



## Styrelsens underhållsarbete

Styrelsen försöker informera så mycket som möjligt om vad den arbetar med och vilket underhåll som är på gång. Styrelsen utgår från underhållsplanen för att se vad som är dags att åtgärda och gör sedan en bedömning om vad som behöver åtgärdas. Underhållsplanen tar upp stort som smått och är styrelsens arbetsredskap och ligger även till grund för föreningens avsättning till underhållsfonden. Ibland uppkommer andra problemområden som medför undersökningar och även åtgärder.

Våra fastigheter är i stort sett 50 år gamla så det är mycket som behöver åtgärdas och ibland går det inte att sprida ut underhållet över flera år och ta en sak i taget när underhållet under en längre tid skjutits på framtiden, vilket ni som boende har märkt den sista tiden.

Det planerade underhållet tas upp i styrelsen i samband med budgetarbetet och den längre ekonomiska planeringen för föreningen för att se den ekonomiska påverkan av underhållsåtgärderna.

## Ventilation

Orsaken till att styrelsen har börjat se över fastigheternas ventilation är flera:

- Efter att vi bytte fönster så uppkom problem med imma mellan och på insidan av fönstret. Fackmän meddelade att imman berodde på dålig ventilation.
- När styrelsen föreslog att igensättning av dörren mellan badrum och kök i t.ex. treorna skulle vara standard i samband med stamreoveringen var det många boenden som protesterade på grund av att dörren behövdes för att få bort fukten.
- Sedan har vi även haft mögelproblem på grund av utfällning på fönsterparti på grund av dålig ventilation.

Detta medförde att styrelsen utsåg tre kunniga styrelsemedlemmar, varav en arbetet med ventilation i sitt yrke, för att se vad som skulle göras. Gruppen tog hjälp av Ramböll och kom tillbaka med ett förslag som nu håller på att genomföras i ett hus på övre gården. Valet av hus berodde på att alla föreningens ettor finns i det huset och ettornas ventilation hade försämrats mest efter fönsterbytet. Som vi informerat om tidigare är huset ett provhus för att se hur åtgärderna fungerar. Utvärdering kommer att ske innan beslut om åtgärder i resten av föreningen.

Ventilationen går hand i hand med värmen i våra lägenheter...



## Värme i lägenheterna

Styrelsen är medveten om att värmen inte är optimal i alla lägenheter och arbetar med problemet tillsammans med ML fastighetservice. Vi vill därför ännu en gång uppmana att alla som har det kallt i sin lägenhet gör en felanmälan till ML fastighetservice.

Här kommer allmän information om värmen och vad vi kan förvänta oss:

Kostnaden för uppvärmning är föreningens största driftkostnad. Kostnaden är runt 1,2 miljoner per år. Att generellt öka temperaturen med 1 – 2 grader innebär högre kostnader för föreningen som i värsta fall kan innebära att avgifterna behöver höjas. Vårt värmesystem ger inte någon möjlighet att justera värmen per hus eller lägenhet. Vilka ändringar som skulle krävas och om det överhuvudtaget är möjligt, undersöks för närvarande av styrelsen.

Värmen justeras med termostat och det är utomhustemperaturen som styr. Det innebär att vid omslag i vädret är det en viss fördröjning. T.ex. om det blir några dagar med plusgrader och sedan slår det om till minusgrader igen så tar det en stund innan värmen reagerar. Det kan även bli en fördröjning då det är plusgrader på dagen och minusgrader på natten. Sedan har även varje radiator en termostat, vilka är injusterade på 21-22 grader.

Inomhustemperaturen ska vara 20 grader och mäts en meter från fönstret i bordshöjd.

För att få rätt inomhustemperatur (dvs 20 grader) måste man tänka på följande:

- Radiatorns termostat ska vara inställd på max.
- Täck inte för eller stäng termostaten när du möblerar och sätter upp gardiner.
- Ställ inte TV för nära termostaten.
- Det är viktigt att ventilerna som finns ovanför eller under fönstret hålls öppna, annars blir inomhusluften dålig och värmen cirkulerar sämre.
- Observera att om radiatorerna är kalla behöver det inte innebära att det är under 20 grader, eftersom radiatoren bara slås på om det är under 20 grader i rummet.
- När ni känner på radiatoren och det känns kallare nere än uppe så är det helt OK.
- När ni vill vädra så uppnår ni bästa resultat genom att öppna alla fönster i lägenheten under en kort stund, stäng sedan samtliga fönster så det inte blir kallt i lägenheten.



## Nya lås och tagläsare

Samtliga lås kommer att bytas i mars efter sista utlämningstillfället. Uppsala Värdeskydd kommer att avisera i trapphusen när det är dags att även ta med sig de nya nycklarna och när bytet kommer att ske i varje lägenhet.

## PÅMINNELSE: UTHÄMTNING AV NYA NYCKLAR OCH TAGS/BRICKOR:

Det är endast ägare till lägenheterna/medlemmar i föreningen som kan kvittera ut nycklar/tag. **Medtag legitimation!!**

**Sista kvällen för att hämta nycklar/tag är;  
Torsdagen den 2 mars mellan kl 18.00 – 20.00.**

Om ni inte har hämtat och inte kommer att ha möjlighet att hämta nycklar/tag denna dag kan ni hämta dem hos Uppsala Värdeskydd Teknik AB. Ni behöver boka tid genom att ringa dem på 018-367700 eller skicka e-post till [info@vardeskydd.nu](mailto:info@vardeskydd.nu). Adressen är Hyttögatan 7, 752 28 Uppsala.

Några förtydliganden;

- Även om tagläsare installeras på alla trapphusportar är tanken att portarna kommer vara låsta från 21.00, som det är idag. Det kommer endast vara boende i trapphuset som kommer in i sitt trapphus.
- De lås som kommer att bytas är; lägenhetsdörrens övre lås, balkongdörrens lås på insidan och brevlådans lås – så att samma nyckel passar på alla ställen.
- I samband med arbetet kommer även dörrstängarna på portar och allmänna utrymmen att bytas där det behövs. För att se till att dörren alltid stängs kommer dörrstängare med tidsfördröjning att monteras på cykelhusen, soprummen och ingångarna till tvättstugorna. Instruktion hur dörrstängarna fungerar finns på varje dörr.

## Balkonger

Vi är nu klara med inventeringen av balkongerna och tyvärr är de i stort behov av renovering. De är nu på gränsen till säkerhetsrisk och styrelsen har påbörjat arbetet med att upphandla en entreprenör.

Betongen på balkongerna behöver tas bort framifrån så långt in som den är dålig och därefter bygga upp den igen. I samband med arbetet kommer balkongräcken och plåten runt balkongerna att tas ner. Det kommer innebära att alla balkonger behöver tömmas helt och eventuella inglasningar, markiser eller träpaneler behöver varje boende ta bort.



Boende på nedre botten med uteplats kan även behöva ta bort växter, altaner m.m. som finns på uteplatsen. Även fastigheternas socklar ska åtgärdas och behöver vara tillgängliga.

**Styrelsen vill därför starkt rekommendera alla boende att avvakta med eventuella tänkta åtgärder på balkonger och uteplatser, som t.ex. inglasning av balkongen.**



Om vi inte gör något åt dålig betong så blir det som sagt en säkerhetsrisk och våra balkongräcken kanske inte sitter fast i framtiden. Mer information kommer fortlöpande.

## Gårdarna

Styrelsens plan var att i vår påbörja förändring och förnyelse av våra gårdar men då balkongerna, fastigheternas socklar och trapporna utvändigt vid portarna behöver åtgärdas, kommer vi behöva ta åtgärderna i en annan ordning. Tanken nu är att i vår ta bort växtlighet som ej ska vara kvar och plantera om de växter som vi vill ha kvar på ställen som inte kommer att beröras vid balkong- och sockelrenoveringen. Sedan startar renoveringen av balkonger och socklar och därefter parallellt förnyas våra gårdar vart efter balkongerna blir klara – gård för gård.

Styrelsen tittar även på att renovera våra portar utvändigt.



## Felanmälan

Vi vill återigen påminna om att felanmälan görs till ML fastighetservice AB antingen ringer ni dem eller anmäler via deras hemsida. Kontaktuppgifter finns på trapphustavlan.

Även felavhjälpning av värmen i lägenheten görs av dem.

## Omhändertagna cyklar

De cyklar som vi förvarat efter senaste cykelrensningen kommer att forslas bort vecka 13. Ta gärna en extra koll att cyklar ni vill behålla står kvar i cykelförrådet.

## Skadedjur

Skadedjur såsom råttor blir allt vanligare och flera bostadsområden i närheten har fått problem. Vi ber er att hålla utkik och anmäla till styrelsen om ni ser råttor i vårt område så att vi snabbt kan komma igång med åtgärder. Upptäcker ni skadedjur i er lägenhet ska ni även ringa Anticimex!

## Hemsidan är klar

Nu är föreningens nya hemsida klar. Titta gärna in för att hitta information, blanketter och dokument: [www.brfferlingsgatan.se/](http://www.brfferlingsgatan.se/)

## Besöksparkering

Nu ska alla ha fått två stycken besöksparkeringstillstånd för 2017 i sin postbox.

## Stamreovering - ekonomi och felanmälan

Här kommer utlovad sammanställning av kostnaderna för stamreoveringen;

Entreprenad	34 111 797 kr
Avgiftsbortfall	863 835 kr
Hyra hotell	1 556 677 kr
<b>Totalt</b>	<b>36 532 309 kr</b>

Föreningen har tagit upp lån på sammanlagt 31 miljoner kronor för att täcka kostnaderna för stamreoveringen. Kostnaderna för byte av värmekulvertar togs också

in i beräkningen när sista lånet togs upp. Beräkningen innan stamreoveringen påvisade ett behov om 39 miljoner kronor. Vi behövde dock inte låna upp hela beloppet.

Påminnelse om att anmälan om fel som hör till stamreoveringen ska göras skriftligt till styrelsen. Blankett finns att hämta på föreningens hemsida och kommer att finnas vid tvättstugorna inom kort.

Har ni frågor eller funderingar om stamreoveringen kan ni självklart kontakta någon i styrelsen men ska ni därefter anmäla ett icke-akut fel så gör ni det skriftligt till styrelsen och inte till en enskild styrelseledamot. Detta för att anmälan inte ska kunna glömmas bort om något kommer emellan. Akuta fel, såsom t.ex. vattenläckage, ska alltid anmälas direkt felanmälan ML under dagtid och jouren på kvällar och helger. Meddela gärna också någon i styrelsen antingen på telefon eller personligen.

Styrelsen sammanställer därefter felanmälningarna regelbundet och skickar dessa vidare till Öregrund Bygg. Det innebär att det kan dröja en tid innan icke-akuta fel avhjälpas.

## **Telia-utrustning**

Styrelsen har bestämt att ändra rutinen avseende utrustningen för Telias tjänster. Till varje lägenhet hör en router och en digitalbox till TV-paketet. De boende som har kvitterat ut utrustningen ska lämna denna utrustning i lägenheten vid flytt. Boende som flyttar ska även ringa Telia och meddela att de flyttar från adressen – detta för att stänga tjänsterna och säga upp eventuella extratjänster.

Styrelsen kommer att hänvisa nyinflyttade som saknar utrustning till den gamla ägaren/ägarna. Nyinflyttade kan få ny utrustning men kommer då att få betala denna.

Tidigare rutin med att utrustningen ska lämnas tillbaka gäller inte längre.

## **Hälsningar från Styrelsen BRF Ferlingsgatan**

