

Brf Marum

Protokoll Styrelsemöte 4

28 november 2023 kl. 18.00

Plats: Zoom

- 1) Ordförande Thomas Bay öppnar mötet
- 2) Närvarande: Ordinarie ledamöter: Thomas Bay (TB), Tommy Hansson (TH), Lene Martin (LM) och Michael Perlmutter (MP), Fredrik Aldeus (FA), suppleant Dag Ströman (DS), suppleant.
- 3) MP valdes som justeringsperson
- 4) Inga övriga frågor anmäls
- 5) Dagordningen fastställdes
- 6) Genomgång av protokoll föregående styrelsemöte (bilaga 1)
Beslut: Tidigare protokoll fastställs och läggs till handlingarna
- 7) Genomgång av protokoll extra styrelsemöte (bilaga 2)
Beslut: Tidigare protokoll fastställs och läggs till handlingarna
- 8) Information
 - a. Danuta Krukowski avser att sälja andel F1 under våren 2024
 - b. Brott på kraftledning Sydudden. Träd från Bagges tomt föll över kraftledningen över stigen framför A-huset. EON kontaktades och kom ut samma kväll och lappade ihop ledningen. Oklart om allt är åtgärdat, men troligtvis är det så. Avbrottsersättning har inkommit från EON.
- 9) Föreningens ekonomi – Swedbank online
TB visar bankens webbsida. Behållning: 940 328 SEK och 250 000 SEK på placeringskonto. 6 000 SEK finns för löpande kostnader betr. Täcknans brygga. Underhållet av bryggan ska fr.o.m. 2024 skötas av externa delägare resp. Brf Marum vartannat år, enligt nytt avtal.
- 10) Bevilja medlemskap: Yvonne Wedin, andel E1 (säljare: Ann-Charlotte & Magnus Ugglea); tillträdesdag: 2024-04-26 (bilaga 3)

Beslut: Yvonne Wedin beviljas medlemskap

11) Avtal om förskottsbetalning av Olle Mannertorp (bilaga 4) läggs till handlingarna.

12) Fastigheter och bryggor

- a. Renovering av badrum hus B och E samt tvättstuga Sydudden – en statusuppdatering.

Avtal skrivet med Keran Entreprenad förra veckan. Arbetet är inte påbörjat ännu pga. vädret. Börjar förhoppningsvis i slutet av denna vecka. Slutdatum för projektet är satt till den 20 januari. MP har haft kontakt med olika besiktningsmän, bäst är att göra slutbesiktning, kostnad 15 000 SEK för alla tre projekten. Keran Entreprenad kommer att skicka bilder till BRF och besiktningsmannen i de olika skedena. Alla prisuppgifter har ännu inte inkommit. Keran Entreprenad kommer enligt avtal att skaffa en fullgörandeförsäkring; de har en 10-årig garantiförsäkring samt har accepterat byggherreansvaret.

I Syduddens tvättstuga, Ängshusens tvättstuga och förråd kommer enklare element att installeras för att hålla temperaturen på 5 grader under vintern. MP utreder frågan.

MP kontakter Keran Entreprenad angående en ny köksfläkt i E-huset. DS kontakter delägarna i hus F för de fall de vill göra det samma.

Tre referenser är tagna på Keran Entreprenad AB. Samtliga mycket positiva.

Betalning för byggmaterial kommer att erläggas före byggstart.

- b. Skador Täcknans brygga

Vi väntar med att åtgärda dessa till i vår, då fler skador kan uppkomma under vintern.

- c. Föreningens båtar

Diskussion kring hur man ska gå tillväga om något hus eller några delägare ser ett behov av att köpa ny båt och/eller ny motor. Diskussionen bordlades.

- d. Den fallna eken på F-husets tomt

Janne Jonsson kommer i vår att ta en titt på eken för att se om delar av den kan bevaras, samt såga upp den del som ramlat till marken. TB följer upp.

- e. Fyra livbojar och tre stolpar att fästa dem på (1 fästes på Syduddens västra fasad)

Beslut: TH köper livbojar och stolpar som monteras som sommararbete.

13) Övriga frågor:

MP tog upp frågan om skyltning på Täcknans parkering

Beslut: Styrelsen uppdrar åt TB och MP att som sommaruppgift köpa in och montera skyltar för föreningens sex ordinarie p-platser och tre gästplatser.

14) Nästa möte: 6 februari 2024 kl. 18.00 via Zoom

15) Mötet avslutas

Vid protokollet

Ordförande

Justerare



Lene Martin



Thomas Bay



Michael Perlmutter

Protokoll

Brf Marum styrelsemöte 3

Den 5 september 2023 kl. 18.00

Plats: hos Morgan Christoffersson och via Zoom

- 1) Ordförande Thomas Bay öppnar mötet.
- 2) Närvarande: Ordinarie ledamöter: Thomas Bay (TB), Tommy Hansson (TH), Lene Martin (LM) och Michael Perlmutter (MP) (via zoom), Fredrik Aldeus (FA) (via Zoom), suppleant Dag Ströman (DS).
DS anmäler två övriga frågor ang. bastun samt den fallna eken på F-husets tomt.
LM anmäler en övrig fråga om Ångshusens torkskåp.
- 3) MP valdes som justeringsperson
- 4) Övriga frågor för dagordningen
DS anmäler två övriga frågor ang. bastun samt den fallna eken på F-husets tomt.
LM anmäler en övrig fråga om Ångshusens torkskåp.
- 5) Dagordningen fastställs
- 6) Genomgång av tidigare justerat mötesprotokoll (bilaga 1)
Beslut: Tidigare protokoll fastställs och läggs till handlingarna
- 7) Informationspunkter
TB hänvisar till punkt 10.
- 8) Per capsulam-beslut (2023-06-01) om fördelning av elstöd förs till protokollet (bilaga 2)
- 9) Föreningens ekonomi
 - a. Kassa per 2023-08-31: $595 + 250 = 745\ 000$ SEK
 - b. Hur finansiera renovering av två badrum samt tvättstuga Sydudden?
Beslut: Olle Mannertorps erbjudande att till föreningen förskottsbeta 325 000 SEK för avgifter, el- och slamtömningskostnader accepteras.
Styrelsen uttrycker sin tacksamhet för detta mycket generösa erbjudande.
- 10) Fastigheter och bryggor
 - a. Minireningsverk Sydudden
Moderna Avlopp AB, TB och MP träffades igår. Styrelsen diskuterade den nya offerten och andra möjliga åtgärder. I den nya offerten har Moderna Avfall mer än dubblat priset (925 000 SEK mot tidigare 405 000 SEK).
Frågan om möjligheten att ansluta Sydudden till Samfällighetens avloppssystem väcktes och styrelsen föreslog att kontakterna med Samfälligheten återupptas.

Beslut: Styrelsen tackar nej till Moderna Avlopps offert och tar in nya offerter. TB kontaktar Christian Bagge för att informera sig om utvecklingen av Samfällighetens planer för ett nytt avloppssystem och eventuella samarbetsmöjligheter.

- b. Renovering av badrum i hus B och E; samt Syduddens tvättstuga.

Diskussion: TB och MP har träffat ägarna av Keran Entreprenad, ett företag som idag renoverar huset mitt emot E-huset. De kan åta sig arbetet med början i november. MP har uppdaterat tidigare offertförfrågningar och tar förnyad kontakt med Östanå Bygg AB, liksom med andra företag.

- c. Arbeten som behöver utföras

De sedan länge identifierade och eftersläpande mindre snickeriarbetena utförs av Keran Entreprenad. I samband med renoveringen av E-husets badrum, uppdras åt företaget att på delägarnas bekostnad installera en ny köksfläkt.

- d. Ny gästboj ängshusens brygga; två gästbojar per brygga?

Beslut: en boj per brygga uppfyller generellt föreningens behov.

- e. Enkät om den nya fördelningsprincipen för sommararbeten

Beslut: TB skapar och cirkulerar en enkät med specifika frågor till medlemmar respektive husvärdar.

- f. Fastighetsbesiktning: 7 oktober

Beslut: För att så många som möjligt från styrelsen ska kunna delta ändras datum till lördag den 30 september.

- g. Arbetslördag: 14 oktober (andel 1)

Givet föreningens tidigare bristande deltagande uppmanar TB medlemmarna att, oavsett vilken andel man äger, ställa upp och hjälpa till.

- 11) Hjärtstartare – en fråga för samfälligheten eller Brf Marum?

Diskussion: Styrelsen menar att avståndet till hjärtstartaren vid pumphuset är på tok för långt för både Syduddens och Ängshusens medlemmar. Möjligheten att hyra två hjärtstartare undersöks, att placeras vid Ängshuset och Sydudden. DS undersöker och återrapporterar till ordförande. När hjärtstartarna är på plats ansluts de till Hjärt-Lungfondens app Rädda Hjärtat. Läs mer här: <https://www.hjart-lungfonden.se/halsa/hjart-lungskolan/hjart-lungraddning/radda-hjartat/>. Under rubriken Plötsligt hjärtstopp finna bra info – alla medlemmar bör ta del av detta.

- 12) Övriga frågor

Diskussion: DS noterade att det troligen inte är känt bland alla bastubadare i Ängshusens bastu att saltvatten under inga omständigheter får användas på

bastuaggregatet. LM och DS tar fram "Trivselregler" för bastubad att anslå i bastun.

DS tog upp frågan om hur den stora eken på F-husets tomt ska hanteras nu när nästan halva trädet rasat ner. Föreningen avser att engagera Janne Jonsson för att besiktiga trädbeståndet på föreningens fastigheter i avsikt att bedöma om åtgärder behöver genomföras, såväl generellt som ifråga om den aktuella eken.

LM berättade att torkskåpet i Ängshusens tvättstuga inte fungerar. DS kollar torkskåpets status och avgör om problemet kan åtgärdas eller om det ska fraktas till återvinningsbåten den 30 september.

Beslut: Om torkskåpet skrotas skall ett nytt inköpas och installeras, då några medlemmar upplever att det finns ett behov av ett sådant. MP kollar med lämplig leverantör.

13) Nästa möte; (28 november kl 18.00 (via Zoom)).

14) Mötet avslutas

Vid protokollet

Ordförande

Justerare

Lene Martin

Thomas Bay

Michael Perlmutter

Protokoll

Brf Marum extra styrelsemöte

3 oktober 2023 kl. 18.30

Plats: via Zoom

- 1) Ordförande Thomas Bay öppnar mötet.
- 2) Närvarande: Ordinarie ledamöter: Thomas Bay (TB), Tommy Hansson (TH), Lene Martin (LM) Michael Perlmutter (MP) och suppleant Dag Ströman (DS) och suppleant Morgan Christoffersson (MC).
- 3) MP valdes som justeringsperson.
- 4) Renovering av badrum i hus B och E, samt Syduddens tvättstuga
 - MP och TB rapporterar:
 - a. Bygghus Keran Entreprenad är snart klara med ett pågående renoveringsarbete på Ålö Höjdväg. MP och TB har på plats gått igenom de aktuella arbetena med företrädare för företaget. Den offert företaget lämnat avseende renoveringen av badrummen i hus B och E och Syduddens tvättstuga är närmast komplett, endast några mindre poster behöver justeras. Fördelen med Keran Entreprenad är dels att de redan arbetar på ön, dels att de offererade priserna vid en jämförelse med en offert från Fellenius Bygg förefaller mycket rimliga, och dels att de säger sig kunna färdigställa arbetet före årsskiftet.
 - b. Östanå Bygg AB har också kontaktats. De visar intresse men kan i bästa fall genomföra arbetet under våren 2024.
 - DS påpekar vikten av att en betalningsplan upprättas, att en besiktningsman anlitas som besiktigar det färdiga arbetet innan slutbetalning sker, samt att ett totalentreprenadavtal ingås med Keran Entreprenad, av vilket det exempelvis framgår att företaget ansvarar för säkerheten under arbetets genomförande. MP och TB är fullt medvetna om att ett sådant avtal behöver upprättas innan arbetet påbörjas.
 - MC påtalar värdet av att be Keran Entreprenad om referenser från tidigare uppdragsgivare. MP kontaktar företaget; TB kontaktar referenspersonerna.
 - MP framhåller att kontaktpersoner utses bland delägarna i respektive hus,

vilka i samråd med delägarna fattar beslut i olika valsituationer, samt besvarar eventuella frågor från Keran Entreprenad.

- **Beslut:** Styrelsen fattar ett principbeslut innebärande att TB och MP ges mandat att godkänna den slutgiltiga offerten från Keran Entreprenad, med förbehållet att det offererade priset inte överstiger det nuvarande priset om 503 000 SEK med mer än 50 000 SEK.

5) Mötet avslutas

Vid protokollet

Ordförande

Justerare



Lene Martin

Thomas Bay

Michael Perlmutter

Överlåtelseavtal

Säljare	Ann-Charlotte Ugglar Eriksbergsgatan 26 114 30 Stockholm	med 1/2-del	19591015-1124 073-2534044 charlotte_Ugglar@hotmail.com
	Jan Magnus Ugglar Eriksbergsgatan 26 114 30 Stockholm	med 1/2-del	19520312-4093 073-8448420 ugglarjanmagnus@gmail.com
Köpare	Yvonne Wedin Bergsundsgatan 23 117 37 STOCKHOLM	med 1/1-del	19560401-1022 0793362158 yvonne.wedin@gmail.com

Överlåtelseobjekt Bostadsrätten till lägenheten nr E1 med andelstal 13.38 och adress Ålön hus E1, 184 95 Ljusterö i föreningen Brf Marum org.nr.716416-7103. Hus E utgör en bostadsrätt och köpet avser andel E1, dvs en fjärdedel av hela bostadsrätten.

I det följande kallad Bostadsrätten.

Överlåtelseförklaring Säljaren överläter härmed Bostadsrätten till köparen.

Köpeskillning Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning om

NIOHUNDRAÅTTIOTUSEN KRONOR

980 000 KR

Tillträdesdag 2024-04-26, eller annat datum enligt överenskommelse

§ 1 Betalning av köpeskillning

Köparen betalar köpeskillningen till säljaren på följande sätt:

a. Betalar handpenning senast 2023-11-03 98 000 kr

genom insättning på fastighetsmäklarens klientmedelskonto i SEB, kontonr: 5257 10 994 85. Märk betalningen med objektnummer: CLSI177. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av fastighetsmäklaren.

b. Betalar kontant på tillträdesdagen 882 000 kr

På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.

SUMMA KÖPESKILLING

980 000 KR

§ 2 Villkor om lån

Parterna är medvetna om möjligheten att ta in ett villkor i överlåtelseavtalet att detta köp kan återgå om köparen inte ordnat sin finansiering av köpet senast en viss dag, exempelvis genom upptagande av lån och/eller försäljning av sin nuvarande bostad.

Köparen har godtagit att inte ta in ett sådant villkor. Köparen är medveten om att köpet därför inte kan återgå, även om köparen inte har sin finansiering klar på tillträdesdagen, och att utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och kräva skadestånd.



§ 3 Garanti och pantsättning

Säljaren garanterar:

- att Bostadsrätten på tillträdesdagen inte är pantsatt.
- att det på tillträdesdagen inte föreligger skulder till bostadsrättsföreningen som avser insats, års-, upplåtelse-, överlåtelse- eller pantsättningsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
- att dispositionen över Bostadsrätten på tillträdesdagen inte är begränsad utöver vad som angivits i detta avtal.

§ 4 Bostadsrättens skick

Bostadsrätten överläts i befintligt skick. Skicket fastställs med utgångspunkt från förhållandena på avtalsdagen. Köparen har före köpet uppmanats att undersöka lägenheten. Att Bostadsrätten överläts i befintligt skick får betydelse för om Bostadsrätten senare kan anses vara felaktig. Begreppet befintligt skick förklaras närmare i den skriftliga information om köparens undersökningsplikt som köparen har fått del av före köpet.

§ 5 Ansvar för skada

Skadas eller försämras Bostadsrätten mellan avtalsdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakat denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över. Köparen får dock räkna med normal förslitning.

Ansvaret övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder Bostadsrätten.

§ 6 Rättigheter och skyldigheter

Köparen övertar från och med tillträdesdagen samtliga de rättigheter och skyldigheter som är förknippade med innehavet av Bostadsrätten. Detta gäller dock inte de eventuella fordringar som bostadsrättsföreningen har gentemot säljaren.

§ 7 Avgifter samt kostnader för lösen av lån

Årsavgift och andra utgifter för Bostadsrätten betalas av säljaren i den mån de avser tiden före tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen ska dessa betalas av köparen. Eventuell överlåtelseavgift betalas av köparen. Kostnader aviserade från säljarens bank vid lösen av lån ska betalas av säljaren.

I det fall köparens bank tar ut en avgift för att vara behjälplig med överföringen av köpeskillingen, och i förekommande fall lösen av säljarens lån, är parterna överens om att köparen ska betala denna. En sådan avgift kan bland annat bli aktuell när köparen inte tar några lån för att finansiera köpet.

§ 8 Medlemskap

Överlåtelse av Bostadsrätten är för sin giltighet beroende av att köparen beviljas inträde i bostadsrättsföreningen.

Köparen ska omgående ansöka om medlemskap.

Skulle bostadsrättsföreningen neka köparen medlemskap ska denna överlåtelse återgå. Parternas prestationer ska då gå tillbaka utan rätt till skadestånd för någon av parterna.

Skulle bostadsrättsföreningen neka köparen medlemskap och köparen väljer att överklaga det beslutet, är parterna dock bundna av detta avtal tills medlemskapsfrågan är slutligt avgjord.

§ 9 Avtalsbrott

Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta avtal, har motparten rätt till skälig ersättning för sin skada.

Är avtalsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger inte om köparen är privatperson och kan hänvisa till sådana

extraordinära omständigheter som inte skulle ha kunnat undvikas även om alla rimliga åtgärder hade vidtagits.

Vid köparens avtalsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning i första hand regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen ska köparen snarast betala mellanskillnaden. Är säljarens skada mindre än handpenningen ska säljaren snarast återbetala mellanskillnaden till köparen. Vid köparens avtalsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med överlåtelsen av Bostadsrätten.

§ 10 Städning och kvarglömd egendom

Senast på tillträdesdagen ska säljaren även ha tagit bort all lös egendom som inte ingår i köpet.

Fullgör säljaren inte denna skyldighet, har köparen - om parterna inte har avtalat annat - rätt att efter tillträdet göra sig av med egendomen på säljarens bekostnad alternativt överta egendomen.

Innan köparen har rätt att göra sig av med eller överta egendomen enligt ovan, ska köparen först skriftligen uppmana säljaren att senast inom tio kalenderdagar hämta egendomen. I uppmaningen ska köparen kort beskriva vilken egendom som avses.

§ 11 Överlämnande av handlingar samt nycklar

Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna de nycklar säljaren har och andra handlingar rörande Bostadsrätten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

§ 12 Energi-deklaration

Det finns en energideklaration avseende föreningens byggnad som upprättats för mindre än 10 år sedan. Kopia av energideklarationen har uppvisats för köparen inför köpet och överlämnas till köparen i samband med undertecknandet av detta avtal.

§ 13 Skriftliga meddelanden

Skriftliga meddelanden med anledning av detta avtal ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev eller e-post till den person eller den adress som angetts för motparten på avtalets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet
- om avsänt med brev: vid mottagandet
- om avsänt med e-post: vid avsändandet
- om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran

Handlingar

Köparen har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med:

- Föreningens stadgar
- Föreningens årsredovisning, år 2022
- Avstående boendekostnadskalkyl
- Planritningar
- Energideklaration
- Info, Undersökningsplikt & felansvar
- Info, Sidotjänster

Säljaren har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med:

- Info, Flytt och städning
- Info, Energideklaration
- Info, Fast eller lös egendom
- Info, Undersökningsplikt & felansvar
- Info, Sidotjänster

Bilagor

Följande bilagor tillhör överlåtelseavtalet:

- Depositionsavtal
- Objektsbeskrivning

Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

Undertecknande

Av detta överlåtelseavtal har fyra likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt samt ett utgör Expert Förmedling Stockholm ABs arkivexemplar. Ett exemplar lämnas till föreningen.

Säljare

Köpare

Stockholm den 27 oktober 2023

Stockholm den 27 oktober 2023

.....
Ann-Charlotte Ugglä

.....
Yvonne Wedin

.....
Jan Magnus Ugglä

**Kvittens avseende
handpenning**

Kvitteras på separat kvitto.

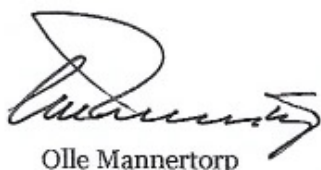
Avtal upprättat mellan Olle Mannertorp och Brf Marum

Olle Mannertorp, föreningsmedlem och ägare av andel 2 och 3 i hus B (Marum 1:313), överförde den 3 oktober 2023 162 500 SEK per andel (totalt 325 000 SEK) till Penningmarknadskonto 8327-9,974 460 061-1 i Swedbank, tillhörande Brf Marum (org.nr: 716416-7103). De överförda beloppen är att betrakta som förskottsbetalningar mot vilka kvartalsavgifter, löpande och enskilda kostnader förknippade med respektive andel (t.ex. kostnader för el, slamtömning, vägunderhåll, grönområden och vatten, avsaltningsanläggning) avräknas.

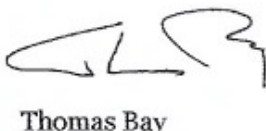
Brf Marum förbinder sig att fyra gånger per år, i samband med betalningen av kvartalsavgifterna, per mejl skicka en avräkning till Olle Mannertorp i vilken avräknat belopp samt kvarstående saldo framgår.

För det fall Olle Mannertorp avlider, säljer eller som gåva skänker bort andel 2 och/eller 3 i hus B och ett positivt saldo återstår, skall beloppen fortsätta att täcka respektive andels kostnader till dess att de förskottsbetalade beloppen är förbrukade.

Stockholm den 7 oktober 2023



Olle Mannertorp



Thomas Bay



Michael Perlmutter