

Protokoll: Brf Marum, styrelsemöte 4, 2021

Datum: Tisdag 2021-12-07, kl. 18.00.

Plats: e-möte Zoom.

Närvarande: Thomas Bay, Per Johansson, Michael Perlmutter, Tommy Hansson, Charlotte Ugglå, Fredrik Aldaeus, Jan Krukowski.

1. Ordföranden öppnar mötet

Thomas öppnar mötet.

2. Närvaro/anmälld frånvaro/frånvaro

Alla närvarande.

3. Val av justeringsperson

Michael väljs till justeringsman.

4. Övriga frågor för dagordningen?

- Inga övriga frågor.

5. Fastställa dagordningen

Ja.

6. Genomgång och justering av föregående mötesprotokoll

Justerat och undertecknat mötesprotokoll från 210907.

7. Informationspunkter

- a. Energideklaration (Sari Cederlöf, certifierad energiexpert, SC energideklarationer/EnergiTeamet)

Det är föreningens ansvar att energideklaration upprättas för föreningens bostäder. Vid ny kontakt med Sari lovar hon att återkomma på fax före julafton 2021.

- b. Yttrande till Mark- och miljödomstolen (MMD), 2021-11-20, mål nr P 5250-21.

Michael redogör för innehållet i yttrandet. I huvudsak samma som i yttrande till Mark- och miljööverdomstolen (MÖD), i mål nr P 1145-21. Dock med skillnaden att i yttrandet till MMD så saknas pentry i målet. Föreningen har även hänvisat till EU-regler och menar att bygglovsbeslutande myndigheter inte har fullgjort sina utredningsskyldigheter i bygglovsprocessen. Föreningens argument har i stort redan framförts i processen.

8. Föreningens ekonomi – uppdatering & förberedelse inför budgetarbetet

Föreningens ekonomi är fortsatt god, med en kassa på 575 000 kr. Till nästa möte ska förslag till budget för kommande år tas fram.

9. Fastigheter och bryggor

- a. Fastighetsbesiktningen – uppföljning

- Vid fastighetsbesiktningen den 4:e oktober framkom inga nya behov jämfört med besiktningen i våras, 210424.
- LjusteröSnickarn Sören Larsson AB har kontaktats för att åtgärda behoven utan att svar fåtts.
- Emma Elinstallationer AB har ordnat med nya element.
- Charlotte för fram att flera medlemmar tycker att det är otäckt att gå på hustaken för att bland annat sopa dem. Det finns även husarbeten som är svåra att utföra, t.ex. att måla vindskivorna. Eventuellt måste dessa arbeten därför lejas ut.

- b. Badrumsrenovering hus B och hus E

- Kontakt ska tas med och offert begäras av två eller tre företag första delen av 2022 för badrumsrenovering i B- och E-husen under 2022.
- Andelsägarna i hus B och hus E måste bestämma vilken standard de vill ha på renoveringen. Samtliga andelsägare måste vara överens.
- Enligt Charlotte vill för närvarande en majoritet av andelsägarna i E-huset ha en standardrenovering. Dock är en andel ute för försäljning under våren 2022.

- Föreningen står kostnaden för en ordinär standardrenovering, ca 80 000 kr. Den utökade renoveringen i A-huset (2020) kostade omkring 200 000 kr. ROT-avdrag är möjligt vid utökad renovering, i den del som bekostas av andelsägarna.
- Det är lämpligt att andelsägarna i hus som ska renovera mer än standard utser en egen ”projektledare” som följer upp att renoveringsarbetet sker enligt önskan.
- Innan offert begärs bör en specificerad materiallista upprättas av föreningens fastighetsansvarige och husets eventuella ”projektledare”.
- Styrelsens fastighetsansvarige ansvarar för kontakten med renoveringsföretaget.
- c. Tvättstugan Sydudden
Tvättstugan behöver en allmän upprustning. Föreningen har inte hittat någon entreprenör som kan utföra arbetet.
- d. Täcknanbryggan – renoveringsbehov
- Saxarens Brygg AB har utfört arbete på Täcknanbryggan, justerat en y-bom och skruvat fast en stock. Det kommer i alla fall hålla över vintern.
- Saxaren har föreslagit att brädorna runt bryggan byts ut mot stockar. De återkommer med offert.
- Y-bommarna har ett glapp mellan bryggan på 10 cm. Detta bör täckas eftersom det annars finns risk att någon ramlar emellan. Fråga bör ställas till Saxaren om åtgärdsförslag.

10. Övriga frågor

- Runt soptunnorna vid syduddens båtbygga är det skräpigt. Detta bör hanteras på något vis. Styrelsen funderar ut lämplig åtgärd.
- Syduddens avloppsfråga bör tas upp på nästa möte och genomföras under 2023.

11. Uppföljning av föregående styrelsemöte

- a. Värmdö-Österåker-Vaxholm Sotningsdistrikt AB
Tidigare sotare på Ålön, Sotarn LG Andersson AB, Åkersberga är inte längre ansvarig för sotning i Österåkers kommun. Det är numera Värmdö-Österåker-Vaxholm Sotningsdistrikt AB.

12. Nästa möte: (15 februari 2022 kl. 18.00 via Zoom)

13. Mötet avslutas

Per Johansson
Protokollförare

Thomas Bay
Ordförande

Michael Perlmutter
Justerare

Protokoll: Brf Marum, styrelsemöte 3, 2021

Datum: Tisdag 2021-09-07, kl. 18.00.

Plats: e-möte Zoom.

Närvarande: Thomas Bay, Per Johansson, Michael Perlmutter, Tommy Hansson, Charlotte Ugglå, Fredrik Aldaeus,

Anmäld frånvarande: Jan Krukowski

1. Ordföranden öppnar mötet

Thomas öppnar mötet.

2. Närvaro/anmäld frånvaro/frånvaro

Alla utom Jan närvarande.

3. Val av justeringsperson

Michael väljs till justeringsman.

4. Övriga frågor för dagordningen?

- Inga övriga frågor.

5. Fastställa dagordningen

Klart.

6. Genomgång och justering av föregående mötesprotokoll m.m.

Justerat och undertecknat ordinarie mötesprotokoll 210413, konstituerande mötesprotokoll 210511 och extra mötesprotokoll 210629.

7. Informationspunkter

Vattenförsörjningen på Ålön. Fredrik och Michael informerar från Ålöns Samfällighetsförenings öppet hus i pumphuset den 14 augusti och årsmöte den 21 augusti.

Årsmötet beslutade om att skapa en strategisk vattengrupp som ska upprätta en kort- och långsiktig vattenplan för Ålön. Detta med anledning av att nuvarande vattenförbrukning uppgår till vad samfällighetsföreningens anläggning klarar av att leverera. Vilket skapar osäkerhet kring ett eventuellt ökat vattenbehov, t. ex. i nybyggda hus. Vattenförsörjningen kommer även i fortsättningen helt ligga på föreningens ansvar eftersom det inte är aktuellt för Österåkers kommun att installera kommunalt vatten. Det har under de senaste åren varit svårt att få kvalificerad service på anläggningen motsvarande behovet. En avgörande fråga är om anläggningen ska upprustas eller bytas ut.

För att undvika vattenläckage rekommenderar Samfällighetsföreningen att alla hushåll stänger av vägvattenventilen vid tomtgränsen. Frågan är när detta bör ske. Inför vintern eller varje gång man lämnar huset. Thomas stämmer av med samfällighetsföreningens vattenansvarige Johan Lundberg.

8. Per capsulam beslut om kamin i hus A protokollförs (bilaga 2)

Beslut har tagits om att godkänna installation av kamin i hus A. Kaminen är installerad och inspekterad av ansvarig sotarfirma Värmdö-Österåker-Vaxholm Sotningsdistrikt AB LG Andersson AB i Åkersberga. Thomas ska kontakta sotarfirman för information om sotningsrutiner, besiktningsprotokoll m.m.

9. Föreningens ekonomi – kort genomgång

Föreningen har omkring 700 000 kr i kassan och inga skulder. Med tanke på de underhållsbehov som föreningar står inför de kommande åren t.ex. två badrumsrenoveringar så är bufferten väl avpassad för behoven. Några avgiftshöjningar eller upptagande av lån är inte aktuellt.

10. Fastigheter och bryggor

a. Genomgång av utförda arbeten – Tommy och Michael

Skärgårdens VVS & plattsättning AB, föreningens rörmokare, har bytt de trasiga vattenblandarna och vattenventilen i syduddens bastu/tvättstuga, spolat C-husets BDT-avlopp som därefter har funkade över sommaren och justerat rödragningarna under A-, B-, och C-husens diskbänkar, bl. a. tagit bort en del rör som tidigare använts för havsvatten. De har även försökt täta springor för att förhindra musbesök i husen med blandat resultat. C-huset har fortfarande ofta besök.

Bytet av vägvattenventilerna för A- och B-husen blev besvärligt. Mats Hansson, fritidsboende på Ålön hjälpte till med en grävare för att frilägga ventilerna. Olyckligtvis så gick då vattenröret mellan ventilen och A-huset av, vilket fick till följd att A-huset fick in grus i toainsatsen och duschblandaren. Duschblandaren åtgärdad medan toainsatsen måste bytas inom kort.

De nya vägvattenventilerna är av ny modell, på inrådan av rörmokaren. En gjutjärnsplatta med lock som öppnas med ett specialverktyg för att komma åt själva vredet. Verktyget bör placeras vid utsidan av husen i närheten av ventilen så att avstängning kan ske snabbt vid behov.

Saxaren Brygg AB, firman som föreningen anlitar för bryggjobb har i slutet på sommaren justerat glappande fästen till Y-bommarna på Täcknanbryggan. Fakturan har skickats till bryggans alla delägare, varav föreningen äger 60 %. Enligt Saxaren så bör bryggans bärande stockar bytas inom något år. Några mer akuta behov av underhåll och reparation av bryggorna har inte noterats.

Tommy har fixat det trasiga fönsterglasat i ängshusens bastu. Han har även sett till att föreningens grästrimmer (Colibri) och röjsåg (Husqvarna) har lagats för respektive 300 kr och 1400 kr. Maskinerna funkar bra nu men de kan vara lite ~~är~~ svårhanterade för de som inte är van. a

A-, B-, och C-husens avloppssystem bör åtgärdas de närmaste åren. Framtagande av slutliga förslag på olika alternativa lösningar bör ske fram till nästa sommarsäsong. På norra sidan av Ålön finns ett minireningsverk installerat för fyra fastigheter. Kontakt kan tas med Philip Jörding för information.

b. Planering och prioritering av kommande arbeten (se bilaga 3. Protokoll styrelsemöte 3 2020-09-15; samt bilaga 4. Långsiktig underhållsplan)

Styrelsens målsättning är att i stort följa den långsiktiga underhållsplanen. Under 2022 bör därför renovering av badrummen i B- och E-husen ske. Renoveringen sker då enligt normal standard. I den utsträckning andelsägarna i husen önskar högre standard måste de komma överens om det och meddela styrelsen. Även en översyn av skicket på husens varmvattenberedare bör göras. Till det här nämnda se även punkten a. ovan avseende avloppslösning för A-, B- och C-husen.

Övriga oprioriterade arbeten som kan nämnas är

- Renovering av syduddens tvättstuga; ytskikt golv, väggar och fuktskador.
 - Utbyggd altan framför syduddens bastu/tvättstuga istället för större brygga.
 - Arborist bör anlitas för råd om omvårdnad av föreningens tomter och träd.
 - Byte av husens utomhusbelysning.
- c. Energideklaration (Sari Cederlöf, certifierad energiexpert, SC energideklarationer/EnergiTeamet)

Den anlitade firman för upprättande av energideklarationer har inte avlämnat sina förslag till oss. Thomas stämmer av om företaget avser att inkomma med dem eller om vi ska ta kontakt med någon annan för jobbet.

d. Besiktning: lördag den 16 oktober 10.30.

Träff sker på bryggan vid Täcknan. Vid besiktningen avstäms också årets sommararbetsuppgifter. Det har framkommit att en del medlemmar upplever att sommararbetsuppgifterna är besvärliga att utföra. De kan även vara förenade med vissa risker. Särskilt arbete som ska utföras högt på husen, t.ex. när vindskivorna ska målas. Även husvärdens uppgift att hålla taket rent från löv och barr under året kan upplevas som obehagligt. Det är därför viktigt att klargöra för medlemmarna att de måste berätta för styrelsen om de känner obehag eller av andra skäl anser att arbetsuppgiften är besvärlig att utföra. Hänsyn tas till detta vid planeringen av sommarens arbetsuppgifter. Andelsägare uppmanas emellertid att när så är möjligt i första hand försöka byta arbetsuppgifter med varandra.

Av regelboken framgår att föreningen har en lövblås för rengöring av hustaken. Avstämning ska ske vid besiktningen.

11. Övriga frågor

Michael lyfter frågan om föreningen inte ska komplettera sitt yttrande avseende pågående bygglovsärendet (1:309) i Mark- och miljödomstolen. Michael ska återkomma med förslag på vilka kompletteringar som bör göras. Thomas kontakter domstolarna för avstämning om det är möjligt att göra kompletteringar.

12. Uppföljning av föregående styrelsemöte

13. Nästa möte: (7 december kl. 18.00 via Zoom)

14. Mötet avslutas

Per Johansson
Protokollförare

Thomas Bay
Ordförande

Michael Perlmutter
Justerare