



BOJEN 12

Protokoll från Styrelsemöte nr 3 2014-08-19 kl. 18.30–21.30

Närvarande:

Mårten Gustawsson, Ordförande

P O Lindström

Annika Ryberg

Anna Tuominen

Fredrik Elmér

Axel Bernhult

Joel Dahlquist, tjänstgörande suppleant

Plats: Styrelserummet Kungsholms Strand 137

Innan mötet närvarade advokat Jörn Liljeström som berättade hur han arbetar med bostadsrättsföreningar och kom med allmänna råd i vanligt förekommande juridiska frågor för en styrelse i en bostadsrättsförening samt svarade på några konkreta frågor.

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden förklarar mötet öppnat.

§ 2 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§ 3 Val av protokolljusterare

Fredrik väljs till att jämte ordföranden justera protokollet.

§ 4 Uppföljning av protokoll från föregående möte

Protokollet från mötet 2014-06-09 godkändes.

§ 5 Ekonomi

Ny kassör i styrelsen och ny behörighetsadministratör

Annika har övertagit Nulifers rättigheter och kan nu godkänna fakturor hos SBC.

Alla i styrelsen skrev på en ändringsanmälan till SBC att Ordföranden tar över som behörighetsadministratör efter den avflyttade Karin Leman. Det kommer förhoppningsvis att göra nästa rättighetsändring enklare.

Lån och likviditet

Föreningen har lånat 8 154 tkr av SEB och likviditeten är 631 tkr, kommande betalningar är på 124 tkr.

Försenade avgifter

I juli var 5 sena. Ordföranden påminde den 8 juli.

I augusti var flera sena men ingen den 11 augusti när Ordföranden tänkte påminna.

§ 6 Förvaltningsfrågor

Vattenskada Lind, lgh 71606

Beslutades att krav ska framställas på 76 163 kr gentemot Lind. Advokat Jörn Liljeström anlitas för att bistå ordföranden med kravformuleringen.

Vår tidigare medlem Ali Farahani har till skillnad från de 3 andra drabbade bostadsrättsinnehavarna ej betalt sin självrisk på 2 000 kr trots förfallodatum den 11 juni.

Vattenskada Högfeldt, lgh 91202

Återställandet hos Pia Högfeldt och Mathias Boalt, lgh 91206, blev klart i början av juli. Hos Olof El Sharif, lgh 91106, har precis återuppbyggnaden av badrummet startat.

Vattenskada Kamil, lgh 91001

Väggen mellan kök och sovalkov är lagad och det nya golvet är inlagt. Det som återstår är en del målning och att sätta tillbaka köket. De räknar med att bli klara till fredagen den 29 augusti varefter Kamil flyttar tillbaka.

Vattenskada Hallberg, lgh 91305

Vatten rann vid en översvämning från Anna Höglunds, lgh 91405, golvbrunn i badrummet längs vattenledningsrör ner till Hallbergs badrum under. Hallbergs badrum höll just då på att byggas om, därigenom orsakade inte vattnet någon större skada utan en uttorkning räckte. Föreningen beställde den 3 januari en rensning av Höglunds grenrör mellan brunn och stam då denna var igensatt. Driftia kostnad på 500 kr för rensningen med en rensmaskin (d.v.s. vajer) vidarefakturerades Höglund vilket hon har protesterat mot.

Rensning av grenrör står normalt den enskilde medlemmen för men Styrelsen beslöt att beakta Höglunds synpunkter och se rensningen som en del av utredningen av vattenskadan varför föreningen står för renskostnaden och Höglund kan makulera sin faktura. Advokat Jörn Liljeström rekommenderade denna lösning.

Sönderborrad elstam

Faktura om 7 686 kr är ännu ej betald av Oskar Gustafsson f.d. boende i lgh 91001. Joel kontrollerar möjligheterna att driva frågan vidare och återkommer till styrelsen. En eventuell stämningsansökan kostar 450 kronor.

Årlig statusbesiktning

Genomfördes den 19 juni. Protokollet är utskickat till styrelsen. Vid besiktningen upptäcktes att det rann från 139:ans gårdsterrasser ner på fasader mot trapphus. Några nya plåtar behöver sättas upp för att det inte ska bli rinnmärken på fasaden.

Höjda avluftningsrör

Takterrassbesökare har ibland känt dålig lukt. Därför höjdes i mitten av juni mynningen på avluftningsrören intill takterrasserna, från cirka 185 cm ovanför terrassgolvet till 250 cm. Dessutom har en huv satts ovanför både lgh 71603 och 91603 badrumsavluftningsrör.

Ombyggnad av Bojen 11:s gård

Bojen 11 är nu klara med sitt nya gårdsbjälklag. Vid återuppbyggnaden av uteplatserna har dessa gjorts större. Detta är inget vi har något att säga till om. Det är deras interna sak om vissa av deras medlemmar tar över gemensamma ytor. Ordföranden har dock varit i kontakt Jessica Eriksson & Daniel Granquist i lgh 91102 som har sitt gårdsfönster alldeles intill den närmaste uteplatsen. De ser gärna en spaljé mot uteplatsen för att inte få mer insyn.

Utvändigt fönster- och dörrmålning

Föreningen har ännu inte har betalt de två sista fakturorna på sammanlagt 58 625 till Allt i fönsterrenovering i Sverige AB detta beroende på att vi varken har fått avböckade besiktningsprotokoll från den ursprungliga besiktningen eller den 2-åriga garantibesiktningen som genomfördes tisdagen den 21 maj 2013. Ordföranden har den 16 mars 2014 påmint vår projektledare Lennart Peterson om detta. AiF hotade i början av sommaren att skicka de båda fakturorna till inkasso vilket dock Ordföranden avvärjde.

Vattenutkastaren på gården

Vattenutkastaren på gården läcker. Ordföranden har tagit kontakt med Global VVS som åtgärdar vid lämpligt tillfälle.

Element

P O undersöker vad det finns för möjligheter att se över elementen och värmesystemet inför kommande vinter. 2015 är en översyn av radiatorerna aktuell enligt underhållsplanen.

Sedan sist

Ordföranden har vägrat betala Hissgruppens första faktura för uttryckning att laga 139:ans kärvande hissdörr på bv. Ordförande hade i mejl till SBC anmält felet med förslag till åtgärd. Hissgruppen åkte ut utan felbeskrivning och hittade fel varken i 137:an eller 139:an.

Den lilla tvättmaskinen i 137:an har till slut fått en ny tvättmedelsbehållare för 2 028 kr.

Hg Kirsi Hopeakivi, lgh 71106, fick den 3 juli en ny brandvarnare uppsatt för 889 kr. Hon fick den 23 mars en ny brandvarnare för 576 kr men den ramlade ner och gick sönder. Hon har även fått sitt badkarsutlopp rensat för 244 kr.

§ 7 Bygglov Kungsholms Strand

Inget nytt denna gång.

§ 8 Medlemsärenden

Martin Hultnäs är godkänd som ny medlem, har köpt lgh 91302 av Daniel Brolander, tillträder 2014-08-22.

Kalle Sund Hellman, som redan är medlem, har köpt lgh 71505 av Axel Bernhult, tillträder 2014-11-14

Alexandra Bille-Bergman, lgh 91204, har fått tillstånd att hyra ut i 2:a hand till Chris Fitzgerald från 2014-07-07 till 2015-03-07 då hon provsambor. Alexandra har av denna anledning redan tillstånd att hyra ut i 2:a hand från 2013-12-07 till 2014-12-07 men den hyresgästen flyttade ut i förtid.

Robin Shourie, lgh 71001, har fått tillstånd att fortsätta att hyra ut i 2:a hand till John Divilly från 2014-08-01 till 2015-07-31 (tidigare tillstånd gällde från 2014-01-01) då han ska arbeta i London. Detta innebär att Robins nu har fått tillstånd i två år, Wiktorina Lipkowska hyrde från 2013-08-01 till 2013-12-31.

§ 9 Övriga frågor

Föreningens senaste vattenskador är följdverkningar av ombyggnader. Ordföranden har tagit fram ett förslag till blankett på vilken lägenhetsombyggare ska ange vilka entreprenörer de använder för bygg, el och VVS. D v s. namn, adress och telefonnummer samt för den sistnämnde även intyg på våtrumsbehörighet. Även elbehörighet bör anges, P O formulerar.

Styrelsen beslöt tidigare att använda avtala.se påminnelsetjänst för 500 kr/år. Avtala vänder sig inte längre enskilda bostadsrättsföreningen varför den möjligheten inte längre finns. SBC startade i juli en enklare tjänst för avtalsbevakning varför ordföranden nu har lagt in föreningens avtal där. Se tidigare utskickad utskrift.

Styrelsen har sagt upp våra förvaltningsavtal med SBC som har lovat att komma med förslag på nya. Ordföranden har försökt beräkna vad avtalen "bör" kosta. Uträkningarna bifogas. Annars är det P O som har koll på förhandlingsläget. Flera styrelseledamöter underströk behovet av att få in anbud från fler än bara SBC. P O ska bl.a. kontakta Rådum.

Gällande "arbetsordning för styrelsen" kan kompletteras med rollbeskrivning för de olika styrelsefunktionerna. Lars återkommer med exempel på hur detta kan se ut. Vid nästa styrelsemöte kommer styrelsens arbetssätt och rollfördelning att behandlas.

Styrelsen beslöt att ställa in årets kräftskiva den 23 augusti för att istället sikta på nästa år.

Fredrik Elmér har (förutom Bengt Nordqvist) registrerats som ny nyckelansvarig hos Assa.

Höststädningen planeras till lördagen den 25 oktober klockan 10.00

§ 10 Kommande möten

Möten bokades till torsdagen 25 september kl. 18.30 samt torsdagen 30 oktober kl. 18.30.

§ 11 Mötets avslutande

Ordföranden förklarar mötet avslutat kl. 21.30.

Vid protokollet

Axel Bernhult
Sekreterare

Justeras den / 2014

Mårten Gustawsson
Ordförande

Fredrik Elmér