.

Energi

Av föreningens totala omkostnader utgör värme och vatten en betydande del, nämligen 30-35% av driftkostnaderna. 2010 var det cirka 3,5 MSEK och 2011 cirka 3 MSEK. Vi har inlett ett projekt för att identifiera eventuella besparingar och hur stora dessa skulle kunna vara. Ett första steg är inlett där genomgång och analys av nuläget avseende inställningar, temperaturer och eventuellt bortfall i kulvertsystem görs. Detta arbete sker tillsammans med en energi-tekniker från en extern leverantör, Schneider Electric. En första rapport kommer att lämnas under

mitten av december varefter styrelsen skall diskutera eventuella åtgärder.

I mellantiden kan vi påminna om:

- justera termostaterna istället för att vädra ut värmen om du tycker det är för varmt inne
- spola inte varmvatten i onödan

Sophantering

Vid senaste årsstämma togs frågan om utökad sopsortering upp. Detta föranledde styrelsen att göra en genomgång hur sophantering fungerade och vilka förutsättningarna var för en utökad sopsortering.

Efter genomgången har styrelsen konstaterat att det är möjligt att utöka sopsorteringen. Den utökade sopsorteringen kommer att innebära att vi sorterar kompost, brännbart, pappersförpackningar, plastförpackningar, färgat glas, ofärgat glas samt metallförpackningar. Därutöver kommer också behållare för olika typer av lampor att finnas.

Vi har precis tagit in anbud på förändringen och beslut om entreprenör kommer snart att fattas. Kostnaden kommer att vara i stort sett samma som nu.

Förändringen planeras genomföras 1 februari 2013. Detta kommer att ställa högre krav på medlemmarna med sopsortering .

Även när detta är infört kan inte stora kartonger och wellpapp att kunna kastas i soprummen. Medlemmar kommer även fortsättning att få forsla bort wellpapp, grovsopor och elektronik.

Mer information kommer i samband med införande av ovanstående.

Utomhusmiljö

Arbetet fortskrider med föreningens gårdsförnyelse. Nya parkeringar framför Salabacksgatan 3 har tagits i bruk likaså p-platserna Salabacksgatan 5 och Lästmakargatan 2.

Grävjobb i etapp B är nu avslutat dvs bakom Lästmakargatan 4 där stubbarna grävts upp och Salabacksgatan 3 där nu plantering av träd och buskar tar vid.

Återplantering av träd i hela området är påbörjat för att ersätta träd som tagits ned.

De stora utemiljö förändringarna ser nu ut att vara avklarade. Det återstår mindre punkt-insatser ex.vis mindre planteringar, grillar mm som kommer att genomföras när "väder och vind" så tillåter.

Större reparationer

Renovering av fuktskador i källarutrymmen på Salabacksgatan 7 och Lästmakargatan 6 likaså renovering av källartrappor är nu klart.

Asfaltarbeten och justering av ojämnheter utanför trappuppgång Salabacksgatan 9B och 11B är klart.

Ny asfalt utanför Lästmakargatan 14, där behovet var stort, har åtgärdats.

Balkonger

Nu är det dags att rensa balkongen inför vintern. Mattor får *absolut* inte ligga kvar över vintern då ytskiktet på balkongen fryser sönder.

Har man lagt trall måste man göra rent under trallen för att inte fukt skall ligga kvar, även lämpligt här att ta den tas bort under vintern. 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 och det kan handla om tiotusentals kronor.

Stäng dörrarna!

Glöm inte att stänga entrédörrarna om du ställt upp den. 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 och då slösas dyrbar värme bort.

Säsongsföremål

Cykel- och barnvagnsrum är i första hand till för cyklar och barnvagnar, men det är tillåtet 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.

Brandvarnare

Nu är det den tiden på året som vi tänder många levande ljus så tänk på att det är du som lägenhetsinnehavare som är ansvarig för batteribyte i brandvarnare, så glöm inte att kontrollera dessa med jämna mellanrum. Testa brandvarnaren genom att trycka in testknappen. Var uppmärksam på röd blinkande lampa det innebär att batteriet måste bytas.

Felanmälan

Felanmälan görs till vicevärden antingen på e-mail vicevard@brfostertull.se, på telefon 018-25 65 26 eller lägga en lapp i expeditionens brevlåda.

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 till alla medlemmar, t.ex. föreningens stadgar och trivselregler. Titta gärna där först om det är något du undrar över. Där kan du anmäla dig till föreningens nyhetsbrev för att snabbt få färsk information.

