

Gandalf

Uppsala 2018-11-12



Tjusig fasad

På väg till slottet

Två höjdare spekulerar

Utsikt mot Mejeriet

Information från styrelsen november 2018

Inledning

Vi vill börja med att hälsa nya medlemmar i föreningen välkomna till Gandalf och hoppas att vi tillsammans skapar ett trevligt boende genom efterlevande av stadgar och ordningsregler, men också genom det personliga engagemang som behövs för en väl fungerande bostadsrättsförening, som vi alla kan vara stolta över.

Förutom stämman på våren, brukar vi ha några sammankomster under året. Glöggmötet i år infaller den 9 december kl 15 och vårmingel i maj/juni. Mycket välkomna till dessa möten för personlig kontakt och utbyte av information!

Nedan följer information om de byggprojekt som omger oss, om vår egen fastighet samt hur styrelsen jobbar. Trevlig läsning!

Byggprojekt som omger oss

Castellums kontorsprojekt



Uppsala kommun har den 2 juli 2018 antagit detaljplan för Castellums fastighet, där man planerar att riva en del av det gamla "bankhuset" längs Kungsgatan och bygga en ny kontorsbyggnad längs med S:t Persgatan – för mer information: <https://www.uppsala.se/organisation-och-styrning/publikationer/dialoger/detaljplan-for-del-av-kvarteret-oden-ygg/>.

Projektet har påbörjats genom ledningsomläggningar i S:t Persgatan och genom rivning av fasader samt garagedelen. Den antagna detaljplanen är dock överklagad till Mark- och miljödomstolen och

projektet är därför vilande tills vidare. Vissa ombyggnadsåtgärder kan dock påbörjas. Överklagandeperioden, med eventuella förändringar i planen, kan preliminärt ta mellan 3 – 18 månader, vilket gör att vi får fortsätta köra över järnvägen via Storgatan ett bra tag till när vi ska in till baksidan av Gandalf. En reflektion i sammanhanget är varför Castellum drog igång rivning och markarbeten innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Stadshuset



Stadshuset byggs om och till enligt befintlig detaljplan, och vi hoppas på en vacker byggnad som tillför stadskärnan bra kommunal service för oss Uppsalabor. Mer information finner ni på: <https://bygg.uppsala.se/planerade-omraden/stadshuset/>

Uppsala kommun har fortlöpande information till styrelsen i Gandalf, och vi kommer förse medlemmarna med information som påverkar oss.

Gandalf påverkas negativt under byggperioden genom att gång- och cykelbron är avstängd, men samtidigt kan vi konstatera att flödet av människor minskar och det blir lite lugnare – särskilt nu när cyklisterna i större omfattning hittat andra vägar.

Planskild järnvägs korsning S:t Persgatan

Projektet har varit på ett första samråd under maj/juni 2018.

Ett andra samråd pågår nu fram till den 1 november, där Trafikverket aviserar erbjudande av bullerskyddsåtgärder för Gandalfs fastighet i form av

1. En bullerskärm vid spåret, 2 meters höjd ovan rälsöverkant.
2. Erbjudande av bullerskyddsåtgärder utanför järnvägsmark i form av fönster- och eller ventilåtgärd.
3. Erbjudande av bullerskyddsåtgärder utanför järnvägsmark i form av fastighetsnära skydd vid uteplats (*läs vår innergård*), och/eller balkongåtgärd (*läs inglasning av våra balkonger*).

Styrelsen har tackat ja till åtgärderna och det kommer bli en fortsatt dialog med Trafikverket om detaljerna, t ex vilka balkonger som kommer att få inglasning.

Arbetet med förberedande ledningsomläggningar kan tidigast starta 2019 och själva ombyggnationen tidigast 2021. Castellums projekt kan möjligen försena detta något, beroende på hur lång tid överklagandeprocessen tar.

Mer information finns på: <https://bygg.uppsala.se/planerade-omraden/planskilda-korsningar/>

Kvarteret Siv



Detaljplanen vann laga kraft den 17 maj 2018. Fastighetsägaren Rikshem arbetar med förberedande planering för genomförandet och återkommer med tidplan för det.

Mer information finns på: <https://bygg.uppsala.se/samhallsbyggnad-utveckling/detaljplanering/detaljplaner-som-vunnit-laga-kraft-2018/>

Paradgatan

Arbetet med paradgatan påbörjades 2014 och görs i flera etapper, hela paradgatan beräknas vara klar 2021.

Mer information finns på: <https://bygg.uppsala.se/planerade-omraden/paradgatan/tidsplan/>

Vaksalagatan mellan Kungsgatan och Storgatan

Stadshuset ska byggas ut och i samband med detta kommer förändringar i husets entréplan mot Vaksalagatan och Kungsgatan att göras. Ett mer öppet och tillgängligt stadshus kopplat till såväl paradgatan som till stråket längs järnvägen beräknas stå färdigt 2020.

Förändringarna av sträckan omfattar:

- Platsen framför Stadshuset öppnas upp till ett välkomnande entrétorg – en ny viktig platsbildning i Uppsala.
- För att skapa friare sikt längs paradgatan behöver järnvägsräcket på bron bytas ut mot ett transparent räcke.
- Busshållplatserna i Vaksalaviadukten har flyttats till Vaksalatorg och såväl viaduktens väggar som passager ska göras om.
- Hela kvarteret Siv, Sivia torg, ska byggas om och stå färdigt ungefär samtidigt som Stadshuset. Entréplanet ändras och möter paradgatan med nya entrépartier. Närmast järnvägen kommer det bli möjligt att ta sig upp via trappor till det blivande gång- och cykelstråket öster om spåren.

Fastigheten Gandalf

Byggnaden har snart 20 år på nacken, lämnar tonåren och blir vuxen. Det är alltmer sällan vi hör att vi bor i det där nybyggda huset.

Huset är fortfarande i gott skick beträffande det yttre skalet såsom fasader och tak men även inre ytskikt, medan en del teknik har slitits och behöver bytas ut.

Vi har bytt pumpar i källaren för att minska risken för översvämningar i garaget vid häftiga regn, bytt garagedörr och genomför nu byte av hissarna. Hissbytet är den största underhållsåtgärden hittills i Gandalfs historia, och beslut om det togs efter att reparationskostnaderna ökat och för att det började bli svårt att få fram reservdelar med långa stillestånd som följd.

Genom bytet till mer energisnåla hissar får vi lägre elförbrukning och frigör dessutom tre hissrum i källaren, vilket kan ge hyresintäkter. Andra energibesparingar som gjorts är byte till ledlampor och rörelsesensorer i de gemensamma utrymmena.

Styrelsen kommer också bevaka marknaden för solceller för att undersöka möjligheter att montera sådana på taket för lägre förbrukning av el och bättre ekonomi för Gandalf.

I takt med samhällsutvecklingen för en bättre miljö kan det komma behov av laddning av elbilar. Styrelsen kommer därför i samband med Castellums återställande av de 10 markparkeringsplatserna att undersöka möjligheten att där iordningställa några laddningsstolpar.

Säkerhet

Höstmörkret sänker sig över oss och vi tänder ljus för att få det lite mysigt. Många levande ljuskällor skapar trevnad men utgör också en ökad fara för brand. Vi vill därför uppmana alla att se över sina brandvarnare så att de är i gott skick med fräscha batterier!

Skalskyddet är väl fungerande med taggar och låsningsanordningar – men se till att ingen obehörig smiter med dig in i huset. Det gäller både vid ytterdörrarna och vid garageporten.

Säkerhetskamerorna har sedan de monterades in haft en effektiv verkan på kriminella inkräktare genom att vi sedan dess inte haft några rapporterade rån eller stölder i huset. Om något sådant ändå skulle ske så överlämnas bildmaterial till polisen.

Vi planerar också att förbättra kvällsbelysningen på gården, på ett sätt som inte stör i bostäderna.

IT, telefoni och tv

AllTele sköter om vårt internet och telefoni, och Com-hem är vår tv-operatör. Alla frågor ska i första hand gå till dem via de kontaktuppgifter som du hittar på Gandalfs hemsida (www.brf-gandalf.org).

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stark och vi planerar inga avgiftshöjningar trots den stora investering som hissbytet medför. Styrelsen arbetar ständigt för att långsiktigt förbättra föreningens ekonomi och därmed bostädernas värde genom att minska eller hålla kostnaderna nere och genom planering av nödvändigt underhåll.

Under det senaste året har vi fokuserat på att få ned räntorna, att förhandla en bra uppgörelse med Castellum som ger intäkter under projektiden och att minska driftkostnaderna – bl a genom att byta hissarna och jobba med ny försäkringsupphandling.

Förvaltning och underhåll

Riksbyggen sköter om föreningens administration och städningen av de flesta gemensamma utrymmena. Vi tyckte att vi under 2017 inte erhöll tillräckligt bra städning och fick efter påpekande om det en ny städpatrull, som vi tycker fungerar mycket bättre.

Ulf Larsson har vaktmästarrollen och ansvarar för löpande reparationer och underhåll samt yttre skötsel, och har skött det på ett utmärkt sätt i många år. Under vissa perioder har vi haft

vaktmästarrollen utlagd externt, men vi vinner mycket på att ha den i huset. Ulf är medlem i Gandalf och bor i huset, och hans närhet och stora kontaktnät gör att vi får snabbare och bättre service än med en extern lösning. Vi ska vara medvetna om att vaktmästarrollen bara gäller i de gemensamma utrymmena och sådant som gäller föreningen som helhet, och att Ulf inte ska skämma bort oss med våra egna problem i bostäderna. Dock kan han ibland ge goda råd som hjälper till att lösa även individuella problem.

Förslag för kulturutbyte

Magnus Bladh har föreslagit att vi ställer en bokhylla vid mittenutgången mot gården, där vi brukar ha samlingar för glögg med mera, och att Gandalfs medlemmar där kan ställa böcker som kan vara av intresse för grannarna. Styrelsen tackar Magnus och tycker det är en bra idé, och kommer se till att en bokhylla kommer på plats.

Styrelsens uppgifter och ansvarsområden

Styrelsen utses av föreningsstämman och arbetar för att tillvarata föreningens intressen enligt antagna stadgar. Styrelsen beslutar gemensamt om underhållsplaner och större investeringar samt andra beslut med stor påverkan på föreningens ekonomi.

Alf Carlsson, ordförande

Leder och fördelar arbetet i styrelsen samt företräder och agerar för föreningen utåt och står i kontakt med mäklare i samband med överlåtelser. Ordföranden är också ansvarig för att styrelsen tillsammans upprätthåller föreningens ordningsregler och stadgar.

Jenny Sundqvist, sekreterare

Ansvarig för styrelsens administration och dess skriftliga korrespondens, information till nyinflyttade, samt föreningens hemsida.

Stefan Jansson, kassör

Ansvarar för föreningens ekonomi, fakturahantering samt bevakning av ekonomiska frågor, relevanta för föreningen. Biträder ordföranden vid överlåtelser av bostäder och andrahandsuthyrning, samt ansvarar för föreningens blå postlåda vid trapphus 18 B.

Ulf Larsson, ledamot

Utför samtliga inköp och fastighetstekniskt stöd, samt driften av sophämtning genom kontakt med Samtec och Returpapperscentralen.

Per Berglund, ledamot

Ansvarar för elektroniskt skalskydd och lägenhetsnycklar, porttelefoni samt frågor om bredband, telefoni och TV och övriga frågor av elektronisk-teknisk karaktär. Har hand om information till AllTele vad gäller överlåtelser av lägenheter. Dessutom ansvarar Per för garagekän, garageavtal samt märkning av postlådor och cyklar.

Ann-Katrine Landing, suppleant

Medverkar i styrelsearbetet som resurs med olika uppdrag.

Dialog med styrelsen

Saker som medlemmarna vill framföra till styrelsen och som ska beslutas av stämman lämnas in som en motion i den blå postlådan vid ingång 18 B, senast en månad efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen vill gärna ha en löpande dialog under året. Det kan gälla allmänna frågor om föreningen likaväl som frågor om en enskild bostadsrätt, där vi kan hjälpa till med råd eller åtgärd.

Övriga frågor kan också läggas i den blå postlådan vid ingång 18 B eller lämnas till någon i styrelsen.

Om du önskar kontakta någon styrelsemedlem, så hittar du kontaktuppgifterna på föreningens hemsida.

Styrelsen brf Gandalf