

Protokoll: Brf Marum, styrelsemöte 1, 2021

Datum: Tisdag 2021-02-16, kl. 19.00.

Plats: e-möte Zoom.

Närvarande: Thomas Bay, Per Johansson, Michael Perlmutter, Hans Möller och Jan Krukowski.

1. Ordföranden öppnar mötet

Thomas öppnar mötet.

2. Närvaro/anmäl frånvaro/frånvaro

Alla närvarande.

3. Val av justeringsperson

Michael väljs till justeringsman.

4. Övriga frågor för dagordningen

- Musfällor
- Rörmokare
- Energideklaration
- Fastighetsbesiktning

5. Fastställa dagordningen

Ok.

6. Genomgång av föregående mötesprotokoll

Justerat och undertecknat.

7. Informationspunkter

8. Föreningens ekonomi

Thomas ska skicka underlag till Anne Horngren för upprättandet av en årsredovisning för 2020. Till nästa möte ska en grundbudget för 2021 presenteras. Resultat för 2020 är preliminärt 39 000 kr. Resultat för 2019 var 196 000 kr.

Slutligt budgetförslag för 2021 ska fastställas vid styrelsemöte 2, 2021-04-13.

Planerade åtgärder under 2021 är bl.a. Syduddens tvättstuga, A-,B- och C-husens BDT-avlopp.

Något förslag på ersättare till Anne Horngren för den ekonomiska administrationen framdeles finns inte ännu. Kontakt bör tas med Anne för att få klarhet i hennes absolut sista arbetsdag.

9. Marum 1:309

Mark- och miljödomstolen (MMD) upphävde Viklunds bygglov 2021-01-14 (MMD mål nr P 5333-20).

MMD:s domskäl. Trots att gäststugan anses planenlig med hänsyn till dess storlek och placering konstaterar mark- och miljödomstolen att en komplementbyggnad inte får innehålla ett kök eller pentry, vilket aktuell gäststuga gör enligt ingiven ritning. En

komplementbyggnad får inte inredas så att byggnaden kan användas som ett självständigt boende ... Aktuell detaljplan medger som sagt en huvudbyggnad om 100 kvadratmeter och ett uthus om 40 kvadratmeter. Med den utformning som gäststugan avses få enligt ritning kommer Marum 1:309 innehålla två fullvärdiga bostäder om långt mer än sammanlagt 100 kvadratmeter. Åtgärden är därför inte planenlig och överklagandet ska bifallas.

Viklunds har insänt en ny ansökan om bygglov. I den har pentry tagits bort. I övrigt är ansökan samma som den som MMD upphävde. Föreningen har för avsikt att lämna in ett grannyttrande till bygglovenheten i Österåkers kommun på ansökan. Michael har noterat att Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) i en dom har uttalat sig avseende ett liknande bygglovsärende i vilket domstolen upphävde bygglovets även i avsaknad av kök och pentry (MÖD, 2020-01-10 mål nr P 6357-19).

Michael och Per arbetar fram ett yttrande i vilket föreningen menar att gäststugan som Viklund avser att bygga ska betraktas som en bostad även i avsaknad av pentry. Därmed strider ansökan mot detaljplan och bygglov kan därför inte medges. Som stöd för denna uppfattning hänvisas till MÖD:s dom ovan.

10. Övriga frågor

- Musfällor

Hans har gjort lite research angående musavskräckare för att se om det finns anledning att göra en nysatsning med lite modernare varianter än de som vi har i stugorna. Det finns en hel del "tester" på nätet som påstår att tekniken fungerar och hänvisar till vetenskapliga tester utan att specificera vilka. Det verkar dock mest vara marknadsföring. Silverline är den som är marknadsledande och de själva påstår så klart att det fungerar. Villaägarna sågar tekniken och produkterna helt och menar att det är humbug.

Ett förslag är att köpa in en modern musavskräckare, t ex Silverline, A-Repeller MR80 DG2, som kombinerar två olika teknologier. Den kostar ca 700 kr. Och så testar Thomas helt enkelt den i B-huset som verkar hårdast ansatt.

- Rörmokare

Hans M har hittat följande firmor som föreningen kan kontakta.

Ljust Rör – Rörmokare Ljusterö – Din lokala rörmokare på Ljusterö (ljustror.se).

Joakim Johansson gör jobb åt samfälligheten på ön. Dock ej BDT och gräv. Verkar bra och har goda referenser från samfälligheten. Har ej tillgång till båt.

Ingabergs Rör - Ägaren Ove är på väg att pensionera sig, men kan ta lite uppdrag, dock ej BDT-jobb. Har båt på andra sidan Ljusterö och tycker det är lite långt att åka till Ålön.

Fredrik Thors Rör i Norrtälje - (fredrikthorsror.com) De har båt.

Skärgårdsstads VVS, Åkersberga, Rörmokare, Skärgårdsstads VVS AB (sgsvvs.se)

Mats på firman är entreprenör som samordnar arbeten och projekt. Han ska återkomma, men vill se hur BDT avloppet ser ut innan han kan rekommendera lämplig åtgärd. Han har båt.

Skärgårdens VVS & plattsättning AB – Rörmokare i Åkersberga – Din rörmokare i skärgården och norrort (skargardensvvs.com). Daniel Ehrling, ägare är intresserad. Vill

komma och inspektera C-husets BDT-avlopp. Har möjlighet att ordna grävmaskin. Har båt. Kommer när isen släpper. Runt påsk troligen. Verkar bli den rörmokare som är aktuelltast att anlita.

Mats Hansson, som har fritidshus på Ålön har även en mindre grävare. Han kan hjälpa till med mindre grävjobb, som att frilägga A- och B- husens vattenventiler och gräva upp C-husets BDT-avlopp. Han tar 500 kr i timmen.

- **Energideklaration**

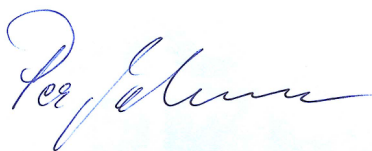
Sari Cederlöf, certifierad energiexpert (SC energideklarationer/EnergiTeamet) har besiktigt hus D och F och noterat förhållandena och ska upprätta energideklarationer åt föreningen för respektive bostadshus. Thomas kontaktar henne för att få uppdraget slutfört.

- **Fastighetsbesiktning**

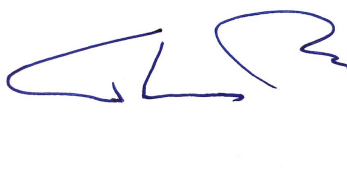
Besiktningen ska ske den 24:e april 2021, andel 2. Samling kl. 10.00 i Täcknan. Thomas har husprotokollen och Michael har planskisser för noteringar.

11. Nästa möte: styrelsemöte 2, 2021, tisdag den 13 april kl. 18.00 via Zoom

12. Mötet avslutas



Per Johansson
Protokollförare



Thomas Bay
Ordförande



Michael Perlmutter
Justerare

Protokoll: Brf Marum, styrelsemöte 4

Datum: Tisdag 2020-12-08, kl. 18.00.

Plats: e-möte Zoom.

Närvarande: Thomas Bay, Per Johansson, Michael Perlmutter, Hans Möller och 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?**
 - Bygglovsärendet i Mark- och miljödomstolen
 - Radiatorer
 - Hjärtstartare
 - Föreningsmöte 2021
5. **Fastställa dagordningen**
Ok.
6. **Genomgång av tidigare justerat mötesprotokoll**
Ok. Michael skriver ut, signerar och skickar till Thomas.
7. **Informationspunkter**
8. **Föreningens ekonomi: kontoöversikt; budgetförslag till styrelsemötet den 16 februari**
Föreningen har god ekonomi och likviditet. Dags dato Kassa 530 000 kr.
Hysesavgifterna betalas i tid av medlemmarna.
Thomas kontaktar Anne Horngren för att till nästa styrelsemöte upprätta en preliminär årsredovisning för 2020 och en grundbudget för 2021.
9. **Fastigheter och bryggor: Hans & Michael – uppdatering om utförda och ej utförda arbeten, musproblemet, besiktning energideklARATIONER, beställning av nya arbeten (avloppet hus C; huvudentilerna för vatten utanför hus A & B)**
Vatten och Avlopp - Johnny på Rörassistans i Norrort AB har utfört arbete, aug-sept, till en uppskattad kostnad på cirka 2 000 kr. Någon faktura har han inte skickat till oss än. Johnny har heller inte hört av sig angående andra arbeten, bl.a. att rensa C-husets BDT- avlopp, som han har tagit på sig. Hans M får söka efter någon ny firma som föreningen fortsättningsvis kan anlita. Förslagsvis Joakim Johansson på Ljust Rör AB, Ljusterö. Saknar dock båt. Alternativt Ove på Ingbergs Rör AB, Linanäs. Han har båt, men på Ljusterös östra sida. C-husets akuta avloppsproblem bör åtgärdas under våren 2021. Mats Hansson på Ålön kan anlitas för eventuell grävhelp.
Med anledning av C-husets stopp i BDT-avloppet så har frågan aktualiserats om hur A-, B- och C-husens avloppsvatten fortsättningsvis ska renas. Kontakt bör tas med Österåkers kommun och med någon entreprenör, t.ex. Skärgårdsstads VVS AB, för att rådfråga och få information om vilka alternativa lösningar som finns, t.ex. markbädd och minireningsverk.
Musproblem – Det verkar som att alla föreningshus under de senaste åren har fått problem med möss i husen. Föreningen har under senare år via husförsäkringen varit i kontakt med såväl Nomor som Anticimex. Rekommendationen är att försöka täta springor, hålla rent runt och under husen. Michael har genom att täta håligheter med stålull runt varmvattenberedaren lyckats minska musbesöken i A-huset. Gift har erhållits från skadedjursföretagen men är inte ett förstahandsval, då det även är farligt för människor och så kan mössen dö på någon undanskymd plats i huset och därmed

börja lukta illa. Gift är dessutom sen 2019 förbjudet för privatpersoner att använda. Istället är rådet att som komplement använda vanliga slagfällor av klassisk modell. Musskrämmor/avskräckare som föreningen har placerat under diskbänkarna fungerar enligt tester i begränsad omfattning. Hans M ska undersöka om det finns någon modell som kan vara värd att använda i husen. Information till medlemmarna om hur musproblemen kan hanteras bör övervägas.

Energideklaration – Sari Cederlöf, certifierad energiexpert (SC energideklarationer / EnergiTeamet) har besiktigt hus D och F och noterat förhållandena för att kunna upprätta energideklarationer åt föreningen för respektive bostadshus. Uppskattad kostnad: 3500 kr för första byggnaden + 1000 kr per återstående byggnad, sammanlagt 8 500 kr exklusive moms. Sari Cederlöf har ännu inte återrapporterat sitt arbete.

Vattenventilerna – Huvudventilerna för vatten utanför hus A- och B-husen bör bytas ut då de inte funkar ordentligt. Hans kontakter entreprenör för åtgärd.

10. Medlemsförslag:

a. **Gerry Kinghams propå till styrelsen (motionen till årsmötet) om att utreda möjligheten att sänka avgifterna**

Styrelsens bedömning är att Gerry Kinghams begäran om att sänka månadsavgiften på grund av covid 19 pandemin, formellt, enligt stadgar och bostadsrättslagen, inte är möjligt att genomföra. Det är således inte ett godtagbart skäl för avgiftssänkning. Styrelsen anser att begäran härmed är utredd och besvarad.

b. **Sören menar att engreppsblandare i badrum sparar både energi och pengar; införskaffa nya musavskräckare/ta in skadedjursexpert**

Styrelsens bedömning är att nuvarande tvågreppssystem fungerar på acceptabelt vis och att det därför inte är något behov som behöver lösas omgående. Däremot kan engreppsblandare installeras i samband med renoveringar och reparationer framdeles. Angående mössen, se punkt 9 ovan.

11. Fastställa datum för fastighetsbesiktning

Besiktningen beräknas ske den 24:e april 2021, andel 2. Samling kl. 10.00 i Täcknan.

Thomas har husprotokollen och Michael har planskisser för noteringar.

12. Anne Horngren pensionerar sig – föreningen behöver en ny ekonomitjänst

Anne kommer sluta arbeta åt föreningen efter sommaren 2021. Thomas kontakter Anne för att få specificerat vilka ekonomitjänster hon utför åt oss och hur omfattande det är. Styrelsen bör helst ha klart med hennes efterträdare innan sommarperioden 2021 börjar. Föreningen Bostadsrätterna kan möjligen ha förslag på vem som skulle kunna bistå oss.

13. Övriga frågor

Bygglovsärendet i Mark- och miljödomstolen – Ärendet ligger för avgörande i domstolen men någon uppgift om när målet kommer att avgöras har inte kommit till vår kännedom. Carolina Gustavsson, Landahl Advokatbyrå, har inte skickat faktura för arbete hon utfört åt oss hänförligt överklagan av bygglov. Uppskattningsvis omkring 15 000 kr.

Radiatorer – De nya radiatorerna av märke ADAX som har installerats av EMMA Elinstallationer i hus A, B, D, E, F fungerar som de ska. De bör dock programmeras för att fungera på bästa vis.

Hjärtstartare – Michael lyfter frågan om införskaffande av hjärtstartare till föreningen. Ett behov kan noteras utifrån åldersstrukturen på medlemmarna och på Ålöns avskildhet. De skulle kunna placeras dels i ängshusens bastu dels i syduddens bastu. Kostnaden kan uppskattas till mellan 10000 kr – 15000 kr per styck.

Föreningsmöte 2021 – Årsmötet 2021 kommer att hållas 11 maj i Medborgarskolans lokaler. I likhet med 2019. Per bokar lokal.

- 14. Uppföljning av föregående styrelsemöte: golv och väggar Syduddens tvättstuga; nya livbojar till föreningens fyra bryggor; arborist; byta utomhusbelysningen i samtliga hus; reningsverk på sydsidan; utbyggnad av bastuالتانen på Sydudden**
Punkten syftar främst till att påminna om behov och projekt som redan har noterats och som bör åtgärdas så snart som möjligt under 2021.

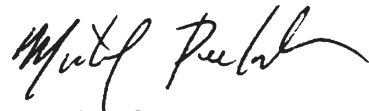
- a) Syduddens tvättstuga - Michael kontaktar Sören Larsson AB för offert.
- b) Bastuالتانen sydudden – C-husets samtliga andelsinnehavare prioriterar en altanutbyggnad framför en större badbrygga. Vad andelsägarna i hus B och A har för uppfattning bör klargöras.

- 15. Nästa möte: styrelsemöte 1, tisdag den 16 februari kl. 18.00 via Zoom**

- 16. Mötet avslutas**



Thomas Bay
Ordförande, protokollförare



Michael Perlmutter
Justerare