



Nya Stadgar

De nya stadgarna för Gnejsen 2 som stämman röstade för vid två tillfällen, i mars och maj, är nu registrerade även hos Bolagsverket och börjar därför omedelbart att tillämpas.

Stadgarna finns i sin helhet på vår hemsida www.gnejsen2.se. Vi har även uppdaterat Trivselregler så att informationen överstämmer med stadgarna.

De nya stadgarna innebär ett utökat ansvar för föreningen när det gäller bl.a. ventilation och omfattar nu även fläktarnas funktion. Det är därför vi nu kan genomföra ett omfattande underhållsarbete av ventilationen.

I de nya stadgarna finns även detaljerad information om bostadsinnehavarens ansvar. Läs mer om detta under rubriken Stadgarna §32, som finns på sidan 2 av Gnejsenbladet.

Motioner till vårens föreningsstämma

Vi vill redan nu påminna om att motioner till föreningsstämman senare i vår, skall ha inkommit skriftligt till styrelsen senast 1 månad efter verksamhetsårets slut dvs. **senast den 31 januari 2019**. Lämna din motion antingen i föreningens postlåda i port 50 eller via info@gnejsen2.se.

Föreningslokalen är nu i fin form

Inredning och porslin är på plats. Hör av dig via mejl eller en lapp i lådan om du vill hyra den! Kostnaden på 300 kronor per tillfälle går till underhåll av lokalen.

Sortering av matavfall

Ett visst intresse för sortering av matavfall finns bland medlemmarna. Frågan tas upp på kommande föreningsstämma.

Grannbuller

Grannhuset på Kristinehovsgatan 5 ska få ny fasad och nya balkonger. Det innebär en hel del buller dagtid, framför allt i samband med bilning. Arbetet beräknas pågå från februari till juni 2019.

Sopsorteringsrummet :(

Vi har en dialog med entreprenören om hur vi ska hantera kärnen i ett begränsat utrymme och vilken tömningsfrekvens vi kan ha. **Under tiden kan alla hjälpas åt genom att sortera korrekt och INTE lägga sopor utanför kärnen!**

Ventilationsrengöring – OVK!

I slutet av januari påbörjar vi rengöring av ventilationen och justering av luftflödet i samtliga lägenheter och lokaler.

Enligt lag är vi tvungna att genomföra en s.k. OVK-besiktning, obligatorisk ventilationskontroll, och den besiktning som genomfördes 2017 visade på en hel del brister. För att OVK skall kunna bli godkänd har vi, efter konsultation med ventilationsexpert, tagit beslut att rengöra samtliga ventilationskanaler, kontrollera fläktfunktion och vid behov justera luftflödet.

Arbetet utförs av Ventilationshygien AB och påbörjas ca 1 vecka efter skriftlig avisering till samtliga medlemmar direkt i brevlådan från företaget. Information kommer även att finnas på Infotavlan i samtliga uppgångar.

De lägenhetsinnehavare som inte är hemma under aviserad tid som arbetet ska utföras, har möjlighet att lämna nyckeln i den nyckeltub som finns på ytterdörren eller på annat sätt efter överenskommelse med entreprenörens kontaktperson. Namn och tfn-nummer kommer att finnas på aviseringen.

Preliminär tidplan för arbetet

Port 46–48, avisering v3. Rengöring/justering v4

Port 50–52, avisering v4. Rengöring/justering v5

Port 48A–48B, avisering v5. Rengöring/justering v6

Tidplanen kan komma att ändras. Troligen kommer arbetet kräva fler än ett besök i en del lägenheter.

Mer information kommer i början av januari, men om du har frågor redan nu om arbetet är du välkommen att kontakta styrelsen via brev i postlådan port 50, eller via e-post till info@gnejsen2.se.

Fastighetsförvaltning

Har du problem i bostaden som inte faller under föreningens ansvar? Kontakta gärna City Förvaltning, info@cityforvaltning.se eller 08-20 75 80.



God jul och gott nytt år!

Stadgarna 32 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, garage, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt som inte är integrerad i fastighetens ventilationssystem
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledning svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn
- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- rensning av golvbrunn och vattenlås i samtliga våtutrymmen i lägenheten
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt i badrum
- elektrisk handdukstork
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder med tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare
- egna eller tidigare innehavares installationer i lägenheten

För ovanstående delar svarar alltså bostadsrättshavaren för reparationer och underhåll.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation och underhåll av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Det samma gäller rökgångar, ventilationskanaler, fläkt för ventilationskanal, spiskåpa av basmodell samt utrustning för mätning av individuell el, värme eller vatten som förening försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningskada samt ohyra i lägenheten svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av;
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.
 - d) Oberoende av vållande svarar dock bostadsrättshavaren för reparation av vattenskada, förorsakad av hans inventarier eller egna installationer.

Bostadsrättsföreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta att utföra sådana åtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får avse reparation eller byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

Yttre anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.