

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, Linnanäs.

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