Östersundshus 18

Information från styrelsen

Text och ansvarig utgivare, Janne Sund ordförande.

Årgång 5 Nummer 7

April/maj 2023

Styrelsen tillönskar alla en riktigt Fantastisk och trevlig sommar!



Skarpare regler i bostadsrättslagen från 1 januari 2023

Ändringar som gäller vår förening:

Renovering av bostadsrätter

Ägaren av en bostadsrätt har relativt långtgående möjligheter att göra förändringar och renovera sin lägenhet. Något som förändrades den 1 januari 2023, när tydligare regler infördes om vad som gäller vid renovering av bostadsrätter. Fler åtgärder kräver nu tillstånd från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Utöver ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, vatten och värme , gäller nu även ingrepp i ventilationskanaler samt åtgärder som påverkar brandskyddet utgöra en väsentlig förändring av en lägenhet.

Från 1 januari 2023 kan hyresnämnden ge tillstånd till renoveringar i bostadsrätt på ansökan, om medlem som inte har fått sådant tillstånd av styrelsen.

Ytterligare information i fastighetsmäklarens objektsbeskrivning vid bostadsförsäljning

Mäklarens objektsbeskrivning ska från och med 1 januari 2023 ange samtliga utrymmen, som exempelvis mark, terrass/ balkong eller förråd, om de är upplåtna med bostadsrätt. Fastighetsmäklaren ska kunna förlita sig på de uppgifter som lämnas av bostadsrättsföreningen. Objektsbeskrivningen ska även innehålla uppgift om bostadsrättens indirekta nettoskuld, det vill säga den del av föreningens lån som belastar lägenheten.

Det är därför av stor vikt att din bostadsrättsförening har god kännedom om vilka delar av föreningens hus och mark som är upplåtna med bostadsrätt och vilka som är upplåtna med annan nyttjanderätt. Hos oss är exempelvis parkeringar/garage och balkong/uteplats upplåtna med hyresrätt.

Nya krav på bostadsrättsföreningens årsredovisning

Från årsskiftet tillkommer också nya krav på bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar. Årsredovisningen ska innehålla en kassaflödesanalys, samt vid negativt resultat, en upplysning om vad det får för verkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Utöver det ska årsredovisningen innehålla följande nyckeltal:

* årsavgift/kvm
* skuldsättning/kvm
* sparande/kvm
* energikostnad/kvm
* Räntekänslighet

Syftet med lagändringen är att underlätta för lekmän, som inte alltid innehar kunskapen att tillgodogöra sig information i en årsredovisning, att förstå och därmed få en rättvisande bild av föreningens ekonomi.

Begränsningar i rösträtten på föreningsstämman

Principen om lika rösträtt ska som huvudregel gälla. Därför ska bestämmelser i bostadsrättsföreningens stadgar som innebär en avvikelse från att varje medlem har en röst inte längre gälla. Sådana avvikelser ska bara vara tillåtna om det handlar om en begränsning av rösträtten för medlemmar som enbart innehar en bostadsrätt som avser ett garage, ett lager eller en lägenhet som i första hand används som förvaringsutrymme.

Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt ska de endast ha en röst. Skälet till denna reglering av rösträtten är att det förekommer exempel på stadgar som undergräver medlemmarnas möjlighet till inflytande i föreningen, något som lagstiftaren vill komma ifrån.

Räntorna

Vi har nu omplacerat en del av våra lån. Räntorna har, som alla vet, skjutit i höjden.

Vi hade tidigare räntor som låg under 2 % men, efter höjningarna som skett nu ligger räntorna på mellan 3 och 4 %.

Eftersom detta är en stor förening så är också lånen stora.

2 % höjning på lån på 50 miljoner, innebär en höjning av våra kostnader med 1 miljon/år.

Turligt nog så placeras inte alla våra lån detta år, och vi får hoppas att räntorna går ned till nästa omgång av omplaceringar.



Prisbilden vid försäljning

Vid en högst ovetenskaplig kontroll på Hemnet.se/slutpriser, kan man konstatera att försäljningspriserna förmodligen sjunkit en aning.

Om man tittar på sålda treor under perioden september 2021 till februari 2022 var snittpriset 1150000:-.

Jämfört sedan med sålda treor september 2022 till april 2023 så var snittpriset 1056000:-

Det innebär en sänkning av strax under 8 % men som sagt, detta var en högst ovetenskaplig undersökning. Det visar sig ändå att, det handlar inte om någon dramatisk sänkning av försäljningspriserna.

Cykelstölder i cykelrum

Vi har haft ett antal stölder av cyklar och delar av cyklar i våra cykelrum.
Det är väldigt svårt att få någon vettig rätsida på detta. Vi vet att det handlar om ett fåtal personer som utför dessa stölder men, att bevisa detta är närmast omöjligt.

Det har funnits förslag på kameraövervakning men, det visar sig att det dels blir väldigt kostsamt eftersom vi har så pass många cykelförråd. Dessutom är det i gränslandet om vad som är tillåtet när det gäller kameraövervakning. Numer är det ganska speciella bestämmelser om exempelvis hur länge man får lagra videorna. Det är GDPR som styr mycket av detta.

Det har också diskuterats att sätta in elektroniska dörrlås med ”blipp”. Det har vi fått en prisuppgift på från Högboms el, och det blir samma sak där. Det är inte en försvarbar kostnad för cykelförråden.

Vi får hoppas på att polisens och socialtjänstens arbete så småningom ger resultat, och de personer som håller på med detta upptäcks och kan ställas till svars. När det gäller de som bor i kommunens lägenheter så vet vi att det jobbas på att de personerna ska flyttas från området. Tyvärr har det visat sig tidigare att de som sedan flyttar in ofta ställer till med liknande problem.

I dagsläget är rådet från styrelsen att förvara cykeln i sitt egna förråd eller lägenhet, om man har en cykel som är speciellt stöldbegärlig eller värdefull.

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. Informationsbladet finns även på hemsidan.
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, hundägarna gör förhoppningsvis sitt bästa för att det inte ska hända inne på bostadsområdet. Och du, ifall det händer plockar du naturligtvis upp efter hunden.





Skolbygget

”Nya” Lugnviksskolan!

www.ostersund.se/lugnvikskolan
www.ostersund.se/skolbygget

Nu under våren och sommaren 2023 håller Lugnviksskolan på att färdigställas efter två år av en omfattande renovering. Skolan blir också större tack vare att ett nytt våningsplan byggs på som kommer inrymma främst årskurs 7-9, elevhälsan och No-salar.
”När allt är färdigt på Lugnviksskolan kommer det vara riktigt fina skolmiljöer, från förskoleålder och hela vägen upp till nian.”

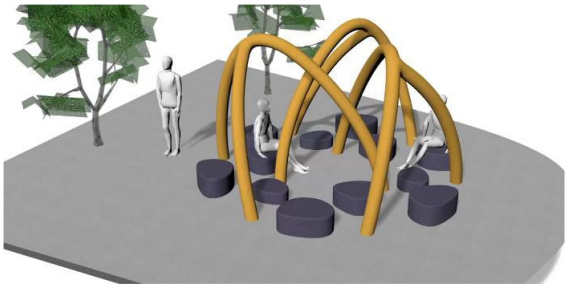
Utemiljö

Utemiljön med tillhörande områden kommer också att moderniseras och förbättras. De fasta uteleksaker och lekredskap som finns på tillfälliga skolan på Blomstergården kommer i stort sett alla att flyttas med till nya utemiljön i Lugnvik samt en del annat nytt på skolgården.

Konst

Konst har också en roll när det byggs nytt och ska också med i slutförandeprocessen. Bilden nedan är ett förslag på konstverk som ska inbjuda till en ”häng” och sittplatser på en del av skolgården. Inget är helt klart och bestämt ännu med utseendet men det ger en glimt av vad som kan komma placeras ut, mycket spännande!

Just nu ser en skiss på konstverk ut så här:



Utsidan av skolan har fått ny färg i mörkbrunt och entrédörrar i gul färg:



Inne i skolan

Skolan kommer att vara i två plan med åk F-6 och de praktiska salarna på nederplanet och åk 7-9 och elevhälsan m.fl. på plan 2. Våningsplanen går att nå från flera ställen men främst genom en stor gradäng med en trappa bredvid.
Möbler och inventarier håller just nu på upphandlas och beställas till alla klassrum, fritids, matsal, hörsal, bibliotek, praktiska salarna, arbetsrum och rastytor m.m.

En spännande detalj som skapar mycket luft och rymd är gradängen som har flera funktioner. Den tar en upp till plan 2 och den är även till för att sitta i och ha som rast yta:





Avslutningsvis ser hela Lugnviksskolan fram emot inflytten i de nya fina lokalerna. Arbetet går stadigt framåt och inflyttningsdatumet närmar sig dag för dag. Vi ser fram emot att kunna inviga det nya läsåret i höst tillsammans med elever, vårdnadshavare och all personal!

Hälsningar
Håkan Olofsson rektor Lugnvikskolan
Cecilia Ringfelter biträdande rektor Lugnviksskolan

Årsstämman

Årets stämmodatum är bestämt till den 30 maj, klockan 18.00.

Efter den ordinarie stämman kommer det som vanligt att vara tillfälle att ställa frågor till styrelsen, och lufta sina åsikter. Det är viktigt att man deltar på stämman om vill ha en chans att påverka föreningen, och dessutom få en full insyn i föreningens ekonomi och skötsel.

En formell kallelse kommer att delas ut i god tid före stämman.

Val till styrelsen

Under året sedan förra årsstämman har styrelsen fått ett par avhopp, och dessutom ledamot som har flyttat.
Inför stämman har det också lämnats besked från någon ledamot att man inte tänker ställa upp för omval. Detta innebär att styrelsen måste fyllas på med nya ledamöter.

Att sitta i styrelsen innebär att man har stora möjligheter att påverka sitt boende. Man har också hela tiden en insyn i föreningens ekonomi, och dessutom chans att påverka beslut som har betydelse för ekonomin.
Det är dessutom så att man med sina kunskaper och kontakter kan se till att hålla föreningens kostnader på en rimlig nivå.

Föreningen omsätter ca 30 miljoner/år, så det är som att delta i ett medelstort företag.
Om du känner att du vill kunna påverka, och bidra till föreningens bästa så är du mycket välkommen att höra av dig till valberedningen i tid för stämman. Enklast gör du det på mejl; valberedningosdhus18@gmail.com.

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.

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.



Elbilsladdning

Det kommer frågor till styrelsen om laddplatser för elbilar/hybrider, med jämna mellanrum.
Styrelsen har i dagsläget beslutat sig för att avvakta. Det är eventuellt bestämmelser på gång från Boverket om detta, och då får vi ta ställning till de bestämmelserna.

Det har också diskuterats en lösning med snabbladdningsplatser bakom busshållplatsen mitt emot ICA. Det är ett samarbete med våra grannföreningar. Vid kontakt med Jämtkraft fick vi besked att de är inte intresserade av sådana platser. Man menar att efterfrågan på sådana platser inte finns. Det som efterfrågas är laddplatser där man laddar exempelvis över natten. Om vi skulle bygga sådana platser idag så handlar det om miljonprojekt, och det anser styrelsen inte vara försvarbart eftersom andelen elbilar/laddhybrider fortfarande är förhållandevis litet i vår förening.

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.

Fjärrvärmebygget

Projektet med fjärrvärmen fortsätter även denna sommar. Nu har turen kommit till Stenhuggargränd. Enligt den plan som finns har man sagt att arbetet ska påbörjas så snart som möjligt, och vara klart före semestern. Vi hoppas att detta stämmer.

Asfalteringsarbeten efter att arbetet är klart görs året efter. Detta för att marken ska hinna ”sätta sig” ordentligt. Om man gör det för tidigt så kommer det att sjunka ihop där man har grävt.

Denna sommar kommer asfalteringsarbetena på Färgargränd att göras.



Tvättstuga/Cykelförråd Stenhuggargränd



Tvättstugebyggnaden vid vändplan på Stenhuggargränd Kommer att omdisponeras en del. Det har visat sig att två cykelförråd i den byggnaden är åtminstone ett för mycket. Dessutom visar bokningarna att det inte är nödvändigt med två tvättstugor.

Tidigare använde Östersundshus 21 den tvättstugan också men, sedan ett par år tillbaka har man sagt upp avtalet.

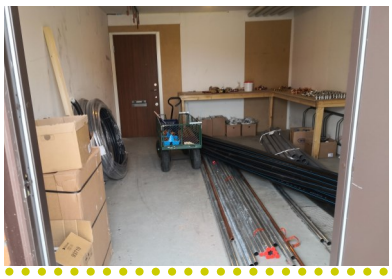
Därför gör vi en omdisponering för att utnyttja lokalen på ett bättre sätt.



Tvättstuga 2 kommer att tas bort. Det är ålderstigna maskiner i den tvättstugan, och det är inte försvarbart att ersätta dessa med nya maskiner.

Planen är att istället använda det utrymmet som föreningens arkiv. Vi är enligt lag skyldiga att arkivera ett stort antal dokument. Vissa ska faktiskt arkiveras för all framtid.

Idag är våra dokument utspridda på diverse platser, och så får det inte vara. Vi kan faktiskt bli utsatta för en inspektion, och då gäller det att vi har ordning. Det här har förmodligen aldrig fungerat riktigt bra. Inte ens på Riksbyggens tid. Nu ska det bli ordning.



Cykelförrådet längs till höger på byggnaden har redan tagits i anspråk som förråd. Dessutom har vi en hyresgäst på den inre delen av det rummet. Det är BTB Rörservice som har hyrt det utrymmet.

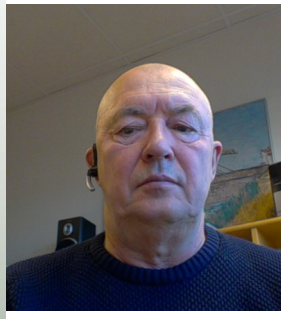
BTB gör numer väldigt mycket jobb hos oss, och det var praktiskt för dem att ha ett förråd på plats.

Du har väl hittat hemsidan,



- **Kolla till exempel erbjudandena som finns från Norrkakel 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



Sommaren är i antågande, och det känns väl skönt för de flesta av oss. Det finns ju faktiskt ett antal som gillar vintern bättre än sommaren……?
Året som gått har delvis varit tufft i styrelsearbetet. Framförallt för att vi fått ett par avhopp från styrelsen, och det utav vad man kan kalla nyckelpersoner. Jag hoppas att valberedningen kan hitta bra ersättare till de tomma platserna. Det som behövs är personer som har kunskaper om fastighet och byggnationer. Någon med bra kontakter i den branschen är också önskvärt.

Om man dessutom får drömma, skulle det vara bra med kunskaper i juridik och ekonomi i styrelsen.
Vi har dessutom fått en förvarning om att vår vice ordförande Bosse kommer att kliva av. Bosse är ju också den som ingick i balkonggruppen, och han är den som har full koll på detta. Dessutom har han haft full koll på de reparationer framförallt på fastigheternas utsidor som är nödvändiga. Vi får hoppas att den som får de frågorna nu, får ett gott stöd av Bosse.
För övrigt fungerar styrelsearbetet som vanligt mycket bra. Vi har nästan alltid ett hundraprocentigt deltagande på våra styrelsemöten. Ibland har man inte möjlighet att delta fysiskt men, då brukar vi lösa det med att man är med på telefon.
Jag ser nu fram mot ett nytt år med tillförsikt. Om jag nu sitter kvar efter stämman.

På det personliga planet ser man som vanligt fram emot en skön sommar i Krokomsviken.
Jag tackar för förtroendet det gångna året, och ser fram emot ett förhoppningsvis fortsatt styrelseuppdrag.



Jan Sund