



BOJEN 12

Protokoll från Styrelsemöte nr 4 2013-08-27 kl. 19.00–22.00

Närvarande:

Mårten Gustawsson, Ordförande

P O Lindström

Fredrik Elmér

Nulifer Ipek

Per Raneke

Nina Holst

Axel Bernhult

Innan mötet presenterade sig den nya auktoriserade revisorn Eva Stein från Allegretto Revision AB. Eva fick information om föreningen och dess ekonomiska läge. Redovisningsprinciper och former för informationsgivning till Eva diskuterades också.

§ 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 2013-06-30 godkändes.

§ 5 Ekonomi

Lån och likviditet

Skulden hos SEB är nu 8 267 000 kronor. Likviditeten hos SBC är 317 000 kr och fakturor finns på 54 000 kr.

§ 6 Förvaltningsfrågor

Ljudisolering av fönster mot gård

Matias Boalt, lgh 91206, har hört av sig om möjligheten ljudisolera sitt sovrumsfönster (i f.d. köket). Ordföranden har svarat att det han kan göra är att låta sätta dit en extra isolerruta på insidan. D.v.s. motsvarande det som 2003 gjordes i alla fönster mot gatsidan. Föreningen fick då ca 3/4-delar av kostnaden betald av Stockholms stad p.g.a. bullret från Klarastrandsleden. Styrelsen var enig att i detta fall får dock bostadsrättsinnehavaren stå för kostnaden själv. Allt i Fönster kan utföra arbetet, de bytte ut en repig sådan isolerruta vid fönstermålningen.

Vattenskada Lind, lgh 71606

Den 5 juli var åtgärdandet av de drabbade lägenheterna klara: 71106 hg Hopeakivi, 71206 hg Grundmann, 71306 Farahani, 71406 Rosen, 71506 Sjögren. Sjögren känner dock en fuktdoft.

Renovering av papptak

Torsdagen den 4 juli var chefen för Söderbergs tak, Gustav Stake, själv här och såg över våra papptak, kostnad 4 675 kr. Små skador lagades med uppvärmt asfaltkitt, över lite större skador sattes en ny bit papp. Om några år bör vi lägga om våra papptak helt.

Trivselregler och inpassering takterrasserna

Efter att från den 1 juli tillfälligt begränsat nyttjandet av terrasserna till klockan 17.00 beslöt Styrelsen att det nu återigen ska gå att boka kvällspasset till kl. 22.00 men att det därefter ska vara avstädat och tyst. Endast den som har bokat ska kunna komma ut på terrassen.

Per har tagit fram ett utkast på nya trivselregler för terrasser vilka även innefattar gården. Dessa diskuterades och modifierades något. Ordföranden skickar ut ett slutgiltigt förslag.

För att lägga till en tidsstyrning av terrassdörrarna krävs en komplettering av passagesystemet då bokningen av terrasserna hittills inte har hängt ihop med låsningen av dess dörrar. Därför beställdes en centralenhet ytterligare till 137:an för 8 000 kr, vilket inklusive arbetstid för 3 750 kr innebär nästan 12 000 kr. I 139:an hade vi 1 ledig dörrplats kvar i en centralenhet. Fredrik från Rix-Alarm var här den 20 augusti och installerade. Övriga nuddissensorer började då flimra! Senare konstaterades den lediga platsen i 139:an vara trasig, den störde vid inkoppling det övriga systemet. Fredrik återställde därför allting. Ytterligare en centralenhet till 139:an har nu beställts. Vi har således antingen fått en enhet där bara 3 av 4 platser har fungerat eller så har en gått sönder under de 3 oanvända åren.

Andrahandsuthyrningspolicy

Styrelsen diskuterade förslag på revidering, ordföranden återkommer med slutligt förslag.

Spricka längs tak lgh 71004

Cecilia Nilsson 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 undersöktes den 12 juni av konstruktören Tomas Stridsberg samt byggledaren Lennart Petterson, SBC. Den drabbade väggen fortsätter ner i krypgrunden där ett cirka 4 meter långt hål av varierande höjd är upptaget för rör. I öppningen sattes den 3 juli två stycken permanenta stämp av trä, kostnad 2 875 kr. Stridsbergs analys kostade 6 119 kr.

Då det inte kan uteslutas att sprickan kan ha uppkommit som en följd av föreningens arbete med rörbyte i krypgrunden så uppdrog styrelsen till ordföranden och P O att diskutera med Cecilia för att komma överens om ersättning för målning.

Läckande värmesystem i 139:an

PO och vår fastighetsskötare Uffe har börjat ett test där 3 stammar i taget får stå öppna i en vecka vilket förhoppningsvis visar vilken stam det är som läcker.

Våra två hus saknar som bekant varmvattencirkulation. När vi nyligen bytte rör i krypgrund och källare förberedde vi dock för VVC den dag vi gör ett stambyte. D.v.s. vi har nu en liten cirkulationsledning dragen i båda källarna. På inrådan av vår tekniske förvaltare Fredrik Björklund på SBC sattes onsdagen den 28 augusti dit en termometer på VVC:n i vardera undercentralen. Ordföranden uppdrar åt Driftia att fastighetsskötaren framöver vid ronderingen var 14:e dag även kontrollerar att temperaturen i VVC:n inte understiger 50°.

Utvändigt fönster- och dörrmålning

Den 2-åriga garantibesiktningen genomfördes tisdagen den 21 maj. Ett generellt fel fanns, på utsidan av många fönster hade målningen spruckit där understycket möter sidostycket. Detta innebär att samtliga lägenheter, utom de i markplan, i 137:an besöktes onsdagen den 26 juni, i 139:an den 27 juni samt trapphus den 28 juni. Avstämning av denna runda är ej gjord.

Översvämning på gatan

P O lämnade i slutet av juni in en felanmälan till Kommunen angående de fyra st. dagvattenbrunnar, två på vardera sidan gatan, som ligger framför våra fastigheter. Alla fyra verkar vara mer eller mindre igensatta, vid regn blir det en mindre sjö på gatan vilket inte är bra för grunden till våra hus och inte heller för trafikanter och närmiljön då gräs och jord spolats bort från slänten ner mot gångvägen.

Kommunen ger ingen återrapport utan vi får väl vid nästa skyfall se om kommunen åtgärdar.

Elskåp utanför 137:an

P O var den 1 juli i kontakt med kommunen för att få bort elskåpet utanför 137:an som satts dit i samband med gasledningsarbetet i gatan i våras. Ingen respons ännu.

Byte till LED-lampor i trapphus

Vi väntar, ett utbyte skulle kosta mer än 50 000 kr samt arbetskostnad. Vår fastighetsskötare Uffe på Driftia har konstaterat att det ännu inte finns LED-lampor som passar i våra trapphuslampors socklar utan att vi vid ett byte måste byta ut bakstyckena. Vi har cirka 34 st. trapphuslampor vilket ger $34 \times (900 \text{ kr/bakstycke} + 600 \text{ kr/lampa}) = 51\,000 \text{ kr}$. Dessutom skulle LED-lamporna ge mindre ljus, 800 lumen jämfört med idag 1200. Frågan får dock ligga under bevakning då LED-lamporna både lär fortsätta utvecklas samt gå ner i pris.

Entrédörren i 137:an

Entrédörren mot gatan har inte gått igen ordentligt under sommaren. Ordföranden påpekar för Driftia att det ingår i deras rond var 14:e dag att vid behov justera entrédörrarnas stängning.

Vår dator är snart 3 år gammal

Föreningens serviceavtal för datorn löper snart ut. Fredrik föreslår att detta inte förlängs utan att ny dator inhandlas om det behövs. Styrelsen instämmer.

§ 7 Bygglov på Kungsholms strand

Båten Nordens Ljus med Harö krog kommer att ligga i högst tre år på den andra sidan om S:t Eriksbron. Harö krog öppnade i mitten av augusti och serverar lunch till allmänheten.

§ 8 Medlemsärenden

Christoffer Björkwall, lgh 91403, har fått tillstånd att hyra ut i 2:a hand till Agarwal Saurabh från 2013-07-29 till 2014-03-01 då han ska prova samboskap i Mariefhamn med sin flickvän från Åland. Christoffer hade av samma skäl tillstånd att hyra ut från 2013-06-01 till en annan indier men den uthyrningen avbröts i förtid p.g.a. hemresa.

Robin Shourie, lgh 71001, har fått tillstånd att hyra ut i 2:a hand till Wiktorina Lipkowska från 2013-08-01 till 2014-07-31 då han ska arbeta i London.

Anders Åker är godkänd som ny medlem, har köpt lgh 71301 av Åsa Nykvist och hennes båda föräldrar Siv och Hans, tillträder 2013-09-09.

För att lägenhetsregistret ska stämma har både Gunnar Gutke, lgh 71701, och Sussie Örberg, lgh 91701, ombetts lämna in bouppteckningen efter sin förra sommaren avlidna maka/make.

§ 9 Övriga frågor

Ordföranden har för 4 875 kr gett SBC i uppdrag att liksom tidigare år hyresförhandla åt oss.

Vardia har lämnat en offert på 64 855 kr inkl. bostadsrättstilläggen för försäkring. D.v.s. ungefär 2/3 av de 96 019 kr som vi idag betalar till Trygg-Hansa. Dessutom har Vardia en självrisk på 0,2 basbelopp, d.v.s. 8 900 kr i stället för nuvarande 89 000 kr. Ordföranden har kollat runt och Bostadsrätterna, som vi är medlemmar i, samarbetar med Moderna försäkringar som via Allians försäkringsmäklare har lämnat en offert på 79 676 kr. Beslutades att ordföranden kontakter Vardia för referenser och att beslut tas på nästa styrelsemöte.

Martin Gumulka, lgh 71304, har fått tillstånd att renovera sitt badrum, beräknas ske i aug-sep.

Kräftskivan den 24 augusti blev lyckad. Då vädret utlovades bli bra hölls kräftskivan på 137:ans takterrass, d.v.s. för första gången inte på bakgården med regnskyddande partytält.

Christoffer Björkwalls, lgh 91403, andrahandshyresgäst röker som en borstbindare på balkongen vilket av flera grannar upplevs som störande. De kan försöka prata med honom och vädja men åt själva grundproblemet kan inget göras. Det finns Hovrättsbeslut på att en boendes rätt att använda sin lägenhet, inklusive balkongen, står över att en granne störs av rökning, även vid överkänslighet. Vidare pratar andrahandshyresgästen högt i högtalartelefon redan kl. 06.00. Ordföranden kontakter honom eller om så behövs Björkwall för att tala om att detta inte är tillåtet.

Styrelsen diskuterade att ha flera styrelsemöten av temakaraktär. Normalt har vi ju ett årligt möte med fokus på budget men även t.ex. trivsselfrågor skulle kunna ges ordentligt med tid en gång om året. Inga beslut fattades.

§ 10 Kommande möte

Kommande styrelsemöte är måndag 23 september kl. 19.00 samt onsdag 16 oktober kl. 19.00. Datum för höststädningen sattes till lördag 26 oktober kl. 11.00.

§ 11 Mötets avslutande

Ordföranden förklarar mötet avslutat kl. 22.00.

Vid protokollet

Axel Bernhult
Sekreterare

Justeras den / 2013

Mårten Gustawsson
Ordförande

Fredrik Elmér