

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

Protokoll: Brf Marum, styrelsemöte 2, 2021

Datum: Tisdag 2021-04-13, 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/anmäl frånvaro/frånvaro

Alla närvarande.

3. Val av justeringsperson

Michael väljs till justeringsman.

4. Övriga frågor för dagordningen?

- Mats Hansson med grävare.

5. Fastställa dagordningen

Klart.

6. Genomgång av föregående mötesprotokoll (bilaga 1)

Justerat och undertecknat.

7. Informationspunkter

a. Anne Horngren – bokföringsansvarig, kommer att arbeta året ut. Kontakt bör tas med Anne för att få klarhet i hennes absolut sista arbetsdag och om hon har förslag på någon bokföringskunnig ersättare.

b. Marum 1:309

Byggnadsnämnden har ännu inte fattat beslut i Bo Viklunds bygglovsärende, grannfastigheten till hus D.

c. 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. Hon har på grund av privata skäl inte hunnit färdigställa energideklarationerna. Thomas kontaktar henne igen för att få uppdraget slutfört.

8. Nya medlemmar

Beslut har tagits om att antaga två nya föreningsmedlemmar, Sara Malm och Fredrik Aldaeus som köpt andel D3; tillträdesdag: 2021-04-29.

9. Budget för kalenderåret 2021 (bilaga 2)

Budgeten för 2021 är kostnadsmässigt i likhet med 2020 års budget. Några omfattande underhålls- och renoveringsprojekt är inte planerade för året. Aktuella åtgärder under 2021 är bl.a. syduddens tvättstuga, C-husets BDT-avlopp, nya yttre vägvattenventiler för A- och B-husen samt översyn och justering av rödragnings under A-, B- och C-husens diskbänkar.

10. Beslut om fördelning av styrelsearvode för 2020/2021 (bilaga 3)

Årsmötet beslutade en höjning av styrelsearvodet för 2020/2021, från 20 000 kr per år till 40 000 kr per år, arbetsgivaravgift inkluderad. Fördelningen av arvodet mellan ledamöterna beslutas av styrelsen vid styrelsemöte 2 i mitten av april 2021.

Styrelsen har beslutat att fördela arvoden enligt följande:

	Andel	Född år	Arvode före skatt	Soc avg	Total kostnad
Michel	25%	-55	8425	860	9 285
Per J	25%	-55	8425	860	9 285

Thomas B	25%	-58	8425	2 647	11 072
Hans M	15%	-58	5055	1 588	6 643
Jan K	10%	-44	3370	344	3 714
			33700	6 300	40 000

Sociala avgifter för personer födda 1955 eller tidigare = 10,21%

Sociala avgifter för personer födda 1956 eller senare = 31,42%

Anne kommer betala ut arvoden strax efter årsmötet den 11 maj.

11. Genomgång inför föreningsstämman

a) Årsredovisning 2020

Resultatet för 2020 blev 39037 kr. Det försämrade resultatet jämfört med 2019, 196000 kr beror främst på ökade fastighetskostnader. Bl.a. omfattande byte av elradiatorer och fönsterkassetter, snickerijobb samt för advokatkostnader för överklagan av bygglov, 42000 kr. Bryggkostnaderna blev tursamt låga under året. Föreningen fick en el-avbrottsersättning på 12000 kr av EON. Ersättningen har fördelats på husen.

Föreningen har 600000 kr i kassan och inga skulder. Några höjningar av fastigheternas taxeringsvärden är inte aktuella.

Revisorn, Christer Söderlind från Christer Söderlind Revisionsbyrå AB har reviderat årsredovisningen och lämnat en revisionsberättelse utan anmärkningar.

Thomas mailar ut årsredovisningen till medlemmarna efter detta möte.

b) Valberedningens förslag till ny styrelse (bilaga 4)

Se bilagan.

c) Kallelse till föreningsstämman (Thomas mailar efter styrelsemötet)

Dagordning och årsredovisning mailas ut. Några motioner från medlemmarna har hittills inte inkommit till stämman. Motionsrätten sträcker sig till den 15:e april.

12. Fastigheter och bryggor

Skärgårdens VVS & plattsättning AB, kommer troligen tillsvidare att anlitas för föreningens vvs arbeten. Daniel Ehrling, ägaren har egen båt. Företaget kommer inom kort lämna offert för att åtgärda de trasiga vattenblandarna och vattenventilen i syduddens bastu/tvättstuga, spola C-husets BDT-avlopp och se över rödragningarna under A-,B-, och C-husens diskbänkar, bl.a. ta bort rör som tidigare använts för havsvatten och täta eventuella vattenläckage, men framförallt få stopp på mössen genom att täta springor under diskbänkarna. De kommer även byta vägvattenventilerna m.m. för A- och B-husen.

Minireningsverk – Michael har varit i kontakt med Modern Avlopp & Vattenteknik i Skärgården AB, för att få förslag på avloppslösning för föreningshusen på sydudden. Företaget kommer inom kort ut för att inspektera naturförhållandena på Ålön och lämna offert på en permanent lösning.

Några akuta behov av underhåll och reparation av bryggorna har inte noterats.

13. Besiktning av fastigheter och bryggor den 24 april

- Fastighetsbesiktning sker den 24:e april 2021, andel 2. Samling kl. 10.00 i Täcknan. Michael har husprotokollen och planskisser för noteringar.

14. Övriga frågor

Mats Hansson som har en mindre grävare kan hjälpa till med att frilägga A- och B-husens vägvattenventiler och gräva upp C-husets BDT-avlopp. Han tar 500 kr i timmen. Kravet är att någon från föreningen hjälper till vid arbetet.

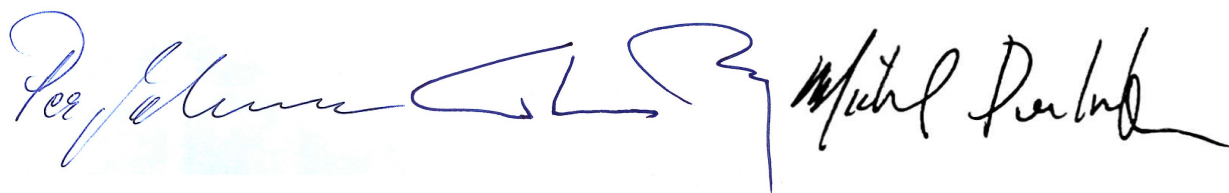
15. Uppföljning av föregående styrelsemöte

Styrelsen hade inte punkter för uppföljning från styrelsemöte 1.

16. Nästa möte: (konstituerande styrelsemöte, 2021-05-11, kl. 20.00 via Zoom)

17. Styrelsen avtackar Hans

18. Mötet avslutas



Per Johansson
Protokollförare

Thomas Bay
Ordförande

Michael Perlmutter
Justerare

Installation av kamin i hus A

Beslut per capsulam

Styrelsen för Brf Marum fattade den 16 maj 2021 per capsulam beslut om att en kamin fackmannamässigt kan installeras i hus A. Då Michael Perlmutter och Tommy Hansson både är styrelseledamöter och delägare i hus A, och därmed jäviga, deltog de inte i beslutet. Ordförande bad därför Charlotte Uggla och Fredrik Aldaeus, suppleanter, att träda in i deras ställe och delta i beslutet. Ordförande, sekreterare och två suppleanter röstade för beslutet.

Stockholm den 16 maj 2021

Thomas Bay

Ordförande

Protokoll: Brf Marum, styrelsemöte 3

Datum: Tisdag 2020-09-15, 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/anmald frånvaro/frånvaro

Alla närvarande.

3. Val av justeringsperson

Michael väljs till justeringsman.

4. Övriga frågor för dagordningen?

Avisering och sotning av braskaminer i hus C och D.

5. Fastställa dagordningen

Ok.

6. Genomgång av protokollet från det extra styrelsemötet 2020-06-17

Ok. Michael skriver ut, signerar och skickar till Thomas.

7. Föreningens ekonomi – kort lägesrapport

Föreningen har god ekonomi och likviditet. Uppskattat resultat till dags dato för 2020 är ca +50 000. I detta ingår inte tillkommande mindre kostnader för rörmokeri och bryggarbete. Likvida medel uppgår till 725 000 kr. Föreningen har inga låneskulder. Reparationsfonden uppgår till 297 000 kr.

8. Styrelsen fattade den 5 september 2020 beslut per capsulam att bevilja Ann-Charlotte Uggla och Jan Magnus Uggla medlemskap i föreningen

Styrelsen konstaterar att en andel i hus E har bytt ägare. Thomas har kontaktat Ann-Charlotte och hälsat dem välkomna till föreningen.

9. Fastigheter och bryggor: Hans & Michael – kort uppdatering om snickeri- och elarbeten, rörmokeri & glasmästeri

Bryggor;

Saxarens Brygg AB har utfört arbete på Täcknanbryggan, justerat y-bommarna och bytt slitna brädor.

Fastigheter;

Rörmokaren Roger Granelund vill inte fortsätta göra jobb åt föreningen. Han har föreslagit Johnny på Rörassistans i Norrort AB istället. Hans M har även varit i kontakt med Ålöns samfällighetsförening och deras rörmokare Joakim Johansson. Joakim utför gärna arbete åt föreningen men saknar egen båt. Ett ytterligare alternativ är Ove på Ingbergs Rör AB, Linnans.

Johnny, Rörassistans har utfört arbete i B-huset, bl.a. bytt kran. Johnny har fått i uppdrag att rensa upp bland rören under diskbänkarna i A-, B- och C-husen samt att kontrollera och åtgärda stopp i C-husets BDT-avlopp. Johnny har aviserat att han kommande vecka ska inspektera avloppet med kamera och föreslå vad som behöver göras. Det kommer sannolikt krävas att avloppet till viss del grävs upp. Kontakt har tagits med Mats på Ålön som har mindre grävare för eventuell hyra.

Vattenventilen utanför A-huset behöver bytas då den inte funkar längre.

Planerade byten av fönsterkassetter i husen har gjorts av Spetz Glasmästeri AB.

Planerade byten av radiatorer i husen har gjorts av EMMA Elinstallationer AB.

Firman LjusteröSnickarn Sören Larsson AB har gjort mindre snickeriarbeten och åtgärdat tröga dörrar. Takbalkarna i E- och F-husen har inte åtgärdats. Firman har varit lite slarvig vid arbetenas utförande.

- 10. Entrétrappor i hus D, E och F behöver anpassas för att underlätta användning.**
Väcker en principiell fråga: vem bekostar arbeten som begärs av enskilda andelsägare och som samtidigt ökar bruksvärdet på fastigheten – föreningen eller andelsägarna i respektive hus? Exempel kan vara trappor, badstegar, altanutbyggnader.

Det har kommit till styrelsens kännedom att det finns medlemmar som anser att entrétrapporna borde förbättras och göras mer lättanvända. Någon egentlig diskussion mellan husmedlemmar har dock inte förts vad styrelsen känner till.

Principiellt är det föreningen och styrelsen som godkänner och beviljar förändringar i de enskilda fastigheternas byggnader, t.ex. utbyggnad av altan. Medlemmarna i respektive hus kan föreslå förändringar som alla är överens om så tar styrelsen ställning till om förslaget kan genomföras. Om det inte avser reparation och underhåll av befintlig byggnation så är det normalt att medlemmarna i husen själva står kostnaden för den föreslagna beviljade förändringen.

När det gäller gemensamma byggnader som bryggor, tvättstugor och bastur så är det normalt att föreningen står kostnaderna för förändringar som har beviljats av styrelsen, t.ex. badstegar.

- 11. Fastighetsbesiktningen – bemanning och förberedelser**

Besiktningen beräknas ske den 4:e oktober. Samling kl. 10.00 i Täcknan.

Thomas har husprotokollen. Hans printar ut dem. Michael har planskisser för noteringar.

- 12. Upprätta plan och prioriteringsordning för åtgärder och projekt som styrelsen bedömer vara nödvändiga, ändamålsenliga, önskvärda:**

a. EnergideklARATIONER

Byggnader som upplåts med bostadsrätt ska ha en giltig energideklARATION.

Undantag för bostadshus som används mindre än fyra månader per år, eller om energianvändningen beräknas vara mindre än 25 % av en helårsanvändning.

Undantaget gäller inte våra bostadshus. Thomas har kontaktat certifierad energiexpert för upprättande av energideklARATIONER, vilka gäller för en tioårs period. Offerten för detta arbetet uppgår till 10 650 kr inklusive moms för alla sex föreningshusen.

b. Golv och väggar Syduddens tvättstuga

Det finns behov av underhåll av tvättstugan. Både golv och väggar har slitet ytskikt. Offert ska begäras av byggfirma.

c. Byta vägventilen vid hus A

Vattenventilen går inte att stänga längre och bör därför bytas snarast.

d. Nya livbojar vid samtliga fyra bryggor

Livbojar bör sättas upp på föreningens bryggor och vara klart inför nästa sommarsäsong.

e. Arborist

Bagges trädfallningsprojekt är numera klart så för att föreningen ska kunna sköta om växtligheten på fastigheternas tomter på bästa sätt bör kontakt tas med arborist eller motsvarande för råd. Dels med anledning av säkerhetsfrågor om risk för vind och fallande träd och fuktskador på byggnader, dels om allmän omvårdnad av växtligheten. Per kontaktar firma för uppdraget.

f. Trappåtgärder i hus D, E och F

Bordläggs till frågan är mer utredd. Se punkt 10 ovan.

g. Byta utomhusbelysningen i samtliga hus

Det finns medlemmar som skulle vilja byta ut nuvarande utomhusbelysning mot en modernare modell. Michael undersöker alternativ och återkommer med förslag.

h. Nytt reningsverk på sydsidan

Nuvarande BDT-avlopp på sydsidan är individuella för respektive hus, A, B och C. De börjar närma sig sin beräknade livslängd vilket bland annat har visat sig i vissa funktionsstörningar, ex. stopp i systemet. Åtgärder som är aktuella är att förstärka underhållet på befintliga system eller skaffa nya moderna reningsverk, t.ex. modell Ecobox BDT. Först bör dock de befintliga BDT-anläggningarna utvärderas.

i. Utbyggnad av bastualtanen på Sydudden

Föreningen har tre bryggor på Ålön. Två av dem fungerar som båtbyggor, en för ängshusen och en annan för syduddshusen. Ängshusen båtbygga används även som gemensam sol- och badplats för framförallt ängshusens medlemmar. Denna bygga är stor och stabil och funkar därför bra som både båt- bad- och viloplats. Syduddshusens gemensamma badbygga ligger på motsatt sida av Ålön. Den är mer utsatt för vind och vågor och därmed också för större påfrestningar och slitage, vilket är förenat med större löpande underhållskostnader. Föreningen har därför valt att införskaffa, sen några år, en mindre bygga som fungerar acceptabelt som badbygga men som är för rank och instabil för att man, i normala fall, ska kunna vistas på den en längre stund. Istället för att införskaffa en mer stabil, större och dyrare bygga har förslag från medlemmar framförts om att bygga ut altanen framför sydudden bastu, och på så sätt ge möjlighet till en fungerande sol- och viloplats. Styrelsen avser att undersöka intresset för detta innan beslut fattas.

j. Typ av badbygga på Sydudden (inför framtida byte)

Den nuvarande badbyggan är rank, instabil och alltför liten för att på ett acceptabelt vis också kunna fungera som sol- och viloplats för medlemmarna. För att en bygga ska kunna användas som såväl bad- och viloplats för flera personer samtidigt så måste den vara större och stabilare än den nuvarande byggan. Detta medför i alla fall på kort sikt en betydande investeringskostnad. Då det är svårt att uppskatta den löpande underhålls- och reparationskostnaden för en sådan större bygga, bland annat beroende på vind och isförhållanden så är detta alternativ förenat med relativt stor osäkerhet. Styrelsen har för avsikt att undersöka klart vad olika större stabilare byggor skulle innebära för långsiktiga kostnader för föreningen. Jämför punkt i. ovan.

13. Övriga frågor

Avisering och sotning av braskaminer i hus C och D.

Sotarn LG Andersson AB, Åkersberga ansvarar för och utför sotning på Ålön. I föreningen har C- och D-husen installerat kamin. Firman sotade och utförde brandskyddskontroll efter avisering av C-husets kamin den 7:e juli och D-husets kamin den 8:e juli 2020.

Eftersom installation av kamin innebär att byggnadens konstruktion påverkas, bl.a. med skorsten, så beslutar styrelsen att det fortsatta ansvaret för sotning och brandskyddskontroller ska ligga på föreningen. Thomas informerar LG Andersson och Anne Horngren om detta.

14. Nästa planerade möte (styrelsemöte 4, den 8 december kl. 18.00 via Zoom)

15. Mötet avslutas



Thomas Bay
Ordförande, protokollförare



Michael Perlmutter
Justerare