

Stagneliusbladet

Oktober 2022

Informationsblad för medlemmarna i Riksbyggens
Bostadsrättsförening Uppsalahus 14

Nr 3

Ansvarig utgivare: Birgitta Andersson
Redaktion: Pierre Frühling, Adisa Pehadzic,
Alexandra Hedengren

**HÅRDA TIDER - men
inga fler höjningar i år**

Problem med värmen – varför?

DAGS FÖR NYA TAG I SOPRUMMEN!

Återkoppling från Öppet Hus

KOM MED I GRANNSAMVERKAN!

NOTISER OCH NYHETER I KORTHET

Vår vicevärd/förvaltare Peter Sundgren slutar: Vår duktige förvaltare Peter har fått jobb i sin hemstad, Gävle, och slutar hos oss näst sista veckan i november. Förhandlingar pågår med Uppsala Fastighetstjänst (UFT) om en efterträdare – som även han troligen kommer att jobba dels hos grannföreningen Ling, dels hos oss. Arbetstiden för vår nye förvaltare kommer troligen att minska till 30% av en heltid (hittills varit 50%). Detta eftersom ett antal större uppgifter nu är på rull och pga att föreningen behöver spara in på utgifterna.

Särskilda rutiner för att boka tvättstugan HG 1: Vi påminner om att särskilda rutiner gäller för att boka tvättstugan på Heidenstamsgatan 1-3. För att få en giltig bokning krävs att man har bokat in sig *både* på bokningstavlan (eller via Internet) *och* att man fyllt i bokningslistan som sitter på tvättstugedörren. Detta eftersom visningsbadrummet för stamreningen ligger i samma källargång, och bokningssystemet (som är kopplat till den yttre källardörren) påverkas av att så många medlemmar har behörighet till samma dörr.

Valberedningen hoppas att du hör av dig! Nästa årsmöte äger visserligen rum först i början av 2023, men det är mycket som behöver förberedas innan dess. Också för valberedningen, som nyligen varit på kurs och nu ska förbereda sitt förslag med kandidater för omval och nyval av styrelsens ledamöter samt andra förtroendeposter. Är du intresserad av att sitta i föreningens styrelse, hör då av dig till Arash Aria, som är sammankallande i valberedningen. Tel: 076-555 42 64.

Elpriset för den privata förbrukningen höjs: Elpriset för lägenhetsinnehavarnas privata förbrukning (som hittills varit 120 öre/kwH exkl moms) har från den 1 sep höjts till 155 öre per kwH. Vi har avtal med Bixia via Riksbyggen Elpool Flex (med 60% fast och 40% rörligt pris). Deras prognos för första kvartalet 2023 är 240 öre per kwH och därefter sjunkande. All vår el kommer från förnybara energikällor.

Inför vintern uppmanas alla att ta in sina grillar! Snart är det vinter igen och med tanke på snöröjningen måste alla grillar flyttas bort från gårdarna så de inte utgör ett hinder. Kvarvarande grillar kan komma att flyttas till okänd plats och beläggas med eldningsförbud. 😊

Hårda tider för föreningens ekonomi

Flera rapporter visar att det allt högre ränteläget kommer att slå hårt mot landets Brf. Tre av fyra föreningar i Sverige kommer troligen att behöva höja sina månadsavgifter. På en del håll kan höjningen antagligen begränsas till mellan 10 och 20 procent. Föreningar med stora skulder är förstas mest känsliga för räntehöjningarna och i nya föreningar med hög belåning kan ökningarna nära 50 procent krävas.

Riksbankens höjning av styrräntan med en hel procentenhet i slutet av september var den största höjningen på nästan trettio år. Och fler höjningar är antagligen att vänta under återstoden av år 2022. Många bedömare gissar att bostadsräntorna kan komma att vara *tre gånger högre i början av 2023 jämfört med bara ett år tidigare* (dvs i början av 2022). Detta gäller såväl enskilda familjers bostadslån som det slags lån som exempelvis vår bostadsrättsförening har.

Till de höjda lånekostnaderna kommer ökade utgifter för el och den allmänna inflationen. Det allmänna läget är alltså inte särskilt ljus. Men med den höjning på 12 procent som beslutades i somras har vår förening fått en viss marginal för den kommande perioden. Styrelsen har också systematiskt gått igenom våra möjligheter till besparingar. Inga utgiftsposter har varit för små för att nagelfaras. Viktigast i pengar är:

- en nedskärning av arbetstiden för vår förvaltare (från halvtid till 30 procent) troligen från november i år
- en förskjutning framåt på några år av vissa större arbeten i vår underhållsplanen (asfaltering, fasadskötsel och trapphusmålning).

I den nya femårsbudget som styrelsen just beslutat om har behovet av avgiftshöjningar därför kunnat minskas avsevärt jämfört med tidigare beräkningar. Bedömningen i dagsläget är att vi under treårsperioden oktober 2023 till oktober 2026 sammanlagt inte kommer att behöva höja mer än 14 procent, vilket nästan motsvarar normala höjningar under tidigare perioder. Detta förstås under förutsättning att Riksbanken inte höjer räntan väsentligt mer än vad man i dagsläget förutspår.

Förutom att hitta besparingar så diskuterar vi också hur vi skulle kunna öka föreningen inkomster. Närmast till hands ligger att införa avgifter för en del gemensamma resurser som idag är gratis (tvättstugor, gym & bastu, däckförråd, osv) och att höja avgifterna för annat som idag är billigt (bilplatser, förråd). Problemet med sådana höjningar är att de drabbar samma personer – våra medlemmar, oss själva – som just fått kraftigt höjda boendekostnader. Något att diskutera vid nästa årsmöte!

STAMRENOVERINGEN: Tidplanen framöver & några personliga reflektioner

Från *Riksbyggens Ombyggnadsgrupp* har vi just fått denna uppdaterade tidplan för den fortsatta stamreoveringen:

- Heidenstamsgatan (HG) 33: v.32-v.38, återflytt torsdag 22 september
- HG 37: v.33-v.39 återflytt torsdag 29 september
- HG 35: v.39-v.45 återflytt torsdag 10 november
- HG 39: v.40-v.46 återflytt torsdag 17 november
- HG 41: v.46-v.51 återflytt torsdag 22 december. Denna återflytt kommer nog att tidigareläggas då man endast har sex lägenheter att renovera på slutet.
- Första halvåret 2023 (januari-juli) planerar man att renovera HG 43, 45, 47, 53, 55, 57, 59, 61 och 63.
- Hösten 2023 börjar man med de tre återstående källarhusen, dvs HG 49-51, HG 17-19 samt Stagneliusgatan 11- 15.

Preliminärt avslutas projektet i februari 2024, men man jobbar på att bli klara tidigare.



En som just har flyttat tillbaks till sin lägenhet efter stamreoveringen är styrelsens sekreterare Adisa Pehadzic. Här skriver hon om sin erfarenhet:

”Trapphusmötena har av många beskrivits som väldigt positiva och informationen som lämnats då har uppskattats eftersom den varit tydlig. Min egen erfarenhet av trapphusmötet är också positiv, där gavs tydlig och bra information.

Det som inte varit lika tydligt är när man (som vi) gjort en extra beställning till sitt badrum men inte riktigt kan se vad man betalar för. Vi frågade förstås, men svaren från ByggConstruct dröjde och skapade inte klarhet. Efter samtal med Ombyggnadsgruppen fick vi en tydligare offert, men vissa poster var fortfarande bara en klumpsumma. Viktigt att veta är att när det gäller tillval så ska man bara betala mellanskillnaden mot standardalternativet, inte fullpris.

Evakueringsboendet var bättre än vad vi hade förväntat oss. Komforten i bodarna är så klart inte som hemma men man har allt som man behöver för att klara sig under den tid man bor där. Varmt i augusti, förstås, men det gick bra.

Det var verkligen spännande att till sist kunna flytta tillbaka och se lägenheten igen efter så många veckor. För vår del är vi nöjda med reoveringen. Några skador fanns det som vi har anmält, men i det stora hela måste jag säga att det var helt ok.”

Usch! så kallt det var i många lägenheter i september. Vad berodde problemen på?

Med svalare utetemperaturer i september fick många av oss tyvärr kallt inomhus. Orsakerna var flera. Avstängningar i samband med den pågående renoveringen bidrog, liksom en del misstag som gjorts i samband med renoveringen. Till detta kom skavanker i våra undercentraler som fördelar varmvattnet. Efter en omfattande felsökning där bland annat en defekt ventil upptäcktes, kunde det hela avhjälpas så att värmen nu fördelas som tänkt.



Våra undercentraler börjar dock bli gamla, och svarar dessutom inte helt mot den nya kapacitet som behövs allteftersom stamrenoveringen framskrider. För att förebygga problem i framtiden pågår därför ett arbete med att kartlägga förnyelsebehovet för våra undercentraler.

HÖG TID FÖR NYA TAG I SOPRUMMEN!

Arbetet med göra soprummen till en mindre otrevlig plats fortgår. Trasiga sopkärl har bytts ut och en del förändringar kommer att göras under hösten och vintern. *Tanken bakom förändringarna är att det ska vara lätt att göra rätt men jobbigt (och pinsamt!) att göra fel.*

För att undvika osämja och för att hålla nere våra kostnader är det viktigt att vi tänker till en extra gång innan vi slänger sånt som inte hör hemma i våra soprum. Behöver du köra något till återvinningen men har svårt att ta dig dit? Be då om hjälp, till exempel i facebookgruppen!

Redan innan sommaren var kostnaderna för felsortering och omhändertagande av material som inte hör hemma i våra soprum mer än 80 000 kronor! Detta betalas av oss alla och skulle kunna användas på mycket bättre sätt. *Och du:* tänk på att pressa ihop ditt avfall så mycket det går. Ju mer vi kan fylla våra sopkärl, desto mindre betalar vi för att frakta bort luft.

Bli aktiv i Grannsamverkan och bidra till ökad trygghet i vårt område!

Under sommaren har personer som inte bor i föreningen observerats på våra gårdar i färd med diverse troligen skumma aktiviteter. En del medlemmar uppger att bänkar vid höga buskar och träd periodvis har blivit ”tillhåll”. Detta har lett till viss oro och en känsla av otrygghet.

Nyligen inträffade en incident som kunde ha fått otäcka följder om en av våra medlemmar inte hade agerat så snabbt och modigt. Under en promenad fick hon se tre ungdomar som rörde sig vid en av våra källaringångar och verkade hålla på med något fuffens. När hon närmade sig försvann ungdomarna snabbt och hon upptäckte då att man hade tänt på papper och annat brandfarligt utanför dörren till källaren.

Mot den här bakgrunden drar nu vår säkerhetsansvarige, Lennart, igång projektet *Grannsamverkan*, som bygger på att vi tillsammans jobbar för att säkra tryggheten i vårt område. Tanken är att bilda grupper om 4 personer som vissa kvällar promenerar tillsammans och ser till att dörrar och portar är stängda, kollar källarna samt tar en sväng förbi våra garage och p-platser. Avvikelser rapporteras till Lennart efter passets slut som i sin tur rapporterar vidare till kommunpolis Ulrika Andersson. Lennart får även löpande rapporter från områdespolisen om vad som händer i området i det fall det finns saker vi bör beakta.

Vill du delta? Hör då av dig till Lennart Holmberg på mejladress rauken1954@hotmail.com



NYHETER OM VÅRA GARAGE och P-PLATSER

Garagen: Arbetet med att ordna med ventilationen i våra garage pågår nu för fullt. Offerter från ventilationsföretag har inhämtats och granskats och installationen ska genomföras innan vintern.

Laddstolpar: Föreningen har avsatt 4 parkeringsplatser för el-laddstolpar, 2 vardera på Heidenstams- respektive Stagnelius- gatan. Bidrag från Naturvårdsverket är på gång och offerter från flera företag har nyligen inkommit och granskats av styrelsen. Den exakta tidplanen är ännu inte klar, men arbetet bör vara klart senast under första kvartalet nästa år. Platserna ska inte vara fast uthyrda utan vara tillgängliga för alla medlemmar som vill använda dem och som är behöriga. Är platsen ledig och man har registrerat sig så kan man parkera där och ladda.

Återkoppling från Öppet Hus den 7 september

En ganska stor skara föreningsmedlemmar mötte delar av styrelsen vid höstens första Öppet Hus den 7 september och kom med intressanta kommentarer, synpunkter och frågor om stort som smått. Flera medlemmar hade idéer om hur vi skulle kunna öka våra intäkter i föreningen, vilket tacksamt togs emot.

Under mötet uttrycktes även en viss oro angående tryggheten på våra gårdar. Styrelsens arbete med att förbättra säkerheten fortgår. Bland annat har Lennart initierat ett projekt för grannsamverkan där alla som vill kan vara med och bidra. Mer om detta kan man läsa på annan plats i detta nummer av Bladet.

Soprummen, parkeringarna och UFT:s arbete kom också upp i diskussionen. När det gäller soprummen berättade styrelsen om ett nytt initiativ för att försöka förbättra situationen och angående UFTs arbete har en översyn inletts om vad vi får för pengarna och vad vi eventuellt skulle kunna skära ned på.

Mot slutet dök även en annan gammal klassiker upp: oreda i tvättstugorna! Men på detta finns tyvärr bara en enda lösning: *Allas tvättstuga = allas ansvar*. Lämna tvättstugan på det sätt du själv önskar finna den.

Även rättproblemet nämndes. Nu när hösten är i antågande ökar risken för att råttor letar sig in i våra fastigheter, vilket knappast är särskilt trevligt. Apropos en del rykten om motsatsen kunde styrelsen berätta att vårt avtal med Anticimex både fortsätter och ska förbättras. De åtgärder som utförts under de senaste åren har nyligen utvärderats tillsammans med företaget och framöver kommer fällorna att bli mer strategiskt utplacerade, dessutom till ett något lägre pris än hittills (!).

Frågor kom även om låsbytet, särskilt då om Byggbeslags arbete och de problem som uppstått med det nya systemet. Bland annat har det blivit en ökad sårbarhet vad gäller portarna eftersom den nya lägenhetsnyckeln inte passar där. De gamla låscyldrarna i portarna finns dock inte längre och kan därför inte monteras på nytt. Styrelsen har bitt Byggbeslag om en offert för att stifta om de nya portlåsen så de passar med lägenhetslåsen – men det är antagligen dyrt och beslutet kommer att bero på vår ekonomi. Byggbeslag i Uppsala har fått ny ledning och styrelsen förhandlar nu om bättre service framöver. Samtidigt sonderar vi möjligheterna att byta företag för service och underhåll och kanske ta över en del av hanteringen själva, vilket skulle innebära en hel del extra arbete men också sänka våra kostnader.

SKRIV TILL STYRELSEN!

Om du har förslag eller frågor till styrelsen är du välkommen skriva till oss på adress:

uppsalahus14@gmail.com

Vi besvarar dina frågor så snart vi kan, och vid behov tas de även upp vid nästkommande styrelsemöte.

VICEVÄRD & TEKNISK FÖRVALTARE

Peter Sundgren, tel 0768 69 5210; mejl: peter@uftab.se

Expeditionstid: enligt överenskommelse (OBS! ej felanmälan!)

Platsen är Brfs kontor på Stagneliusgatan 15 (vid tvättstugan).

FELANMÄLAN

I första hand ska formuläret på hemsidan användas:

(www.uppsalahus14.se)

Du kan också lägga en anmälan i föreningens brevlåda i källaren på Stagneliusg 15

Har du inte tillgång till hemsidan eller det är brådskande, ring:

Fastighetsskötare

Olle Lörelius

Tel: 070 090 6521

Uppsala Fastighetstjänst

Tel: 018-538 808

NÖDFALL

Jour Recover, tel: 0771-103 500

Detta gäller bara när fara föreligger för fastigheten under kvällar och helger. I annat fall får man bekosta uttryckningen själv.

PROBLEM MED LÅSBRICKOR

ByggBeslag AB

010--163 68 00 (kl 7-16), 018-444 48 49 (kvällar och helger)