



BOJEN 12

Protokoll från Styrelsemöte nr 2 2013-06-25 kl. 18.30–22.00

Närvarande:

Mårten Gustawsson, Ordförande

P O Lindström

Fredrik Elmér

Nulifer Ipek fr o m § 5

Nina Holst

Per Raneke

Axel Bernhult

Hampus Hedelius del av § 6

§ 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

Protokollen från mötena 2013-05-25 och 2013-05-28 godkändes.

§ 5 Ekonomi

Lån och likviditet

Föreningen har lånat totalt 7 895 907 av SEB, har 407 124 på kontot hos SBC och fakturor på 613 505, inklusive slutfakturan från Sehed på 447 801 kr.

Nulifer verkställer uppdraget från styrelsemötet 2013-05-25 att låna ytterligare 400 tkr från SEB innan slutfakturan från Sehed ska betalas. Lånet tas med lång fast räntebindning.

Övrig ekonomi

Ordföranden har lämnat in föreningens stämning av Jönsson (91504) gällande obetald vattenskadefaktura till Tingsrätten som i sin tur har begärt in en komplettering till den 5 juli. Ordföranden behöver synpunkter senast 2 juli kring vilket lagrum som ska åberopas.

För att vi ska kunna bedöma vår ekonomiska ställning tar Nulifer fram en aktuell resultatrapport för genomgång vid styrelsemötet i augusti.

§ 6 Förvaltningsfrågor

Stökigt på takterrasserna

Hampus Hedelius, lgh 71702, har inkommit med klagomål om att det är liv på takterrassen ovanför honom. Styrelsen gick innan midsommarhelgen ut med förtydligande anslag om att reglerna för takterrasserna måste följas i annat fall får styrelsen se över användandet av dessa.

Fredrik sammanfattade utgångsläget innan Hampus, som var inbjuden till styrelsemötet, redogjorde för hur han upplevt en ökande användning av takterrasserna sena kvällar med hög musik. Hampus skrivelse med bakgrundsbeskrivning och åtgärdsförslag kring takterrasserna bifogas protokollet.

Sedan Hampus hade gått förde styrelsen en lång diskussion om hur man kan komma tillrätta med problemet. Grundinställningen är att terrasserna ska kunna nyttjas av samtliga medlemmar enligt de regler som styrelsen sätter upp. Nuvarande regler finns också anslagna på dörrarna till terrasserna och har delgivits samtliga boende.

Styrelsen beslutade att tillfälligt fr o m 1 juli begränsa nyttjandet av terrasserna till klockan 17.00. Undantag gäller för de boende som redan bokat pass efter klockan 17.00 och de ska särskilt informeras om gällande regelverk. Ordföranden reserverade sig mot beslutet att begränsa tillgängligheten.

Per fick styrelsens uppdrag att återkoppla dessa åtgärder till Hedelius.

Vid ett styrelsemöte 30 juni kl. 20.30 kommer fortsatt hantering av regelverk och användande av terrasserna att handläggas.

Trasiga rör i kryppgrunden:

Kompletteringsmärkning av ventiler har nu genomförts och allt är därmed klart. Slutfakturan landade på 447 801 kr.

Totalkostnaden för projektet blev 6 610 726 kr. Därav gick 6 162 030 kr till SEHED, 36 290 kr direkt till några konsulter samt till vår byggledare Lennart Peterson 393 750 på avtal och därtill 18 656 på löpande räkning för tiden efter den 1 februari då hans avtal hade gått ut. Om dessutom åtgärder och undersökningar under 2009-2010, innan projektet startade, på 163 478 kr räknas in blir totalkostnaden 6 774 204 kr.

Vattenskada Lind, lgh 71606.

Föreningens syn är att Lind kan anses som vållande och ett yrkande gentemot Lind har tagits fram redan innan föreningen har fått några fakturor så att han och hans försäkringsbolag blir medvetna om föreningens kommande mer specifika krav.

Ordföranden mailar ut förslag på skrivning på mailet som ska följa med yrkandet.

Lgh 71506 var uttorkad den 18 juni varpå det sista torkaggregatet som har gått dygnet runt kunde stängas av. Just nu är tre av sex lägenheter, 71106, 71206 och 71306, helt återställda.

Våra drabbade hyresrätter, lgh 71106 Hopeakivi och 71206 Grundmann, vars kök inte hade målats på länge har fått hela sina kök målade där Trygg-Hansa betalar för målningen skåpväggen medan föreningen får betala för övriga väggar och tak. Annars hade de gamla ytorna framträtt mot den nymålade väggen. Hopeakivis trasiga kökstaksuttag har samtidigt lagats av en elektriker, därtill fick hon välja en av föreningens upplåtelsevisningslampor som ny lampa till kökstaket istället för den gamla kupan i gulnad och sprucken hårdplast.

Ordföranden har noga dokumenterat alla vidtagna åtgärder och denna lista finns i vattenskadepärmen i styrelserummet.

Fuktskada ovanför gårdsdörr 139

Färg släppte på insida ovan dörr. Troligen har det legat snö på skärmtaket som har smält så att vatten har trängt in innanför plåten. Åtgärderna innan målning har kostat 16 267 kr. P O kollar med Fredrik Björklund så att vi säkert vet att skadeorsaken nu är åtgärdad innan målning.

Renovering av papptak

Entreprenören inspekterade taket den 21 maj. P O ringer Gustav och kollar när detta arbete är tänkt att utföras.

Utvändigt fönster- och dörrmålning

Samtliga lägenheter, utom de i markplan, kommer att besökas för målning efter garantibesiktningen onsdagen den 26 juni för 137:an samt torsdagen den 27 för 139:an.

Spricka längs tak

Cecilia Nilsson, lgh 71004, som bor på bottenvåningen till höger om entrén i 137:an har fått en spricka som går längs med taket cirka två decimeter under taket i den vägg som på andra sidan vetter mot trapphuset. Sprickan går längs taket i hela hennes rum men syns inte på den andra sidan i trapphuset. Kan den ha något att göra med arbetet i krypgrunden? Sprickan undersöktes den 12 juni av konstruktören Tomas Stridsberg samt byggledaren Lennart Petterson, SBC, vilka båda har deltagit i krypgrundsentreprenaden. Den drabbade väggen fortsätter ner i krypgrunden där ett cirka 4 meter långt hål av varierande höjd är upptaget för rör. I öppningen planeras nu att sätta dit permanenta stämp.

Styrelsen avvaktar vidare åtgärder till dess rapport av undersökningen föreligger.

Plåttak över 137:ans gårdsentré trasigt

Det upptäcktes under städdagen att det finns en reva i plåttaket, bör lagas. P O kontaktar Fredrik Björklund.

Den årliga statussynen av våra hus

Statussynen genomfördes den 20 juni av vår tekniske förvaltare Fredrik Björklund på SBC, vår fastighetsskötare Uffe på Driftia, hans chef Tapio Kainulainen, P O och Ordföranden. I samband med den beställdes en uppdatering av Underhållsplanen.

Läckage i värmesystemet i 139:an

Under vår årliga statusbesiktning i torsdags den 20 juni var expansionskärlet i 139:ans undercentral tomt. Det fanns en notering från den 23 maj att det då var halvfyllt, d.v.s. innehöll cirka 100 liter. Ett expansionskärl används i ett värmesystem för att ta upp vattnets expansion och för påfyllning av vatten som har runnit ut. Då vårt värmesystem är ett slutet system ska normalt vatten inte rinna ur annan än i samband med att man luftar element, och då i små mängder.

Redan tidigare har både P O och fastighetsskötaren fått fylla på vatten. Men nu har det alltså på mindre än 1 månad runnit ut 100 liter. Då ingen boende har klagat var det rimligt att anta att vattnet hade runnit ut i krypgrunden men Ståhlis från Global VVS såg ingen fukt när han igår kröp längs med alla värmeledningar i 139:ans krypgrund.

P O ansvar för vidare systematisk utredning. P O och vår fastighetsskötare Uffe har börjat ett test där några stammar i taget får stå öppna vilket efter ett tag bör visa vilken stam det är som läcker. Ett sådant test går bra att göra på sommaren då värmesystemet inte behöver vara på.

Nyckelhantering

Några boende har inga extranycklar att låna ut när föreningens hantverkare behöver tillgång till respektive lägenhet för att sköta det underhåll som åligger föreningen. Ordföranden har föreslagit att ett litet kodskåp sätts upp ovanför de båda brevlådorna vid tvättstugebokningstavlorna för att underlätta detta. Denna lösning kan ha vissa säkerhetsbrister liksom dagens nyckelinlämningsbrevlådor också kan ha. En lösning på detta problem måste arbetas fram och frågan diskuteras vidare på styrelsemötet i augusti. Som det är nu måste styrelsen, f n ordföranden, lägga alldeles för mycket tid på att ”serva” de boende med nyckelhantering.

Särskilt gäller detta problem andrahandsuthyrda lägenheter där det är vanligt att hyresgästen endast har fått en uppsättning nycklar. Per förslag, vilket snabbt accepterades, att vi skriver in i vår 2:a-handsuthyrningspolicy att en 2:a-handshyresgäst ska få två omgångar med nycklar.

Övrigt

Föreningen fick 2 416 kr i avdrag på senaste fakturan för utebliven sophämtning i båda portarna efter P O:s klagomål.

Den 22 maj upptäcktes att stupröret på gatan mot Tulohuset var trasigt, troligen söndersparkat. Infästningen vreds rätt men vattenutkastaren (den böjda saken längst ner) saknas. Driftia har fått i uppdrag att åtgärda detta.

En ny prognosmottagare sattes upp torsdagen den 11 april då den gamla stulits. Stölden har kostat totalt 11 675 kr, mottagaren 5 031 + uppsättning 6 644, vilket vi har fått betala själva.

§ 7 Bygglov Kungsholms Strand

Ordföranden och P O rapporterade från samrådet den 18 juni kring Oscar Properties projekt ”Chokladfabriken”, att av Bojen 3:s kontor göra en Brf med 75-80 bostäder.

§ 8 Medlemsärenden

Armend Gegaj är godkänd som ny medlem, har köpt lgh 71003 av Ann-Kristin Persson, tillträder 2013-09-13, för 2 400 000. I och med detta kommer hennes pågående 2:a-handsuthyrning att avslutas redan den 15 augusti.

Annika Schönning, lgh 71203, har fått tillstånd att hyra ut i 2:a hand till Johan Gröndahl från 2013-07-01 till 2013-08-31 då hon ska arbeta i Hälsingland.

Alexander Lind, lgh 71606, har ansökt om att hyra ut i andra hand från 2013-06-30 till 2014-06-30 då han ska studera först i Hongkong sedan i Lund. Intyg på studier saknas varför Per kontakter Alexander för intyg innan andrahandsuthyrningen kan påbörjas.

§ 9 Övriga frågor

Vår hemsida på www.sbc.se/bojen12 har en längre tid varit svår att uppdatera då programmet bakom inte har moderniserats på länge. Sedan Ordförandens egna gamla dator kapsejsade för några månader sedan har vi inte lyckats alls. Det är ju synd då den nya årsredovisningen liksom stämmoprotokollet bör upp så snart som möjligt.

Bostadsrätterna och SBC separerade ju för ett år sedan och när Mårten råkade läsa om Bostadsrätternas nya hemsidesprogram så ringde Mårten för att höra om läget. Och nu har Bostadsrätterna, utan kostnad för oss, konverterat vår gamla hemsida till den nya adressen www.bojen12.bostadsratterna.se Vi bör först provanvända innan vi officiellt tar den i bruk.

Någon har på gården grillat direkt på asfalten med en engångskolgrill. Åtgärder diskuterades för att ett slut på detta. Konstaterades att regler för detta fall saknas i nuläget.

Avgående revisorn vill ha 22 200 kr. 2011 tog Familjeförtagens revisionsbyrå 15 094, 2012 17 000 vilket var en ökning med 13 % samt nu då 22 200 kr, en ökning med 30 % och sammanlagt 47 % på två år. Revisorn kommer, efter samtal med ordföranden, att kreditfakturera en timmes arbete.

Beslutades att ändra föreningens lösenord till styrelsemailen.

Per ansvarar för förberedelserna inför kräftskivan 24 augusti.

§ 10 Kommande möte

Nästa styrelsemöte, om takterrasserna, hålls söndag 30 juni kl. 20.30.

Sedan tidigare är även ett styrelsemöte tisdag 27 augusti kl. 19.00 bokat.

§ 11 Mötets avslutande

Ordföranden tackar Per för att vi för mötet har fått låna Västermalms båtklubbs klubbhus och förklarar mötet avslutat kl. 22.00.

Vid protokollet

Axel Bernhult
Sekreterare

Justeras den / 2013

Mårten Gustawsson
Ordförande

Fredrik Elmér