

Den 2 november 2021, kl.18:00 – 20:00

Protokoll § 1–15. Styrelsemöte

Plats: Undercentralen och Styrelserummet i källaren Torsgatan 8D

Nr	Ärende	Ansv
§1	Öppnande	
	Ordföranden Christina Petersson öppnar mötet och hälsar alla välkomna.	CHPE
§2	Närvarande	CHPE
	<u>Närvarande samt för mötet beslutande:</u>	LIDR
	Christina Petersson, Ordförande	CHPE
	Johan Edin, Ledamot, Ledamot Vice ordförande	JOED
	Liliana Driankova, Ledamot Sekreterare	LIDR
	Martina Jirlow, Ledamot Kassör	MAJI
	Erika Aretis, Ledamot	ERAR
	Marie Eriksson, Suppleant	MAER
	Jerry Palmred, Suppleant	JEPA
§3	Godkännande av dagordning	Alla
	<i>Tillägg i 7. Fastighetsunderhåll</i>	
	<i>7.3. Brandsäkerhet, avtal med Presto</i>	
	<i>7.4. Utvändig hiss vid Sturegatan</i>	
	<i>Till 11. Skrivelser</i>	
	<i>11.2. Brev från Elham Kellgren</i>	
	<i>11.3. Inbjudan till Styrelsemässan</i>	
	<i>11.4. Inbjudan till vandring Allt ljus på Uppsala.</i>	
	<i>Till 13. Övriga frågor</i>	
	<i>13.4. Adventsgran, glöggträff i pergolan, avtackning av Ove</i>	
§4	Val av protokolljusterare och sekreterare	Alla
	Beslut: Protokolljusterare CHPE och LIDR	
§5	Föregående protokoll	Alla
	-	
§6	Kvarstående punkter	
	6.1.Nyckel hantering i föreningen.	CHPE
	CHPE och ERAR fortsätter med nyckelinventering. CHPE har fått några nycklar från Ove men inte alla, ex. nyckel till styrelserummet som han disponerar.	ERAR
	Nyckel pärm finns i styrelserummet.	
	6.2. Sällskapslokalen i källaren.	
	Stiltje för tillfället. Lokalen måste godkännas av brandkonsult och efter det ska ventilationen renoveras och övernattningsrummet möbleras. Under tiden kan styrelserummet och mötesrummet möbleras.	Alla

LIDR
CEP

§7

Fastighetsunderhåll

7.1. Ventilation i sällskapslokalen.

Upplands Ventilationstjänst kommer att installera ventilations aggregat i mötesrummet. Det kan ske först efter att brandkonsult har godkänt brandsäkerheten i lokalen. CHPE Alla

7.2. Undercentral

Styrelsen accepterar avtalet med Enreduce för underhåll av värmecentralen i källare. CHPE informerar Lars Blekstad. Avtalet bifogades i möteskallelsen. Alla Stängs

7.3. Brandsäkerhet, avtal med Presto

CHPE har varit i kontakt med brandkonsult från Presto för att utvärdera brandsäkerheten i sällskapslokalen. Brandkonsult och ventilationstekniker kommer under v.45 att titta på lokalen och diskutera lösningar med styrelsen. Presto Brandsäkerhet AB har skickat avtal om årliga kontroller av brandsäkerheten i fastigheten, **Bilaga 1**. CHPE läste upp villkoren i avtalet och styrelsen godkände det. CHPE informerar Presto. CHPE Alla Stängs

7.4. Utvändighiss.

I fastigheten finns en utvändig hiss mot källaren vid uppgång D - på Sturegatan. Hissen blev installerad av Uppsala kommun när några boende behövde hjälp för att komma med rullstol nerför trappan till källarvåningen. Hissen är batteridrivna och batterierna fort laddar ur. Hissen är f.n ur funktion, den är personhiss, inte varuhiss. Stängs

§8

Ekonomi

8.1. Kassaställning

Kassaställning drygt 900 000, likviditet 840 000 kr. MAJI

8.2. Budget för 2022

Stamreningen förra året bekostades med ett lån från Stadshypotek AB, på 20 millioner. Förutom det stora lånet har föreningen sedan tidigare 6 mindre lån på sammanlagt 8 millioner kronor. MAJI har träffat vår bankman på Handelsbanken, Stefan Bäck, som uppskattar föreningens ekonomi som god. Fastighetens värde är 81 millioner kr och belåningen utgör bara 35% av dess värde. MAJI CHPE Alla

Under 2021 har vi amorterat ett mindre belopp på tidigare tagna lån och ska amortera ytterligare 400 000 kr till.

Under 2022 måste vi börja amortera av det stora lånet. MAJI föreslår att vi amorterar 500 000 kr som innebär att månadshyran måste höjas med 4%.

Den 1 november hade MAJI och CHPE möte med vår ekonomiförvaltare på Simpleko, Kristin Mattsson. Föreningens budget för nästa år är nästan fastställd.

Styrelsen godkänner budgeten och hyreshöjningen på 4%.

§9

Vicevärds jobb

Ska tas bort från dagordningen. Styrelsen har fördelat vicevärdens uppgifter inom gruppen, bilagan "Vem gör vad" i möteskallelsen. Stängs

§10

Medlemsärenden

10.1. Andrahandsuthyrningar

- Lgh 51, Cecilia Alpin: godkänd av styrelsen via e-post.
Cecilia måste registrera sin andrahandsuthyrning på Simpleko portal.

10.2. Överlåtelse.

-

10.3. Lgh 32, Torsgatan 8B, Paknejad & Gholami

Alla

Under renoveringen i lägenhet 32 fick Gholami flera gånger kortslutning den 15 och 16 oktober som gjorde att lägenhetssäkring gick av. JEPA fick byta säkring i elrummet i källaren.

Gholami har inte lämnat sakkunnighetsintyg för utfört VVS- och el-arbete efter renoveringen i både lgh 15 (8B, Paknejad gamla lgh) och i lgh 32 (8C, Paknejad nuvarande). Pga detta och alla kortslutningar har styrelsen beslutat (via mail) att besikta elarbetet i lgh 15 och 32. CHPE anlätade firman JMAB att besikta elinstallationen i båda lägenheter. Flera fel hittades och blev åtgärdade av JMAB tekniker.

MAJI attesterar JMABs faktura och lägger den sedan till månadshyran till lgh.32.

§11 Skrivelser

11.1. Simpleko, informerar om handling av den elektroniska faktureringen. bilagan i möteskallelsen.

Stängs

Viktigt att notera är fakturor ska skickas till adressen:

*Brf Luthagen, Fastnr 4317
Box 1005, 83129 Östersund*

11.2. Brev från Elham Kellgren, **Bilaga 2**, "Brev till styrelsen rörande köksrenovering"

Alla

Dotter till Paknejad & Gholami skriver till styrelsen å sina föräldrar vägnar och ifrågasätter styrelsens krav på besiktning och sakkunnighets intyg. MAJI har författat svar som styrelsens godkänt via mail (svaret finns i bilagan). I svaret föreslås personligt möte med styrelsens representanter, Elham och hennes föräldrar. Styrelsen bestämmer att MAJI, CHPE och MAER ska representera styrelsen.

11.3. Inbjudan till Styrelsemässan den 18 november i UKK, **Bilaga 3**
CHPE har anmält sig.

Stängs

11.4. Inbjudan till vandring All ljus på Uppsala, den 11 november, **Bilaga 4**
ERAR anmäler sig.

Stängs

§12 Boendeinformation

12.1. Nya parkeringsavtal: gäller fr.o.m 1 december 2021.

Alla

Enligt medlingen med Leif Sundström hos Uppsala tingsrätt den 30 augusti och beslut på medlemsmöte den 28 september, nya parkeringsavtal ska ersätta de gamla avtalen. De nya avtalen ska förnyas efter två år och ska ha 2 månaders uppsägningstid.

LIDR förbereder avtalen för 16 P-platser och lämnar 2 pappers exemplar i kuvert i brevlådan till varje P-platsinnehavare under första halvan av november.

LIDR

12.2. Att göra extra lägenhetsnycklar, bilaga i möteskallelsen
Styrelsen godkände förslaget. LIDR ska publicera det på hemsidan.

LIDR

12.3. Boende information i november.

- hyreshöjning 4% efter årsskiftet,
- uppdaterade trivselregler,
- sällskapslokalen ska besiktigas och efter det inredas,
- extra nyckelkopior,
- glöggträff i pergolan den 12 december

Alla

LIDR

Trivselreglerna ska bifogas på papper och publiceras på hemsidan, se också §13.3.
LIDR skriver förslag och alla granskar och bidrar. Ska vara klar senast den 15/11.

§13 Övriga frågor

13.1. Arbetsuppgifter inom styrelsen, bilaga i möteskallelsen *Vem gör vad*
LIDR publicerar på hemsidan **Vem gör vad**, under fliken BRF Styrelse.

Alla

LIDR

13.2. Namn på brevlåda, entréns tavla och lgh dörr: den som bor eller den som äger lägenheten?
På anslagstavlan i entrén ska stå namnet på lägenhets ägaren/ägarna. På skylten vid lägenhetsdörren och postlådan ska stå namnen på de som bor i lägenheten. Vid andrahandsuthyrning ska inga namn bytas.

Stängs

13.3. Granska Trivselregler, bilaga i möteskallelsen *Utkast Trivselregler*
MAJI har uppdaterat de gamla Ordningsregler från 2017. Styrelsen granskade och godkände den nya revisionen. LIDR ska publicera reglerna på hemsidan som ersättning av de gamla, under fliken OM föreningen -> Stadgar och regler.

Alla

MAJI

LIDR

13.4. Adventsgran, glöggträff i pergolan, avtackning av Ove
Christer Aspelin och Sven Randen har erbjudit sig att skaffa och montera adventsgran i pergolan. JEPA ska hjälpa till med montering om det behövs. Styrelsen beslutade att ha glöggträffen söndagen, den 3e advent, 12 december kl.15. Arbetsuppgifter till glöggträffen ska fördelas under december. Avtackning till Ove Larfors för 16-årsarbete som vicevärd i BRF Luthagen.

Alla

§14 Nästa möte
Nästa styrelsemöte måndagen den 29 november 2021, kl.18:00.
Plats: styrelserummet i källaren 8D.

Alla

§15 Avslutning

CHPE tackar för visat intresse och avslutar mötet.

Justeras:

 

Christina Petersson, ordförande

Liliana Driankova, sekreterare

OFFERT

Nr

Ort och datum
Uppsala 2021-07-05

Vår handläggare
Gustav Visén

Er referens
Christina Petersson

Kunduppgifter: Brf Luthagen

Torsgatan 8
753 15 Uppsala

Vi har härmed nöjet att offerera Er följande:

Art.nr.	Beskrivning	Antal	A-pris (brutto)	Rabatt	Summa
1102	Koldioxidsläckare presto K2	1	2800:-		1800:-
290941	Vattensläckare presto S9WM	1	3070:-		1800:-
44292	Brandfilt hårdplast	1	590:-		500:-
103422	Dörrmidjeskylt	2	355:-		300:-
5800	Arbets tid per timme	3	800:-		2400:-
	Totalsumma				6800:-

Övriga villkor

Leveranstid: 5-8 arbetsdagar på lagervaror övriga produkter och tjänster enligt överenskommelse.

Leveransklausul: FCA vårt lager.

Mervärdesskatt: Angivna priser är exklusive moms.

Betalningsvillkor: 30 dagar netto efter godkänd kreditprövning.

Leveransbestämmelse NL09 samt NLM 10.

r:

Offertens giltighetstid: 30 dagar från offertdatum.

Vi tackar för er förfrågan och hoppas att Ni finner denna offert fördelaktig, samt att vi ser fram emot ett givande samarbete.

Med vänlig hälsning

Gustav Visén
Brandskyddstekniker
Presto Brandsäkerhet AB

Säljaren förbehåller sig rätten att kontrollera köparens kreditvärdighet och kräva förskottsbetalning om detta anses nödvändigt.

☐ Godkänd kreditprövning

OFFER:

Nr

Ort och datum
Uppsala 2021-07-05

Vår handläggare
Gustav Visén

Er referens
Christina Pettersson

Kunduppgifter: Brf Luthagen, uthyrningsdel Sirius

Torsgatan 8
753 15 Uppsala

Vi har härmed nöjet att offerera Er följande:

Art.nr.	Beskrivning	Antal	A-pris (brutto)	Rabatt	Summa
190100	Pulversläckare PG6 Presto	1	2580:-		1800:-
103409	Efterlysande hänvisningsskylt	1	235:-		235:-
	Totalsumma				2350:-

Övriga villkor

Leveransid:

Leveransklausul:

Mån/ördslovett:
1991-1992

Betalningsvillkor:

Lieferansbestämmeise

3

Offertens giltighetstid:

5-8 arbetsdagar på lagervaror övriga produkter och tjänster enligt överenskommelse.

FCA vårt lager.

Ansökan priser är exklusive moms.

30 donor cells after graft and breeder/sowing.

NL09 samt NLM 10.

30 dagar från offertdatum.

Vi tackar för er förfrågan och hoppas att Ni finner denna offert fördelaktig, samt att vi ser fram emot ett givande samarbete.

Med vänlig hälsning

Gustav Visén

BrandskyddsTekniker

Presto Brandsäkerhet AB

Saljaren förbehåller sig rätten att kontrollera köparens kreditvärdighet och kräva förskottsbetalning om detta anses nödvändigt.

☐ Godkänd kreditprövning

Brev till styrelsen rörande köksrenovering

2 meddelanden

elham Kellgren <ellafive@hotmail.com>

24 oktober 2021 21:08

Till: "brf.luthagen@gmail.com" <brf.luthagen@gmail.com>

Hej,

Jag heter Elham Kellgren och är dotter till Rajabali (Ali) Gholami. Jag har blivit informerad om att det skurit sig mellan min pappa och styrelsens ordförande Christina Petersson efter flertalet diskussioner kring en köksrenovering som genomförts av hantverkare under oktober månad.

Utifrån den information jag fått kring detta har Ali av Christina blivit ombedd att lämna information om de hantverkare (bekanta till Ali) som utfört arbetet, något Ali inte lämnat ut. Därefter har Christina begärt att Ali bokar och betalar för en besiktning med tillhörande intyg som bekräftar huruvida arbetet utförts enligt gällande bransch-regler, något Ali gett klartecken till vad gäller själva besiktningen men där han inte gått med på att betala för den.

Som jag ser det är 7 kap 7 § bostadsrättslagen här tillämplig vilken säger att *bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd får utföra åtgärd i lägenheten som innefattar: (i) ingrepp i en bärande konstruktion, (ii) ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller (iii) annan väsentlig förändring av lägenheten.* Styrelsen får dock inte vägra att medge tillstånd till någon sådan åtgärd såvida inte den är/varit till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Dessutom är det föreningen som ska bevisa att åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Min bedömning är att en propp som gått under renoveringen samt det faktum att en lista på hantverkare inte lämnats in inte är bevis på påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Det är styrelsens fulla rätt att begära en besiktning (något Ali har accepterat) men samtidigt är det Alis fulla rätt att inte betala för besiktningen (det vill säga om styrelsen vill att utförandet av köket ska besiktigas får styrelsen även betala för den).

Jag har även tagit del av dokumentet "Regler vid renovering av lägenhet" som nyligen (8 oktober 2021) tagits fram av styrelsen där det bland annat framgår att sakkunnighetsintyg för utfört VVS- och el-arbete ska lämnas till styrelsen efter avslutat jobb. Känslan har varit att Christina tolkat denna regel som att den brutits av Ali och att han därför bör betala för en besiktning. Dock kan man inte inskränka bostadsrättshavarens rättigheter enligt bostadsrättslagen och tillhörande praxis och att kräva Ali på betalning utan att bevisa påtaglig skada eller olägenhet för föreningen bedömer jag vara att inskränka på hans rättighet som bostadsrättshavare. Ali anser att arbetet är utfört enligt bransch-standard.

Så för att sammanfatta det hela godkänner Ali att styrelsen bokar in en besiktning men att styrelsen bekostar den.

Jag skulle även vilja be styrelsen att framöver kontakta mig och inte Ali i detta ärende då han sedan många år tillbaka lider av hjärtbesvär samt högt blodtryck och diabetes. Detta ärende har haft en negativ påverkan på Ali och vid ett läkarbesök nyligen konstaterades att han fått försämrade värden. Jag hoppas ni kan respektera det.

Med vänliga hälsningar
Elham Kellgren

Styrelse BRF Luthagen <brf.luthagen@gmail.com>
Till: elham Kellgren <ellafive@hotmail.com>

26 oktober 2021 20:13

Hej Elham

Styrelsen har gärna ett möte med både dig och dina föräldrar då det är viktigt att vi kan skapa ett gott samarbete framöver.

Vi vill få ett skriftligt medgivande från den som äger lägenheten, dvs din mamma om att du får företräda henne i dessa frågor, innan vi bokar en tid.

Hon är även ansvarig för vad som sker i lägenheten vad gäller reparationer m.m. oavsett om det är din pappa som stått för detta.

I samband med inflyttningen i lgh 15 i 8B lämnades de ordningsregler som gäller i föreningen. Därefter har styrelsen även lämnat speciella regler som gäller vid renovering. Dessa regler har uppenbarligen inte följts eftersom ingrepp i elsystemet bl. a. förorsakat att säkringar gått sönder, såväl huvudsäkring i lägenheten, som i fastighetens elcentral i källaren, detta inträffade under eftermiddagen såväl fredagen den 15/10 som lördagen den 16/10.

Anledningen till att man ska lämna uppgift på vilket företag man anlitat vad gäller åtgärder kring elinstallationer, ventilation och vatten/avlopp är att säkra att det blir fackmannamässigt utfört, att företaget har licens att utföra denna typ av arbete. Dessa uppgifter har inte lämnats till styrelsen.

Övriga arbeten i lägenheten som te x målning, tapetsering, lägga golv kan man utföra själv om man så önskar då det inte kan ha någon inverkan på fastigheten i övrigt.

Styrelsen har rätt att besiktiga lägenheter efter utförda reparationer. Eventuella skador som uppstått eller åtgärder som behöver vidtas ska inte bekostas av föreningen (dvs vi alla som bor i huset) om det är uppenbart att man som bostadsrättsinnehavare gjort fel. Om besiktningen visar att någon åtgärd utförts felaktigt och behöver åtgärdas så är det bostadsrättsinnehavaren som ska stå för dessa kostnader.

När man bor i en förening så kan man inte åsidosätta dessa regler eftersom ev. skador som kan uppstå även kan drabba grannarnas lägenheter, tex strömavbrott, vattenskador m.m.

Med vänlig hälsning

Brf Luthagens styrelse

[Citerad text är dold]



18 NOVEMBER

Styrelsemässan

Uppsala Konsert & Kongress



Styrelsemässan är helt kostnadsfri för dig som besökare.

18 nov. Uppsala Konsert & Kongress UKK
Adress: Vaksala torg 1, 753 31 Uppsala

**Du som styrelseledamot i Brf är varmt välkommen att
anmäla dig till Styrelsemässan i Uppsala redan nu!**

Antal platser är begränsat och förhandsanmälan krävs.

Styrelsemässan är den självklara mötesplatsen för leverantörer och bostadsrättsföreningar. Din bostadsrättsförenings behov av olika varor och tjänster finns samlat på ett ställe. På Styrelsemässan får ni på kort tid personlig kontakt med flera olika leverantörer. Ni kan utbyta idéer och tankar för er förenings specifika behov. Ni är välkomna när det passar er.

Varmt Välkomna!

Förhandsanmälan krävs

Anmäl dig här!

Mat & Dryck (ingår utan kostnad)

Mat & dryck serveras mellan 17.30 till 18.50
Från 17.40 serveras även kaffe, te och choklad.

Tider 18 november

- Kl. 14.30** Styrelsemässan öppnar
- Kl. 15.00** Första föredraget startar
- Kl. 17.30-18.50** Mat och dryck serveras
- Kl. 17.40-18.40** Fika
- Kl. 18.30** Utlottning av presentkort
- Kl. 18.40** Kvällen avslutas

- Mat & Dryck
- Föredrag
- Utlottning

Mat - välj bland:

1. Varmrökt lax med saffran/lime majonäs, capris, vattenkrasse i solrosbröd.
2. Surdegsgalette med salami & brieost.
3. Skagenröra med sallad i wrap.
4. Grillade grönsaker och crème bonjour i chilibröd.
5. Fullkornsbaguette med rostbiff, honungssenap, majonnäs och rucola.

Dryck - välj bland:

1. Vin (vitt, rött eller rosé).
2. Öl (vanlig eller lättöl).
3. Alkoholfritt alternativ.

(1 servering per person)

Föredrag

Under mässan hålls flera intressanta föredrag.

Tid	Föredrag
-----	----------

- | | |
|-------|---|
| 15:00 | Svenska Bolån - Därför är det bra för Brf:er att ta hjälp med försäkring på en skakig marknad |
| 15:20 | Smartfront - Renovera rätt, tänk helhet och ta del av renoveringsstödet på 4,3 miljarder! |
| 15:40 | Nabo - Har ni satt rätt avgift i er bostadsrättsförening för 2022? |
| 16:00 | SBAB - Förenkla styrelsearbetet och digitalisera er förening med Boappa |
| 16:20 | Tele2 Sverige - Digital hållbarhet |
| 16:40 | Opigo AB - Bekymmersfri elbilsaddning |
| 17:00 | Avloppsteknik Svenska AB - Skjut upp stambytet och minska vattenskaderiskerna! |

Anmäl dig här!

Varmt välkomna!



Bilaga 4, s 1(2)



Liliana D <liliana.driankova@gmail.com>

Fwd: Inbjudan: Middag och guidad tur av Allt ljus på Uppsala

1 meddelande

Christina Petersson <chpet43@gmail.com>

29 oktober 2021 17:04

Till: Johan Edin <nide_j@yahoo.com>, Martina Jirlow <martina.jirlow@gmail.com>, Liliana D <liliana.driankova@gmail.com>, Erika Aretis <akire70@hotmail.com>, Marie Eriksson <mariesusanna@hotmail.com>, Jerry Palmred <jerrypalmred@live.se>

Hej,

Vem/vilka vill gå på detta?

Mvh Christina

----- Forwarded message -----

Från: Vattenfall Värme <noreply-varme@vattenfall.com>

Date: fre 29 okt. 2021 kl 15:02

Subject: Inbjudan: Middag och guidad tur av Allt ljus på Uppsala

To: <chpet43@gmail.com>

[Se webbversion](#)

VATTENFALL 

Stolt ljusvärd till:

**Allt ljus på
Uppsala 2021**

4-21
NOV

Uppsala ●

Höstens ljuspunkt! Välkommen på guidad tur och middag med Vattenfall Värme

Äntligen finns möjlighet att träffas igen! Därför vill vi bjuda in dig till en stämningsfull guidad tur och middag med oss. Vi är stolt ljusvärd till Allt ljus på Uppsala i år, och bidrar med en egen ljuspunkt – för ett fossilfritt Uppsala. Vi belyser fjärrvärmens roll i staden och berättar bl.a. om vårt nya biovärmeverk Carpe Futurum som invigs under 2022.

När? 11 november kl. 17:45

Var? Restaurang [Stationen](#) där det bjuds på en lättare middag.

Hur? Kl. 19:00 tar vi oss tillsammans ut på stan för en guidad tur runt ljusverken som utgör Allt ljus på Uppsala. Turen förväntas ta cirka en timme. Ta med varma kläder, och var beredd på att gå till fots.

Varmt välkommen önskar vi på Vattenfall Värme!

Anmäl dig här

Vill du bjuda in en kollega?

Två personer per BRF/företag har möjlighet att delta. Du kan bara anmäla dig själv, men du kan vidarebefordra detta mail direkt eller [klicka här](#) om du vill tipsa en kollega. Det är först till kvarn som gäller då platserna är begränsade.

Har du frågor?

För frågor om eventet, maila caroline.berntsson@vattenfall.com

För frågor om anmälan, maila linnea.barkstroem@vattenfall.com

Prenumerera på Värmes nyhetsbrev!

På så sätt håller du dig uppdaterad om det senaste inom fjärrvärme och det nya energilandskapet.

→ **Anmäl dig här**



Det här mailet skickas till dig för att du är kund hos oss. Vill du inte längre ta emot information från oss via mail, [klicka här](#).