Östersundshus 18

Information från styrelsen

Text och ansvarig utgivare, Janne Sund ordförande.

Nyheter i föreningen

Årgång 2, Nummer 3
December 2020

Äntligen kommer Balco för att åtgärda fel.
Balco kommer under hösten/vintern för att åtgärda fel och garantiåtaganden ……Sid 3

Egna byggnationer på och kring uteplatser/ balkonger.

Information om vad som tillåts vid byggnationer på nedre plan, har gått ut till alla berörda……Sid 3

Bo i bostadsrätt.
Du har som bekant ett ansvar som boende i en bostad, och det finns vissa saker du får göra i din lägenhet utan styrelsens tillåtelse.

….. Sid 4

Utemiljön

Gårdarna på Färgargränd och Kopparslagargränd jämna blev klara i somras. Till sommaren fortsätter vi med Kopparslagargränd ojämna och Stenhuggargränd……Sid 6

Vi byter bank och försäkringsbolag.

Från och med januari 2021 heter vår bank Handelsbanken. …..Sid 5

OVK

I början av nästa år 2021, kommer det att genomföras en OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). ….Sid 5

Styrelsen tillönskar alla en riktigt



God Jul

&

Gott Nytt År



Lekplats och Utegym

Ett par av våra lekplatser, klättertornen, blev vid besiktning i princip utdömda…….Sid 6

På grund av coronaläget måste vi tyvärr ställa in den traditionella julgröten. Vi hoppas att alla får sig en gröttallrik i alla fall, och återkommer 2021.





I det här numret:

Fastighetssnabben 2
Byggnationer vid uteplats 3
Bo i bostadsrätt 4
Bankbyte 5
OVK 5
Balco 6
Utemiljön 6
Lekplats/Utegym 7

Fastighetssnabben sköter sig

(Åtminstone än så länge)

Det mesta i organisationen fungerar bra. Egentligen kan man inte peka på något som inte fungerar än så länge.

Vår fastighetsansvarige, Johan Jonsson, finns för det mesta ute i området. Tar felanmälningarna löpande, och är nästan alltid tillgänglig.

Vår förvaltare, Andreas Hansen, verkar också ha koll på det mesta. Självklart har vi en del inkörningsproblem men, i stort fungerar allt mycket bättre nu än det gjorde tidigare. De flesta boende har också lagt märke till detta.

Ekonomisidan i Gävle fungerar också bra. Så fort det uppstår frågor så löser vi detta tillsammans.

Vår ekonomiansvariga, Sofia Elfving, verkar ha stenkoll. Hon har förvisso en stor tröja att fylla upp efter Bo Hanses på Riksbyggen men, Bosse har också varit väldigt hjälpsam i att reda ut frågetecken.

Den sidan som sköter våra avgifter, och den löpande ekonomin fungerar bra den också. Vi har haft en och annan boende som inte fått sina avier men, det löser sig för det mesta.

Någon boende har velat ha sina avier på mejl eller e-faktura. Detta brukar också lösa sig om man mejlar till, externekonomi@fastighetssnabben.se.

Felanmälningar fungerar som förut men med ett nytt telefonnummer,

0771– 90 80 00, eller om du besöker hemsidan, www.ostersundshus18.se, så hittar du en länk till ett formulär som man fyller i och skickar.

Detta är också en arbetsorder, och tas om hand första vardag efter anmälan.

Akuta problem på kvällar och helger sköts av jouren på samma telefonnummer.



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.

Information om vad som tillåts vid byggnationer på nedre plan, har gått ut till alla berörda.

Principen är att man måste hålla sig till de mått och konstruktioner som meddelades på den informationen. Emellertid har vi i efterhand konstaterat att det inte alltid går att bygga exakt som vi sagt tidigare.

Grundinställningen nu är att, vi håller oss fortfarande till den informationen som är bestämd men, att vi kan godkänna avsteg ”så länge det är snyggt”. Tanken är ju att det ska se ungefär likadant ut överallt, och inte bli den ”cirkus” vi hade tidigare.

Trappor från de balkonger som godkänts för detta, får endast byggas enligt de ritningar som lämnats ut. Här handlar det både om utseende och säkerhet.



Enligt ritning



Något större än vad som sagts men, snyggt….

En vädjan……...

Försök undvika att rasta hunden inne på gårdarna. Visst, ibland sker ”olyckor” men, vi gör vårt bästa för att det inte ska hända inne på bostadsområdet. Och du, ifall det händer plockar vi naturligtvis upp efter hunden.





Bo i bostadsrätt

Ditt ansvar som boende

I föreningens stadgar finns föreningens grundläggande regler sammanställda. Stadgar och trivselregler kan du få av styrelsen, men vår förening har även stadgarna på hemsidan då dessa kan vara av intresse för personer som vill bli medlem i föreningen.

Du har som bekant ett ansvar som boende i en bostad, och det finns vissa saker du får göra i din lägenhet utan styrelsens tillåtelse.

Det är inte föreningens ansvar att laga saker som går sönder i en bostadsrättshavares lägenhet, vilket är lätt att tro eftersom det är föreningen som äger fastigheten som bostaden ligger i. Det mesta som syns inuti din bostad är faktiskt ditt ansvar. Du får t.ex. utan styrelsens tillstånd:

- Måla, tapetsera och lägg golv
- Byt kylskåp, frys och spis
- Renovera ytskikt i kök och badrum

Går frysen sönder är det alltså ditt ansvar, samma gäller för glas i fönster och dörrar. Ska du renovera måste du se till att arbetet utförs fackmannamässigt. Annars kan du bli ersättningsskyldig om du till exempel orsakar en vattenläcka hos grannen. Det är dock alltid en bra idé att kontakta styrelsen inför renovering. Kanske planerar man ett stambyte inom en snar framtid, vilket innebär att ditt nyrenoverade badrum måste göras om igen.

Föreningens ansvar

Som medlem får du inte utföra väsentliga förändringar så som att riva bärande väggar eller ändra befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten. Det här behöver du få godkännande av föreningen för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för det yttre underhållet, där det bland annat ingår städning. Städdagar är ju ett vanligt inslag i livet i en bostadsrätt. Föreningen kan dock inte tvinga bostadsrättshavare att delta i städdagar. De har heller inte rätt att ta ut ersättning av de medlemmar som väljer att inte delta. Däremot är det ju förstås bra att alltid dra sitt strå till stacken. Man ser gärna att så många som möjligt i en förening engagerar sig i boendet.

Även om du ansvarar för det mesta du ser i din lägenhet så är det faktiskt föreningen som ansvarar vattenfyllda element. Har du egna element eller vill installera elektrisk golvvärme så är det dock ditt ansvar. Alla ledningar som syns i lägenheten är också ditt ansvar, föreningen ansvarar för de som går fram till din lägenhet, men där slutar ansvaret.

Slutligen så är det din bostadsrättsförening som ansvarar för avloppet och ventilationskanaler. Föreningen äger och ansvarar också för fasader, yttertaket på fastigheten och gemensamma utrymmen.

Konflikthantering i en bostadsrättsförening

Vi har gått igenom dina rättigheter och skyldigheter som medlem i en bostadsrättsförening. Visste du att du också har ett socialt ansvar mot dina grannar? Det betyder att du måste respektera de regler som gäller för exempelvis renoveringsarbeten, oljud och städning av allmänna utrymmen.

Betyder det exempelvis att du inte får ha fest hemma? Nja, inte riktigt.

En bostadsrättshavare ska "iaktta sundhet, ordning och skick" vid användandet av lägenheten. Av det följer att han eller hon ska följa de ordningsregler som gäller i föreningen. Många föreningar brukar ha regler som säger att man inte får störa efter en viss tidpunkt, vanligtvis 22-tiden.

Bestämmelsen tar i första hand sikte på hög musik, men omfattar även andra typer av störningar som exempelvis ljud från tvättmaskiner. Det vanliga är att föreningen på föreningsstämman fastställer de ordningsföreskrifter som gäller föreningen. De konflikter som kan uppstå mellan grannar i bostadsföreningar är enklare att lösa än vad många tror. Ofta kan ett enda samtal lösa problemet. Tyvärr drar sig många för att ta tag i ett problem. Förutom fest så kan vanliga irritationsmoment vara: tvättstugan och respekt av tvättider, rökning i närheten av andras balkonger.

Erfarenhet visar att få konflikter kräver juridik hjälp, det viktiga är som sagt att inte skjuta på problem.

I nästa nummer kommer mer om att bo i bostadsrätt…..

Vi byter bank och försäkringsbolag

Från och med januari 2021 heter vår bank Handelsbanken. Det visade sig att vi faktiskt hade våra konton i Swedbank men, alla lån (nästan) i Handelsbanken. Då faller det sig naturligt att byta , och även placera våra konton i den banken.



När det gäller försäkringen på bostadsrättsföreningen så har vi ju haft RB (Riksbyggen) försäkring. Den försäkringen ligger i Folksam. Det var så att vi betalat den försäkringen för 2020, och därför har den legat kvar. Från januari 2021 har vi försäkringen i Länsförsäkringar Jämtland. Det känns väldigt bra att vår försäkring är lokalt ansluten. Exempelvis hade vi våra skadereglerare långt ner i södra Sverige men, kommer nu att ha dem i Östersund.
Självklart ingår även nu tilläggsförsäkringen för bostadsrätt. Du behöver alltså inte ha en egen på din hemförsäkring.

Länsförsäkringar

Obligatorisk Ventilationskontroll

I början av nästa år 2021, kommer det att genomföras en OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). Det är en av de saker som vår förra förvaltare (Riksbyggen) inte skött. Den borde varit gjord för flera år sedan.

I samband med den kommer det även att kontrolleras att alla verkligen har en så kallad alliansfläkt. De som inte har det kommer att åläggas att byta ut sin fläkt till en sådan. Det kan vara så att man i samband med en renovering av köket bytt ut fläkten, och då satt in en ”vanlig” fläkt. Anledningen brukar oftast vara kostnaden.

Bestämmelser från Boverket.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, ska göras regelbundet, i de flesta byggnader. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Kontrollen ska göras av en certifierad kontrollant. Kontrollanten ska också ge förslag till hur energiåtgången kan minskas för ventilationen, utan att det ger en sämre inomhusmiljö.

Det är byggnadens ägare, till exempel bostadsrättsföreningen, som ska se till att OVK utförs. Ägaren ska välja en sakkunnig funktionskontrollant, som är certifierad av ett ackrediterat certifieringsorgan. På vår söksida kan du hitta kontrollanter.

Kravet på OVK finns sedan 1991. Det bör finnas OVK-protokoll för byggnaden, hos kommunens byggnadsnämnd, från regelbundna kontroller.



Vid varje OVK ska det kontrolleras att:

- ventilationssystemet inte innehåller föroreningar som kan spridas i byggnaden
- instruktioner och skötselanvisningar finns lätt tillgängliga
- ventilationssystemet i övrigt fungerar på det sätt som är avsett.

Nu dyker äntligen Balco upp…..

Den förklaring vi fått varför Balco har dröjt med att komma upp för att åtgärda fel är att, man har haft sjukdom i företaget. Man skyller, som alla andra, på den pågående pandemin.

Nu är de ändå i faggorna.

De åtgärder som ska göras är bland annat, vissa plåtarbeten, anpassningar av mattor, byte av trasiga detaljer m.m.

När det gäller glasarbeten har man anlitat Ryds glas här i Östersund. Problemet är att de färgade glasen måste beställas, och leveranstiden är lång.

Nu när kommunen slutgiltigt godkänt arbetet så är det styrelsens ansvar att ta hand om alla problem kring balkongerna/uteplatserna. Ansvarig för balkongerna, och eventuella problem är fortfarande Bosse Johansson.

Om du har några problem med balkonger är det Bosse du ska kontakta.

Godkännande av byggnationer utanför balkongerna på nedre plan, ansvarar i de flesta fall Janne Sund för. Ibland måste det ändå föredras för styrelsen, och beslutas där.



Utemiljön



Det monteras belysning



Nya inspektionsbrunnar. Plattor längs fasaden



Hottad pergola på Kopparslagargränd



Ny pergola på Färgargränd

Arbetet med att få till vår utemiljö har lagts ut på Malin Wiklund, MaNi Inspiration.
Gårdarna på Färgargränd och Kopparslagargränd jämna blev klara i somras. Till sommaren planeras fortsättningen med Kopparslagargränd ojämna och Stenhuggargränd. Till att börja med flyttas växtligheten vid fasaderna, och det läggs stenplattor där.
Det som är gjort hittills blev fantastiskt bra, och höjer vår boendemiljö väsentligt. Vi ser fram emot sommaren när allt ska grönska igen. Då kommer man att se resultatet ännu bättre.

Lekplats och utegym

Ett par av våra lekplatser, klättertornen, blev vid besiktning i princip utdömda. De ansågs vara i stort behov av renovering och kunde till och med vara farliga för barnen.

Därför bestämdes att det var enklare att byta ut dem mot något modernare. Det blev dels en ”lekplats för vuxna” ,ett utegym och en klätterutmaning som kallas Boulder Rock.

Tanken var att dessa skulle invigas under sommaren men, förseningar i leveransen och Coronan satte stopp för detta.

Vi får ta den invigningen till sommaren i stället.



Klätterutmaning för små och större barn.



Utdömd



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 städat 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.



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



- **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



Vilket spännande år detta varit. Bytet av förvaltare är väl det som krävt mest uppmärksamhet. Det var väl en sak att bestämma oss för att byta, och sedan landa i Fastighetssnabben. När bytet väl var gjort upptäckte man alla de små detaljer som vi inte hade tänkt på. Alla blanketter som vi hade tillgång på ett enkelt sätt via webben, rutiner vid felanmälningar, nycklar, medmera, medmera.

Fortfarande, och förmodligen länge ännu, dyker det upp sådana detaljer som vi inte ”hade tänkt på”.

Vi har ju också haft garagerenoveringen, som nu äntligen blev klar. Jag vill tro att de flesta är nöjda med resultatet. Även om vi haft en del åsikter om de borttagna mellanväggarna. Anledningen var ju att det skulle bli mindre trångt att komma i och ur bilarna, och att det inte ska vara lika intressant att använda garaget som förråd. Det som är tillåtet att förvara i garaget är ju faktiskt bara det som hör till fordonet.

Sedan har vi ju projektet med utemiljön. Dels var det ju den nödvändiga flytten av växtlighet ifrån fasaden men, även en total uppfräschning av våra gårdar. Tråkigt däremot att respekten för våra markytor är dålig ibland. När vi lägger ut mångmiljonbelopp…….





Jan Sund