

Kallelse/Dagordning till styrelsemöte nr.6**Datum:** Tisdagen den 22 juni 2021 **Tid:** 18.00**Plats:** Pergolan i föreningens trädgård, vid regn styrelserummet i källaren**Dagordning styrelsemöte**

1. Mötets öppnande
2. Närvarande
3. Val av protokolljusterare och sekreterare
4. Godkännande av dagordning
5. Föregående protokoll, anmärkningar
- föregående protokoll bifogas, finns på hemsidan, flik BRF Styrelse, filen *ProtokollStyrelsemöteNr5 210525*
6. Kvarstående punkter
 - 6.1. OVK rapport
 - 6.2. IMD (Individuell Mättning och Debitering), Simpleko svar bilaga *IMDavtal*
 - 6.3. Nyckel hantering i föreningen
 - 6.4. Brandsyn
7. Fastighetsunderhåll
 - 7.1. Vattenskada i 8D, lgh 50, Kerstin Mattsson
 - 7.2. Sällskapslokalen i källaren
 - 7.3. Flytt av styrelserummet
 - 7.4. Gym i gamla styrelserum
8. Ekonomi
 - 8.1. Kassaställning
 - 8.2. Handkassa
9. Vicevärdens rapport
10. Medlemsärenden
 - 10.1. Andrahandsuthyrningar
 - 10.2. Överlåtelser
Överlåtelse lgh.32, Torsgatan 8C Runestam db, bilaga *MedlemLgh32*
11. Skrivelser
 - 11.1. Hyresnämnden ansökan från Leif Sundström som inte godkänner hyreshöjning av parkeringsavgiften. Fortsättningen. Bilagor *Brev Västerås HN 1184-21, Västerås HN 1184-21 Aktil 10*
 - 11.2. Bostadsrättsnämnden om yttrande över vattenskada i lgh 28. Bilagor *BRN32-2021 tillägg vattenskada, BRN 32-2021 2 tillägg svar*

12. Boendeinformation

- el-betalning, IMD
- OVK rapport
- hur ersätter vi vicevärden
- felrapportering
- nyckel hantering
-

13. Övriga frågor

13.1. Vicevärdens uppgifter

- Inventera vicevärdens uppgifter
- Delegera vicevärdens uppgifter inom styrelsen
- Säga upp vicevärdens telefon 073-075 97 20

13.2. Granska förslag för Felhantering, bilaga *RutinFelanmälan*

13.3. Granska Ordningsregler: bilaga gamla *Ordningsregler2017103*, nya med förslag av Christer Aspelin *OrdningsreglerChrister*

14. Nästa möte

Sommaruppehåll, lämna kontaktuppgifter till ordförande om era resor under sommaren

15. Avslutning

Välkommen!

Christina Petersson, ordförande



Liliana D <liliana.driankova@gmail.com>

Fwd: Elmätare

1 meddelande

Christina Petersson <chpet43@gmail.com>

11 juni 2021 13:30

Till: Johan Edin <nide_j@yahoo.com>, Liliana D <liliana.driankova@gmail.com>, Martina jirlow <martina.jirlow@gmail.com>, Erika Aretis <akire70@hotmail.com>, marie eriksson <mariesusanna@hotmail.com>, Jerry Palmred <jerrypalmred@live.se>, Ove Larfors <Ove.Larfors@gmail.com>, Birgit och Christer Aspelin <aspelin4@hotmail.com>, Birgit Zetterberg <birgit.randen@gmail.com>

Hej, ----- Översänder för kännedom./ Christina

Forwarded message -----

Från: **Mattsson Kristin** <Kristin.Mattsson@simpleko.se>

Date: fre 11 juni 2021 kl 13:00

Subject: Sv: Elmätare

To: Christina Petersson <chpet43@gmail.com>

Hej Christina,

Det är vår hyresavdelning och Lisa Bergqvist, hon har mail: lisa.bergkvist@simpleko.se eller telefonnummer: 018-184131.

Det ni dock får tänka på är att ni nu kommer bli momsregistrerade då ni börjar med IMD (Individuell Mätning och Debitering) samt att det behöver skrivas ett tilläggsavtal på detta då det innebär ett extra arbete för vår hyresavdelning.

När det gäller den biten så är det min chef Mia Andersson som kommer kontakta er gällande detta, hon har även mail: Mia.HolmqvistAndersson@simpleko.se eller telefonnummer: 018-184120.

Här kan ni även läsa om IMD:

<https://www.riksbyggen.se/inspiration/juridiska-fragor/dom-om-imd/>

Hälsningar**Kristin Mattsson**

Ekonom

Telefon: 018-18 41 43

Adress: Box 307, 751 05 Uppsala

www.simpleko.se

Simpleko
Gör ekonomin enkel

Det här e-postmeddelandet kan innehålla personuppgifter om dig eller andra fysiska personer. Vi på Simpleko är måna om att alla individer ska få sina personuppgifter behandlade på ett korrekt och lagligt sätt. Information om hur vi inom Simpleko behandlar personuppgifter finns på simpleko.se/integritet.

Detta meddelande, inklusive bilagor, kan innehålla konfidentiell information och är endast avsett för den eller de som angetts som mottagare. Om du inte är en avsedd mottagare får du inte sprida, distribuera eller kopiera det här e-postmeddelandet. Vänligen meddela avsändaren omedelbart om du har fått detta dokument av misstag och radera det här e-postmeddelandet från ditt system.

Från: Christina Petersson <chpet43@gmail.com>
Skickat: den 11 juni 2021 12:34
Till: Mattsson Kristin <Kristin.Mattsson@simpleko.se>
Ämne: Fwd: Elmätare

Hej Kristin,

Vem kan vara lämplig som kontaktperson i detta?

Mvh Christina

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

Från: Lars Öhrvall <lars@jmab.se>
Date: fre 11 juni 2021 kl 12:26
Subject: Elmätare
To: Christina Petersson <chpet43@gmail.com>

Hej Christina

Nu är alla mätare och serviscentraler bytta.

För att gå vidare med "egen" mätning och debitering lämnar jag din mail till Tobias Larsson på Ecoguard som kommer att hjälpa oss med driftsättning.

De (Ecoguard) kommer också att behöva en kontaktperson på Simpleko som har hand om er ekonomiska förvaltning.

mvh

Lars Öhrvall



Husbyborgsvägen 9

018-56 70 45 dnr

0707-58 59 08 mobil

752 28 UPPSALA

018-56 70 49 fax

www.jmab.se

Uppsala den 31 maj 2021

Brf Luthagen
Torsgatan 8D
753 15 Uppsala

Ansökan om inträde/utträde

Med stöd av bifogade förvärvshandling får undertecknad(e) köpare härmed ansöka om medlemskap i föreningen och får samtidigt undertecknad(e) säljare ansöka om utträde.

Överlåtare	Dödsboet efter Staffan Runestam med 1/1-del Torsgatan 8C 753 15 Uppsala	19280218-6417 070 656 91 92 arvid.runestam@upsala-farg.se
Köpare	Mansoureh Paknejad med 1/1-del Hedensbergsvägen 30 D 752 60 UPPSALA	19570113-1160 0739803651 aligholami58@gmail.com
Överlåtelseobjekt	Bostadsrätten till lägenhet nr 1101(32) med adress Torsgatan 8C, 753 15 Uppsala, i föreningen Brf Luthagen, 716401-2226.	
	Tillträdesdag enligt överlåtelseavtalet är 2021-09-01	
Undertecknande säljare	Undertecknad(e) säljare anmäler samtidigt sitt utträde ur föreningen. Uppsala den 31 maj 2021	

För Dödsboet efter Staffan Runestam

Arvid Runestam *samt enligt fullmakt*

för Karin Runestam & Erik Runestam

För Dödsboet efter Staffan Runestam

Karin Runestam *samt enligt fullmakt för Erik Runestam & Karin Runestam*

Undertecknande köpare

Undertecknad(e) köpare ansöker om medlemskap i föreningen samt förbinder sig att iakttä vad som föreskrivits i föreningens stadgar och ordningsregler vilka jag/vi har tagit del av.

Uppsala den 31 maj 2021

MANSOUREH PAKNEJAD

Mansoureh Paknejad

Ansvarig mäklare

Martin Boholm, tel. 0733958640, e-post. martin.boholm@notar.se

Kontaktperson

Zeynep Eker, tel. 0708-70 48 84, e-post. zeynep.eker@notar.se

Övrigt

Styrelsens godkännande av medlem(mar)

Styrelsen har beslutat antaga ovanstående köpare som medlem(mar) i föreningen. Inträde gäller från och med dagen för köparens tillträde. Köparen övertar således säljarens skyldigheter och rättigheter som är förknippade med innehavet av bostadsrätten från och med tillträdesdagen.

Föreningen bekräftar samtidigt att de tagit del av säljarens / nas anmälan om utträde ur föreningen.

Undertecknande

För Brf Luthagen

Ort och datum

Namnteckning



Liliana D <liliana.driankova@gmail.com>

Fwd: Brev från Hyres- och Arrendenämnden i Västerås i 1184-21

1 meddelande

Christina Petersson <chpet43@gmail.com>

3 juni 2021 10:19

Till: Johan Edin <nide_j@yahoo.com>, Liliana D <liliana.driankova@gmail.com>, Erika Aretis <akire70@hotmail.com>, Martina Jirlow <martina.jirlow@gmail.com>, Jerry Palmred <jerrypalmred@live.se>, Marie Eriksson <mariesusanna@hotmail.com>, Birgit och Christer Aspelin <aspelin4@hotmail.com>, Birgit Zetterberg <birgit.randen@gmail.com>, Ove Larfors <Ove.Larfors@gmail.com>

Översänder för er kännedom

Mvh Christina

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

Från: **Hyres- och Arrendenämnden i Västerås** <hyresnamndenivasteras@dom.se>

Date: tors 3 juni 2021 kl 09:47

Subject: Brev från Hyres- och Arrendenämnden i Västerås i 1184-21

To: Bostadsrättsföreningen Luthagen <chpet43@gmail.com>

Bifogat detta e-postmeddelande finns dokument med viktig information från en domstol eller en nämnd inom Sveriges Domstolar.

Vad behöver jag göra?

Läs bifogade dokument så snart som möjligt. Där står vad du ska göra och om du ska göra det senast ett visst datum.

I vissa dokument kan du bli uppmanad att bekräfta att du tagit emot dem. I så fall finns det också anvisningar för hur du kan göra detta. Det är viktigt att snarast kontrollera ifall du ska bekräfta mottagandet.

Personuppgifter

Du kan läsa om vår behandling av personuppgifter och om dina rättigheter på www.domstol.se/personuppgifter.

Har du frågor?

Kontakta aktuell domstol eller nämnd - kontaktuppgifter finns på www.domstol.se och i bifogade dokument. Du kan också svara på detta e-postmeddelande. Ange alltid målnummer vid kontakt.

Målnummer: 1184-21

Dokument: Underrättelse, Aktbilaga 10, DokId 95464

Vänliga hälsningar

Sveriges Domstolar

www.domstol.se

Attached to this e-mail, you will find one or more documents containing important information from a court or board that forms part of the Swedish Court System.

What do I need to do?

Please read these documents as soon as possible. Within the documents you will find instructions regarding what actions you are required to take and by what date. In certain cases, you are required to actively confirm that you have received the documents. If confirmation is required, please follow the instructions given. It is important that you check as soon as possible whether a confirmation is required.

Your personal data

For more information regarding the processing of your personal data please visit our website www.domstol.se/personuppgifter.

Do you have any questions or need more information?

Please feel free to contact the court or the board directly. Contact information may be found at www.domstol.se, or within the documents attached to this e-mail. It is also possible to reply to this e-mail.

When contacting the court or board, please state the case number.

Case number: 1184-21

Document: Underrättelse, Aktilaga 10, DokId 95464

Kind regards

The Swedish Court System

www.domstol.se



Västerås HN 1184-21 Aktil 10.pdf
797K



Bostadsrättsföreningen
Luthagen

Parter: Leif Sundström ./ Bostadsrättsföreningen Luthagen

Ärendet gäller: medling

Fastighet/Adress: Luthagen 72:2, Torsgatan 8 A-D, Uppsala

De handlingar som följer med detta brev skickas till er för kännedom.

Annika Larsson
Telefon 021-310584

Bifogade handlingar: aktilaga 9

Registrator Hyresnämnden i Västerås - HVT

Från: leifsundstrom1949@gmail.com
Skickat: den 1 juni 2021 15:09
Till: Registrator Hyresnämnden i Västerås - HVT
Ämne: Sv: Brev från Hyres- och Arrendenämnden i Västerås i 1184-21

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS
Rotel 2

INKOM: 2021-06-01
MÅLNR: 1184-21

Jag förstår inte vad styrelsen har gjort för klagande. Vid kontakt med advokatbyrån i Uppsala som jag har rådfrågat i ärendet och meddelat att jag grävt ner stridsyxan tyckte de att jag skulle skriva till Hyres- och Arrendenämnden för att få klarhet i vad som gäller. Det jag för det första anmärker på är att styrelsen tar stamreoveringen som skäl till höjningen. Vad jag förstår så är det inte rättvist att p-platsinnehavarna skall få en höjning av avgiften med detta skäl (då får P-platsinnehavarna betala mer för stamreoveringen än övriga medlemmar). I avtalet som styrelsen har med p-platsinnehavarna finns under punkt 2 en möjlig anledning till höjning av avgiften på samma sätt som övriga kostnader. Styrelsen har efter stamreoveringen meddelat en höjning av hyran på 4 procent för alla medlemmar. Höjningen av p-platserna ligger mycket nära 17 procent. Det kallar jag inte på samma sätt. Om styrelsen vill ändra avtalsvillkoren så måste de säga upp det gamla avtalet senast sex månader innan "fardagen". I vårt avtal står det att avtalet gäller tills vidare. Då räknas fardagen generellt f.o.m. 14:e mars. Någon uppsägning har inte skett enligt vad som gäller enligt JB 8. Ett avtal med den höjda avgiften sändes ut i mitten på mars och om vi inte undertecknade avtalet och svarade senast 31 mars så ansågs p-platsen uppsagd av innehavaren. Så vitt jag kan se så är det enda rätta att styrelsen gör om och gör rätt. Styrelsen svarar också att efter klagande med berörda p-platsinnehavare (15 av 16) så ansåg styrelsen att ärendet var löst. Jag tolkar det som att jag är den 16:e. Vid telefonsamtal med 6 p-platsinnehavare uppger de att styrelsen inte alls har pratat med dem. Vad nu detta skall ha för betydelse i sammanhanget. Mitt förslag är att styrelsen tar tillbaka allt vad gäller p-platserna. Det är mer attraktivt för medlemmarna och ev. nyblivna medlemmar att kostnaderna hålls på en låg nivå. Kanske en kontakt med någon/några av stadens mäklarfirmer för att höra vad spekulanter anses som viktiga vid ev. köp av lägenhet.

Uppsala 2021-06-01

Med vänlig hälsning

Leif Sundström

Skickades från E-post för Windows 10

Från: Hyres- och Arrendenämnden i Västerås
Skickat: den 18 maj 2021 11:12
Till: Leif Sundström
Ämne: Brev från Hyres- och Arrendenämnden i Västerås i 1184-21

Bifogat detta e-postmeddelande finns dokument med viktig information från en domstol eller en nämnd inom Sveriges Domstolar.

Vad behöver jag göra?

Läs bifogade dokument så snart som möjligt. Där står vad du ska göra och om du ska göra det senast ett visst datum.

I vissa dokument kan du bli uppmanad att bekräfta att du tagit emot dem. I så fall finns det också anvisningar för hur du kan göra detta. Det är viktigt att snarast kontrollera ifall du ska bekräfta mottagandet.

Personuppgifter

Du kan läsa om vår behandling av personuppgifter och om dina rättigheter på www.domstol.se/personuppgifter.

Har du frågor?

Kontakta aktuell domstol eller nämnd - kontaktuppgifter finns på www.domstol.se och i bifogade dokument. Du kan också svara på detta e-postmeddelande. Ange alltid målnummer vid kontakt.

Målnummer: 1184-21

Dokument: Skrivelse, Aktilaga 8, DokId 95019

Delg nr: 83843X21525285FD

Vänliga hälsningar

Sveriges Domstolar

www.domstol.se

Attached to this e-mail, you will find one or more documents containing important information from a court or board that forms part of the Swedish Court System.

What do I need to do?

Please read these documents as soon as possible. Within the documents you will find instructions regarding what actions you are required to take and by what date. In certain cases, you are required to actively confirm that you have received the documents. If confirmation is required, please follow the instructions given. It is important that you check as soon as possible whether a confirmation is required.

Your personal data

For more information regarding the processing of your personal data please visit our website

www.domstol.se/personuppgifter.

Do you have any questions or need more information?

Please feel free to contact the court or the board directly. Contact information may be found at www.domstol.se, or within the documents attached to this e-mail. It is also possible to reply to this e-mail.

When contacting the court or board, please state the case number.

Case number: 1184-21

Document: Skrivelse, Aktilaga 8, DokId 95019

Service number: 83843X21525285FD

Kind regards

The Swedish Court System

www.domstol.se

Till Bostadsrättsnämnden
Gunilla Litzull

Uppsala den 28 maj 2021

BRN:s ärende 32/2021

Som jag förstår arbetar ni just nu med min anmälan mot vår Brf-styrelse. Jag vet inte vad jag ska göra och all kränkande särbehandling av mig börjar ta hårt på mina krafter. Jag har anmodats att bara ta kontakt med styrelsen via brev till föreningen, vilket jag också gjort. Styrelsen däremot tar sig friheten att inte svara på mina frågor. En fråga om "likhetsprincipen i föreningen" är fortfarande obesvarad (tidigare bilaga 10). Motion till Föreningsstämman är också avfärdad (tidigare bilaga 14 och 16) och inte medtagen som motion vid stämman.

Nu har vi haft årsstämma i föreningen med 28 deltagare och fått ett protokoll, som lämnar många tvivel hos mig. Bilaga 17.

På stämman anförde jag att det åligger styrelsen att redovisa att det föreligger en tvist mellan mig och föreningen i sin årsredovisning, § 8, vilket man inte hade gjort. Fick medhåll av ett par grannar för detta men det redovisades inte i protokollet.

Vid § 11, ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter lämnade jag in en skriftlig reservation till mötesordförande (bilaga 18). Eftersom tilliten till styrelsen numera är obefintlig så bad jag en granne att skriva under att jag lämnat in min skriftliga reservation. Enl. protokollet ska den komma med som bilaga men fattas hos flera medlemmar jag talat med. Hur ska jag få ut min reservation till alla medlemmar? Jag är inte intresserad av att fortsatt låta styrelsen mörka mina ersättningsanspråk för alla i föreningen och hålla mig utanför all gemenskap.

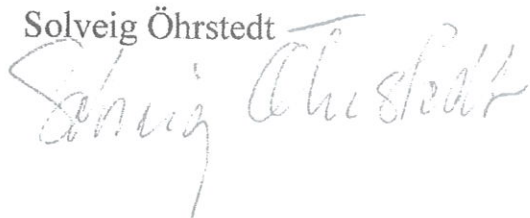
Vid § 18 anføres att det inte anmälts några motioner, vilket inte stämmer. Jag lämnade in en motion med förslag till åtgärd, vilken styrelsen direkt avfärdade och alltså inte tog upp på stämman. (Bilaga 14).

Protokollet är underskrivet av mötesordförande, sekreterare (tillika sekreterare i styrelsen) och två justeringsmän. Vad har de intygat? Det styrelsen önskar kommer fram eller det som verkligen hände.

Tacksam för all hjälp jag kan få.

Vänligen

Solveig Öhrstedt



PROTOKOLL FÖRENINGSTÄMMA

Nedanstående protokoll fördes vid BRF Luthagen föreningsstämma den 18 maj 2021, i föreningens trädgård.

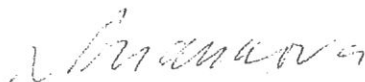
- | | | |
|-----|---|--|
| §1 | Stämmans öppnande | Föreningsstämman öppnades av styrelsens ordförande Christina Petersson. |
| §2 | Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden | Framgår av bifogad närvarolista: 28 medlemmar närvarande. Två skriftliga fullmakter bifogas. |
| §3 | Val av ordförande för stämman | Till stämмоordförande valdes Roosa Porthén. |
| §4 | Anmälan av protokollskrivare | Till protokollförare valdes Liliana Driankova. |
| §5 | Val av justerare tillika rösträknare | Till protokolljusterare tillika rösträknare valdes Johanna Blomstedt och Gunvor Nicander-Ekström. |
| §6 | Fråga om kallelse till stämman behörigen skett | Stämman fastställde att kallelse till föreningsstämman skett i behörig ordning. |
| §7 | Godkännande av dagordningen | Utsänd dagordning godkändes. |
| §8 | Föredragning av styrelsens årsredovisning | Föreningens ordförande Christina Petersson redogjorde kortfattat för årsredovisningen där viktigaste händelser var: genomförandet av stamrenovering av ByggConstruct, bytet av radiatorventilerna av QSEC och frigörande av källarlokalen tidigare uthyrd till HM Group. Individuell el mätning (IME) är beställt och ska utföras under år 2021. |
| §9 | Föredragning av revisionsberättelsen | I revisorns frånvaro föredrogs berättelsen av Christina Pettersson. |
| §10 | Fastställande av resultat- och balansräkning | Föreningens resultat- och balansräkning fastställdes i enlighet med revisorn förslag för verksamhetsåret 2020. Föreningens ekonom hos Simpleko Kristin Mattsson svarade på frågor om föreningens ekonomi. |
| §11 | Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter | Stämman beslutade med acklamation att ge ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter i enlighet med revisorn förslag. En skriftlig reservation lämnades dock (bifogas). |
| §12 | Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust | Stämman beslutade att årets uppkomna vinst överförs i ny räkning. |

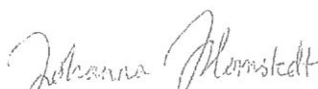
Lib
RP

- §13 Fråga om arvoden för räkenskapsåret 2021**
Valberedningen föreslog att styrelsens arvode höjs från 70.000 kr till 80.000 kr för innevarande verksamhetsår med avseende på det stora arbete och ansvar som styrelsen har för fastighetens underhåll och stamrenovering.
Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag.
Valberedningen arvoderas inte.
- §14 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter**
Stämman beslutade om fem ordinarie ledamöter och två suppleanter.
- §15 Val av styrelseledamöter och suppleanter**
Valberedningens förslag till ledamöter och suppleanter 2021.
Ordinarie ledamöter:
Erica Aretis (nyval, 1 år)
Liliana Driankova (vald 2020 för två år)
Johan Edin (omval, 1 år)
Martina Jirlow (nyval, 1 år)
Christina Petersson (omval, 1 år)
Suppleanter:
Marie Eriksson (nyval, 1 år)
Jerry Palmred (nyval, 1 år)

Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag.
- §16 Val av revisor och revisorssuppleant**
Till revisor omvaldes Gerhard Egerhag (1 år).
Till revisorssuppleant omvaldes Karin Wikblad på ett år.
- §17 Val av valberedning**
Till valberedning valdes Ola Jirlow till ledamot och Christer Aspelin till suppleant. Båda valdes för 1 år.
- §18 Motioner**
Inga anmälda.
- §19 Stämmans avslutande**
Ordföranden tackade deltagarna för visat intresse och förklarade årsstämman avslutad.
Därefter avtackades med blomma och presentcheck avgående styrelseledamöter Birgit Zetterberg-Randén och Christer Aspelin samt avgående valberedning ledamot Bo Carlsson.


Roosa Porthén, Ordförande


Liliana Driankova, Protokollförare


Johanna Blomstedt, Protokolljusterare


Gunvor Nicander-Ekström, Protokolljusterare

Filaga 18

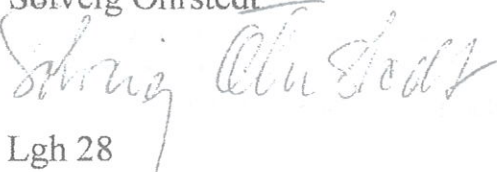
Vid Brf Luthagens årsstämma, planerad till den 20 april, genomförd den 18 maj 2021 reserverar jag mig mot att bevilja Brf Luthagens sittande styrelse ansvarsfrihet.

Anledning:

1. att styrelsen inte redovisat i årsredovisningen för Brf Luthagen att en tvist föreligger mellan mig och föreningen
2. att styrelsen inte försökt lösa tvisten
3. att styrelsen inte behandlat min motion gällande den här tvisten trots att jag har rätt enl. 13§ i föreningens stadgar att lämna in och få min motion behandlad.

Tvisten gäller att Brf Luthagen genom styrelsen inte vill betala stamreoveringen av mitt badrum i samband med en vattenskada 2018, trots att föreningen gett byggfirman Rendo Bygg i uppdrag att stamrenovera badrummet.

Solveig Öhrstedt



Lgh 28

Torsgatan 8C

Reservationen inlämnad skriftligen vid stämman.

Den 10 juni 2021, Uppsala

Från: BRF Luthagen
c/o Christina Petersson
Torsgatan 8B
75315 Uppsala

Till: Bostadsrättsnämnden
c/o Gunilla Litzull
Drottninggatan 2
111 51 Stockholm

Referens: Tillägg till Yttrande över BRN:s ärende 32/2021 – Vattenskada badrum

Av det senaste tillägget av Solveig Öhrstedt till BRN:s ärende 32/2021, med datum 28 maj 2021, framgår att hon känner sig kränkt och särbehandlad av styrelsen i BRF Luthagen och nu vill vi bemöta detta påstående.

Ersättningskrav

Styrelsen uppdrag är i första hand att förvalta föreningens ekonomi och fastighet. Eftersom Solveig Öhrstedts ersättningskrav gäller stora summor som tas från föreningens kassa, har styrelsen beslutat att inte ha "korridor- eller telefonförhandlingar" om ämnet utan en dokumenterad skriftlig diskussion. Styrelsen har besvarat alla brev som Solveig Öhrstedt skickat. Hennes brev likaså styrelsens svar har protokollförts på styrelsemöten. Vi har behandlat henne precis som vi behandlar alla andra.

Dessvärre höjdes hennes krav på ersättning väsentligt under perioden december 2020 – februari 2021. I sitt första brev (6 december 2020) begärde Solveig Öhrstedt ersättning på **40 988 kr**, där elarbetet kostade **20 028 kr**. Två månader senare (brev 5 februari 2021) kostade elarbetet **21 659** och i sista brevet (23 februari 2021) tillkom även självrisk på **15 000 kr**. Då blev kravet för ersättning inte **40 988 kr** utan **56 379 kr**.

Likhetsprincipen i BRF

Likhetsprincipen lyder att alla medlemmar i en bostadsförening behandlas lika. Det betyder att den som bor på bottenvåningen betalar för underhåll av hissen och för takrenoveringen. Den som har egen tvättmaskin betalar också för den gemensamma tvättstugan.

Några lägenhetsinnehavare hade renoverat sina badrum kort före stamrenoveringen. Vissa behöll inköpt utrustning och tackade nej till den som erbjöds. Ingen fick någon ersättning från föreningen för detta. Om vi talar om särbehandling, är verkligen Solveig Öhrstedt särbehandlad men på ett privilegierat, inte negligerat sätt: det är bara hon som fick ersättning för sitt renoverade badrum.

Gällande parkeringen

Alla parkeringsplatsinnehavare som fick avstå sina parkeringar (nr.1–8) under stamrenoveringen blev hyresbefriade i 6 månader med 1800 kr (6 x 300=1800 kr). Detta för de skulle betala avgifter för boendeparkering till kommunen under tiden de blev utan sina parkeringar. Tyvärr missade vi P-plats nr.8 (Solveig Öhrstedts parkering) när vi skickade listan till hyreskontoret. Men så fort Solveig Öhrstedt påpekade felet fick hon sin ersättning utbetald (*Bilaga 1*). Egentligen led hon inte ekonomisk förlust av det eftersom hon lånade gratis parkeringsplats på gården (P-platser 9–16 var inte berörda) av en annan medlem i föreningen som var bortrest under sommaren.

Motionen till föreningens årsstämma

Solveig Öhrstedts motion till föreningens årsstämma handlade om ett enskilt ärende. Efter samråd med sakkunniga på Borätterna beslöt styrelsen att inte ha hennes skrivelse som motion till föreningens stämma vilket hon också informerats om före stämman. Från styrelsens sida blev tvisten avslutad i.o.m. att Solveig Öhrstedt fick ersättning, (26 720 kr) som motsvarade kostnaden för stamrenovering av likvärdiga badrum i huset.

Liknande förhandlingar/ärenden mellan medlemmar och styrelse händer, men de brukar inte heller behandlas på årsstämma eller tas i med i årsredovisningar. Det står i protokollet från årsstämman att "*En skriftlig reservation lämnades dock (bifogas)*". Protokollet med sina bilagor sparas i föreningens arkiv, men bara kopia av protokollet delas ut i medlemmarnas brevlådor. Alla medlemmar har tillgång till föreningens arkiv och kan där ta del av bilagor och andra handlingar.

Christina Petersson
Ordförande BRF Luthagen
e-post chpet43@gmail.com
tel. 073-023 89 99

Utbetalningsorder

Kundnamn <i>BRF Lullagår</i>	Kundnr <i>4317</i>
---------------------------------	-----------------------

Vid utbetalning av lön och arvode måste personnummer alltid anges. Specifika blanketter för detta hämtas på <http://www.simpleko.se>

Namn och övriga uppgifter

Namn <i>Solveig Örstedt</i>	Personnummer <i>450206-1403</i>
Postadress <i>Lorsgatan 8C</i>	Postnummer, Postort <i>75315 Uppsala</i>
Utbetalningen avser: <i>Ersättning parkeringsplats under skatteöveringen 2020</i>	

Välj kontoform <i>Baukonto</i>	Välj mellan: Bankkontonummer inkl. clearingnr, Personkonto, Bankgiro och Plusgiro
Clearingnummer <i>8381-6</i>	Kontonummer <i>123050382-1</i>
Meddelande till mottagare (högst 27 tecken) <i>Ers. parkeringsplats skatteöv. 2020</i>	

KONTERING		INTERN REDOVISNING		BELOPP	KRE (kryssa)
Konto	Kst / Fastighet	Lägenhet	Kronor	Kredit	
118200			1800:-	☐	
				☐	
				☐	
				☐	
				☐	
Summa			1800:-		

Till alla poster ska det finnas kvitto/underlag som styrker utlägg och visar vad kostnaden avser.

Häfta eller tejpa fast kvittot på A4-papper.

Styrelsens attest

Ort och datum <i>Uppsala 2021-04-26</i>	Ort och datum
Attestberättigad enligt aktuellt attestblad <i>Birgit Zetterberg-Pandén</i>	Attestberättigad enligt aktuellt attestblad
Namnförtydligande <i>BIRGIT ZETTERBERG-PANDÉN</i>	Namnförtydligande

Denna blankett skickas till Simpleko AB, Box 307, 751 05 Uppsala



ORDNINGSREGLER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUTHAGEN

Följande ordningsregler antagna av styrelsen är till för att skapa säkerhet, gemensam trivsel och ekonomi inom föreningen samt lämna information till föreningens medlemmar och boende.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsregler.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför fastigheten. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster, liksom för andra hyresgäster av fastighetens utrymmen.

Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackningar när vatten står och droppar. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

Enligt lag och stadgar är bostadsrättshavare och dennes närstående och gäster skyldig att följa styrelsens utfärdade regler och anvisningar. Om dessa ej följs kan nyttjanderätten till lägenheten ifrågasättas.



Ordningsregler m.m. A till Ö

för medlemmar och andra boende i föreningens fastighet.

Andrahandsupplåtelse - 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).

Balkong - Skaka inte mattor och dylikt från balkong eller fönster.

Balkonglådor skall alltid placeras på räcketts insida. Vid vattning tänk på grannen under.

Grillning är inte tillåten.

Betonggolvet får målas i vilken färg ni vill, men typ betongfärg måste användas. Annan målning är inte tillåten.

Markiser och balkongskärmar får uppsättas endast om de beträffande färg och form godkänts av styrelsen. Enhetlighet.

Inglasning skall godkännas av styrelsen och byggnadsnämnd.

Matning av fåglar från balkongen är inte tillåtet.

Balkongdörr – Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att svara för underhåll av balkongdörrar (se 35§ i stadgarna). Varje år ska balkongdörrarna underhållas enligt instruktioner i Bilaga C ”Underhåll av fönster och balkongdörrar”.

Bredband – Alla lägenheter är försedda med uttag för anslutning till internet. Internet 100/100 mbit från Alltele ingår i månadsavgiften.

Buller, oljud – Störande ljud skall undvikas mellan kl 2200- 0700 till exempel ihållande spolning eller användande av tvätt- och diskmaskin. Tänk på att musik på balkong och öppna fönster hörs vida omkring.

Mer omfattande arbeten (speciellt borring, bilning och hammarslag) i lägenhet, som kan upplevas störande, får endast utövas mellan kl 0700-1900 på vardagar.

Använd alltid borrhammare vid borring i betongvägg. För tillfälligt lån kontakta föreningens vicevärd.

Informera gärna grannarna om större reparationsarbeten, t.ex. med anslag vid entréerna.



Cyklar – Cyklar skall stå i cykelställ eller cykelrum i källaren. Tänk på framkomligheten vid städning och snöröjning!

Energibesparing - Kostnaderna för uppvärmning är en av våra största utgiftsposter. Vi måste därför tillsammans se till att energiförbrukningen hålls nere och att det energiuttag som görs kommer till så effektiv användning som möjligt. Några besparingstips:

- Vi accepterar 20°C på dagen och 18°C på natten. Varje grad högre temperatur lär betyda 5 % fördyring!
- Låt inte fönster stå på glänt länge. Vädra hastigt och effektivt.
- Diska och skölj inte under rinnande vatten.
- Stryp värmen i elementen när Du under längre tid inte vistas i lägenheten.
- Åtgärda droppande kranar och rinnande toaletter (kontakta vicevärden).
- Den som har tagit bort innerdörren bör sätta tillbaka den. Den sparar energi och förhindrar också att lukt och ljud tränger ut i trapphuset (gäller ej de lägenheter som har säkerhetsdörr).
- Inglasade balkonger får inte uppvärmas via föreningens värmesystem (stäng balkongdörren vintertid).

Fastighetsunderhåll - Reparationer, underhållsarbeten och nyanskaffningar av annat i fastigheten än sådant som hör till lägenheternas inre. Gränsdragningen mellan en lägenhets inre och fastigheten i övrigt framgår av föreningens stadgar, 35-38 §. Större arbeten på fastigheten bekostas med lån eller av fonderade medel (yttre fond). Mindre, "löpande" underhållsarbeten belastar driftsbudgeten direkt. Behov av löpande fastighetsunderhåll anmäls till bostadsrättsföreningens vicevärd alternativt styrelsen.

Fönster - Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att svara för underhåll av mekanismen i fönstren (se 35§ i stadgarna). Varje år ska mekanismen i fönstren underhållas enligt instruktioner i Bilaga C "Underhåll av fönster och balkongdörrar".

Förändringar i lägenhet – Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd (se blankett: "Begäran om tillstånd till ändring i lägenhet" samt information på föreningens hemsida). Vid tveksamma fall kontaktas styrelsen.

Grannsamverkan - Grannsamverkan går ut på att boende i området håller extra uppsikt över sina grannars bostäder och är uppmärksamma på vilka som rör sig i bostadsområdet.



Grill - Föreningen har utegrillar som får användas av medlemmarna för gemensamma eller enskilda ändamål.

Grillarna förvaras fastlåsta i pergolan under grillsäsongen (låskoden till hänglåsen är den samma som portkoden).

Gräsmattor, planteringar – Eftersom vi gemensamt betalar kostnader för underhåll och reparationer bör det ligga i allas intresse att vara aktsamma om gräsmattor och växtlighet.

Gården – Föräldrar ansvarar för barnens leksaker.

Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar och ställningar för marschaller.

Bostadsrättsföreningens trädgårdsmöbler sätts ut genom styrelsens försorg. Låskoden till hänglåsen är den samma som portkoden.

Handikapphiss - Nyckel till handikapphissen erhålles genom ansökan till kommunens bostadsanpassningsenhet.

Hemsida – Brf Luthagen har en hemsida med adress: <http://luthagen.bostadsratterna.se/>
Kontakta styrelsen för att få tillgång till inloggningsuppgifter.

Hiss - Om hissarna i uppgångarna krånglar, kontakta i första hand bostadsrättsföreningens vicevärd i andra hand ring KONE kundcenter, tel 0771-50 00 00 (hissjour).

Hobbyrum - I källaren intill lilla tvättstugan har vi ett gemensamt hobbyrum med hyvel- och arbetsbänkar. Lägenhetsnyckeln går till dörrlåset. Arbete som bullrar får endast ske mellan kl 0700 och 1900. Tänk på grannarna, undvik onödigt buller. Kom ihåg att städa efter användning.

Husdjur – De som har hund eller katt skall se till att den inte förorenar, för oljud eller stör på annat sätt. Vare sig hundar eller katter får springa lösa i trappuppgångar, planteringar eller på gårdsplanen.

IP-telefoni – Det är möjligt att ansluta IP-telefoni via Alltele (se även Bredband).

Kabel-TV - Föreningen är ansluten till Com Hem. Avgifter för basutbudet betalas av föreningen.

Kodlås - Ingångarna till trapphusen är försedda med kodlås. Information om kod/byte av kod ges genom särskilt meddelande till boende i fastigheten. Koden kan inte användas mellan kl 2300 och 0600 då dörrarna måste öppnas med nyckel. Kontakta vicevärden eller styrelsen om du inte har fått tillgång till låskoden.



Kranpackningar - Vänd Er till bostadsrättsföreningens vicevärd för kontakt med lämplig firma. Byt i tid! En läckande kran medför onödiga kostnader.

Källare och vind – På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast i avsedda förråd. Gångarna skall hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare. Brandfarliga vätskor får *inte* förvaras i utrymmena.

Källsortering av sopor – Se Bilaga A: Obligatorisk källsortering av sopor.

Låsöppning - Den som har låst sig ute får anlita låssmed på egen bekostnad. Ett bra sätt att undvika kostnader för låsöppning är att deponera en nyckel hos en granne eller en bekant.

Lägenhetsunderhåll – Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är Du skyldig att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Bostadsrättsföreningen har i vår fastighetsförsäkring inkluderat en bostadsrättsförsäkring som gäller för samtliga 54 bostadsrätter. Trygg-Hansas villkor för Hemförsäkring, Bostadsrättsförsäkring gäller.

Bostadsrättsförsäkringen ersätter **INTE** skador på personlig egendom. Du måste ha en egen hemförsäkring som komplement till den gemensamma bostadsrättsförsäkringen för familjens lösöre.

Lägenhetsöverlåtelse – Se bostadsrättsföreningens stadgar.

Nycklar – Förlust av lägenhets-/fastighetsnyckel skall omedelbart anmälas till vicevärden.

Ordning - Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att det som åligger honom själv iakttas även om det som hör till hans hushåll eller gästar honom. Sålunda bör bl.a. ihållande spolning – för dusch, bad, disk- eller tvättmaskin och musik – inte förekomma mellan kl 2200 och 0700. Tänk på att musik på balkong och via öppna fönster hörs vida omkring.

Pantskrivningar – Pantskrivning i samband med lån registreras av RB Fastighetsägare AB och noteras i medlemsregistret.

Pappersinsamling – Pappersinsamling sker enligt källsorteringsrutin på gården. Se Bilaga A.



Parabolantenn – Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

Parkering - Inom föreningens fastighet får bil endast parkeras på därför avsedda, särskilt markerade P-platser. Det är förbjudet att parkera bilar vid häcken. För i- och urlastning får parkering kortvarigt ske på genomfarten framför ingångsportarna.

Bostadsrättsföreningen har 16 parkeringsplatser med el-uttag för motorvärmare på gården. Önskemål om parkeringsplats anmäls till styrelsen (kölista). Se också nedan angivna regler för uthyrning av P-platser på gården.

1. Den som stadigvarande innehar bil och är bosatt i föreningens fastighet har företräde till P-plats som blir ledig. Om efterfrågan på P-platser är större än tillgången har den företräde som först anmält sig hos styrelsen och antecknats i den av styrelsen förda kölistan över P-platser. Företrädesrätten gäller endast en bil per hushåll. Tidigaste datum för anmälan är tillträdesdagen.

Styrelsen äger säga upp P-platsavtal med den som inte uppfyller kraven i föregående stycke på stadigvarande bilinnehav och bosättning i fastigheten.

2. Om ingen använder sin rätt till företräde enligt ovan har styrelsen rätt att erbjuda den lediga P-platsen till annan. Bestämmelsen i punkt 1 om kölista skall därvid äga motsvarande tillämpning. En upplåtelse till någon som inte uppfyller kraven i punkt 1 på stadigvarande bilinnehav och bosättning i fastigheten får endast ske tills vidare och föreningen skall förbehållas rätten att säga upp nyttjanderätten till upphörande vid det kalendermånadsskifte som infaller närmast efter tre månader från den dag då någon som är företrädesberättigad enligt punkt 1 anmält sitt intresse för P-plats hos styrelsen. Om flera har sådana tillsvidarekontrakt skall den sägas upp först som har det senast ingångna kontraktet.
3. Styrelsen bestämmer övriga villkor för upplåtelse av nyttjanderätt till P-plats.

Postbox – I entrén till trapphus 8D finns en postbox för inkommande post till bostadsrättsföreningen och styrelsen. Postboxen utgör även en möjlighet för medlemmarna att enkelt lämna information till styrelsen.

RB Fastighetsägare AB- (tidigare ISS) Sköter föreningens ekonomiska förvaltning, uppbörd av månadsavgifter och betalningar av räkningar.

Relita industri och skadeservice AB (fd Saneringsentreprenad AB) – Fastighetsjour på kvällar, nätter och helger när bostadsrättsföreningens avtalspartner för fastighetsservice inte arbetar, tel: 018 – 155155. Kontakta vicevärden eller någon i styrelsen i tveksamma fall.

Rökning – Rökförbud gäller i källarutrymmen, på vindarna, i trappuppgångar och i hissar. Släng inte fimpar på marken.



Skadeinsekter – Föreningen har avtal med Nomor för bekämpning av skadeinsekter. Vid upptäckt av ohyra är bostadsrättsinnehavaren skyldig att meddela vicevärden/styrelsen (se 49§ i föreningens stadgar).

Saneringen är kostnadsfri.

Säkerhet – Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt aktsam när Du öppnar via portkoden.

Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.

Var försiktig med eld.

Din lägenhet är utrustad med brandvarnare. Kontrollera batterifunktionen regelbundet.

Meddela grannar eller styrelsen om Du under en längre tid är borta från Din lägenhet.

Trapphus – Mattor får inte läggas utanför lägenhetsdörren. Trappor och entréer får inte belamras med skräp, barnvagnar, leksaker eller andra föremål. Gäller även passager och källargångar. Rollator får förvaras hopfälld vid entrén.

Tvättstugor - Föreningen har två tvättstugor i källaren, en större med två tvättmaskiner, en torktumlare, en mangel och ett torkrum samt en mindre med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel. Tvättider, regler för bokning, städning m.m, se "**Ordningsregler för tvättstugorna**", Bilaga B.

Ventilation - Föreningens fastighet har en balanserad ventilation med injusterad till- och frånluft för att varje borätt skall få lika god luftomsättning oberoende av var i fastigheten borätten är belägen. Eftersom flera borätter utnyttjar samma ventilationskanaler kan inte inställningen av ventilationsdonen i en borätt ändras utan att det påverkar luftflödena i de andra borätter som är anslutna till samma ventilationskanaler. Samtliga ventilationsdon har justerats och kontrollerats för att ge föreskrivna luftflöden vid slutbesiktningen av ventilationsombyggnaden 2004. Mätresultatet finns protokollfört. Grovfilter för viss typ av tilluft kan hämtas från styrelsen.

Ventilationsdonen får inte justeras eller blockeras.

Yttre fond - Se Fastighetsunderhåll.



Ordningsregler för Bostadsrättsföreningen Luthagen

Följande ordningsregler antagna av styrelsen är till för att skapa säkerhet, gemensam trivsel och ekonomi inom föreningen samt lämna information till föreningens medlemmar och boende.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsregler.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför fastigheten. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även övriga familje-medlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster, liksom för andra hyresgäster av fastighetens utrymmen.

Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackningar när vatten står och droppar. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

Enligt lag och stadgar är bostadsrättshavare och dennes närstående och gäster skyldig att följa styrelsens utfärdade regler och anvisningar. Om dessa ej följs kan nyttjanderätten till lägenheten ifrågasättas.



Ordningsregler A B C lista

för medlemmar och andra boende i föreningens fastighet

Andrahandsupplåtelse - 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). **Använd Blankett för andrahandsuthyrning på hemsidan. Beakta Besittningsskyddet: I regel har hyresgästen rätt att bo kvar om hyresvärden säger upp avtalet. Det kallas besittningsskydd.**

Balkong - Skaka inte mattor och dylikt från balkong eller fönster.

Balkonglådor skall alltid placeras på räcktets insida. Vid vattning tänk på grannen under.

Grillning är inte tillåten.

Betonggolvet får målas i vilken färg ni vill, men typ betongfärg måste användas. Annan målning är inte tillåten.

Markiser och balkongskärmar får uppsättas endast om de beträffande färg och form godkänts av styrelsen. Enhetlighet.

Inglasning skall godkännas av styrelsen och byggnadsnämnd.

Matning av fåglar från balkongen är inte tillåtet.

Balkongdörr – Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att svara för underhåll av balkongdörrar (se 35§ i stadgarna). Varje år ska balkongdörrarna underhållas enligt instruktioner i Bilaga C ”Underhåll av fönster och balkongdörrar”.

Bredband – Alla lägenheter är försedda med uttag för anslutning till internet. Internet 100/100 mbit från **Alltele/A3 (?)** ingår i månadsavgiften.

Buller, oljud – Störande ljud skall undvikas mellan kl 22:00- 07:00 till exempel ihållande spolning eller användande av tvätt- och diskmaskin. Tänk på att musik på balkong och öppna fönster hörs vida omkring.

Mer omfattande arbeten (speciellt borrning, bilning och hammarslag) i lägenhet, som kan upplevas störande, får endast utövas mellan kl 07:00-19:00 på vardagar.

Använd alltid borrhammare vid borrning i betongvägg. För tillfälligt lån kontakta föreningens **styrelse**.

Informera gärna grannarna om större reparationsarbeten, t.ex. med anslag vid entréerna.
Läs vidare Störande Beteende.

Cyklar – Cyklar skall stå i cykelställ eller cykelrum i källaren. Tänk på framkomligheten vid städning och snöröjning!



Ordningsregler för Bostadsrättsföreningen Luthagen

Följande ordningsregler antagna av styrelsen är till för att skapa säkerhet, gemensam trivsel och ekonomi inom föreningen samt lämna information till föreningens medlemmar och boende.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsregler.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför fastigheten. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även övriga familje-medlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster, liksom för andra hyresgäster av fastighetens utrymmen.

Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackningar när vatten står och droppar. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

Enligt lag och stadgar är bostadsrättshavare och dennes närstående och gäster skyldig att följa styrelsens utfärdade regler och anvisningar. Om dessa ej följs kan nyttjanderätten till lägenheten ifrågasättas.



Energibesparing - Kostnaderna för uppvärmning är en av våra största utgiftsposter. Vi måste därför tillsammans se till att energiförbrukningen hålls nere och att det energiuttag som görs kommer till så effektiv användning som möjligt. Några besparingstips:

- Vi accepterar 21°C på dagen och 18°C på natten. Varje grad högre temperatur lär betyda 5 % fördyring! ???
- Låt inte fönster stå på glänt länge under kalla årstider. Vädra hastigt och effektivt.
- Diska och skölj inte under rinnande vatten.
- ~~Stryp värmen i elementen när Du under längre tid inte vistas i lägenheten.~~
- Åtgärda droppande kranar och rinnande toaletter (kontakta vicevärden).
- ~~Den som har tagit bort innerdörren bör sätta tillbaka den. Den sparar energi och förhindrar också att lukt och ljud tränger ut i trapphuset (gäller ej de lägenheter som har säkerhetsdörr).~~
- Inglasade balkonger får inte uppvärmas via föreningens värmesystem (stäng balkongdörren vintertid).

Fastighetsunderhåll - Reparationer, underhållsarbeten och nyanskaffningar av annat i fastigheten än sådant som hör till lägenheternas inre. Gränsdragningen mellan en lägenhets inre och fastigheten i övrigt framgår av föreningens stadgar, 35-38 §. Större arbeten på fastigheten bekostas med lån eller av fonderade medel (yttre fond). Mindre, "löpande" underhållsarbeten belastar driftsbudgeten direkt. Behov av löpande fastighetsunderhåll anmäls till bostadsrättsföreningens ~~vicevärd alternativt~~ styrelsen.

Fönster - Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att svara för underhåll av mekanismen i fönstren (se 35§ i stadgarna). Varje år ska mekanismen i fönstren underhållas enligt instruktioner i Bilaga C "Underhåll av fönster och balkongdörrar".

Förändringar i lägenhet – Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd (se blankett: "Begäran om tillstånd till ändring i lägenhet" samt information på föreningens hemsida). Vid tveksamma fall kontaktas styrelsen.

Grannsamverkan - Grannsamverkan går ut på att boende i området håller extra uppsikt över sina grannars bostäder och är uppmärksamma på vilka som rör sig i bostadsområdet.

Grill - Föreningen har utegrillar som får användas av medlemmarna för gemensamma eller enskilda ändamål.

Grillarna förvaras fastlåsta i pergolan under grillsäsongen (*låskoden till hänglåsen är den samma som portkoden*).

Gräsmattor, planteringar – Eftersom vi gemensamt betalar kostnader för underhåll och reparationer bör det ligga i allas intresse att vara aktsamma om gräsmattor och växtlighet.



Gården – Föräldrar ansvarar för barnens leksaker.

Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar och ställningar för marschaller.

Bostadsrättsföreningens trädgårdsmöbler sätts ut genom styrelsens försorg. Låskoden till hänglåsen är den samma som portkoden.

Handikapp hiss - Nyckel till handikapp hissen erhålles genom ansökan till kommunens bostadsanpassningsenhet.

Hemsida – Brf Luthagen har en hemsida med adress: <http://luthagen.bostadsratterna.se/>
Kontakta styrelsen för att få tillgång till inloggningsuppgifter.

Hiss - Om hissarna i uppgångarna krånglar, kontakta i första hand bostadsrättsföreningens styrelse och i andra hand ring KONE kundcenter, tel 0771-50 00 00 (hissjour).

Hobbyrum - I källaren intill lilla tvättstugan har vi ett gemensamt hobbyrum med hyvel- och arbetsbänkar. Lägenhetsnyckeln går till dörrlåset. Arbete som bullrar får endast ske mellan kl 0700 och 1900. Tänk på grannarna, undvik onödigt buller. Kom ihåg att städa efter användning.

Husdjur – De som har hund eller katt skall se till att den inte förorenar, för oljud eller stör på annat sätt. Vare sig hundar eller katter får springa lösa i trappuppgångar, planteringar eller på gårdsplanen.

IP-telefoni – Det är möjligt att ansluta IP-telefoni via Alltele (se även Bredband).

Kabel-TV - Föreningen är ansluten till Com Hem. Avgifter för basutbudet betalas av föreningen.

Kodlås - Ingångarna till trapphusen är försedda med kodlås. Information om kod/byte av kod ges genom särskilt meddelande till boende i fastigheten. Koden kan inte användas mellan kl 2300 och 0600 då dörrarna måste öppnas med nyckel. Kontakta ~~vicevärden eller~~ styrelsen om du inte har fått tillgång till låskoden.



Kranpackningar – Stamrenoverade kranar år 2020 har 5 års garanti. Vänd Er till styrelsen för kontakt med lämplig firma.

Källare och vind – På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast i avsedda förråd. Gångarna skall hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare. Brandfarliga vätskor får *inte* förvaras i utrymmena.

Källsortering av sopor – Se Bilaga A: Obligatorisk källsortering av sopor.

Låsöppning - Den som har låst sig ute får anlita låssmed på egen bekostnad. Ett bra sätt att undvika kostnader för låsöppning är att deponera en nyckel hos en granne eller en bekant.

Lägenhetsunderhåll – Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är Du skyldig att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Bostadsrättsföreningen har i vår fastighetsförsäkring inkluderat en bostadsrättsförsäkring som gäller för samtliga 54 bostadsrätter. Trygg-Hansas villkor för Hemförsäkring, Bostadsrättsförsäkring gäller.

Bostadsrättsförsäkringen ersätter **inte** skador på personlig egendom. Du måste ha en egen hemförsäkring som komplement till den gemensamma bostadsrättsförsäkringen för familjens lösöre.

Lägenhetsöverlåtelse – Se bostadsrättsföreningens stadgar.

Nycklar – Förlust av lägenhets-/fastighetsnyckel skall omedelbart anmälas **till styrelsen**. Huvudnyckel till Daloc säkerhetsdörrar finns hos styrelsen. Lägenhetsinnehavaren är ekonomiskt ansvarig för lägenhetsnycklarna.

Ordning - Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att det som åligger honom själv iakttas även om det som hör till hans hushåll eller gästar honom. Sålunda bör bl.a. ihållande spolning – för dusch, bad, disk- eller tvättmaskin och musik – inte förekomma mellan kl 2200 och 0700. Tänk på att musik på balkong och via öppna fönster hörs vida omkring.

Pantsskrivningar – Pantsskrivning i samband med lån registreras av **Simpleko** och noteras i medlemsregistret.

Pappersinsamling – Pappersinsamling sker enligt källsorteringsrutin på gården. Se Bilaga A.

Parabolantenn - Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkonggräcke.



Parkering - Inom föreningens fastighet får bil endast parkeras på därför avsedda, särskilt markerade P-platser. Det är förbjudet att parkera bilar vid häcken. För i- och urlastning får parkering kortvarigt ske på genomfarten framför ingångsportarna.

Bostadsrättsföreningen har 16 parkeringsplatser med el-uttag för motorvärmare på gården. Önskemål om parkeringsplats anmäls till styrelsen (kölista). Se också nedan angivna regler för uthyrning av P-platser på gården.

1. Den som stadigvarande innehar **privat (ej tjänste-)** bil och är bosatt i föreningens fastighet har företräde till P-plats som blir ledig. Om efterfrågan på P-platser är större än tillgången har den företräde som först anmält sig hos styrelsen och antecknats i den av styrelsen förda kölistan över P-platser. Företrädesrätten gäller endast en bil per hushåll. Tidigaste datum för anmälan är tillträdesdagen.

Styrelsen äger säga upp P-platsavtal med den som inte uppfyller kraven i föregående stycke på stadigvarande bilinnehav och bosättning i fastigheten.

2. Om ingen använder sin rätt till företräde enligt ovan har styrelsen rätt att erbjuda den lediga P-platsen till annan. Bestämmelsen i punkt 1 om kölista skall därvid äga motsvarande tillämpning. En upplåtelse till någon som inte uppfyller kraven i punkt 1 på stadigvarande bilinnehav och bosättning i fastigheten får endast ske tills vidare och föreningen skall förbehållas rätten att säga upp nyttjanderätten till upphörande vid det kalendermånadsskifte som infaller närmast efter tre månader från den dag då någon som är företrädesberättigad enligt punkt 1 anmält sitt intresse för P-plats hos styrelsen. Om flera har sådana tillsvidarekontrakt skall den sägas upp först som har det senast ingångna kontraktet.
3. Styrelsen bestämmer övriga villkor för upplåtelse av nyttjanderätt till P-plats.
Se också Parkeringsavtal publicerad på hemsidan under flik Om Föreningen -> Parkeringar.

Postbox – I entrén till trapphus 8D finns en postbox för inkommande post till bostadsrättsföreningen och styrelsen. Postboxen utgör även en möjlighet för medlemmarna att enkelt lämna information till styrelsen.

Relita industri och skadeservice AB (fd Saneringsentreprenad AB) – Fastighetsjour på kvällar, nätter och helger när bostadsrättsföreningens avtalspartner för fastighetsservice inte arbetar, tel: 018 – 155155. Kontakta vicevärden eller någon i styrelsen i tveksamma fall.

Rökning – Rökförbud gäller i källarutrymmen, på vindarna, i trappuppgångar och i hissar. Släng inte fimpar på marken.

Simpleko (tidigare RB Fastighetsägare AB-, tidigare ISS) sköter föreningens ekonomiska förvaltning, uppbörd av månadsavgifter och betalningar av räkningar.

Sirius Loppmarknad

En del av källarlokalen är uthyrd till Sirius Loppmarknad.

Skadeinsekter – Föreningen har avtal med Nomor för bekämpning av skadeinsekter. Vid upptäckt av ohyra är bostadsrättsinnehavaren skyldig att meddela styrelsen (se 49§ i



föreningens stadgar). Saneringen är kostnadsfri.

Störande beteende

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störande beteende. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten, men också i gemensamma utrymmen som t.ex. trapphus, hiss och tvättstuga.

Några exempel på vad lagen menar:

- a) Störande ljud är inte tillåtet. Man får inte störa genom att före oväsen som t.ex. att tala för högt, skrika eller stampa i golv. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument eller ha tv:n på alltför högt.
- b) Grannarna får inte heller störas av oväsen i trapphuset på grund av besökare i lägenheten.
- c) Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

Reglerna gäller dygnet runt, men är extra angelägna att följa efter klockan 22 på kvällen till klockan 7 på morgonen. Tvätt- och diskmaskiner ska inte användas under denna tid.

Säkerhet – Kontrollera att ytter porten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt aktsam när Du öppnar via portkoden.
- Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- Var försiktig med eld.
- Din lägenhet är utrustad med brandvarnare. Kontrollera batterifunktionen regelbundet.
- Meddela grannar eller styrelsen om Du under en längre tid är borta från Din lägenhet.

Sällskapslokal

Trapphus – Mattor får inte läggas utanför lägenhetsdörren. Trappor och entréer får inte belamras med skräp, barnvagnar, leksaker eller andra föremål. Gäller även passager och källargångar. Rollator får förvaras hopfälld vid entrén.

Tvättstugor - Föreningen har två tvättstugor i källaren, en större med två tvättmaskiner, en torktumlare, en mangel och ett torkrum samt en mindre med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel.

Tvättider, regler för bokning, städning m.m, se "***Ordningsregler för tvättstugorna***", Bilaga B.

Ventilation - Föreningens fastighet har en balanserad ventilation med injusterad till- och frånluft för att varje borätt skall få lika god luftomsättning oberoende av var i fastigheten borätten är belägen. Eftersom flera borätter utnyttjar samma ventilationskanaler kan inte inställningen av ventilationsdonen i en borätt ändras utan att det påverkar luftflödena i de andra borätter som är anslutna till samma ventilationskanaler. **Samtliga ventilationsdon har justerats och kontrollmätts för att ge föreskrivna luftflöden vid slutbesiktningen av ventilationsombyggnaden 2004 OVK 2021.. Mätresultatet finns protokollfört.**

Grovfilter för viss typ av tilluft kan hämtas från styrelsen.

Ventilationsdonen får inte justeras eller blockeras.

