

FRÅN STYRELSEN:

Vad är OVK och varför är det så viktigt?

OVK betyder **O**bligato**risk** **V**entilations**K**ontroll och är en besiktning som utförs för att säkerställa att ventilationssystemet i en byggnad fungerar tillfredsställande. Kontrollen utförs för att säkerställa ett gott inomhusklimat, vilket är viktigt för att de personer som vistas i byggnaden ska må bra och även för att byggnaden inte ska få skador på grund av för hög luftfuktighet som kan ge upphov till mögel och andra liknande problem. OVK är reglerat i lag genom **Plan- och byggförordningen** samt **Plan- och bygglagen** (8 kapitlet, 25 §).

Brf Örnen genomför sin OVK med tre års mellanrum. Det kan konstateras, att årets kontroll har kostat föreningen mycket arbete och pengar. Anledningen till detta är att extremt många delägare har gjort ej godkända ändringar i vårt gemensamma ventilationssystem. Åtgärder och kontroller tar mycket tid från styrelsens arbete. En ny besiktning av alla de lägenheter som fått underkänt har eller håller på att genomföras.

Rätten till frisk luft i alla lägenheter är lagstadgat som nämnts ovan. Ventilationssystemet är gemensamt och det är något som ALLA i föreningen måste hjälpas åt att sköta. På vår hemsida, under kapitlet *Renovera* ger dig styrelsen hjälp med vilken köksfläkt du kan välja för att göra rätt!

Nytt porttelefonsystem

Moderniseringen av porttelefonsystemet har påbörjats. Ett nytt portregister monterades i slutet av augusti i den första trappan av totalt 16. Föreningen har valt ett system som heter *Siedle Classic* och installationen sköts av NOCAB Säkerhet AB. Detta företag hanterar även tekniken i vårt nuvarande passersystem (nyckelbrickorna).

De nya portregistren programmeras i förväg. Vid installationen görs håltagning och montering av tavlan samt utbyte av lägenhetsapparaterna. Trapporna görs färdiga en i taget. Varje trappa får normalt räkna med ett avbrott i porttelefonsystemet på ett par dagar.

Kommande renoveringar

Föreningen har en rullande underhållsplan för fastigheterna. En större översyn under våren gjordes som ligger till grund för kommande års insatser.

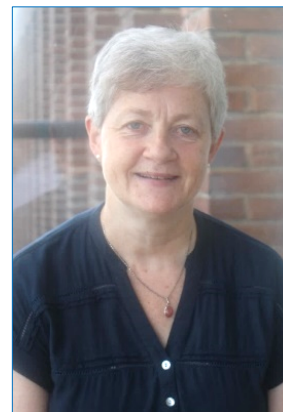


HAR DET HÄNT NÅGOT?

Intervju med *Pia Sjöstrand*.

Pia Sjöstrand avgick från ordförandeposten i föreningens styrelse på föreningsstämman i maj. Då hade hon varit ordförande i femton år (2004 - 2019) och tillsammans med styrelsen skött föreningens affärer med stort engagemang och skicklighet. Pia är ekonom, har arbetat på e.on och är numera pensionär. Hon är även aktiv i föreningen Zonta International.

Styrelsen i en bostadsrättsförening har två huvudsakliga uppgifter. Den ska sköta föreningens förvaltning och ekonomi samt underhållet av föreningens fastigheter. Även om det praktiska utförandet kan uppdras åt olika förvaltningsbolag är det alltid styrelsen som bedömer vad som måste göras och tar de erforderliga besluten.



Pia Sjöstrand

När det gäller föreningens ekonomi kan Pia berätta om de svåra tiderna under 1990-talet med den vikande fastighetsmarknaden och sedermera IT-bubblan som sprack. När det såg som mörkast ut var föreningen tvungen att höja avgiften under ett år med så mycket som 16 %. Genom stor skicklighet och någon tur har avgifterna under de senaste åren kunnat hållas på oförändrad nivå och flera gånger har

de också kunnat sänkas. Endast vid ett fåtal tillfällen under hennes ordförandetid har avgiften behövt höjas. Förutom att styrelsen har kunnat samarbeta bra med den ekonomiska förvaltaren och kunnat dra fördel av den fördelaktiga räntesituationen hänger det också på varje delägares ansvar att driftskostnaderna kan hållas låga.

Det tekniska underhållet av fastigheterna har ett långt tidsperspektiv. Våra hus ska kunna stå i bra skick i 100 år. Det har redan gått trettio år sedan nybyggnationen och just kring denna tidpunkt kan det bli fråga om extra insatser. På en tomtyta av 8 872 m² har vi 167 bostadsrättslägenheter, en hyreslokal och en gästlägenhet samt en omfattande maskinpark att förvalta. Det gäller vatten och värme, hissar och tvättstugor. Styrelsen håller i en rullande underhållsplan för de närmaste 20 åren; sedan tillkommer de akuta åtgärderna vid olika haverier och felaktigheter.

För att du som delägare ska få en uppfattning om vilket stort arbete en styrelse lägger ner så att säga "bakom fasaderna" har Pia gjort en sammanställning av de större åtgärderna under hennes tid som ordförande.

◁ Utbyte av vissa fönsterbleck, omdränering av tornhuset, nytt fastighetsnät för bredband, styr- och reglersystem för ventilationen, renovering av putsade fasader på Föreningsgatan, rörelsesensorer i miljörum och tvättstugor, ny grind i huvudentrén, skyddsplåtar på loftgångarna, renovering av två trappuppgångar och övernattningslägenheten, nya

lekmiljöer och lekredskap på gårdarna, pingisbord, ombyggnad av tornhuset till tre lägenheter, blästring och ommålning av plåttaken, målningsarbete av vita betongdetaljer under två års tid, nya LED stolparmaturer på gårdarna och ny fasadbelysning runt kvarteret, renovering av putsade fasader samt träfönster på Mjölnergatan, renovering av den ena av de två muralmålningarna, nya fasadnummerskyltar, ny värmeanläggning och uppgradering av låssystemet.

◁ Nytt grus kom i början av sommaren till våra lekmiljöer och ett nytt porttelefonsystem är beställd för leverans under senare delen av innevarande år.

Pia har trivts med ordförandeskapet och styrelsearbetet har fungerat bra med ansvarsfördelningen av de ekonomiska, tekniska och administrativa uppgifterna. Kraven på en styrelse i en bostadsrättsförening har ökat under åren, beroende på den allmänna samhällsutvecklingen och mer och mer utökade kravbilder. Det är då mycket viktigt att en styrelse tar ett stort ansvar och tar så bra beslut som möjligt för föreningens bästa.

Vad ska nu Pia göra när hon har lämnat över stafettpinnen till nästa styrelse och nästa ordförande? Inledningsvis ska hon passa på att göra smärre renoveringar i den egna lägenheten såsom tapetserings- och målningsarbeten.

Och ja, det har hänt imponerande mycket under tiden som Pia har suttit som ordförande.

BRA ATT VETA FÖR DIG SOM DELÄGARE - VART DU SKA VÄNDA DIG FÖR HJÄLP & FELANMÄLNINGAR

Föreningens grundregel är, att felanmälan INTE görs till någon i styrelsen. Du ska i stället kontakta Örehus Fastighetsförvaltning AB, ornen@orehus.se eller 040-18 40 50 (telefonsvarare).

Felanmälan kan göras rörande fastighetsskötsel, reparationer och justeringar i gemensamma utrymmen, fel på föreningens belysning (lysrör, glödlampor och armaturer). Även fel på porttelefoner, hissar och på maskinerna i tvättstugorna ska anmälas till Örehus.

Om en person har fastnat i en hiss ska akutanmälan göras till Hiss i Skåne, 040-96 25 25.

Nya nyckelbrickor kan beställas och köpas hos Örehus, 040-23 43 00 eller anita.j@orehus.se.

Fel på bredbandet anmäls till Telenor, 020-222 222 och kabel-TV:n till www.comhem.se.

Skadedjur och bostadsohyra anmäls till Nomor AB, 0771-122 300 eller www.nomor.se/skadeanmalan.

Vattenleveransen sköts av VA SYD Malmö, 040-635 10 00.

Vid nödfall - SOS 112

Bostadsrättsföreningen Örnén i Malmö, www.ornen.nu
Styrelsens ordförande/Ansvarig utgivare Jan Niskala Layout/Chefredaktör Péter Bódis
Skicka artiklar, bilder, tips etc till pbodis89@gmail.com