

Östersundshus 18

Information från styrelsen

Text och ansvarig utgivare, Janne Sund ordförande.

Årgång 3 Nummer 5

Dec 2021

*Styrelsen tillönskar alla en
riktigt God Jul och ett
Gott Nytt År*



JULGRÖT



Nu när restriktionerna lättat kan vi återigen bjuda in till julgröt med skinkstut. Om inte restriktionerna skärps igen så är du välkommen till samlingslokalen;

onsdag den 15 december klockan 17.00—19.00.

Självklart gäller fortfarande att man är frisk o kry och inte känner sig förkyld eller krimen.

Välkommen!

FASTIGHETSSNABBEN



Samarbetet med Fastighetssnabben flyter på. Det blir bättre och bättre.

I uppstarten har vi haft en del menings-skiljaktigheter men, nu håller vi på att hitta former för att löpande lösa de problem som dyker upp.

Vi har numer återkommande driftsmöten där vi diskuterar den praktiska delen av arbetet. Det gör vi främst med vår förvaltare.

Förvaltare är nu Mikael Marklund. Mikael är även platschef för hela Fastighetssnabben här i Östersund. Den som var förvaltare från början har gått vidare till annat företag.

Vi har också möten med vår kundansvarige, Markus Zetterlund. Markus sitter i Sundsvall men, kommer gärna upp till Östersund om vi vill prata med honom. Mötena med Markus handlar oftast om saker där vi kanske inte är riktigt överens om vad vi egentligen bestämde i de förhandlingar som ledde fram till att vi valde Fastighetssnabben.

De mötena är ofta tillsammans med alla tre föreningarna men, ibland även enskilda möten med respektive förening.

Felanmälningar hanteras oftast av personalen på plats här i Lugnvik. De vill också att vi gör felanmälningarna via de kanaler som finns. Antingen använder man det formulär som man hittar på hemsidan, eller så ringer man.

När det gäller felanmälningar är det viktigt att skilja på vad man måste bekosta själv, och vad som bekostas av föreningen.. I vissa fall kan det bli väldigt dyrt om man gör felanmälan till Fastighetssnabben, och det visar sig att felet är sådant som man bekostar själv.

Ombyggnad av värmekulvertar

Mot slutet av förra vintern upptäcktes en läcka i vårt värmekulvertsystem. Det visade sig att värmekulvertarna är i princip inte åtgärdade sedan husen byggdes. Om man bortser från att antal "fusklagningar" som gjorts av Riksbyggen genom åren.

Det var alltså dags för en ordentlig genomgång och ombyggnad av systemet. Detta kom som en oförutsedd utgift, och innebär att andra mindre akuta åtgärder måste pausas.

Planen är att vi bygger om värmekulvertarna under fyra år. Detta år började arbetet på Kopparslagargränd jämna.

Fortsättningen är ännu inte helt säkert bestämd men, ett läckage på Färgargränd under hösten gör att Färgargränd kan mycket troligt bli den etapp som görs till sommaren 2022.

Kostnaderna för arbetena uppgår till ca. fem miljoner för varje etapp, utom Stenhuggargränd som är lite mindre. Men, vi får räkna med en totalkostnad på nästan tjugo miljoner kronor innan allt är klart.

En bra sak är att efter ombyggnaden så är det Jämtkraft som äger ledningarna fram till varje hus. Det innebär att vid nästa eventuella ombyggnad, så är det Jämtkrafts problem.

Efter ombyggnaden blir varje hus en egen enhet. I de gamla "soprummen" vid entrén sitter det en ny värmeväxlare. Den gäller för just den trappuppgången. Det innebär att varje värmeväxlare gäller för de fyra lägenheter som hör till den adressen. Det gör också att vi har betydligt större möjligheter att styra värmen för varje lägenhet., eller åtminstone fyra lägenheter i taget.

Det betyder också att varje adress blir en egen abonnent hos Jämtkraft men, Jämtkraft har garanterat att det inte ska betyda någon större prisjustering.



Kulvert



Inkoppling till varje hus

I det som från början faktiskt var soprum vid varje entré, kommer det nu att sitta en värmeväxlare. Den servar endast de fyra lägenheterna som har den adressen.

Det förekommer att en del använt dessa utrymmen som ett extra förråd. Det kommer inte att gå längre. Utrymmet kommer att vara låst.

Nu är Kopparslagargränd jämna i stort sett klart, och så småningom blir det likadant i hela vår förening.



Nya värmeväxlare

Det som göms i snö.....

Försök undvika att rasta hunden inne på gårdarna. Visst, ibland sker "olyckor" men, som hundägare gör du ditt bästa för att det inte ska hända inne på bostadsområdet. Och du, ifall det händer plockar man naturligtvis upp efter hunden.

Ibland tycker barn att den gula snön ser gott ut.....



Snöröjning

Denna vinter kommer snöröjningen att utföras av Bragator. Vi har upphandlat detta tillsammans med våra grannföreningar.

Förmodligen bör vi ha lite överseende md inkörningsproblem men, förhoppningsvis ska de snabbt komma in i arbetet..

Förändringar från tidigare är bland annat att, huvudstråken ska vara röjda till kl. 07.00. Det innebär en del ljud på senare delen av natten när det kommit snö. Snöröjning och sandning ända in till entréerna kommer inte att göras. Vi får försöka med att ta ett eget ansvar närmast dörrarna.

Vidare kommer Bragator inte att jobba med snöslunga. Det innebär att vi kommer att få en del snöhögar inne på gårdarna. Det är därför en del av markeringskäpparna står en bit ut på gräsmattorna. Det är för att markera var man kan lägga snö.

Gårdarna har markerats upp med markeringskäppar. Vi hoppas att alla, även barn och ungdomar, förstår att dessa ska vara där. De innebär också att vi ska försöka röja cykelparkeringarna för att få lite större utrymme framför de entréer där det är möjligt.

Om man har funderingar på snöröjningens utförande kontaktar man Bragator direkt på 063-12 90 45.



bragator
hus och mark ab

Bank och Försäkringsbolag

För dig som behöver belåna din lägenhet kan det vara en fördel att kontakta Handelsbanken. Det är nämligen den banken som hanterar alla föreningens lån. Det innebär att föreningen är en av bankens största kunder i Östersund.

Fastigheternas försäkringar finns hos Länsförsäkringar Jämtland. Det känns väldigt bra att vår försäkring är lokalt ansluten. Länsförsäkringar har en del erbjudanden till dig som medlem i föreningen. Det hittar du på föreningens hemsida.

Självklart ingår även tilläggsförsäkringen för bostadsrätt i föreningens försäkring. Du behöver alltså inte ha en egen på din hemförsäkring, oavsett vilket försäkringsbolag du själv har.



Obligatorisk Ventilationskontroll

Obligatorisk ventilationskontroll är fortfarande inte avslutad. Det visade sig att det var alltför många lägenheter som man inte fick tillträde till. Det är väldigt viktigt att man ordnar så att det blir möjligt att genomföra kontrollen.

OVK måste enligt lag genomföras. Föreningen kan bötfällas om det inte blir gjort. Man fortsätter nu med kontrollen i de lägenheter som man inte kom åt tidigare. Nu går man in med ytterligare budning, och hoppas på bättre träffar denna gång.

Årsstämman

Till slut kunde årsstämman genomföras. Den hölls torsdagen den 12 oktober. Som vanligt besöktes den av ca 10 % av föreningens medlemmar. Det är faktiskt det som är "normalt" i bostadsrättsföreningar. I våran förening innebär det att ca 50 personer kommer på årsstämman. Vi har 492 lägenheter/medlemmar. 1 röst/lägenhet.

Stämman kunde genomföras utan några direkta problem. Styrelsen återvaldes i de fall mandattiderna gått ut. En ny suppleant valdes in, Nisse Höglund.

Vår föreningsvalda revisor, Bodil Sigvardsson, redovisade vår ekonomi på ett väldigt pedagogiskt och lättförståeligt sätt. Föreningen har en stabil men något ansträngd ekonomi. Det beror på de oförutsedda stora kostnader som uppstått med värmekulvertarna. Det finns däremot ingen anledning till oro.

Höjd avgift

Med anledning av den något ansträngda ekonomin har styrelsen på ett följande styrelsemöte beslutat att höja avgiften från och med första januari 2022. Vi höjer avgiften med 3,12 %. Observera att detta bara gäller avgiften. Kostnader för balkongavgift, bredband, garage och parkeringar förblir oförändrade. Det gäller även kostnaden för elförbrukning.

Det innebär exempelvis att höjningen på exempelvis 4000:- blir ca 125:-.
Däremot innebär det en inkomstökning för föreningen på ca: 700.000:-



Balco, balkongföljetong

Följetongen med balkonger fortsätter. Från Balcos sida skyller man fortfarande på svårigheter att få fram rätt material.

Däremot har man anställt folk här i Östersund för att snabbt kunna åtgärda eventuella problem som dyker upp. Detta har visat sig fungera ganska bra, och förhoppningen är att, det bara ska bli bättre.

Garantibesiktning av balkongerna ska snart göras. Inför detta kommer ett frågeformulär att delas ut, där du får möjlighet att påpeka fel och brister som du upptäckt på balkongen. Det finns inte möjlighet att besöka och kontrollera alla balkonger. Därför måste man prioritera de som eventuellt är felaktiga.



Föreningsapp

Välkommen till appen "Min förening"

Vi har tagit ett stort teknologiskt kliv och skaffat en app till föreningen. Sprid ordet bland medlemmarna

Förhoppningen är att appen kommer att underlätta distributionen av information så att ni medlemmar hela tiden hålls uppdaterade. Genom att skapa inlägg, aktiviteter och omröstningar som alla genererar notifikationer, i både smartphones och datorer, så distribueras information på sekunder som man blir varse om.

Om appen

Appen är uppdelad i fyra flikar: Utskick, Kalender, Kontakter och Mer.

Utskick-fliken är flödet där föreningens utskick visas. Senaste utskicket visas högst upp. Det är också hit man kommer när man klickar på en notifikation på telefonen eller datorn.

Kalender-fliken visar de aktiviteter som kommer att ske framåt i tiden inom föreningen, t ex en årsstämma. Närmast kommande aktiviteten visas högst upp.

Kontakter-fliken visar de kontakter som finns inom föreningen. Behöver man kontakta någon inom föreningen så kan man, givet att telefonnummer eller mejladress tillhandahållits, ringa eller mejla direkt från appen.

Mer-fliken visar appfunktioner och föreningsfunktioner. Med appfunktioner menas de funktioner som alltid finns i appen och med föreningsfunktioner menas de funktioner som föreningen själva valt att tillhandahålla. Har ni förslag på förbättringar av appen så kan man skicka dem i appfunktionen Feedback. Teamet bakom Min Föreningsapp tackar ödmjukast för all typ av feedback.

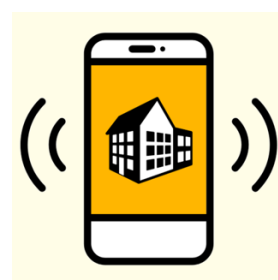
Är det någonting som är oklart, eller önskas en visuell rundtur av appen, så finns en spellista på Youtube för medlemmar. Sök på användaren: Min Föreningsapp.

Appen finns att ladda ner på App store och Google play som: Min Förening. Sedan söker du föreningen "Östersundshus 18". Östersundshus 21 finns också där.

Appen finns också att tillgå som en mobilanpassad hemsida: www.minforening.se.

Vi hoppas innerligt att lösningen kommer att underlätta informationsspridandet inom föreningen.

Styrelsen i brf Östersundshus 18



Lekplats och utegym

Än en gång misslyckades vi med någon form av invigning av de nya faciliteterna.

Vi hoppas att du ändå har upptäckt både utegym och klätterstegar. De här delarna fungerar bra på vintern också..... Till sommaren planeras ett utbyte av basketkorgarna på basketplan.

På Stenhuggargränd togs ett eget initiativ att rusta upp lekstugan. Fantastiskt bra jobbat. Heder åt initiativtagarna.



Klätterutmaning för små och större barn.

Här gymmar man med sin egen vikt. Det behövs ingen bokning heller.....

Förvaring i trapphus och på loftgångar

Vi påminner om faran med att förvara saker i trapphus som är brandfarliga, eller kan brinna. Det är inte tillåtet.

Dit hör barnvagnar exempelvis. Tänk även på att det inte blir städad om det står saker under trappen till exempel. De som städar flyttar inte på sakerna.

Dessutom ska man tänka på att det inte får förvaras saker som kan vara i vägen om räddningstjänsten måste fram. Dit hör cyklar m.m. Däremot accepterar vi naturligtvis rullatorer, om de ställs så att de inte hindrar. Detta gäller i högsta grad även på loftgångar.



Ni som har garage

Glöm inte att låsa garageporten. Om en har glömt är ju hela garaget öppet, och det har förekommit stölder. Skärpning!

Ett annat problem i garagen är att det delvis används som förråd. **Det är inte tillåtet.**

I garaget får man endast förvara fordon, och eventuellt tillbehör som vinter/sommardäck, takräcken, cykelhållare o.dyl. Anledningen är brandfaran.

Av samma anledning är det inte tillåtet att använda värmare som drivs av bensin eller diesel i garaget. Endast elektriska värmare är tillåtna.

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

BRF. ÖSTERSUNDSHUS 18

Välkommen Våra lokaler Boka lokal Information Kontakta oss Annonser

Välkommen till bostadsrättsföreningen
Östersundshus 18 i Lugnvik



Felanmälan för ditt boende
(lägenhet, garage, parkering eller
allmänna ytor)
Ring Fastighetsnabben på 0771-90
80 00 eller Klicka här

Information om Corona (Covid-19) på andra språk
Information about Corona (Covid-19) in other
languages

VIKTIGT!!!
Se till så att garageporten går i lås! Tänk på
att det inte bara är du som ev. drabbas utan

Har du en motion till
årsstämman ska den
inlämnas senast
2020-12-31. Skicka eller
lämna den i postboxen
till Jan Sund,
Kopparlagargränd 34.
Att mejla är INTE
godkänt!

VIKTIGT!!
Om du tänker
renovera badrum -
läs här först!

BYGGFRESKS
Rabatt hos

Tänker Du ta ut
pengar från rep-
arationsfonden? Ta
då kontakt med
Fastighetsnabben
på
e-postadress
externekonomi@fastighetsnabben.se

**Tips vid
renovering!**

**Instruktioner till
motorvärm-
uttagen hittar du
här!**

Vill du kontrollera egna
effektbrukningen?
Läs här hur det går till!

- **Kolla till exempel erbjudandena som finns från Rörteknik och K-Bygg.**
- **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



Snart kan
ännu ett år
läggas till
handlingarna.
Det har som
vanligt varit
ett händelse-
rikt år. Reno-
veringen och
upprustningen

av innergårdarna fick plötsligt skjutas
på framtiden när det uppstod en läcka
på fjärrvärmekulvertarna. Vi hamnade
i valet att ha "snygga" gårdar eller se
till att vi har värme och varmvatten.
Valet blev ganska givet.

Förhoppningen är att vi i en snar fram-
tid kan fortsätta med arbetet på gårdar-
na. Troligtvis kan vi kombinera arbetet
när vi kommer till Kopparlagargränd
udda och Stenhuggargränd.

Inför vintern har vi upphandlat ny
snöröjning. Den vi hade förra året tyckte
styrelsen blev för kostsam. Vi hoppas nu
att vi ska komma undan lite billigare
men, egentligen styrs ju det mesta av hur
vintern utvecklar sig.

För att underlätta snöröjningen har vi
sett till att gårdarna har markerats upp
med plogkäppar. Tyvärr finns det en del
klåfingriga individer som inte kan låta
bli dessa. Det är inte kul eftersom att
detta arbete kostade föreningen nästan
20.000:-.

Under hösten fick vi äntligen lättnader i
restriktionerna kring Corona, och kunde
då genomföra det uppskjutna årsmötet.
Stämman återvalde de styrelseledamöter
där mandatperioden gått ut. Jag blev
omvald till ordförande för ännu ett år,
och tackar allra ödmjukast för det förtro-

endet. Dessutom blev resten av styrel-
sen också kvar, och det är väldigt bra
för föreningen.

Vi har en fantastiskt bra styrelse där
alla har specifika uppgifter, och sköter
dessa med stort engagemang och på ett
fantastiskt sätt. Jag brukar säga att det
är "lätt att vara ordförande när man har
en så bra styrelse". I de flesta fall är
också alla med på styrelsemötena.
Bara det är faktiskt ovanligt.

Nu ser vi fram emot 2022 med tillför-
sikt, och hoppas att det inte dyker upp
fler överraskningar i mångmiljonklass-
en.

Ha en skön Jul och fantastiskt bra
2022.

Jan Sund