

Den 16 februari 2021

Protokoll § 1-15. Styrelsemöte

Plats: Hemma hos Birgit Zetterberg-Randén, Torsgatan 8B

[illegible]

LiDr aR

Solveig Öhrstedt anser att styrelsen har lovat henne att ersätta badrumsrenoveringen 2018 när hon fått vattenskada. Det framgår inte av styrelsens svar den 19 juli 2018, men trots det har styrelsen betalat 19.700 kr till Solveig.

ChA

Beloppet för el arbeten på **20.084 kr** finner styrelsen extremt högt. Om styrelsen har lovat ersättning, då skulle bli som övriga likvärdiga badrum i huset. Enligt uppgifter är ungefärligt pris på elektrisk golvvärme i likvärdiga badrum ca **7.000 kr**. ChA kontaktar ByggConstruct för att få skriftligt besked om priset. ChP och LiD skriver svar till Solveig Öhrstedt att föreningen kommer att betala ytterligare 7.000 kr för hennes badrumsrenovering.

Efter det är frågan löst från styrelsens sida och ärendet stängs.

6.3.Valberedning inför årsstämma 2021

För nästa mandatperioden har Birgit Zetterberg-Randén, Christer Aspelin och Torkel Wilund meddelat att de inte ställer upp som förtroendevalda ytterligare ett år. Johan Edin vill också ha ett års paus. Villiga att bli omvalda är Christina Petersson, Liliana Driankova och Erika Aretis.

Alla

Eftersom Bo Carlsson från valberedningen är sjuk, har ChP tagit på sig att försöka hitta nya styrelseledamöter. Alla i styrelsen ska fortsätta att rekrytera till valberedningen.

§7

Fastighetsunderhåll

7.1. Vattenskada lägenhet i 8A: lgh 9, Erik Lundeberg
Se Vicevärdens rapport i §9, Bilaga 2.

7.2. OVK planerad v.7

Upplands Ventilationstjänst AB har börjat OVK enligt plan på måndag, den 15/2. Alla lägenheter i uppgångar A och B är kontrollerade. Återstår uppgångar C och D samt källaren.
ChA och OvL assisterar teknikerna från UPPLANDS Ventilationstjänst AB.

ChA
OvL

Efter avslutat OVK ska företaget skicka resultatrapport.

7.3. Slutbesiktning av stamrenoveringen

Slutbesiktning skulle ske den 12 /2 men flyttatades till 26/2 kl.13.
ChP och ChA representerar föreningen på slutbesiktningen.
Efterfrågan på proppar till handfat kvarstår.

ChP
ChA

§8

Ekonomi

8.1. Kassaställning

Kassaställning idag 16/2: 549.600 kr
Räkningar att betala: 78.489 kr

Öppen
BZR

8.2. Simplekos nya portal med ny kontoplan

Det är inte så enkelt att förstå sig på Simplekos nya kundportal. BZR har möjlighet att

LiD *ChP*

fortsätta med pappersfakturor.
Styrelsen önskar få undervisning om hur kundportalen används.
Men det kan ske först efter pandemins slut.

8.3. Ytterligare lån för att betala sista räkningarna för stamreoveringen.

Under stamreoveringen fick inte föreningen hyresintäkter i två månader för ca hälften av lägenheterna som evakuerades på egen hand och samtidigt betalades lägenhetshotell för boende som inte ordnade bostad själva. Det är bra att ha minst 300.000 kr tillgängliga i kassan. ChP

ChP har pratat med Stefan Back på SHB om att få ett nytt (rörligt) lån på 2 miljoner. Föreningen har några stora räkningar att betala fram till april. Räkningarna avser bl.a. stamreoveringen: vattenskador 375.897 kr, varav visst belopp kan betalas tillbaka från försäkringsbolaget

Övriga utgifter avser kommande fakturor från:

- ByggConstruct,
- Upplands Ventilationstjänst,
- Bjerking,
- QSEC.

Styrelsen beslutar att höja parkeringsavgiften med 2% i enlighet med hyreshöjningen för lägenheterna. Månadshyra för parkering blir 350 kr/månad och börjar gälla fr.o.m 1 april.

LiD skriver motivering och informerar parkerings innehavarna per e-mail.

ChP informerar Simplekos hyresavdelning.

LiD

ChP

§9 Vicevärdens rapport

Bifogas som **Bilaga 2**

Vattenskadan är rapporterad, Ocab är kontaktad Skadenummer 7210057850.

OvL väntar rapport från Ocab.

§10 Medlemsärenden

10.1. Andrahandsuthyrningar

inga

10.2. Överlåtelser

inga

§11 Skrivelser

11.1. Mäklare Filippa Lenander från Widerlöv

Frågor via hemsidan om bostadsföreningen situation. Vissa frågor finns besvarade på hemsidan under Q&A Fastighetsmäklare, men det finns några nya att ha med.

LiD kompletterar frågorna och uppdaterar hemsidan.

LiD

§12 Boendeinformation

Till mars information: OVK resultat,

höjning av parkerings hyran,

slutbesiktning av stamreoveringen,

5-års garanti på badutrustning – inte reparera själva

Alla

LiD Oca

håll yttredörrar stängda: håll kylan och tjuvar ute

§13 Övriga frågor

13.1. Ny kopian att registrera i föreningens Inventarieförteckning

JoE beställde ny färg kopian med skriv och scanning funktioner. Kopiatorn är monterad i styrelserummet. Det är allmän förfarande i bostadsföreningar att större inventarier (ex.tvättmaskiner, gräsklippare, löpband) registreras i s.k.

Inventarieförteckning. Detta i fall av skada, stöld, o.d. att lätt hitta tillhörande dokumentation.

BRF Luthagen har inte inrett någon **Inventarieförteckning.**

LiD

LiD kontaktar Kristin Mattsson för att få information om Simpleko behöver **Inventarieförteckning** och upprättar en för föreningen.

13.2. Ordningsregler behövs det revidering ?

Ordningsreglerna för BRF Luthagen är publicerade på hemsidan tillsammans med Stadgar. Sist var de uppdaterade i oktober 2017.
Styrelsen tycker att reglerna inte behöver uppdateras.

Alla
LiD

LiD ska bara ersätta RB Fastigheter med Simpleko där det behövs, och publicera på hemsidan.

13.3. Föreningsstämma

Styrelsen beslutar att hålla föreningens årsstämma i andra halvan av april, 20 eller 22 april. LiD skriver infoblad som ska publiceras på hemsidan och delas ut till alla brevlådor i andra veckan av mars. Alla bidrar till Verksamhetsberättelsen i Årsredovisningen som Kristin Mattsson har skickat till ChP.
LiD sammanställer bidragen och skickar dem till Kristin.

Alla
LiD

§14 Nästa möte

Tisdagen den 16 mars, kl.18.
Vi siktar på att ha mötet i Grottan ☺

Alla

§15 Avslutning

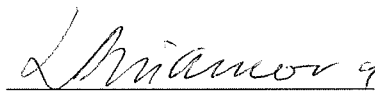
ChP tackar för visat intresse och avslutar mötet.

ChP

Justeras:



Christina Petersson, ordförande



Liliana Driankova, sekreterare

Bilagat, s1 av 4

Gmail

Solveig Öhrstedt <solveig.ohrstedt@gmail.com>

Re: Torsgatan 8C - förtydligande

3 meddelanden

chpet@blixtnail.se <chpet@blixtnail.se>

19 juni 2018 06:51

Till: Titti Öhrstedt <titti.ohrstedt@bjerking.se>

Kopia: Solveig Öhrstedt <solveig.ohrstedt@gmail.com>

Hej Titti!

Det vi i styrelsen lovat är att renoveringen ska ske enligt norm för stamrenovering då denna kommer att planeras inom de närmaste åren. Upphandling för detta är alltså inte gjord ännu, men för att undvika att behöva hugga upp golv mm då skall rör, ledningar och golv färdigställas så som vid en stamrenovering. I våra stadgar § 35 står vad som är bostadsinnehavarens ansvar vad gäller vitvaror och sanitetsporslin.

Solveig och Kent har varit förutseende snabba att bestämma den utrustning de önskar i sitt badrum. Försäkringen är sådan att åldersavskrivning och självrisk faktureras den boende, men bör rimligen kunna ersättas dem vid en kommande stamrenovering.

Min personliga förslag är de färdigställer sitt badrum enligt de önskemål om utrustning de bestämt och vid en kommande stamrenovering slipper göra ingrepp i sitt badrum. Kostnadsfrågan kan då tas upp till diskussion med ersättning i förhållande till kostnaden/standard föreningen har vid kommande stamrenovering i övriga lägenheter.

Jag kommer att under dagen söka kontakt med försäkringsjurist Erik Rubenson för råd så att detta hanteras korrekt.

Med vänlig hälsning

Christina Petersson

From: Solveig Öhrstedt

Sent: Monday, June 18, 2018 3:06 PM

To: Solveig Öhrstedt

Cc: Solveig Öhrstedt

Subject: VB: SV: VB: Torsgatan 8C - förtydligande

Hejsan Christina,

Torn på denna resor ska beställningen stråligt eller på mail av föreningen.

Se mail nedan.

Bilaga 1, s. 2 av 4

Till bostadsrättsföreningen Luthagen.

Efter husets stamreovering utgår vi ifrån att alla kommer att få en avgiftshöjning.

Därför önskar vi ersättning för de kostnader vi hade i samband med att vårt badrum stamreoverades vid vattenskadan 2018. Föreningen tillstyrkte då att vårt badrum skulle stamreoveras eftersom detta låg nära i tiden för hela huset.

I nu reoverade lägenheter ingår dessa inventarier. Bifogar kopior på kvitton.

Våra utlägg

Toalett	2 964:-
Tvättställ	1 500:-
Kommod	2 295:-
Spegelskåp	2 195:-
Dusch	2 160:-
Duschväggar	1 000:-
Handdukstork	5 790:-
El. arbeten	20 084:-
Taklampa	3 000:-
Summa	40 988:-

Konto 8381-6, 123 050 382 -1, Solveig Öhrstedt

Uppsala den 6 december 2020



Solveig Öhrstedt

Bilaga 1, s 3 av 4

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

Uppsala, den 17 januari 2021

Till:
Solveig Öhrstedt
Torsgatan 8C
75315 Uppsala

Referens: Begäran om ersättning vid stamrening

Styrelsen till BRF Luthagen har tagit del av Din ansökan om ersättning.

BRF Luthagen kan inte bevilja ersättning till enskilda hushåll som har valt att behålla sin utrustning i badrummet vid stamrening.

1. ByggConstruct gjorde en speciell planering för att kunna bemöta Era krav att behålla badrummet i samma skick efter stamrening. Planeringen för att Ert badrum skulle kunna bibehållas och hur det skulle gå till kostade Byggconstruct mer än det skulle kostat med standardstamrening.
2. En viktig princip i bostadsrättsföreningar är likhetsprincipen, dvs att alla medlemmar ska behandlas lika. Flera andra medlemmar har också behållit sina badrumsmöbler och inte fått någon ersättning för detta.

Med vänliga hälsningar,

Christina Petersson

Till BRF Luthagen

18 januari 2021

Torsgatan 8D

753 15 Uppsala

Angående ersättning vid stamrening av vårt badrum 2018.

Svaret vi har fått från styrelsen är helt obegripligt, en riktig tankekurpa! Vi har fått svar och argument, som inte har med våra krav att göra. Att vi inte skulle få ersättning för de kostnader vi haft i samband med vår vattenskada och den då gjorda stamreningen av badrummet ter sig fullkomligt orimligt. Det var ju styrelsen, som i juni 2018 rekommenderade och tillstyrkte att vi skulle göra en stamrening eftersom det låg nära i tiden för hela huset. BRF Luthagen tillstyrkte då att stamrening skulle göras enl. aktuella normer, vilket också har skett.

I juni 2018 tillstyrkte BRF Luthagens styrelse att vårt badrum skulle färdigställas komplett med toalett, handfat, kranar, ... så att vi kunde använda det. Kostnadsfrågan för inventarierna blev vi lovade att ta upp, när vi visste vad den framtida stamreningens standarden och –kostnaden skulle bli. Vi blev lovade motsvarande ersättning som övriga likvärdiga badrum i huset. Vi förutsätter att styrelsen har budgeterat för det. Där är vi nu! Vi nöjer oss med den ersättning vi begär även om de nya badrummen blivit betydligt dyrare.

Den ersättning vi begär har inte direkt med Byggconstruct att göra annat än som jämförelse av vad deras badrumsreningar kostar per badrum. Det var Trygg-Hansa som anlidade Rendo Bygg och inte Byggconstruct för detta arbete.

Vad beträffar likhetsprincipen i föreningen så vill vi givetvis omfatta den. Ingen annan har väl bekostat sin badrumsinredning med egna medel så varför skulle vi? Och alla kommer väl att få del av avgiftshöjningen!

Vi önskar fortfarande ersättning enl. sammanställningen den 6 december 2020.

Vänligen



Solveig Öhrstedt

Bifogar brev med styrelsens utfästelse.

Rapport från vicevärden 2021-02-16

1. 2021-02-01. Erik Lundeberg (lgh 9, trapphus 8 A) anmäler vattenskada på parketten under radiatoren i stora rummets burspråk. Christina och Christer kontrollerar under förmiddagen.
2. 2021-02-01. JMAB lagar torktummlaren i lilla tvättstugan, återställer 2 (av 3) överhettningsskydd och rensar röret ut genom ytterväggen - gallret.
3. 2021-02-02. Solveig Schwarz (lgh 31, trapphus 8 C) anmäler fel på motorvärmaruttaget (plats 12, mot Odensgatan). Ove begär hjälp av JMAB som brukar hjälpa oss med el-problem.
4. 2021-02-03. Karin Wikblad (lgh 8, trapphus 8 A) anmäler till Christina att hon har en missfärgad fläck på golvet framför kylskåpet i köket.
5. 2021-02-03. Nomor gör husbocksbesiktning på vinden. Godkänt resultat, Nomor skickar rapport till vårt försäkringsbolag Trygg Hansa.
6. 2021-02-03. Albin Hidén anmäler ett mycket litet läckage under radiatoren i stora rummets burspråk. Torkar tort och övervakar.
7. 2021-02-04. Ove anmäler fläcken på köksgolvet hos Karin Wikblad (lgh 8, trapphus 8 A) och den skadade parketten hos Erik Lundeberg (lgh 9, trapphus 8 A) till OCAB för kontroll.
8. 2021-02-04. QSEC kontrollerar alla radiatoranslutningar i huset. Christina har förteckning över de lägenheter vi inte kom in i.
9. 2021-02-04. QSEC:s personal drar åt den stora muttern på radiatoranslutningen hos Albin Hidén (lgh 33, trapphus 8 C). Tätar bra, någon fuktmätning av golvet inte nödvändig enligt QSEC:s personal.
10. 2021-02-05. JMAB byter ut Solveig Schwarz motorvärmaruttag (plats 12, Odensgatan).
11. 2021-02-08. Hissen i trapphus 8 B blir stående på källarplanet, öppnar och stänger hissdörren upprepade gånger. Ove försöker skicka hissen till ett annat våningsplan, det lyckades inte. Ove felanmäler hissen till KONE som reparerar hissen under eftermiddagen – kvällen.
12. 2021-02-08. OCAB undersöker köksgolvet hos Karin Wikblad (lgh 8, trapphus 8A). Vattnet har troligen läckt från diskmaskinen som varit avstängd ett par veckor. Inga förhöjda fuktvärden i golvplattan. Byte av parkettgolv föreslås som åtgärd.
13. 2021-02-08. OCAB kontrollerar fuktskadan hos Erik Lundeberg (lgh 9, trapphus 8A). Finner kraftigt förhöjda fuktvärden i betonggolvet under radiatoren. Markant mögellukt i rummet.
14. 2021-02-09. Ove anmäler fuktskadan hos Erik Lundeberg till vårt försäkringsbolag Trygg Hansa som svarar: "Vi har mottagit er anmälan och den är registrerad med skadenummer 7210057850."
15. 2021-02-09. Karin Wikblad anmäler skadan på köksgolvet till sitt försäkringsbolag Länsförsäkringar Uppsala. Föreningen behöver inte anmäla denna skada till Trygg Hansa, det finns inga skador på konstruktionen, bara på parkettgolvet, lägenhetsinnehavaren ansvarar.

16. 2021-02-12. Förnya miniläckage hos Albin Hidén (lgh 36, trapphus), Christina anmäler skadan till QSEC som tätar skadan måndag 15/2 genom att byta en packning som var tillknölad.
17. 2021-02-15. Upplands Ventilationstjänst rengör och flödesmåter ventilationen i trapphus 8A. Ove bistår med nyckelhantering, alla lägenheter tillgängliga.
18. 2021-02-16. Upplands Ventilationstjänst rengör och flödesmåter ventilationen i trapphus 8B. Christina och Ove bistår med nyckelhantering, alla lägenheter tillgängliga.