

1. Proposition begäran utträde Riksbyggen

Brf Hartassen är andelsägare i Riksbyggens ekonomiska förening genom medlemskap i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar. Vi har från 1 juli 2020 sagt upp förvaltningsavtalen med Riksbyggen både för ekonomisk och teknisk förvaltning. Castor är vår nya förvaltare. Det finns därför ingen anledning att vara medlem i Riksbyggens Intresseförening. Riksbyggen tillåter inte heller medlemskap när vi inte köper någon förvaltningstjänst från dem.

Styrelsen föreslår därför att stämman beslutar om ändring av stadgarna med utträde ur Riksbyggens Intresseförening.

2020-07-23 Styrelsen Brf Hartassen

2. Proposition avgift vid andrahandsuthyrning

Från och med den 1 januari 2014 finns det en bestämmelse i bostadsrättslagen som ger bostadsrättsföreningar rätt att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning (7 kap. 14 § första stycket). Kravet som måste vara uppfyllt för att de ska få ta ut en avgift är att det i föreningens stadgar anges att föreningen får ta ut en avgift. Avgiften som får tas ut av föreningen får årligen motsvara högst tio procent av ett prisbasbelopp (7 kap. 14 § femte stycket).

Det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt av medlemmarna verkligen bor i sina lägenheter och är aktiva och ansvarstagande medlemmar. Det är tillsammans i föreningen som vi kan skapa en trivsam förening. Det är svårt att ta det ansvaret om man inte själv bor i lägenheten. Det är också ett merarbete med administrationen kring andrahandsuthyrning.

Styrelsen föreslår därför att stämman beslutar att införa avgift vid andrahandsuthyrning med 10 procent av ett basbelopp (394 kr år 2020).

2020-07-23 Styrelsen Brf Hartassen

3. Motion uterum och häck

Vi har förslag till förbättringar till området som vi hoppas kan diskuteras på årsmötet.

a) När vi flyttade till Hermelinvägen 2019 så pratades det både av grannar och tidigare bostadsägare om att det varit tal om att bygga uterum för boende på kvarteret.

Vi tror att det hade varit mycket uppskattat och positivt för både föreningen och boende här. Självklart är det en stor kostnad men vi tror att det skulle löna sig i framtiden! Lägenheterna skulle bli ännu mer attraktiv utifrån samt skulle bostäderna öka i pris.

Vi bor på Hermelinvägen 225 och har uteplats mot vägen med morgonsol. Är inte så ofta vi känner att vi vill utnyttja baksidan när solen här försvinner så fort, hade vi haft ett uterum hade det känts så himla trivsamt att spendera tid på baksidan. Vi har själva kollat på kostnader att bygga uterum men tyvärr har vi kommit fram till att det blir för stor kostnad för oss och därför har vi inte tagit tag i det. Skulle föreningen kunna bidra till boende på Brf Hartassen till att göra sina uteplatser ännu mer trivsamma hade det varit helt underbart och jag tror att det hade varit otroligt uppskattat. Om det skulle vara alldeles för dyrt för föreningen att bygga uterum kanske det hade varit en idé att bygga bara som ett tak över uteplatserna och sen får dom som vill glasa in göra det, eller som jag skrev tidigare ett bidrag till att bygga det själva!

b) Ett till förslag vi har också är att längan som vi bor på (nr 225) har ganska nära till vägen som går utanför, och förra hösten flyttades även cykelvägen några meter närmare för att undvika olyckor vid korsningen. Vårt förslag är att sätta upp någon slags häck eller annat insynsskydd längst cykelbanan då många som går förbi gärna kollar in.

2020-07-20 Fanny och Lucas på Hermelinvägen 225

Styrelsens yttrande: Föreslår att a) avslås och b) bifalles

Motivering: a) Vi kan inte särbehandla boende med altan, balkong och de som redan investerat i sina altaner/balkonger.

4. Motion Barn och trafikfara

Vi föreslår att årsmötet beslutar att:

- a) styrelsen förbättrar trafikmiljön, speciellt med tanke på barn
- b) styrelsen tillsammans med valberedningen utser en arbetsgrupp för detta

Motivering: Idag ligger det farthinder utan någon större konsekvens och många häckar/buskar skymmer sikten. Vintertid är det sämre sikt med snö uppe på häckar och buskar samt att snöhögar läggs omotiverat i hörn och för nära vägar.

2020-07-31 Inga-Lill Danielsson/Anders Rålin

Styrelsens yttrande: Föreslår att a) bifalles och b) avslås

Motivering: a) arbetet pågår redan. b) styrelsen bestämmer hur arbetsgruppen ska formas. Styrelsen understryker att ytterst ligger ansvaret på dem som kör in med bilen bland gårdarna att iaktta största möjliga försiktighet och anpassa farten samt alltid ta ställning om nödvändigheten att köra in bilen.

5. Motion Brandbilen

Jag föreslår att årsmötet beslutar:

- att "Brandbilen" som står på depå i "Lilla lekparken" flyttas och placeras, som ett första steg att göra området för alla åldrar till något för barnen också.

Motivering: samma som att-satsen.

2020-07-31 Anders Rålin

Styrelsens yttrande: Föreslår att motionen avslås

Motivering: Den är monterad och därmed installerad i lekparken

6. Motion angående Garagehyra

Jag föreslår att årsmötet beslutar:

att garagehyran återställs till nivå före den kraftiga höjningen, ca. 30%

att nya kontrakt skrivs så att det innefattar bil och andra registrerade fordon avsedda för trafik på väg.

att styrelsen redovisar tillgångarna i "garagekontot"

Motivering: När vi byggde skärmtaken ville vi höja hyran lite på garagen för att det skulle bli ett tydligare steg i hyran mellan skärmtak – garage.

Men det gick inte att göra så eftersom varje enhet ska bära sina egna kostnader.

Enligt likabehandlingsprincipen är det inte tillämpligt att garagehyran sponsrar annan verksamhet än garagekostnader. Min kvalificerade gissning är att det finns flera miljoner som är avsatta till garagekostnader.

----- På hartassens hemsida kunde vi tidigare läsa:

Avgifter, hyra

Årsavgiften - hur beräknas den?

Årsavgiften (månadsavgiften multiplicerat med 12) ska täcka föreningens lån, skatter, driftkostnader (värme, varmvatten, sophämtning, snöröjning, el, försäkringar m m), fondavsättningar för till exempel fastigheternas underhåll och reparationer samt administration och arvoden.

Avgiften ska bygga på den gemensamma självkostnaden fördelat per lägenhet.

Vem bestämmer månadsavgiften?

Det är styrelsen som fastställer årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader.

Avgiften blir aldrig högre

än vad som långsiktigt behövs för att klara kostnaderna för föreningens skötsel. -----

Översatt till garage blir det:

På hartassens hemsida kunde vi tidigare läsa:

Avgifter, hyra

Årsavgiften - hur beräknas den?

Årsavgiften (månadsavgiften multiplicerat med 12) ska täcka föreningens lån, skatter, driftkostnader (värme, varmvatten, sophämtning, snöröjning, el, försäkringar m m), fondavsättningar för till exempel garagens underhåll och reparationer samt administration och arvoden.

Avgiften ska bygga på den gemensamma självkostnaden fördelat per garage.

Vem bestämmer månadsavgiften?

Det är styrelsen som fastställer årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader.

Avgiften blir aldrig högre

än vad som långsiktigt behövs för att klara kostnaderna för föreningens skötsel.

2020-07-31

Anders Rålin

Styrelsens yttrande: *Föreslår att motionen avslås*

Motivering: *Motionen var uppe 2018 och motiveringen kvarstår: Syfte med ett garage är som biluppställningsplats. Kontraktet skrivs tydligt med ändamål biluppställningsplats. Hyreskostnaden för ett garage ligger under marknadspriser i Umeå. Intäkterna redovisas i konto Intäkter. Det finns ingen specifik redovisning för garageintäkterna.*

7. Motion Gemensamhetsparken

- att verkställa återskapandet av Gemensamhetsparken

Motivering: I två utskick har styrelsen skrivit att förslag till gemensamhetspark ska komma. Inget förslag har kommit. Intill samlingslokalen ska finnas plats för alla! Vi såg hur styrelsen rev en nybesiktad lekpark trots protester från boende. Vi har årsmötesbeslut på detta!

2020-07-31

Inga-Lill Danielsson/Anders Rålin

Styrelsens yttrande: *Föreslår att motionen avslås*

Motivering: *Gemensamhetsparken är redan beslutad och iordningställd*

8. Motion manöverpanel golvvärme i badrum

Jag föreslår att årsmötet beslutar:

att styrelsen inventerar samtliga manöverpanelers beskaffenhet

att styrelsen erbjuder att montera om dessa, så att lucka och dränage hamnar på badrumssidan, när någon har för avsikt att renovera sovrum, klädkammare osv., där luckan sitter i dag.

Motivering: Kopplingar och shuntventil sitter monterade i en plåtlåda, med kant på ca. 6 cm.. Risken för en allvarlig vattenskada ökar med åren. Har sett luckor, monterade i badrum, som haft typ fuktvarnare.

Sakupplysning: Vi har luckan och avrinningen in mot badrummet så ett eventuellt läckage rinner ut på badrumsgolvet, i stället för att hamna osynligt inne i en vägg.

Det finns hos oss en bottenplugg i gummi där avrinningsslangen är monterad, man får hoppas att pluggen är tät hos andra Dessa åtgärder är för att skydda föreningen från eventuellt framtida vattenskador.

Försäkringsbolaget bör vara intresserat av att vi håller "koll" på detta.

2020-07-31

Anders Rålin

Styrelsens yttrande: *Föreslår att motionen avslås*

Motivering: *Badrummen i föreningen renoverades mellan 2010 – 2012. I normala fall brukar det var mellan 20-25 år mellan badrumsrenoveringar. Som bostadsrättsinnehavare svarar man för lägenhetens hela inre underhåll. Hur underhållsansvaret är fördelat framgår av bostadsrättslagen samt föreningens egna stadgar. Kort och gott kan man säga att bostadsrättsinnehavaren svarar för nästan allt innanför lägenhetens väggar – detta inkluderar också så kallade tätskikt i bad- och duschrum. Vattenradiatorer med ventiler och termostat är föreningens ansvar medan **bostadsrättsinnehavaren ansvarar för läckagekontroll**. De allra vanligaste vattenskadorna i vår förening är kopplade till trasiga slangar/kopplingar till diskmaskiner. Det bör ligga i bostadsrättsinnehavarens intresse att förebygga alla former av skador i bostaden och se till att ev läckage upptäcks i tid genom att installera vattenunderlägg till diskmaskin tvättmaskin, kyl och frys samt i köksbänken samt håller rent i golvbrunn/vattenlås i kök och badrum*

9. Motion angående kommunikation och dialog

Vi föreslår att årsmötet beslutar

a) att styrelsen anordnar minst två "medlemsmöten" per år. t.ex. att vi boende kan diskutera frågor som ska upp på årsmötet.

b) att styrelsen skall besvara/bemöta mail, brev, frågor m.m. inom en månad.

Motivering: På hemsidan står: **Välkommen med förslag** Har du förslag, önskemål eller synpunkter som du tycker bör tas upp till diskussion av styrelsen eller om du vill fråga något är du välkommen att höra av dig till

någon i styrelsen. Löpande under året kan du skicka in förslag på olika åtgärder, synpunkter och annat till styrelsen. Kan inte säga att det på något sätt fungerar så.

2020-07-31 Inga-Lill Danielsson/Anders Rålin

Styrelsens yttrande: Föreslår att motionen **a)** avslås, **b)** avslås

Motivering: *a) Motionen var inlämnad även 2018 och det är samma motivering nu: Det är fritt för medlemmarna själva att kalla till medlemsmöten för diskussion om angelägenheter. Alla medlemmar kan nyttja möjligheten att lämna in motioner till stämman. b) Styrelsen tar emot och behandlar frågor kontinuerligt. Ambitionen är alltid att svara så snart det är möjligt.*

10. Motion angående persiener

Jag föreslår att årsmötet beslutar:

-att styrelsen tar upp diskussionen med "fönsterfirman" och kräver att det utlovade - persiener i kassett monteras.

Motivering: I informationsblad angående fönsterbytet, muntlig information av David W. och i protokollet 2016-03-03 talas om persienn i "kassett". Kassett beskrivs på fönsterfirmors hemsidor som, monterade i skenor på fönstret. Vidare skrivs "mellanglas montering tillämpar man på fönster som är öppningsbara". Detta utlovade arbete har inte utförts.

2020-07-31 Anders Rålin

Styrelsens yttrande: Föreslår att motionen avslås

Motivering: *I 2 av de 5 företag som lämnat bud hade persienn på skenor. Det slutgiltiga beslut som fattades innehöll den vinnande offerten inte någon sådan leverans.*

11. Motion angående motionstidens slutdatum

Jag föreslår att årsmötet beslutar:

-att med skärpa påpeka styrelsens skyldighet att följa årsmötesbeslut. som i detta fall påminna om när motionstiden slutar.

Motivering: Årsmötesbeslut 2012-11-15 §19-4

2020-07-31 Anders Rålin

Styrelsens yttrande: Föreslår att motionen avslås

Motivering: *Styrelsen har sedan 2012 ökat tillgängligheten för information till boende genom digitala kanaler. Hemsidan är sedan 2012 väsentligt utvecklad samt även tillgång till Min Föreningsapp via mobiltelefonen. Det gör att information är lättillgänglig och finns att läsa på föreningens hemsida och i föreningsappen. Boende kan när som helst under året lämna in motioner men med stoppdatum 31 juli varje år för att få med motionen på efterföljande årsstämma.*

12. Motion samlingslokalen

Vi föreslår att årsmötet beslutar:

-att hyran för samlingslokalen tas bort. Längre hyrning/större fest t.ex. kan hyra tas ut.

Motivering: Nu när fd. vävstugan håller på att ställas i ordning som allmän lokal med bl.a. motiveringen att "folk" tycker det är för dyrt med samlingslokalen. Då är det hög tid att se över hyressättningen och nyttjandet av vår gemensamhetslokal. Vi vill att folk ska trivas här på Hartassen och då är tillgång av förenings/samlingslokal viktig. En gemensamhetslokal för bl.a. studiecirkel, gymnastik, små diskussionsstunder, barnkalas, lekträffar, medlemsmöten, informella sammankomster, spontana träffar. Allt detta främjar kontaktmöjligheter och trivsel, rörelsefrihet. OBS att vi betalar via lägenhetshyran för gemensamma utrymmen såsom tvättstugor, bastu, samlingslokal, hobbyrum m.m.

2020-07-31 Inga-Lill Danielsson/Anders Rålin

Styrelsens yttrande: Föreslår att motionen avslås

Motivering: *Samma motivering nu som lämnades till motionen från 2019 = en samlingslokal är det mycket större slitage än i andra utrymmen. Det vanligaste i bostadsrättsföreningar är att man tar en avgift vid förhyrning av samlingslokal för att täcka de extra kostnader som uppstår. Det är inte skäligt att de boenden som inte nyttjar samlingslokalen ska betala för drift och underhåll av lokalen som uppkommer vid extra*

slitage. Alla medlemmar är välkommen att nyttja lokalen mot avgift. Medlemmar som ordnar aktiviteter i samlingslokalen där alla inbjuds att delta och bokar lokalen minst en vecka i förväg, nyttjar lokalen utan betalning.

13. Motion Vallabod

Jag föreslår att årsmötet beslutar:

-att styrelsen stoppar all skidvallning i sk. Målarboden tills kraftfull ventilation monterats.

Motivering:

Från Wikipedia: Medicinska risker

Skidvallor kan innehålla giftiga kemikalier, inklusive fluorämnen. Nivåer av perfluorerade karboxylater, speciellt perfluoroktansyra, ökar dramatiskt hos vallare under skidsäsongen. Miljögifter i vallorna ger upphov till irritation i ögon och luftrör. De kan också leda till ett influensalikt tillstånd, som av vallare kallas för fluorfeber. Den som drabbas får ont i kroppen, feber och huvudvärk. Symtom går över efter någon dag. Personer som arbetar som yrkesvallare kan ha upp till 300 gånger högre halter fluorämnen i blodet än den svenska befolkningen i genomsnitt. Det kan i förlängningen leda till olika typer av cancer, leverskador och andra komplikationer.

Det handlar om fluor, som är en vanlig ingrediens i de flesta skidvallor som ska öka glidet på skidorna. Ett stort forskningsarbete vid Örebro universitet visar att skidåkare – och framförallt de som vallar skidorna – har förhöjda halter av gift i kroppen, skriver Nerikes Allehanda.

EU planerar ett förbud mot några av de populäraste skidvallorna. De nuvarande fluorvallorna anses förgifta naturen. Vallar du dina skidor själv får du se upp. Forskare varnar för att skidvallen kan vara farlig för både människor, djur och miljö. I dag innehåller många skidvallor fluorämnen, trots att de klassas som en hälsofara, skriver tidningen Råd och Rön.

<https://www.dt.se/artikel/flourvalla-ar-farlig>

<http://www.valla-skidor.se/2012/12/09/swix-glidvalla/>
2020-07-31 Anders Rålin

Styrelsens yttrande: *Föreslår att motionen avslås*

Motivering: *Vi uppmanar till försiktighet om den typen av skidvalla används. Likväl som försiktighet ska iaktas när det gäller olika typer av produkter som används i samband med målning. Vi väljer att upplysa om risker hellre än att sätta förbud.*

14. Motion angående stadgar

Jag föreslår att årsmötet beslutar:

a) att styrelsen får i uppdrag att revidera stadgarna.

b) att styrelsen för oss boende tydliggör föreningens roll som Riksbyggenförening.

Motivering: I nuvarande stadgar finns det en del punkter som blir svåra att förstå/hantera speciellt nu med en ny förvaltning. Jag ger exempel på några punkter, men det finns fler som behöver förtydligas.

§1 Föreningens firma är Riksbyggen Bostadsrättsförening Hartassen.

§4 Föreningens medlemmar a) "vi som äger bostadsrätt" (egen text)

b) Riksbyggen ekonomisk förening, nedan Riksbyggen.

§47 Allmänt Se över hur: "medlemmars trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas."

§48

b) Riksbyggen utser en (1) ledamot och en (1) suppleant

§65 Ändring av stadgarna Godkännande av Riksbyggen och registrering Utöver vad som krävs enligt ovan gäller för att beslutet ska vara giltigt att Riksbyggen godkänner detsamma.

2020-07-31 Anders Rålin

Styrelsens yttrande: *Föreslår att motionen a) bordlägges b) bordlägges*

Motivering: *Går stämman på styrelsens förslag krävs en extrastämma innan beslutet träder i kraft. Säger stämman nej aktiveras motionen.*

15. Motion toalett tvättstugan 202

Vi föreslår att årsmötet beslutar:

-att Återinföra toalett i tvättstuga

Motivering: Självklart ska det finnas möjlighet till toalett från tvättstugan.
2020-07-31 Inga-Lill Danielsson/Anders Rålin

Styrelsens yttrande: Föreslår att motionen avslås

Motivering: Samma motivering nu som lämnades till motionen 2019: I samlingslokalen ska det ingå toalett för hyresgästerna. Toaletten ska inte delas med de som använder tvättstugan. Hyresgäst i samlingslokal ansvarar för städning av toaletten och det ingår inte att städa efter eventuellt andra besökare än sina egna gäster. Det finns dessutom alltid möjlighet för alla boende att boka tid i någon av föreningens 2 andra tvättstugor med toalett på Hermelinvägen 92 A.

16. Motion angående varmare kallvatten

Jag föreslår att årsmötet beslutar:

-att styrelsen låter undersöka om det föreligger någon felmontering av varm- och kallvattenledningarna till köken

Motivering: Vi är många som upplever att kallvattnet blir någon/några grader varmare vid spolning för att sedan efter ett tag, ca ½ minut, bli kallare och drickbart.

Särskilt med tanke på att vi hade tillväxt av Legionella för något år sedan är det tryggt att veta hur det är i dag. Legionella sprids med vatten i gasform t.ex. när du duschar eller spolar i en kran.

2020-07-31 Anders Rålin

Styrelsens yttrande: Föreslår att motionen avslås

Motivering: Ingen ombyggnad i köksledningarna har skett och därför ingen felkoppling. I en fastighet så varierar temperaturen med anledning av årstid, hur ofta man spolar, hur ofta grannen spolar samt också energieffektiviseringar som sker över tid.

17. Motion angående värmeslingor tak

Jag föreslår att årsmötet beslutar:

- att stoppa planerna på automatisk styrning av värmeslingorna på taken

Motivering: I info blad från april står att läsa:

Som en miljövårdande strävvan kommer styrelsen att fortsätta med energibesparande insatser för att med ny och utvecklad teknik effektivisera föreningens förbrukning av el och värme. Vi återkommer med information om hur bostadsrättsinnehavarna kan bidra till detta i ett separat informationsblad senare. Nu närmast kommer vi att:

1) Installera styrning på värmeslingor som ligger i rännalarna på våra tak. Dessa styrs via manuellt tillslag. Vi vill att dessa ska styras via automatik efter behov. Detta beräknas ge en besparing på ca 27 500 kWh/år (ca 27 000 kr/år)

Då ställer jag mig följande frågor: Hur vet man förbrukningen? Är det separat mätning på slingorna. Hur stor är skillnaden mellan hus 15 och övriga hus? Kan det vara så att man varit sen med att stänga av? **OBS!** I den långsiktiga underhållsplanen ingår att sadla taken, montera värmeväxlare samt tilläggsisolera, som energibesparing. I dag går varm frånluft till spillo. Tyvärr kom det akuta åtgärder (stamreovering, fönsterbyte) som sköt denna åtgärd på framtiden. Nu är det hög tid att gå vidare med denna självklara energibesparingsåtgärd, och då faller allt som har med takslingor att göra. Dessutom får vi tak som är anpassade till framtida montering av solpaneler.

2020-07-31 Anders Rålin

Styrelsens yttrande: Föreslår att motionen avslås

Motivering: Våra yttertak genomgick en reovering med ett nylagd gummiduk 2016. I den 10 -åriga underhållsplan för 20 -29 som styrelsen tillsammans med vår förutvarande Förvaltare RB arbetat fram finns inte vad som motionären antyder några planer för ombyggnation av yttertaken

Vid den okulära besiktning som gjordes i samband med Energideklarationen 2018 konstateras att värmeslingorna på våra tak var i dålig kondition och heller inte speciellt energieffektiva. Att ha dessa värmeslingor påslagna under vinterhalvåret är varken ekonomiskt försvarbart eller energismart. De är dock helt nödvändiga för t ex en eventuell issprängning som kan orsaka stora skador på taken med läckage och

vattenskador. De nya automatiska är temperatur- och fuktstyrda så att de är effektiva och verksamma när det behövs allra mest, d v s när det föreligger isbildning. Investeringen beräknas betala av sig på 3-4 år beroende på väderförhållanden.

Motionären frågar hur man vet förbrukningen? Det är inte svårt att räkna ut. Varje värmeslinga drar ca 2,5 kW/timme eller 60 kW/dygn i föreningen finns 16 bostadslängor $16 \times 60 \text{ kW} = 960 \text{ kWh}$ per dygn. Låt säga att dessa är igång från V44 – V12 vilket ger 20 veckor $\times 7$ dygn $\times 960 \text{ kWh} = 134\,400 \text{ kWh}$ vilket motsvarar ca 134 400 kr. Varje huslänga förbrukar i stort sett lika mycket energi. Det går bara att säga huruvida man varit sen att stänga av eller inte först senare beroende på om det varit kyla eller inte kyla på ex nätterna. Det är av ovanstående orsaker som vi installerar fukt- och temperaturstyrda värmeslingor på takens rännधार.