

Kallelse med dagordning till styrelsemöte nr.10

Datum och tid: måndagen, den 29 november, kl.18

Plats: Styrelserummet i källaren

Dagordning styrelsemöte.

- 1. Mötets öppnande**
- 2. Närvarande**
- 3. Val av protokolljusterare och protokollförare**
- 4. Godkännande av dagordningen**
- 5. Föregående protokoll, anmärkningar**
- 6. Kvarstående punkter**
 - 6.1. Nyckelhantering i föreningen.** Inventering av servicenycklar.
 - 6.2. Ventilation i sällskapslokalen.** Bilaga *Anbud ventilation Lokalen*
 - 6.3. Trädbeskärning,** se brevväxling mellan Martina och Ranglo Axe AB i styrelsens e-post
- 7. Fastighetsunderhåll**
 - 7.1. Husets gavlar mot Torsgatan och Odengatan**
 - 7.2.**
- 8. Ekonomi**
 - 8.1. Kassaställning**
 - 8.2. Budget 2022**
 - 8.3. Fastighetsförsäkring:** budskap från Styrelsemässan den 18/11 att ta bort bostadsrätt tillägget
- 9. Medlemsärenden**
 - 9.1. Andrahandsuthyrning**
 -
 - 9.2. Överlåtelse**
 -
 - 9.3. Lgh 15 och lgh 32 Paknejad & Gholami**

Möte med deras dotter Elham Kellgren den 15/11: Christina, Martina, Marie var med.
Bilaga *Svar Bostadsrätterna*
- 10. Skrivelser**
 - 10.1. Brev till styrelsens e-post från Paknejad & Gholami,** Bilaga *GholamiBrev-211111*

10.2. Inbjudan till Jullunch, Lunchen äger rum den 14 och 15 december kl. 11:30 på Scandic Hotel. Anmälan senast 30 november.

10.3. Brev om bekräftelse av hyreshöjning för lgh 28. Bilaga *BrevLgh28-211115*

11. Boende information

11.1. Julbrev

- försiktigt med levande ljus
- Undvik fet i avloppet
- transportera själva julgranar till återvinningen

12. Övriga frågor

12.1. Regler för parkeringen

Ex förläggning av avtalet (står 2 månader), gäller för tjänstebil, vad gäller vid andrahandsuthyrning?

Kan vi förena reglerna från gamla avtalet och det som var i gamla trivselreglerna, bilagor *P-plats Regler* och *Gamla P-avtal2021*

12.2. Säkerhetsrutiner Inloggning på hemsidan och till brevlådan. Bilaga *InloggningBRFLuthagen*

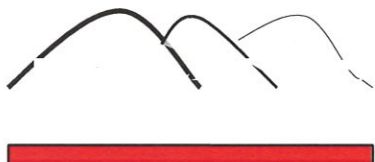
12.3. Glöggträff: vem gör vad

13. Nästa möte

14. Avslutning

Välkommen!

Christina Petersson, ordförande



Uppsala: 11/19/2021

6.2 Anbud

Uppsala 2021-11-19
Brf Luthagen

Anbud: Montering nytt FTX aggregat i Lokal

Med hänvisning till er förfrågan så har vi härmed nöjet att offerera rubricerad ventilationsarbeten till ett pris av: **215 604** kr/st (ex. moms.)

Lagstadgad mervärdesskatt enligt gällande skattelagstiftning.

Leveransbestämmelser: enligt AB 04

Leveranstid: enligt överenskommelse

Betalningsvilkor: 30 dagar.

Andudet är giltigt i 30 dagar.

Förtydligande:

Komplett installation av ett nytt FTX aggregat i gemensamhetslokalen.

Från/tilluftskanaler, don, erforderligt med ljuddämpare.

Styr o regler till aggregatet, injustering samt OVK besiktning.

Håltagning ingår. Lockning av bef. ventilationskanaler ingår.

Installationen kommer att bli synlig i takvinklar.

FTX aggregatet kommer att ställas i hörnet i festlokalen enligt ök.

Reservation:

För tillkommande arbeten på löpande räkning debiteras 486kr/h per man samt ett material påslag om 15 % på nettopriset.

El som behöver dras fram till aggregatet ingår ej i detta anbud.

Ev. inklädnad av kanaler eller aggregat ingår ej i detta anbud.

Flytt av nödutgång samt flytt av fönster ingår ej i detta anbud.

Frågor beträffande detta anbud besvaras av Mikael Gellerhorn Tel: 018-4100020.

Vi emotser tacksamt er beställning

Med vänliga hälsningar

Mikael Gellerhorn
Upplands ventilationstjänst AB

Ordnings/trivselregler m m

2 meddelanden

Styrelse BRF Luthagen <brf.luthagen@gmail.com>

18 november 2021 12:16

Till: fraga@bostadsratterna.se

Hej

1. På förekommen anledning undrar jag om en förening får ha regler som innehåller tex följande formuleringar. En medlem påstår att vi inte får ha regler som medför begränsningar och står på tvärs mot bostadsrättslagen.

"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"

"Arbetet kräver vattenavstängning och får INTE utföras av den boende själv."

"Mer omfattande, störande arbeten (speciellt borring, bilning och hammarslag) i lägenhet, får **endast utföras mellan kl 07:00-19:00 på vardagar.** "

"Ventilationsdonen får inte justeras eller blockeras. I köket får endast spiskåpa ansluten till ventilationskanalen installeras. (Köksfläkt med elforcerat utsug är inte tillåtet att installera)"

2. Om en medlem på egen hand har utfört elarbeten som orsakat att säkringar gått och förening vill göra en besiktning av att det är korrekt utfört och då anlitar fackman. Vem ska stå för kostnaden? Besiktningen görs ju med anledning av att man uppenbarligen inte hade den kunskap som krävs för aktuellt elarbete.

Tacksam för svar

Martina Jirlow, kassör Brf Luthagen

FRÅGA <fraga@bostadsratterna.se>

18 november 2021 13:15

Till: Styrelse BRF Luthagen <brf.luthagen@gmail.com>

Hej!

Styrelsen kan besluta om ordningsregler och det anses att en medlem är skyldig att följa dem, men endast i den mån de godtagbara på orten. Ordningsreglerna ska alltså vara rimliga. Bestämmelser i lag kan inte inskränkas genom ordningsregler. En ordningsregel som står i konflikt med lag är ogiltig. Om man inför ordningsregler i strid med lag behöver en medlem alltså inte följa dem. Sådana ordningsregler bör man undvika eftersom de undergräver förtroendet för ordningsregler och i värsta fall för styrelsen.

Jag kommentar kort i rött i anslutning till dina exempel nedan.

Jag har läst era stadgar här: https://luthagen.bostadsratterna.se/system/files/Stadgar2017_0.pdf

Föreningen har alltid rätt att begära tillträde till en lägenhet och göra en besiktning. Utgångspunkten är då att föreningen får stå kostnaden. Om besiktningen visar allvarliga brister som beror på vårdslöshet kan man möjligen kräva skadestånd av medlemmen för besiktningkostnaden.

Med vänlig hälsning

David Sjöqvist

Styrelserådgivare

Bostadsrätterna | Drottninggatan 25 | 111 51 Stockholm

Växel: 0775-200 100 | www.bostadsratterna.se



Bostadsrätterna är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrätter med närmare 9 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige.

I Bostadsrätternas medlemsföreningar finns ungefär 350 000 hushåll.



TILLSAMMANS MED



Från: Styrelse BRF Luthagen <brf.luthagen@gmail.com>

Skickat: den 18 november 2021 12:16

Till: FRÅGA <fraga@bostadsratterna.se>

Ämne: Ordnings/trivselregler m m

Hej

1. På förekommen anledning undrar jag om en förening får ha regler som innehåller tex följande formuleringar. En medlem påstår att vi inte får ha regler som medför begränsningar och står på tvärs mot bostadsrättslagen.

"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" **Detta är så vagt att det bör vara i sin ordning. Vad som kräver styrelsens tillstånd framgår i 43 § i era stadgar.**

"Arbetet kräver vattenavstängning och får INTE utföras av den boende själv."

Om avstängningen sker utanför lägenheten, exempelvis i källaren, är detta i sin ordning. I lägenheten kan ett sådant krav knappast ställas.

"Mer omfattande, störande arbeten (speciellt borrar, bilning och hammarslag) i lägenhet, får **endast utföras mellan kl 07:00-19:00 på vardagar.**" **Det går knappast att hindra en medlem från att renovera på helgen och kl. 19 är förmodligen något tidigt.**

"Ventilationsdonen får inte justeras eller blockeras. I köket får endast spiskåpa ansluten till ventilationskanalen installeras. (Köksfläkt med elforcerat utsug är inte tillåtet att installera)"

Enligt era stadgar ansvarar föreningen för ventiler. Det innebär att en medlem inte får ändra på dem utan tillstånd. Den regeln bör därför vara i sin ordning. Hur långtgående krav man kan ställa på fläkt/spiskåpa är oklart, men om systemet inte klarar av någonting annat verkar det rimligt att ha en sådan ordningsregel.

[Citerad text är dold]

1-Jag tror Christina har problem med Invandrare

A-när jag registrerade mitt företag på adressen Torsgatan 8b då ringde Clara mäklare på Widerlöv att Christina är så arg att hon hotar säga upp medlemskapet och slänga ut oss

Från föreningen,,,,,,,,, samtidigt finns OVA psykologkonsult som tar emot patienter i bostaden han är ju svensk däremot jag är invandrare

2-När jag tillträde visade Christina takkontaktuttagen kom in i i köket och 2 sovrum och christina sa kontakta mäklare eller Sandra men christina anlitar inte JM AB elinstallation

För kontrollera el och taklampa uttag och montera taklampa uttag för vi är invandrare

3-Innan vi flyttar visar igen takuttagen exakt i samma som vi tog över från sandra

4-den 25/10 likvideringsdagen och lämnar nycklarna till nya ägaren Emma och 26/10 beställer Christina Kontroll av el på på lgh nr 15 Tr 8b och den 1/11 JM AB monterar 2 taklampa

Uttag och 4 timmars arbete vet jag inte vad har företaget gjort men jag har inte rört på el inte det minsta men nu äger lägenheten Emma och ifall Emma frågar henne kunde ge samma

Svar till Emma kontakta mäklare och före detta ägare fortfarande Vi är invandrare

5-när arbetet är klart säger Chrintina till elektrikern att skriv på fakturan arbetet är utfört på lägenhet nr 32 Tr 8c varför kanske invandrare förstår inte

Christina pratar om lagar och stadgar

Min fråga är det lagligt uppmuntra företag till brott genomföra arbete på 8b och faktura på 8c

Genomgång av el i lgh 32 Tr 8c

Är det rätt

Är det lagligt

Elektrikern säger han vet att det var fel men christina beorderat honom sagt till honom göra på sättet

Jag vet inte vad jag ska säga men vill leva och bo här trots att jag är invandrare men jag är stolt över mig min familj och mina barn och trots pension fortsätter jobbaa och åstadkomma

Nogåt positivt

Jag vill ha lugn och ro inte krig inte hat

9,3
Ghafari
Brev
21/11/11

10.3 Brev Lgh 28
211115

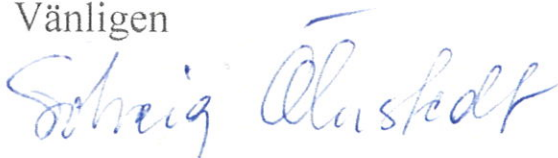
Till styrelsen för BRF Luthagen den 15 november 2021

I informationsbrev från Styrelsen i BRF Luthagen, november 2021, uppges vi få en hyreshöjning med 4% från och med 1 Januari 2022.

Som lägenhetsinnehavare i föreningen önskar jag en bekräftelse på den uppgivna avgiftshöjningen, 4%.

Bifogar "Bekräftelseformulär"

Vänligen



Solveig Öhrstedt

Lägenhet 28

Solveig Öhrstedt

Härmed bekräftar styrelsen för BRF Luthagen att avgiften för min lägenhet nr 28 kommer att höjas med 4% från och med 1 januari 2022.

Uppsala den2021.11.16.....

För styrelsen.....

Innehavare av lägenhet 28 är Solveig Öhrstedt, Torsgatan 8C.

PARKERING - Bostadsrättsföreningen har 16 parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare på gården. Önskemål om parkeringsplats anmäls till styrelsen (kölista). Inom föreningens fastighet får parkering endast ske på de förhyrda markerade P-platserna. Det är inte tillåtet att parkera bilar vid häckarna. För i- och urlastning får parkering kortvarigt ske på genomfarten framför entrédörrarna.

Nedanstående stycke tycker inte jag passar här det borde vara en bilaga vid uthyrningen istället

Se också nedan angivna regler för uthyrning av P-platser på gården.

Den som stadigvarande innehar **privat (ej tjänste-)** bil, är bosatt i föreningens fastighet och är **innehavare/ägare av lägenhet** 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 **rätt att** säga upp P-platsavtal med den som inte uppfyller kraven i föregående stycke på stadigvarande bilinnehav och bosättning i fastigheten.

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.

Styrelsen bestämmer övriga villkor för upplåtelse av nyttjanderätt till P-plats. **Se också Parkeringsavtal publicerad på hemsidan under flik Om Föreningen -> Parkeringar.**

PORTKOD- Ingångarna till trapphusen är försedda med portkod. Information om kod/byte av kod ges genom särskilt meddelande till boende i fastigheten. Koden kan inte användas mellan kl 2300 och 0600, under denna tid måste dörrarna öppnas med nyckel. Kontakta styrelsen om du inte har fått tillgång till portkoden.

POSTLÅDA – I entrén till trapphus 8D finns styrelsens postlåda för inkommande post till bostadsrättsföreningen och styrelsen. Postlådan utgör även en möjlighet för medlemmarna att enkelt lämna information till styrelsen.

Relita industri och skadeservice AB (fd Saneringsentreprenad AB) – de är vår fastighetsjour på kvällar, nätter och helger när bostadsrättsföreningens avtalspartner för fastighetsservice inte arbetar, tel: 018 – 155155. Kontakta styrelsen i tveksamma fall.
Stämmer detta?

RÖKNING – Rökförbud gäller i källarutrymmen, på vindarna, i trappuppgångar och i hissar. Släng inte fimpar på marken. **Rökning från balkong OK?**

Avtal gällande parkeringsplats

P-plats nr.x

Bostadsrättsföreningen Luthagen (föreningen) upplåter ovan angiven P-plats på föreningens fastighet Luthagen 72:2 till **Förnamn Efternamn, Torsgatan 8Z** (nyttjanderättshavare) på följande villkor:

1. Nyttjanderättstiden börjar **den 1 maj 2021** och gäller så länge nyttjanderättshavaren innehar ett fordon i kördugligt skick som är godkänt vid kontrollbesiktning samt skattat och trafikförsäkrat. Om nyttjanderättshavaren, som måste vara medlem i föreningen, avyttrar sin bostadsrätt upphör detta avtal att gälla så snart ny medlem antagits av föreningen. Dock följer inte detta avtal den aktuella bostadsrätten. Nyttjanderättshavaren äger rätten att efter skriftlig uppsägning frånträda avtalet vid utgången av kalendermånaden efter den då styrelsen mottog uppsägningen.
2. Avgiften är för närvarande 350 kr/månad och skall betalas förskottsvis senast sista vardagen i varje månad. Föreningen har rätt att ändra avgiften för rätten att parkera på samma sätt som det åligger styrelsen att justera årsavgifterna när detta är av behovet påkallat. Om nyttjanderättshavaren inte vill acceptera ändringen har denna/denne rätt att efter skriftlig uppsägning frånträda avtalet vid utgången av kalendermånaden efter den då styrelsen mottog uppsägningen. Gällande avgift skall alltid betalas under nyttjandetiden.
3. Nyttjanderättshavaren får inte utan föreningens skriftliga medgivande sätta upp skylt eller annan anordning på/vid parkeringsplatsen.
4. Föreningen ombesörjer och har rätt till tillträde till P-platsen för erforderliga reparations- och underhållsarbeten, sedvanlig snöröjning och sandning. För tillfälligt hinder eller men i nyttjanderätten till följd av sådana arbeten eller andra jämförbara omständigheter har nyttjanderättshavaren inte rätt till ersättning eller nedsättning av avgiften.
5. Föreningen fritar sig från ansvar för skada på nyttjanderättshavarens fordon eller däri förvarad egendom såvida inte föreningen har varit vållande till skadan. Föreningen fritar sig också från ansvar för intrång av obehöriga.
6. Nyttjanderätten till P-platsen får inte utan föreningens skriftliga medgivande upplåtas i andra hand, övertas eller inskrivas i försäljningsavtal.
7. Nyttjanderättshavarens rätt enligt detta avtal är förverkad och föreningen berättigad att säga upp avtalet med omedelbart verkan om nyttjanderättshavaren:
 - a) inte betalar avgiften i rätt tid eller
 - b) i övrigt bryter mot föreskrifterna i detta avtal och inte vidtar rättelse på uppmaning av föreningen.

Detta avtal är upprättat i två exemplar av vilka nyttjanderättshavaren och föreningen tagit var sitt.

Uppsala, den _____

Uppsala, den _____

Christina Petersson
BRF Luthagen Ordförande

Förnamn Efternamn,
Nyttjanderättshavare

Säkerhetsrutiner för inloggning på hemsida och brevlåda

Hemsida är en webbplats så den per definition publik. Startsidan ligger alltid öppen.
<https://luthagen.bostadsratterna.se/>

Det finns tre olika behörigheter:

<u>Som Redaktör:</u> Användarnamn: red7588 Lösenord: Esco82soffa	Sekreteraren eller annan redaktör. Kan editera innehåll på hemsida.
<u>Som Styrelse:</u> Användarnamn: Luthagen Lösenord: Koq38754	Kan läsa flik <u>BRF Styrelse</u> men inte editera innehåll på hemsidan Efter att styrelsemedlem avslutar sitt förtroende uppdrag ändrar redaktören lösenordet. Samma lösenord används även för att logga in på Boräternas hemsida https://www.bostadsratterna.se/
<u>Som Boende:</u> Användarnamn: Brf Luthagen Lösenord: 7588	Alla medlemmar får välkomst kort på tillträdesdagen med inloggningsuppgifterna till hemsidan samt koder till port och källare. Inloggad medlem kan inte se flik <u>BRF Styrelse</u>

Styrelsens brevlåda.

e-post: brf.luthagen@gmail.com
lösenord: torsgatan8D

Bara styrelsemedlemmar är behöriga att logga in på styrelsens e-post.
Lösenord ska bytas efter att medlem har avslutat sitt uppdrag.