Östersundshus 18

Information från styrelsen

Text och ansvarig utgivare, Janne Sund ordförande.

Årgång 1, nummer 1

Mars 2019

Nyheter i föreningen

Vad händer under 2019?

Under våren kommer Balco tillbaka.
Balco kommer att återkomma under april-maj, beroende på hur våren utvecklar sig……Sid 3

Nya glaspartier på lofthusen och dörrar på soprummen.
Glaspartierna på högdelen vid hissarna ska bytas..Sid 3

Arbeten på utemiljön.

En grupp sammansatt av deltagare från alla föreningar kommer att förbättra utemiljön. Sid 3

Garage och carportar.

Under försommaren startar byggnationerna vid garage och carportar..Sid 5

Årsstämma

Datum för årsstämman är fortfarande inte riktigt fastställt men, troligen i slutet av maj. Sid 5



Vad gjordes under 2018.

Det blev en hel del uträttat under förra året. Läs mer på sidan 4

Jämtkraft gräver nya ledningar.

Under försommaren och sommaren kommer Jämtkraft att gräva nya ledningar.
Sid 6

Nya bestämmelser om elsäkerhet.

Den första juli 2017 kom det en ny elsäkerhetslag. Läs mer på sidan 2

I det här numret:

Elsäkerhet 2

Balco kommer 3

Glas och port 3

Utemiljö 3

Detta hände 2018 4

Garage och Carport 5

Stämma 5

Jämtkraft 6

Skadegörelse 6

Avtalet med Riksbyggen är uppsagt.

Efter ett antal turer med gränsdragningslista (vad som ingår i Riksbyggens uppdrag) och prislista, har föreningarna gemensamt kommit fram till att vi måste säga upp avtalet med Riksbyggen för omförhandling.

Man har från Riksbyggens sida visat en nästan oförskämd ovilja att lyssna på vad vi vill ha med i avtal. Man har också en prisbild som är nästan skrämmande. Exempelvis ligger man drygt 70% högre för den ekonomiska förvaltningen i jämförelse med en stor konkurrent.

Detta har resulterat i att vi gemensamt, Östersundshus 18, 21 och 22, lämnade in en uppsägning av avtalet den sista februari. Nuvarande avtal är uppsagt från och med första juni 2020. Det gamla avtalet gäller till dess. Vi är också beredda att omförhandla avtalet t.o.m. sista maj 2020.

Elinstallationer i lägenheten

Högboms El har vid installationen av el till våra nya balkonger upptäckt att det finns elinstallationer i ett antal lägenheter som är bristfälliga. I en del fall olagliga, och på många ställen faktiskt livsfarliga.

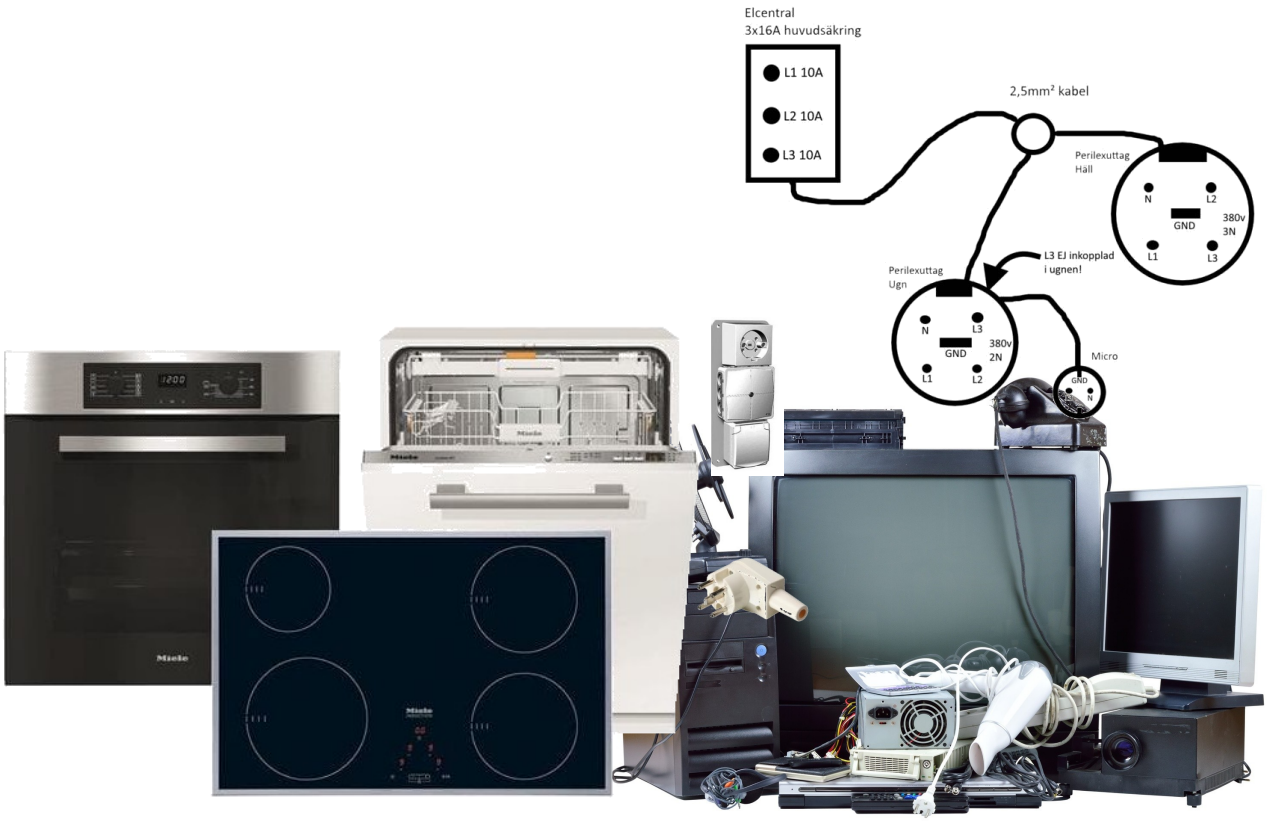
Det kom en ny Elsäkerhetslag 1 juli 2017, och det är nu vi i styrelsen blivit uppmärksammade på detta. Elsäkerhetslagen reglerar vad du får göra själv, och vad som bara får göras av ett auktoriserat elinstallationsföretag.

Om man själv gör installationer som man inte har behörighet för, så är detta ett lagbrott. Straffet är böter eller fängelse upp till 1 år.

Därför vill vi nu att du tittar över dina elinstallationer. Det har ingen betydelse om du gjort det själv, eller om någon tidigare ägare gjort en installation. Det är alltid den nuvarande ägaren som är ansvarig. Man tar över eventuella felaktigheter när man köper lägenheten. Det regleras i våra stadgar.

Många lägenheter har exempelvis renoverade kök, och då kanske det har monterats inbyggnadshäll eller inbyggnadsugnar. Då är det viktigt att det gjorts på rätt sätt. Högboms El har också iakttagit att många har bytt ut sina eluttag. Det är tillåtet om man har nödvändiga kunskaper men, man får inte sätta jordat uttag om det inte finns jord framdraget. Jord finns normalt framdraget bara till kök och badrum. Nu drar ju Högboms El fram jord till det rum som man kopplar ström till balkongen ifrån.

Är du osäker så måste du kontakta styrelsen. Styrelsen är skyldig att göra anmälan om brott till polisen om man upptäcker installationer som bryter mot lagen.



Balco återkommer

Under senare delen av vårvintern kommer Balco att återkomma till vårt område för att färdigställa alla arbeten.

Man kommer enligt vårt avtal med Balco att åtgärda skador på mark och materiel som gått sönder under arbetena med balkongerna. I avtalet regleras att de ska återställa markytor som skadats. Däremot får vi som förening stå för skador på asfaltytor.

Annat som gått sönder som piskställningar, belysningar, sandlådor, staket osv. ingår i avtalet som Balco ska åtgärda.

När det gäller balkongerna så kommer man att åtgärda alla fel som är att hänföra till fabrikationsfel, eller fel som uppkommit under monteringen.

Som vi påpekat i ett informationsmaterial är det viktigt att alla noterar sina upptäckta fel och meddelar dessa till Bosse eller Barbro, som varit våra representanter i balkonggruppen.

Bosse Johansson;
bossejohansson@yahoo.se
070-512 27 56

Barbro Backman;
janba.b@hotmail.com
070-222 50 22



Nu blir det efterarbeten

Nya glaspartier och soprumsdörrar

Under året kommer glaspartierna i högdelen vid hissarna i lofthusen att bytas ut. Detta är inte gjort sedan husen byggdes. Dessutom kommer entrédörrarna till loftgångarna att bytas. Här handlar det främst om en energiåtgärd. Vi har ju bytt fönster och entrédörrar på lägenheterna men, detta blev inte gjort.

Dessutom kommer soprumsdörrarna att bytas ut. De flesta har förmodligen lagt märke till att de som sitter där har definitivt gjort sitt. Nu kommer det att bli metalldörrar till soprummen.

Ekonomiskt har vi här åkt ”snålskjuts” på Östersundshus 21. De ska nämligen byta alla entrédörrar, och då hakade vi på i samma offert. Det här är ju ett resultat av vårt numer goda samarbete med våra grannföreningar.

> *”Nu kommer det att bli metalldörrar till soprummen.”*

Utemiljön

En grupp sammansatt av representanter från alla tre föreningarna kommer att jobba med vår utemiljö denna sommar.

Under balkongbygget upptäcktes en del felaktigheter som måste åtgärdas. Bland annat har vi på många ställen en felaktig marklutning i närheten av våra hus. Det innebär att vatten rinner emot, och in under husen. Detta förorsakar fuktskador, och riskerar även frysskador.

Man kan säga att det var tur att detta upptäcktes, och är att betrakta som en bonus av balkongbygget.

Dessutom har vi en del planteringar av häckar och blommor som är alldeles för nära inpå väggarna. Det kan också föranleda fuktskador. Det måste också åtgärdas.

Sedan ska man med hjälp av trädgårdsexpertis försöka att ”mysa till” våra gårdar.



Kan vi anlita Ernst?

Detta hände 2018

Januari
I början av året handlade det mycket om snöröjning. Dörrbytet i låghusen gick in i sitt absoluta slutskede, och vi började planera för garagerenovering. Balkongbygget hade startat och även problemen. Det först vi fick ta ställning till var asbest i vissa balkongtak.
Mars
Vi beslutade att bygga om gästrummet efter att vi behövde ordna med duschmöjligheter. En grupp som skulle titta på badrumsrenoveringarna tillsattes, tillsammans med våra grannföreningar.
Det hade varit en brand i källaren på K1 under 2017, och det föranledde en hel del jobb. Vi började också fundera på brandlarm i källarlokalerna. Inbrott i gästrum med stulen toalettstol och en hel del husgeråd, gjorde att ombyggnaden av gästrummet blev än mer aktuellt. Vi fick ett erbjudande om styrning av innertemperaturer i husen som skulle spara en massa pengar åt föreningen.
April
Nästa problem med balkongerna var att det upptäcktes att dräneringarna var helt förkastliga. Vi behövde åtgärda detta. Det bildas en grupp som ska ta hand om utemiljön efter bygget. Det är också ett samarbete mellan alla tre föreningar. Störningar boende emellan dyker upp på nästan varje möte.
Maj
Med våren så dök även kajorna upp. Ett antal medlemmar ser dom som ett stort problem, när de bygger bo under våra tak. Vi gör ett försök att stänga dom ute, och får utvärdera senare. Vid årets yttre besiktning märktes ett antal träd, som behöver tas bort, upp. Det konstaterades också att BALCO ställt till med en hel del skador. Saneringen efter branden på K1 pågår fortfarande. Nu har vi även haft inbrott i källarförråden i K2. Anbuden på garagerenoveringarna börjar komma in. Vi hade också planerat ett bygge av carportar över de öppna parkeringarna.
Juni
Dom första balkongerna på lofthusen är klara, och får tas i besittning nu. Asbestsaneringarna är nu klara och gick på drygt 300.000:-. Här tog vi också det formella beslutet att anta BALCO;s anbud. Det hade vi missat.
Augusti
Under sommaren har vi målat väggarna i alla soprum. Ett avtal med E-gain om energistyrning blev taget. Nu är balkongbygget igång på allvar på låghusen, och då dyker det upp ett antal "fel". Dörrar på fel sida, inga dörrar alls osv. I flera fall visar det sig att bostadsrättshavarna fyllt i beställningen fel.
Parallellt med allt annat har vi också jobbat med avtalet med Riksbyggen. Det ska förhandlas om. Jämtkraft har aviserat att man vill bygga om ledningssystemet för fjärrvärmen.
Vi har nu antagit anbudet från Bragator för ombyggnad av garage, och nybyggnad av carportar. För att begränsa möjligheterna till inbrott i källarförråden installeras ett elektroniskt lås som styrs av de boendes taggar. Då kan man också se vem som varit i källaren.
Oktober
Vi beslutar att anta ett anbud för byte av loftgångsdörrar, glaspartier och soprumsdörrar. Det har väckts en fråga om att vi behöver göra besiktningar vid ägarbyten. Då handlar det om kontroll av eventuella förändringar i el- och vvs-installationer i första hand. Vi beslutar att anta en offert om belysning av höghusens fasad vid hissarna.
November
Nästa års budget antas och vi beslutar att lägga på den tidigare beslutade balkongavgiften med 400:-, från den första januari. För övrigt ser ekonomin bra ut, och budgeten har inga överraskningar.
Det har dykt upp ett påfund som kräver en stor arbetsinsats, GDPR. Det är nu en punkt på samtliga styrelsemöten, och kommer förmodligen att ställa till en del huvudbry.
Nu börjar vi se slutet av balkongbygget. Låghusen får nu börja nyttja sina balkonger med början på Färgargränd och Kopparslagargränd jämna. Kopparslagargränd udda och Stenhuggargränd blir klara före jul.
Vi diskuterar brandlarm i källarutrymmena men, bordlägger på grund av ett häftigt pris.
Det arrangeras ett möte för inflyttade under året. Denna gång var besökarna fler än vanligt. Denna gång kom drygt 20 st av lite mer än 40 inbjudna. Vi beslutar oss för att vi måste anordna detta två gånger per år.
December
Avslutningsvis arrangerades en julfest med gröt och skinkstut för medlemmarna. Detta blev närmast en succé. Årets besökare uppgick till mellan 80 och 100 besökare. De allra flesta var mycket nöjda.

Som synes har vi lyckats uträtta en hel del även detta år, även om denna sammanfattning bara är en lite del av vad som gjorts

Garage och carportar

Under våren kommer Bragator att börja med byggarbetena på våra garage och carportar. Planen nu är att man börjar vid Färgargränd och Kopparslagargränd 2.

Då kommer man att bygga Färgargränd före semestern och Kopparslagargränd efter semestern och in emot hösten.

Kopparslagargränd 1 och Stenhuggargränd kommer att byggas 2020.

Det första som händer är att alla motorvärmarplatser kommer att sägas upp men, man har naturligtvis företräde till ”sin egen” plats när nya avtal ska skrivas. Det kommer att bli en prisjustering. Det som diskuteras är;

Motorvärmarplats 150:-,
Carportplats 250:-
Garage 350:-

Mellanväggarna i garagen kommer inte att sättas tillbaka. Anledningen är att vinna utrymme samt att göra det mindre intressant att använda garaget som ”förråd”. Det är ju dessutom inte tillåtet.

Under byggtiden kommer vissa gräsytor att fungera som parkeringar. Det kommer att bli trångt men, det blir desto bättre när allt är klart.



Står de där redan?

Årsstämma

Årets stämma kommer att genomföras under våren. Exakt datum är inte fastställt men, det blir troligen i slutat av maj.

En viktig fråga som kommer att tas upp är en uppsägning av medlemskapet i Riksbyggens Intresseförening. Det måste nämligen beslutas på två stämmor. Därför föreslås att första beslutet tas på ordinarie stämma, och om det blir ett beslut om uppsägning tas andra beslutet på en extra stämma.

En kallelse kommer i vanlig ordning när beslut om datum är fattat.

Valberedningen kommer att informera om vilka val som är aktuella detta år.

> *”En kallelse kommer i vanlig ordning när beslut om datum är fattat”*

Soprummen igen……..

Vi har ett stort problem med soprummen. Det är tydligen väldigt svårt att förstå att det enda man får lägga i soprummen är sopor av den storlek som ryms i en soppåse.

Detta gäller inte wellpapp men, lådor och kartonger ska slås isär för att spara plats.

När vi lämnar större föremål, och material som vi inte har kärl för, så får vi i stället betala vårt vaktmästeri för att ta bort detta. Det kostar föreningen drygt 600:-/tim, plus resekostnader. I vissa fall även hyra av släpvagn.

När det gäller sortering så måste man förstå att, exempelvis plastförpackningar gäller förpackningar. Allt annat av plast kan man inte lägga i det kärlet.

Samma princip gäller alla förpackningar, oavsett material. Pappersförpackningar i pappersförpackningar metallförpackningar i metallförpackningar osv.

Skärpning!!!!



Så får det inte se ut….

Jämtkraft gräver

Under försommaren kommer Jämtkraft att påbörja arbeten med att gräva nya ledningar för fjärrvärmen.

Som det varit hittills, finns det en enda anslutning till Lungnviksföreningarna för fjärrvärme, och det är på vår förening. Vi har alltså tagit emot all fjärrvärme, och sedan distribuerat vidare till Östersundshus 21 och 22, och även till centrum.

Nu kommer allt att grävas om, och vi får fyra anslutningar hos oss. Detta eftersom vi har fyra undercentraler.

Tanken är att det ska bli ett betydligt säkrare system. Vi har idag ett antal ledningar i källarna i lofthusen. Om en sådan springer läck så forsar 90-gradigt vatten ut i källaren. Det är naturligtvis till och med livsfarligt.

Förmodligen kommer våra kostnader att stiga en aning men, inte mycket lovar Jämtkraft.

Det blir alltså ytterligare ett grävarbete på våra gårdar, förutom garagearbetena.

Skadegörelse

Vi har på senare tid haft en del skadegörelse på föreningen. Vi har haft ett inbrott i vår övernattningslägenhet. Bland annat stal man den TV-apparat som fanns där.

När saken upptäcktes hade man också dragit ut madrasserna ur sängarna och slängt dessa på golvet. Inte bara madrasser utan även täcken och kuddar.

Av någon anledning fick man också med sig nyckeln till toa och dusch.

Saken är polisanmäld och rummet är städat. Det är också inköpt en ny TV och den är monterad.

Klotter dyker också upp med jämna mellanrum. Detta kostar föreningen otroligt stora pengar i sanering. Klotter polisanmäls också.

”Saken är polisanmäld….”

Misskötsel av samlingssalen

Vi har ibland ungdomar som hyr samlingslokalen för att anordna festligheter. Ett problem kan då vara att med dagens sätt att sprida information via sociala medier, har snart ryktet spridit sig till väldigt många.

Det är alltid den som hyrt lokalen som är ansvarig för vad som händer där. Om man hyr lokalen till sina barn eller tonåringar får man vara beredd på att man kanske måste närvara själv för att hålla ordning.

Det är också så att lokalen ligger i ett boningshus och i lägenheterna ovanför bor det barnfamiljer. Det är faktiskt väldigt lyhört till dessa lägenheter.

Det är därför vi har regler att man måste dämpa sig vid 22-tiden och kl 24.00 ska det vara tyst. Efter 24.00 får ingen vistas i lokalen.



Vår fina samlingslokal

Tillgänglighetskontroll

Östersund kommun har gjort en kontroll av tillgängligheten i vårt område.

Man hade då ett antal påpekanden som vi måste åtgärda. Dels tyckte man inte om våra uppställningar av cyklar i undergångarna (passagerna i lofthusen). Det anses att de kan vara ett onödigt hinder för exempelvis synskadade.

Styrelsens förslag är att cyklarna flyttas till insidan, under balkongerna. Då har de fortfarande ett skydd för regn och rusk. En möjlighet är dessutom att vi monterar fasta cykelställ.

Ett annat påpekande är de betongsuggor som är utplacerade på samma ställe. De står ju där för att förhindra trafik med bilar i passagen.

Där har styrelsen inget förslag.

I låghusen påpekar man att trapporna bör märkas upp med markeringstape. Detta för att öka synligheten.

Det är en åtgärd som bör vara enkel att fixa till.



Suggor och cyklar

Brandlarm i källaren

På förekommen anledning diskuteras att sätta in brandlarm i källarutrymmena i lofthusen.

Den brand vi hade i källaren på Kopparslagargränd 1 har kostat föreningen flera hundra tusen kronor. Detta förutom det besvär och olägenheter som drabbat de som fått sina förråd förstörda.

Ett larm kan inte förhindra brand men, det kan göra att branden upptäcks mycket tidigare. Det som diskuteras är ett larm som direktkopplas till PD-bevakning, och några utav styrelsens ledamöter.

Larmet kostar en del i investering men styrelsen bedömer att det ändå kan vara lönsamt.

Samtidigt färdigställs låssytemet med ”blippar”. Det innebär ju att man kan kontrollera vem som passerat dörrarna, och vilken tid det skedde.

> *”Larmet kostar en del i investering men styrelsen bedömer att det ändå kan vara lönsamt.”*

Laddmöjligheter för elbilar

Det har kommit ett antal frågor om möjligheten att sätta upp laddstolpar för elbilar.

Hittills har styrelsen varit kallsinnig till detta. Det av flera anledningar.

Vi är en väldigt stor förening (Östersunds största), och då uppstår frågan, hur många behövs?

Kostnaderna för installation och uppsättning av stolpar är väldigt hög. Då får man fråga sig om de medlemmar som inte vill skaffa elbilar är beredda att betala den kostnaden.

Ett annat problem är att vi förmodligen inte har ström så det räcker från Jämtkraft. Då måste vi öka säkringsstorleken, och det ökar också på våra kostnader för all el.

Sammantaget som det ser ut nu kommer inte föreningen att bekosta laddstationer.



Laddstation

Du har väl hittat hemsidan, www.ostersundhus 18.se





- **Kolla till exempel erbjudandena som finns från Rörteknik och Fresks.**
- **Boka lokal och tvättstuga.**
- **Läs om Stadgar, underhåll osv.**
- **Här hittar du info om TV och internet.**
- **Blanketter för andrahandsuthyrning.**
- **Badrumsrenovering.**
- **Parkeringar**
- **Senaste nyheter.**
- **Ställ frågor**
- **och mycket, mycket mer**

Ordförande har ordet

Lite funderingar



Jag har nu varit ordförande i den här föreningen under att antal år.

Det som gör det uppdraget väldigt intressant är kanske just föreningens storlek. Jag var tidigare verksam under 21 år i en av de minsta föreningarna i Östersund. Skillnaden är framförallt möjligheterna med en stor förening, och att det händer saker hela tiden.

Att jag sedan har förmånen att jobba med en styrelse som är helt outstanding. Alla i styrelsen har sina uppdrag, och går in för dessa med liv och lust. Det gör ju också att ordförandeskapet blir förhållandevis lättsamt. Vår styrelse är nästan ”onödigt” bra.

Kontakten med alla boende är en annan del i ordförandeskapet som är väldigt stimulerande. Ibland skiner det däremot igenom att jag inte är mer än människa. När medlemmar tror att jag kan fixa vad som helst, som man dessutom har ansvar för att fixa själv, händer det att jag tappar humöret.

Till de medlemmar som upplevt mig otrevlig och dominant vill jag rikta en uppriktig ursäkt. Det var aldrig min mening.

Jag hoppas att vi även i framtiden kan föra konstruktiva diskussioner, både på nätet och i andra sammanhang.

En annan väldigt stimulerande orsak till att arbetet känns intressant är det fantastiska samarbete som vi fått till mellan våra föreningar. Det är naturligtvis så det ska vara.

Nu när vi går in i förhandlingar med Riksbyggen gör vi det som en enad förening med strax under 1000 lägenheter. Det är naturligtvis en enorm styrka.

Det utnyttjades ju också i balkongprojektet, och kommer att utnyttjas framåt också.

Jan Sund