Östersundshus 18

Information från styrelsen

Text och ansvarig utgivare, Janne Sund ordförande.

Nyheter i föreningen

Årgång 1, Nummer 2
December 2019

Under hösten kommer Balco tillbaka.
Balco kommer tillbaka under hösten/vintern för att åtgärda fel och garantiåtaganden .....Sid 3

Egna byggnationer på och kring uteplatser/ balkonger.

Det är inte tillåtet att påbörja byggnationer vid uteplatserna förrän kommunen sagt sitt. I en inledande inspektion har man redan konstaterat att all vår mark är så kallad ”prickad mark”.... Sid 3

Bo i bostadsrätt.

Att bo i bostadsrätt är på många sätt som att bo i villa, och på vissa sätt som att bo i en hyresrätt. Som medlem av en bostadsrättsförening måste du ha koll på skillnaderna.... Sid 4



Snöröjningen

Ibland klagas det mycket på snöröjningen men, man brukar ju säga att man ”ska se till att hålla rent framför sin egen dörr.”.... Sid 6

Parkering för funktionshindrade.

Det har kommit frågor om parkering för funktionshindrade. De parkeringar som fanns tidigare är inte kvar. ...Sid 7

I det här numret:

Fastighetssnabben 2
Balco kommer 3
Byggnationer vid uteplats 3
Utemiljö 3
Bo i bostadsrätt 4
Garage och Carportrenoveringen 5
Immiga glas på balkongen 5
Jämtkraft 6
Soprum 6

Vår nya förvaltare heter Fastighetssnabben!

Avtalet med Riksbyggen löper till och med 31 maj 2020.

Efter det är det Fastighetssnabben som ska sköta om våra fastigheter. De tar hand om all administration som att, skicka ut avier, sköta fakturor, hålla koll på köer till garage osv.

I administrationen ingår även att hålla ordning på alla handlingar som kartor, bygglovshandlingar och alla andra papper som identifierar våra fastigheter.

De kommer naturligtvis även att arbeta med den löpande skötseln som mindre felavhjälpningar och allt annat som finns i det avtal man åtagit sig att följa.

Fastighetssnabben har idag ett kontor i Odenskog men, kommer även att ta över det kontor som finns vid Semsåvägen där Riksbyggen huserar idag.
Vi hoppas att detta var ett lyckat drag som ligger i styrelsens ansvar.

Fastighetssnabben presenterar sig

Organisation

När Fastighetssnabben grundades år 1978 i Gävle var vi bara två anställda, och hade några enstaka uppdrag. Idag omsätter vi 300 miljoner och har 220 medarbetare. Tack vare våra många lojala kunder har vi kunnat växa och verka i hela landet. Vi har också breddat och fördjupat vår kompetens: från ren och skär fastighetsskötsel till komplett fastighetsförvaltning med allt från drift, underhåll och energianalys till hyresadministration, redovisning och bokslut.

Våra tjänster

Vi är stolta över att kunna vara en komplett partner till fastighetsägare. Hos oss får du hjälp med allt från drift och underhåll av dina fastigheter, till hyresadministration, kundtjänst och redovisning. Vi anpassar oss efter dina behov, så att du kan fokusera på det du gör bäst. Och gå med större vinst såklart. Ju mer ansvar du lägger på oss, desto mer lönar det sig nämligen.

Vårt eget miljöarbete

Vi på Fastighetssnabben lever som vi lär. Något annat vore oacceptabelt. Kvalitet och ordning faller sig naturligt för oss. Det går inte att driva en hållbar verksamhet utan dessa faktorer, och vi strävar efter dessa värden i allt vi gör. Och vad gör vi då? Jo, bland annat så samordnar vi resor och transporter för att minimera våra utsläpp. Vi kör miljöklassade bilar med GPS-positionering som gör att vi kan styra dem effektivt i våra områden. Vi källsorterar både vårt eget avfall och det från fastigheter vi sköter. Och vi gör driftoptimeringar som sparar både pengar och miljöpåverkan.



I samband med bytet av förvaltare tipsar styrelsen om att, man bör ta ut de pengar man har kvar på inre reparationsfonden. Hur mycket som finns på fonden står på avgiftsavin.

Hur detta går till finns det information om på hemsidan, www.ostersundshus18.se.

Balco återkommer

Balco kommer att återkomma för garantireparationer med mera under november och december. Anledningen att de inte kommit tidigare beror på problem i produktionen. Bland annat måsta alla glasrutor som ska bytas ut, tillverkas enskilt. Alla rutor är måttillverkade efter respektive balkong/uteplats. Det handlar ofta om millimetrar men, det är ju tillräckligt för att varje ruta måste måttanpassas.

Övriga åtgärder är, vissa plåtarbeten, anpassningar av mattor, byte av trasiga detaljer m.m.

Våra representanter i balkonggruppen har varit Bosse Johansson och Barbro Backman.

Nu kommer däremot ansvaret att vila på styrelsen. När kommunen så småningom slutgiltigt godkänt arbetet så blir det styrelsens ansvar att ta hand om alla problem kring balkongerna/uteplatserna.



Nu blir det äntligen efterarbeten

Egna byggnationer på och kring uteplatser/balkonger.

Till att börja med måste påpekas att balkonger och uteplatser ägs av föreningen, och inte av enskilda bostadsrättshavare. Det betyder att man inte får göra några förändringar, eller byggnationer utan att fråga styrelsen.

Det är inte tillåtet att påbörja byggnationer vid uteplatserna förrän kommunen sagt sitt. I en inledande inspektion har man redan konstaterat att all vår mark är så kallad ”prickad mark”. Det innebär i princip att inga byggnationer är godkända. Man har sagt att byggnationer får sträcka sig maximalt två meter ut från fasaden. Balkongerna/uteplatserna är ju just två meter, och därför är inga byggnationer framför balkonger tillåtna. Däremot är det tillåtet att bygga mellan uteplatserna på nedre plan.

Trappor från de balkonger som godkänts för detta, kommer att få byggas när allt är klart från kommunen.

”Det är inte tillåtet att påbörja byggnationer vid uteplatserna förrän kommunen sagt sitt.”

Utemiljön

Arbetet med att få till vår utemiljö har lagts ut på Malin Wiklund, MaNi Inspiration.

Malin har många års erfarenhet från Växtvaruhuset, och driver dessutom en liten butik på Torgbrinken.

De första idéerna från Malin ser väldigt lovande ut. Hon föreslår att vi ska använda det flesta av våra häckar/buskar som ska tas bort ifrån fasaderna, och istället placera ut dessa på innergårdarna.

Teman är en annan idé. Våra gårdar heter ju exempelvis ”Blåklockan”, ”Solrosen”, ”Blåklinten” osv. Det tänkte hon använda, och göra lite tydligare.

En annan tanke är mycket belysning. Dagens teknik med LED-belysning är dels billigt, och dessutom väldigt energisnålt.

Vi ser fram emot en spännande fortsättning.



Malin Wiklund
MaNi Inspiration

Bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt är på många sätt som att bo i villa, och på vissa sätt som att bo i en hyresrätt. Som medlem av en bostadsrättsförening måste du ha koll på skillnaderna.

Bostadsrätter kan vara många typer av hus, en del kan vara helt fristående enplanshus, andra är radhus och den största delen är lägenhetshus. Oavsett hur formen ser ut från utsidan kan husen vara en del av en bostadsrättsförening. Boendeformen bostadsrätt handlar om ägandeformen, inte typen av hus.

Att äga en bostadsrätt innebär att du äger rätten att bo i bostaden. Själva huset, eller husen, ägs av bostadsrättsföreningen som du är en del av. En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening vars ändamål är att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Man kan konstatera att bostadsrättsförening innebär större frihet och därmed mer ansvar än att bo i hyresrätt. Man skulle kunna säga att det omvända gäller för relationen mellan villa och bostadsrätt. I en bostadsrätt har du mindre inflytande än i villa där du bestämmer det mesta helt själv. Om du låter bli att rensa stuprören så står du som villaägare helt ensam med konsekvenserna av detta.
Jämfört med villalivet så erbjuder bostadsrätt ofta goda möjligheter till gemenskap, eftersom de naturliga kontaktytorna med andra föreningsmedlemmar helt enkelt är fler.

Som bostadsrättsinnehavare har du också flera ekonomiska fördelar av att ni är flera som kan göra investeringar i tjänster som till exempel bredband eller gemensamma utrymmen. I en bostadsrättsförening finns det oftast upparbetad kompetens kring vatten- och energiförsörjning och avtal med mera. Detta syftar alltså till uppvärmning av huset och vattnet du använder. Du behöver dock inte ta reda på allt själv.

Varför betalar du "hyra" om du köpt din bostadsrätt?

Tro det eller ej men just frågan om "hyra", eller avgift som det egentligen heter, är bland de vanligaste för medlemmar i bostadsföreningar. Visst kan man tycka att detta är lite märkligt, men det är ingen anledning att ignorera frågan.

För många kan det te sig lite märkligt att betala en avgift för något man har köpt. Du kanske minns att du som medlem i en bostadsrättsförening snarare äger en del av föreningen, som i sin tur äger huset. Det du äger är alltså rätten att utnyttja en del av fastigheten på obestämd tid.

Avgiften ska täcka de kostnader som föreningen har för att driva huset.

Typiska sådan är:

- föreningens utgifter för lån (ränta och eventuell amortering)
- sophämtning
- Värme
- underhåll (exempelvis stambyte, något som är bra att lägga undan för)

Styrelsen fastställer avgiften så att de sammanlagda avgifterna ger förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi i föreningen. Avgiften fördelas sedan ut mellan bostadsrättshavarna enligt stadgarna.

Hur funkar styrelsen?

Som bostadsrättsinnehavare bestämmer du en hel del själv. Som du vet så finns det ju också en styrelse som består av några av föreningens medlemmar. Styrelseledamöterna får ofta ett mindre arvode för sitt uppdrag, hur stort brukar variera med föreningens storlek. Mycket av arbetet sker dock ideellt.

Styrelsen fattar beslut som berör den löpande driften av föreningar. Föreningen bestämmer ramarna för ekonomi och underhåll, styrelsen har sedan i uppgift att se till så att ramarna följs. Styrelsen träffas regelbundet och fattar beslut kopplat till driften. Besluten fattas genom omröstning, sen är det styrelsens ordförande som formellt ska se till så att besluten verkställs, även om det är vanligt att ansvaret för olika uppgifter fördelas mellan styrelseledamöterna.

Alla bostadsrättsföreningar håller föreningsstämma en gång om året då alla medlemmar blir inbjudna. Det är under stämman som man beslutar om vilka som ska ingå i styrelsen.

I nästa nummer fortsätter informationen om att bo i bostadsrätt…….

Garage och carportrenoveringen

Etapp 1 av garagerenoveringen är nu klar. Etapp 2 kommer att påbörjas och genomföras sommaren 2020.

De flesta har ju fått tillbaka sina platser men, för en del har det blivit större förändringar. De som hade platser utan el får nu platser med el. Vi kommer inte att ha några platser, förutom gästplatser, som inte har el.

För andra har det plötsligt blivit tak över parkeringen. Det kommer garanterat att uppskattas när snön kommer.

Garagen är i stort sett oförändrade men, med en ny fin port. Vissa portar har en del ”barnsjukdomar”. Kan vara tröga att öppna, låset funkar inte m.m. Gör en felanmälan så kommer det att åtgärdas.

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.

En prisjustering kommer man också att märka av. De nya priserna är;

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



Från bygget i somras

Immiga balkongglas

På framförallt låghusen har vi ett problem med att det blir väldig imma, och även is, på glasen på balkongerna.

Det märkliga är att problemet är mycket mindre på lofthusen. Tidigare var teorin att det berodde på att betongplattorna på låghusen, som monterades på vintern, innehöll fukt. På lofthusen monterades balkongerna på sommaren, som dessutom var mycket varm 2018. Nu visar det sig att det var tydligen inte det som var felet. Vi får hoppas att man hittar en lösning.

Fram till det så får man försöka med element. Ett tips är en liten byggfläkt som finns på Jula för 295:-. Om man sätter på en sådan en stund så försvinner imman.

Balco är inkopplade på problemet, och vi försöker att gemensamt hitta en lösning.

”Balco är inkopplade på problemet, och vi försöker att gemensamt hitta en lösning.”



Jämtkraft gräver

Under sommaren har Jämtkraft grävt nya ledningar för fjärrvärmen. Tidigare gick värmen för alla tre föreningar, plus centrum, in hos oss i Östersundshus 18. Sedan gick det ut till de andra och de betalade till oss, och vi betalade till Jämtkraft.

Naturligtvis ett krångligt förfarande men, framförallt ett osäkert system. Om det blev något fel så blev hela området utan värme. Dessutom ett osäkert och bitvis farligt system.

Delvis gick ledningar inomhus i våra källare. Om en sådan sprungit läck så hade det kommit ut 90-gradigt vatten i källaren. Vi skulle dessutom fått omfattande vattenskador.

Nu är arbetet i stort sett klart, så när som på markjusteringar, och en del byggnationer. Bland annat har man nu gjort tillfälliga lagningar i asfalten, som kan upplevas väldigt ”grova”. De ska naturligtvis rättas till. Detta kommer att göras nästkommande sommar.

En uppmaning är att, vissa inkopplingar sitter fortfarande väldigt oskyddade. Vi får naturligtvis se till att vara försiktiga kring dessa. Det kan också vara väldigt varma rör där.

Soprummen igen……..

Det är tydligen fortfarande svårt att förstå hur man sorterar i soprummen. I soprummen finns ett antal kärl för förpackningar. Plast– ,pappers– och plåtförpackningar. Dit lägger man förpackningar. En plastleksak är ingen förpackning. Plåtdetaljer från garderober och annat är inte heller förpackningar. Förpackningar är sådant som innehållit någon vara som du köpt.

Skillnaden på pappersförpackningar och wellpapp är tydligen inte heller enkelt. Wellpapp är material som har ett mellanskikt. Om man tittar på kanten och det finns ett mellanrum mellan två lager, oftast med ett vågmönstrat mellanskikt, då är det wellpapp. Alla andra förpackningar är pappersförpackning.

I tidningskärlet lägger man tidningar, reklam och allt annat med text. Däremot inte kuvert. De lägger man i brännbart.

Om du är osäker så är det alltid bäst att lägga i brännbart.

”Felsortering kostar föreningen 100:-/kärl och tömmning. Föreningen har ca. 80 kärl…. Självklart drabbar det föreningens ekonomi, och i slutänden din egen.”

Snöröjningen

Ibland klagas det mycket på snöröjningen men, man brukar ju säga att man ”ska se till att hålla rent framför sin egen dörr.”

När det snöar på helgerna bör vi se till att åtminstone röja framför entrédörren så att den inte blir stående öppen. Framförallt är det så att dörren ska vara låst på natten, och det fungerar inte om dörren inte går igen.

Med artikeln om vad det betyder att bo i bostadsrätt på sidan 4 i minne, så kanske man förstår att vi ibland måste ta eget ansvar. Att kalla ut fastighetsförvaltaren på en helg för att skotta framför portarna är inte ekonomiskt försvarbart. Det är ju vi själva som får betala för detta.

Spade finns i gamla soprummet. Dörren bredvid entrén. Den ska dessutom vara olåst. Om spade saknas så gör man en felanmälan.



Lekplatserna

Våra lekplatser vid boulebanorna och vid basketplanen är i väldigt dåligt skick. Styrelsen har beslutat att de ska rivas och tas bort. Fram tills att det är gjort, så får vi be om en stor försiktighet om man använder de platserna.

Till sommaren 2020 är det tänkt att de ska ersättas med någon modernare variant. Vad det blir vet vi inte idag men, förslag mottages tacksamt.



Detta kanske kan vara nåt?

Bordtennisrum

Föreningen har köpt ett pingisbord, och ordnat med ett pingisrum.

Det finns i samma ingång som tvättstugan i lofthuset Stenhuggargränd 2.

Bokning av rummet och nycklar kommer så småningom att fungera som exempelvis gym och bastu men, nu i början sköts detta av Ulf Jakobsson.

Racket och bollar måste du ha själv.

Kontakta Ulf Jakobsson.
Telefon: 063-554 15 70



Parkering för funktionshindrade

Det har kommit frågor om parkering för funktionshindrade. De parkeringar som fanns tidigare är inte kvar.

Styrelsen bestämde sig för en lösning som innebär att det är tillåtet att parkera på våra 2-timmarsparkeringar upp till 24 timmar, under förutsättning att man har gällande parkeringstillstånd för funktionshindrad väl synligt i bilen.



För alla andra gäller som vanligt 2 timmar!

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



Att vara ordförande i stadens största bostadsrättsförening är oftast väldigt spännande och intressant. Framförallt eftersom det i vår förening händer väldigt mycket hela tiden. Dessutom är det ofta stora projekt som ska beslutas och bevakas.

Att vi har en styrelse som är väldigt engagerad, och oerhört kompetent, gör ju inte mitt arbete svårare direkt.

Jag riktar här ett stort tack till styrelsen, och ser fram emot det vidare arbetet.

Vårt byte av förvaltare är ju en sådan där sak som har krävt ett stort engagemang. Att vi dessutom har ett fantastiskt samarbete med våra grannföreningar , och kan utnyttja detta i de flesta fall. Tillsammans med grannarna hör vi till de fem största föreningarna i landet. Det gör ju naturligtvis att vi har ett mycket förmånligt förhandlingsläge.

Vi är nu efter bytet en så kallad ”privat” förening. Vi är alltså inte anslutna till någon annan organisation. Vi får en handlingsfrihet som är total. Vi väljer entreprenörer och utförare utan att någon annan bestämmer vilka som ska anlitas. Det innebär också att vi slipper betala tillägg som lades på våra fakturor tidigare. Nu betalar vi bara vad entreprenören kräver. Detta gör att våra kostnader kommer att bli mindre, och det kommer ju att gynna oss boende i slutändan.

En möjligen mindre inspirerande del är att det finns boende som tror att jag som ordförande är någon slags hyresvärd, och förväntas ordna nästan vilka problem som helst. Det är ju återigen så att när man bor i bostadsrätt är man i de flesta fall sin ”egen lyckas smed”. De flesta problem måste man faktiskt lösa själv. Sedan är det naturligtvis så att man får fråga om råd, eller ställa frågor om var man hittar lösningar på sina problem men, sedan ordnar man i de flesta fall problemet på egen hand.

Jan Sund