



# Djåknen informerar



Julbrev 2022

Julbrevet delas ut i brevlådan men alla övriga är digitala. Ladda gärna ned appen – se hemsidan

## Vi i styrelsen vill önska er alla en god jul och gott slut!

### Avgifter 2023 – liten höjning med 3%

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 3% från januari. 2022 sänktes avgiften med 10% samtidigt som årets inflation landar på ca 10%. Kostnaderna ökar dramatiskt. Läget för 2023 är ovisst men klart är kostnadsökningarna fortsätter, inte minst där det får stort genomslag för föreningens ekonomi. I nuläget är inte ekonomin i balans, dvs intäkterna understiger kostnaderna. Men vi har en god likviditet i det kapital som finns samt goda möjligheter att ta lån när ränteläget är mer gynnsamt. Föreningen har gjort många viktiga renoveringar men flera nödvändiga renoveringar återstår. Med snart 40 år på nacken är det tyvärr ett vanligt scenario för sådana föreningar med allt högre kostnader för underhåll och renoveringar. Sammantaget gör vi bedömningen att en mindre höjning är motiverad. Parkeringsavgiften lämnas oförändrad efter förra årets höjning.

### Renoveringar/investeringar kommande år

Större åtgärder baserat på stämmobeslut, besiktningar och/eller underhållsplan:

- 2023 Solceller på 5 låghus i enlighet med stämmobeslut
- 2023 Asfaltslagningar södra parkeringen
- 2023 Staket i norr mot nya grannar
- 2023 Injustering och lagning värmesystem enligt underhållsplan
- 2023\* Låssystem och lägenhetsdörrar enligt stämmobeslut
- 2023 Nya parkmöbler då de gamla ruttnar sönder
- 2024 Hissrenoveringar i enlighet med plan och besiktning
- 2024\*\* Lagning byggnadssocklar enligt underhållsplan (e. uh.)
- 2024\*\* Fönstermålning enligt underhållsplan
- 2024\*\* Fasadlagningar enligt underhållsplan
- 2026\*\* Målning av alla vitmålade träytor/lagningar skärmar e. uh.
- 2027\*\*\* Lagningar entréer

\* Vi kan behöva konsultera stämman igen gällande tidpunkt för genomförande av stämmobeslutet.

\*\* Åtgärd beslutas baserat på kommande besiktningar och kan skjutas fram eller göras i mindre omfattning (förhoppningsvis).

\*\*\* Styrelsen ska återkomma till stämman med förslag.

### Parkering norra sidan

Föreningen kommer under året ingå i en samfällighet som hanterar parkeringsgaraget. Vi har fått våra 30 köpta p-platser tilldelade och det kommer finnas 1 plats för rörelsehindrad, 4 el-laddplatser och 25 övriga platser på två plan. Styrelsen kommer under året gå ut med mer information om tilldelning av platser, nytt kösystem, avgifter m.m. Föreningen har betalat ca 10 miljoner för platserna.

### Elpriser

Elpriset sätts med 4 månaders fördröjning och aviseras i normalfallet samtidigt med månadsavgiften. Se hemsida om hur du följer din egen elförbrukning.

## Kontakt med styrelsen:

**E-POST:** [djaknen@gmail.com](mailto:djaknen@gmail.com)

**BREV:** Brevlåda vid sophuset Dj50

### HEMSIDA:

[djaknen.bostadsratterna.se](http://djaknen.bostadsratterna.se)

**APP:** *Min förening*

### Felanmälan:

**018-18 74 01** eller via

[www.hsb.se/uppsala/om-hsb/kontakt/felanmalan-uppsala2/](http://www.hsb.se/uppsala/om-hsb/kontakt/felanmalan-uppsala2/)

## FÖRVALTARE:

**Marcela Covarrubias**

**Telefon:** 018-180126

**E-post:**

[forvaltaravdelningen@hsb.se](mailto:forvaltaravdelningen@hsb.se)

## 2023 - På gång:

- Byte låssystem och dörrar
- Värmeinjustering och lagningar södra sidan
- Solcellsutbyggnad
- Nya parkmöbler
- Åtgärd staketet Djäknegatan
- Asfaltslagningar parkering
- Avslutande åtgärder ventilation efter myndighetskrav.
- Radonmätningssamtal i några lägenheter efter beslut från kommunen.
- Anslutning i norr - staket
- Ingående i ny samfällighet gällande parkering norra.

### Utredning från stämma

- Entréombyggnad - ramper?

OBS: Fortsättning på baksidan!

## Året som gått (ett axplock)

- Sophus 25 och 68 har totalrenoverats pga problem med råttor.
- Ventilationsinjusteringar är gjorda och slutbesiktas i december. 9 lägenheter återstår för mer genomgripande åtgärder att hantera. Nu är grundflödet i radhusen väsentligt bättre.
- Nya balkongdörrar till alla. Altan- och balkongdörrsprojektet avslutat. Efter garantiperioden övergår balkongdörren till medlems ansvar i enlighet med stadgarna.
- Sittplatser entréer i hög- och låghusen är renoverade.
- 20 Laddstolpar installerade och i bruk. Godkänd ansökan om 50% stöd från Klimatklivet.
- Hörnförråden i höghusen har fått belysning! Alla som ville ha.
- Alla balkongfronterna är tvättade under hösten. Hjälpt oss hålla frontplåtarna rena!
- Asfaltslagningar i gatan där marken sjunkit och givit upphov till förhöjd halkrisk.
- Värmeinjustering, lagning av trasiga delar, byte av termostater & dokumentation i norr.
- Trädbeskrning på södra parkeringen och på andra ställen, samt trädplantering i norr.
- Utredning åtgärd asfaltsytor vid entréer för att hantera fallrisk pågå.
- Ventilationsutredning för byte till värmeåtervinning och mindre dragigt. Slutsats: För dyrt.
- Solceller – framflyttat till 2023. Upphandling klar. Bygglov klart.

## Klagomål och frågor under 2022 och hur vi arbetar med dem...

### • Grannen stör!

Fortsatt allt färre störningsanmälningar under 2022 än tidigare är glädjande nog. Vi passar ändå på att betona att den första åtgärden står du själv för innan du anmäler till styrelsen. Prata med den medlem du anser störa – det brukar hjälpa i de allra flesta fallen.

### • Inkasso igen! Och varningsbrev!

De är fortsatt lite för ofta lite för många medlemmar betalar för sent och får inkassokrav. Vid upprepade förseningar skickas rättelseanmodan ut. Notera att betalningsförseningar är allvarliga och kan leda till uppsagt medlemskap.

### • Grrr...det dröjer innan jag får svar på mina frågor!

Vi har såklart ambitionen att svara på medlemsfrågor som snabbt vi kan, men vi arbetar alla på ideell basis och har arbete till vardags eller andra uppdrag. Ambitionen är att svara inom en vecka men ibland hinner vi inte med. Se också hemsidan – där ligger många svar på era frågor. Vi tar tacksamt emot tips på vad mer som borde ligga där!

### • Råttor i faggorna!

Vi fortsätter med att försöka göra livet svårt för råttorna, men vi behöver er hjälp! Hjälpt oss hålla ordning i era soprum och mata inte fåglarna på vintern – de behöver inte mat från oss.

## Jul och brandrisk

Under julen ökar risken för brand. Vi har under de senaste åren haft några bränder som tack och lov inte spridit sig eller inneburit allvarliga personskador. Var snälla och se upp med levande ljus, håll brandvarnarna uppdaterade och se till att vända på brandsläckarna och titta till tryckmätaren. Du som medlem ansvarar för funktionella brandvarnare och brandsläckare!

## Regler för ombyggnationer

Många hör av sig om renoveringar. Grundregeln är som tidigare att ni alltid hör av er till styrelsen vid ombyggnation så kan vi hjälpa er att avgöra vad som behöver göras. Se mer på hemsidan!

## Hemsidan

Glöm inte att gå in på vår hemsida [djaknen.bostadsratterna.se](http://djaknen.bostadsratterna.se) för att hålla dig uppdaterad om vad som är på gång i föreningen. Nyheter läggs det ut flera gånger i månaden om vad som är på gång. Där finns också blanketter och information om gränsdragning mellan medlems och föreningens ansvar, årsredovisningar, Djäknen informerar samt policyer och riktlinjer. Se Djäknen A till Ö!

## Medlemsapp!

Glöm inte att ladda ned appen som när 2/3-delar av våra medlemmar har gjort. För frågor till styrelsen kommer det fortsatt vara [djaknen@gmail.com](mailto:djaknen@gmail.com) som gäller och hemsidan kommer fortsatt vara huvudkällan för information, men appen ger dig alla nyheter samlat och direkt! Se hemsida!

## God Jul och Gott nytt år önskar styrelsen!

