

Svar på frågor som mäklare ofta skickar till oss

1. Information om huset

Huset innehåller 54 lägenheter, varav 4 st 1 RoKv (33,3 kvm), 12 st 2 RoKv (44,0 kvm), 18 st 3 RoK (varierande mellan 80 och 87 kvm), 16 st 4 RoK (110,3 kvm) och 4 st 5 RoK (111,1 kvm). Till varje lägenhet hör ett vinds- eller källarförråd samt en matkällare.

Gemensamma lokaler i huset: två tvättstugor, hobbyrum, gym, samt föreningslokal med ett uthyrnings gästrum för övernattnings och ett mötes/party rum.

En del av källaren mot Sturegatan hyrs ut till IK Sirius Loppis.

2. Vicevärd och kontakt

BRF Luthagen har ingen vicevärd. Föreningens styrelse tar hand om medlemmarnas frågor.

Kontakta styrelsen via:

- Kontakt blanketten på föreningens hemsida, <https://luthagen.bostadsratterna.se/kontakt>
- E-post till styrelsen brf.luthagen@gmail.com
- Brev i föreningens brevlåda: Torsgatan 8D, 75315 Uppsala

3. Stamreovering år 2020

Huset är byggd 1969 och efter 50 år bör stammar bytas. År 2020 stamreoverade ByggConstruct AB fastigheten under maj-december.

Alla avlopp- och vattenrör är utbyta. Hela elsystemet är också utbytt med jordade eluttag, strömbrytare, ny el tablå, och kablar. Alla badrum/våtutrymmen revs till grunden och byggdes om med nya badrumsmöbler, klinker, kakel, golvvärme och handdukstork.

Bjerkning AB har bistått föreningen med upphandling och byggledare under stamreoveringen.

4. Gemensamt el

I samband med vår stamreovering installerade vi gemensamt elavtal. Då installerades nya individuella mätare i källaren. Föreningen betalar fakturorna kvartalsvis och sedan fördelas kostnaden utifrån varje medlems förbrukning till det pris/KWh som styrelsen bestämmer utifrån aktuella fakturor för perioden.

Vid överlåtelse av lägenhet kommer köparen att få säljarens faktura för förbrukat el under sista kvartalet om tillträdesdatum **inte** inträffar i början av kvartalet, dvs 1 januari, 1 april, 1 juli, 1 oktober. Detta ska klargöras av mäklaren och betalningen justeras i efterhand mellan köparen och säljaren.

5. Parkering

Föreningen har 16 parkeringsplatser med motorvärmarruttag på innergården och månadshyran är 400 kr fr.o.m 1 december 2023.

I kvarteret finns flera boendeparkeringar som man får tillstånd till via Uppsala Kommun.

Månadspris (år 2023) för boendeparkering var 400 kr.

6. Lediga P-platser

Just nu finns inga lediga parkeringsplatser. Väntetid för P-plats på gården är vanligtvis 4–7 år.

För närvarande (oktober 2023) har vi 12 medlemmar som står i kö för P-plats.

7. Vad ingår i månadsavgiften?

I månadsavgiften ingår värme, varm- och kallvatten, kabel-tv, bredband och tvättstuga.

TV-leverantör är Tele2/ComHem. Internetleverantör är Bredband2/A3.

Sedan 10 juni 2021 har föreningen gemensamt el via Vattenfall. Debitering för elnät betalas av föreningen och debitering för privat konsumtion betalas via månadsavgiften, se också punkt 4. Gemensamt el.

8. Tillkommer någon obligatorisk avgift på avin för ex tv eller bredband?

Inte till medlemmarna. Fakturan betalas av föreningen.

9. Vem är föreningens ekonomiska förvaltare och vem sköter panterna?

Bostadsföreningens ekonomiska förvaltare är Simpleko. Simpleko sköter också panterna.

10. Planerad avgiftshöjning?

Månadsavgiften höjs med 2% den 1 januari 2024 för att möta kommande års ökade kostnader. Vattenfall, föreningens leverantör av vatten och värme, höjer priset för vatten med 28% och värmen med 17%. Hyreshöjning sker sedan kontinuerligt efter det rådande ekonomiska läget.

11. Vart skickas medlemsansökan?

*Medlemmen ska delges kopia av ordningsreglerna samt stadgarna som gäller i föreningen. Medlemsansökan skickas till Simpleko portalen, Ny medlem
<https://www.simpleko.se/for-kunder/for-styrelsen/nymedlem/>*

12. Hur sker nyckelhantering vid överlåtelsen?

Nyckelhantering sker mellan parterna vid överlåtelsen. Styrelsen har information om antalet nycklar som blivit tillverkade till vissa lägenheter.

13. Har föreningens försäkring ett gemensamt bostadsrättstillägg?

I fastighetsförsäkringen är en bostadsrättsförsäkring inkluderat som gäller för samtliga 54 bostadsrätter. Folksam villkor för Hemförsäkring, Bostadsrättsförsäkring gäller.

Bostadsrättsförsäkringen ersätter inte skador på personlig egendom. Lägenhetsinnehavare måste ha en egen hemförsäkring som komplement till den gemensamma bostadsrättsförsäkringen för familjens lösöre som också täcker boende vid ev. evakuering.

14. Accepterar föreningen "delat ägarskap", t ex barn/förälder/juridisk person?

Föreningen accepterar delat ägarskap där minsta ägare andel är 10%. Föreningen godkänner inte juridisk person som medlem.

15. Policy vad gäller andrahandsuthyrning av bostadslägenheter?

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast efter medgivande av styrelsen (se 47§ i stadgarna). En avgift tas ut vid andrahandsupplåtelse (se 9§ i stadgarna).

16. Har föreningen beslutat att genomföra någon större reparation eller ombyggnad av fastigheten?

Nödvändiga förbättringar i ventilationssystemet genomförs under 2023 för att möta dagens krav på brandsäkerhet. Reparation av sockel vid gavlarna är aktuell 2024.

17. Tillträdesdatum

Dagen före tillträdesdatumet ändrar styrelsen diverse skyltning för de nya medlemmarna: namn på brevlåda, lägenhetsdörr, entrétavla m.fl. Därför önskar styrelsen att mäklaren informerar när tillträdesdatum blir ändrad.

18. Större fastighetsreningar utförda under 2000-talet

Finns också i Årsredovisningen

2004	Ventilationsåtgärder, ombyggnad med värmeåtervinning.
2006	Målning av trapphus samt installation av säkerhetsdörrar och postboxar. Säkerhetsdörrar bekostades av enskild lägenhetsinnehavaren därför vissa valde att inte byta sina dörrar.
2008	Takomläggning och tilläggsisolering av vindsbjälklag. Fönsterbyte till PVC-fönster med dubbelglas D4-15.
2010	Balkongrening, lagning och målning av balkongplattor, samt montering av nya räcken.
2014	Stamspolning och filmning.
2015	Parkeringsplatser och innergårdens asfaltytor renoverade och nyasfalterade. Eluttag till alla 16 parkeringsplatser.
2017	Renovering av entrédörrar och golv i trapphus. Installation av nya tvättmaskiner.
2018	Nya hissar installerade i 8C och 8D.
2019	Nya hissar installerade i 8A och 8B.
2020	Stamrenovering samt total el renovering, se 3.
2021	Gemensamt el med individuella mätare i källaren.
2023	Förbättring av brandskyddet genom installation av brandspjäll i ventilationen i samtliga lägenheter

*Uppsala, oktober 2023
BRF Luthagen Styrelse*