Östersundshus 18

Information från styrelsen

Text och ansvarig utgivare, Janne Sund ordförande.

Årgång 3 Nummer 4
Juni 2021

Styrelsen tillönskar alla en riktigt Fantastisk och trevlig sommar!



Fastighetssnabben sköter sig

Det enda vi haft att klaga på än så länge är vinterns snöröjning men, efter att vi träffats ett par gånger i möten, så kommer vi nog att lösa problemen.

Vår fastighetsansvarige, Johan Jonsson, finns oftast ute i området. När felanmälningar kommer så ”plingar det till” i Johans telefon. Det gör att han har full koll på felanmälningar.

Vår förvaltare, Andreas Hansen, växer in i uppgiften, och vi har haft ett antal möten med Andreas för att komma fram till hur vi vill att det ska fungera.

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

Vår ekonomiansvariga, Sofia Elfving, verkar ha stenkoll. Täta kontakter med ordförande och ekonomiansvarig i styrelsen, gör att vi är ständigt uppdaterade.

Den sidan som sköter våra avgifter, och den löpande ekonomin fungerar bra den också.

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

Felanmälningar fungerar bra men använd rätt 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 igen...

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

En bostadsrätt är en upplåtelseform av bostad. Detta innebär att nyttjanderätten av lägenheten, alltså användandet av den, lämnas över under en viss period. Medlemmar i en bostadsförening äger en andel i föreningen, vilket motsvarar en lägenhet. Rätten att använda denna bostad motsvaras av en avgift som betalas varje månad.

Fördelar med att bo i en bostadsrätt

En bostadsrätt ägs egentligen inte av dig, men i stort sett är det nästan som det. Det finns relativt mycket fria tyglar när det kommer till vad du får göra med en bostadsrätt. Detta, tillsammans med andra faktorer, gör att det finns fördelar med att bo i en bostadsrätt.

- När du köper en bostadsrätt gör du en investering i ditt eget boende.
- Det kan vara billigare att köpa en bostadsrätt där marknadshyrorna är höga.
- Du får i princip inreda bostadsrätten hur du vill och göra små förändringar, som ommålning.
- Större renoveringar behöver godkännande från föreningen. Det brukar däremot inte vara några problem då du bekostar renoveringen och att resultatet ofta leder till ökat värde på bostadsrätten.
- Genom rätt investeringar i bostadsrätten kan du öka värdet på den. På så sätt kan du få tillbaka mer pengar när du säljer den än vad du köpte den för.

Nackdelar med att bo i en bostadsrätt

Trots att det kan kännas som att du äger bostadsrätten själv, är det en förening som äger den. Det finns därför vissa regleringar. Bostadsrätter kostar även en hel del pengar. Dessa faktorer kombinerat skapar några nackdelar med att bo i bostadsrätt.

För att köpa en bostadsrätt krävs det att du har tillgång till mycket kapital.
Du måste kunna betala en större summa som kontantinsats, antigen med egna pengar eller kontantinsatslån.
Du behöver ha god ekonomi för att kunna ta bolån för resterande summa.
Det finns en risk att bostadsmarknaden förändras och värdet på bostadsrätten sjunker. Då kan du förlora en stor summa pengar.
Trots att det kan vara en fin och dyr lägenhet som du är villig att investera i, kan bostadsrättsföreningen den tillhör gå dåligt.
Det innebär att månadsavgiften till bostadsrättsföreningen kan vara hög.
Du måste ha ett godkännande från bostadsrättsföreningen innan du gör större förändringar i lägenheten. Ibland kan de inte bli godkända, trots att det är du som betalar för de.

Stora delar av bostadsrätten är innehavarens ansvar

Ansvarsområdena för bostadsrätter är många. Nästan allt i en bostadsrätt är bostadsrättsinnehavarens ansvar. Allt som finns och syns inuti bostaden är ditt ansvar, medan allt utanför är föreningens ansvar. Om något inuti bostadsrätten går sönder är det ditt ansvar. Detta till skillnad från hyresrätter där en hyresvärd kommer för att hjälpa. Se därför till att inget är på väg att gå sönder, eller redan har gjort det, i och med att du köper en bostadsrätt i befintligt skick.
Om det skulle börja brinna i din bostadsrätt och elden sprider sig till andra ställen i fastigheten är det du som blir ekonomiskt ansvarig. Som bostadsrättsinnehavare är det därför rekommenderat att du har en hemförsäkring som täcker sådana typer av olyckor, exempelvis bränder eller vattenskador. Med en hemförsäkring kan du ersätta grannens skador. Ett bostadsrättstillägg, en bostadsrättsförsäkring, kan också vara bra att ha för att täcka skador i ditt egna hem.
I vår förening har föreningen tecknat en sådan i fastighetsförsäkringen. Du behöver alltså inte en egen sådan försäkring.

Bostadsrättsföreningen har en stor roll

För att få bo i en bostadsrätt måste du betala en månadsavgift till bostadsrättsföreningen. Detta för att täcka kostnader för driften av huset. Föreningen beslutar tillsammans om kostnader. Vad som innefattar kostnader kan exempelvis vara snöröjning eller reparationer av fastigheten. Vid större förändringar av fastigheterna är det föreningen som tar beslutet om att eventuellt höja hyror för att finansiera kostnaderna.

Andrahandsuthyrning kräver godkännande

Om du lämnar över nyttjanderätten av din bostadsrätt under en viss period sker en andrahandsuthyrning av bostadsrätt. Detta kan du göra om du tillfälligt vill flytta ut, men inte sälja bostadsrätten. Om du vill hyra ut din bostadsrätt i andrahand måste du få ett godkännande av bostadsrättsföreningen. Det är däremot enklare att hyra ut en bostadsrätt jämfört med en hyresrätt, i och med lagen kring uthyrning av privatbostad.

Vår bank och vårt försäkringsbolag

Från och med januari 2021 heter vår bank Handelsbanken.

Från januari 2021 har vi försäkringen i Länsförsäkringar Jämtland. Det känns väldigt bra att vår försäkring är lokalt ansluten.

Självklart ingår även nu tilläggsförsäkringen för bostadsrätt. Du behöver alltså inte ha en egen på din hemförsäkring.



Länsförsäkringar

Obligatorisk Ventilationskontroll

Obligatorisk ventilationskontroll är genomförd men, kunde ännu inte godkännas. Det visade sig att dat var alltför många lägenheter som man inte fick tillträde till.

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

Tanken var ju att skjuta på stämman så länge som möjligt för att kunna hålla en vanlig stämma i samlingslokalen. Därför var datum satt till den 30 juni.

Men, vi står också inför ett byte av revisorsbyrå. Deloitte har sagt upp avtalet med oss. Kan vara för att vi inte längre är en Riksbyggeförening, eftersom Riksbyggen ingår som ägare i Deloitte…?

Under våren uppstod en hel del strul med handlingar som skulle granskas. De kom inte fram i tid.

Därför kommer stämman att genomföras i höst i stället. Det finns utrymme i lagen för detta. Kallelse till stämman kommer närmare det aktuella datumet. Det exakta datumet är inte bestämd ännu.

Från och med detta år heter vår revisorsbyrå Ernst & Young , förutsatt att stämman väjer dem till vår revisor.

Nu dyker Balco upp igen…..

Det har varit en hel del strul med att få fram de glas som behöver bytas ut. Detta ser nu ut att få en lösning.

Styrelsen har hela tiden kontakter med Balco för att åtgärda de fel som upptäckts.

Om du har några problem med balkonger är det Bosse Johansson 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 mot värmekulvertar



Ny pergola på Färgargränd



Nya inspektionsbrunnar. Plattor längs fasaden

Arbetet med att få till vår utemiljö har vi tyvärr blivit tvungna att pausa. Under den gångna vintern upptäckes allvarliga fel på vårt kulvertsystem för värme och varmvatten. När styrelsen ställdes inför valet att vissa lägenheter eventuellt skulle bli utan värme och varmvatten, eller fortsätta med att bekosta utemiljön, så blev valet enkelt. Under vintern hade styrelsen ett antal nervösa månader när man hade en rädsla för att kulvertsystemet skulle fallera.

Arbetet med kulvertar kommer att göras av Jämtkraft, och kommer framförallt att märkas efter semestern. Man börjar gräva vecka 32. Denna sommar börjar man på Kopparslagargränd jämna, eftersom det var där problemen var störst. Grävningarna kommer i huvudsak att göras i asfalten. Man kommer alltså inte att gräva upp gräsmattor och våra nya planteringar.

Planen är sedan att fördela arbetet på 4 år, med en gård i taget. Nästa sommar blir det förmodligen Kopparslagargränd udda. Då återupptas även arbetet med utemiljön. Vi gör ”två flugor på smällen”.

Detta är något osäkert eftersom kostnaderna är stora. Priset ligger på upp emot fyra miljoner per gård för kulvertar, och cirka halva miljonen per gård för utemiljön.

Styrelsen antog en offert som innebär att det är Jämtkraft som äger kulvertsystemet fram till varje entré. Det innebär att, om det i en framtid blir problem med denna så är det Jämtkrafts problem, och inte föreningens.

Styrelsen hoppas på förståelse om man måste vänta en aning på at få fint på gården.

Lekplats och utegym

Nu försöker vi att få till den utlovade invigningen av utegym och klätterstenar. Vi återkommer med närmare upplysning om tid, och hur det kommer att gå till.

De lättnader i Corona-restriktionerna som blivit gör att det nu bör att gå genomföra.



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 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.



Ni som har garage

Glöm inte att låsa garageporten. Om en har glömt är ju hela garaget öppet, och det har förkommit 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



- **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



Nu har vi kommit in i sommaren. Juni började ju perfekt med ett par veckor fint väder, inte så varmt men, det kanske bara är skönt.

Under vintern fick vi en tydlig prövning på om snöröjningen skulle fungera. Det visade sig att, nja, inte som vi hade bestämt. Bland annat var det sagt att all viktiga gångvägar skulle vara röjda klockan 07.00. Det fungerade inte alls. Dessutom fick vi en oberäknat hög kostnad för snöröjningen. Vissa hävdade att det var mycket snö men, det var mer 2018. Skillnaden är att det nu kom i stort sett allt på en gång.

För mig personligen har saker förändrats eftersom jag har insett att det kanske är dags att bli ”statsanställd”. Pensionär alltså.. Nu i sommar har jag lagt ner utbildningarna till körkort för moped som jag sysslat med varje sommar sedan 2004.

Nu får man vara lite ledig i stället, trodde jag. Precis som de flesta andra pensionärer har man hela tiden en massa att stå i.

Men, det är för det mesta bara roligt. Framförallt arbetet med bostadsrättsföreningen. Det är hela tiden intressant och utmanande. Visst, ibland kan det ge en del sömnlösa nätter men…..

Jag har ju min tillflykt till Krokomsviken att ta till. En kall i solnedgången vid sjön är inte att förakta. Jag önskar alla en trevlig sommar, så hörs vi mot hösten.

Jan Sund

