



BOJEN 12

Protokoll från Styrelsemöte nr 5 2012-10-29 kl. 19.00–21.30

Närvarande:

Mårten Gustawsson, Ordförande
P O Lindström
Hampus Hedelius
Fredrik Elmér
Axel Bernhult
Per Raneke, Tjänstgörande suppleant

Oskar Gustafsson, innehavare lgh 91001, del av § 6

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden förklarar mötet öppnat.

§ 2 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§ 3 Val av protokolljusterare

Hampus väljs till att jämte ordföranden justera protokollet.

§ 4 Uppföljning av protokoll från föregående möte

Protokollet från mötet 2012-09-17 godkändes.

§ 5 Ekonomi

Resterande 2 565 000 (av 2 850 000) för upplåtelsen flyter in den 1 november.

§ 6 Förvaltningsfrågor

Avloppsledningarna i grunden

Rörarbetena i 139:an var klara till städdagen den 27 oktober, återstår att koppla in duschen. I 137:an pågår bytet av vattenrör, återstår byte av avloppsrör samt arbeten i toalett och tvättstuga. Det ha varit vissa intrimningsproblem av värmesystemet i 137:an. Det visade sig att 137:ans temperaturgivare visade 3,2° varmare ute än 139:ans. 137:ans temperaturgivare kalibrerades den 26 oktober. I 137:an är lgh av typ 2:s badrumselement iskalla, vilket troligen beror på att 2 st. gamla avstängningsventiler som upptäcktes i tvättstugetaket den 26/10 inte fungerar längre. Vi kommer troligen att köpa in en ordentlig injustering av värmesystemet.

Total kostnad hittills 3 649 000 kr. Av vår byggledare Lennart Peterson på SBC:s arvode på 300 000 återstår 12 500 kr. Föreningen har fått ett kontraktsförslag på 93 750 kr för byggledning av återstoden av projektet som styrelsen godkände.

Bygghuset har tillslut gjort en tidplan över detta svårförutsägbara projekt där rörarbetena beräknas vara klara till Lucia och byggarbetena till mitten av januari.

VVS-konsulten har lämnat flera förslag. För att hålla ner fukten i kryppgrunden bör den ventileras genom att luft blåses ut på gatan vid ett ställe/hus. Duschen i 139:an förses med en pax-fläkt. Ordföranden går vidare med detta.

Konsulten föreslår vidare att ett litet Mitsubishi ventilationsaggregat med värmeväxlare till en kostnad av ungefär 18 750 kr inköps för att få bättre luft i styrelserummet. Styrelsen beslutade att tillsvidare avstå från detta för att inte belasta ekonomin ytterligare.

I samband med ombyggnaden har sedan förra mötet brunnen i bergsskrevan samt ledningen därifrån relinats, ett eluttag satts upp på gården, konsolhyllor satts upp i styrelserummet, luckor satts dit över nedstigningshål samt 2 st. ventilationshål i sockelfasad mot gatan borrats.

Det blir trångt att få plats med avstängningsventiler för både värme och vatten i WC 137. Ordföranden föreslår att toaletten görs mindre så att rör kan ta i anspråk hela den inre delen och att en bänk med vatten och avlopp sätts upp på andra sidan väggen, vilket även skulle förbättra styrelserummets funktion. Kostnaden bedöms till 18 750 varav 6 250 för att dra vatten och avlopp genom vägg. Alternativet att dra rör till gången och sätta avstängningsventilerna där blir avsevärt dyrare, ca 62 500, varför styrelsen beslutade att gå vidare med ordförandens förslag på lösning.

Terrassrenovering

Terrassrenoveringen är nu helt klar. Endast genomgången av papptak, som ligger under detta projekt, är kvar. Åtor gicks igenom på ett möte den 10 oktober. Slutkostnaden blev 4 151 375 kr. En projektsammanställning har mejlats ut.

Blandarläckage

Fakturan till Johan Nilsson lgh 91203 för föreningens kostnad om 4 900 kr är betald och ärendet avslutat.

Behov av tilläggsisolering av burspråk

Klagomål kom in förra vintern på att det var kallt i lägenheter från boende som bor längst ner i burspråk. En teori är att burspråkgolven är dåligt isolerade. Ordföranden har fått en offert där kostnaden uppgår till ca 1 250 kr per timme för värmefotografering. Styrelsen beslutade att avvakta med denna åtgärd till dess att intrimning av värmesystemet är klar och då ta upp frågan på nytt om problemet skulle kvarstå.

Utvändig fönster- och dörrmålning

Syrén-Nordqvists, lgh 91605, balkongtröskel byttes i mitten av oktober.

Underhållsplan

Den uppdaterad underhållsplanen fastställdes.

Hissreparation 137:an

Hissgruppen kom morgonen den 25 oktober och skulle åtgärda en besiktningsanmärkning, att byta styrskor. De satt upp en lapp på varje våningsplan "Hissen ej i drift", försvann och kom tillbaka först nästa dag. När hissen sedan var brukbar igen kl. 11 hade hissen utan förvarning eller förklaring under tiden varit avstängd i 27 timmar. Ordföranden har klargjort både för Hissgruppens chef och hissreparatörerna att detta inte är acceptabelt. 137:an har åtta våningar och flera pensionärer som endast med yttersta svårighet kan klara sig utan hissen.

Sönderborrad elstam

Styrelsen träffade Oskar Gustafsson i lgh 91001 som gav sin syn på hur elstammen borrats sönder vid hans lägenhetsrenovering den 10 december 2011. Konstaterades att föreningen genom PO ska tillse att elektriker kommer och reparerar den skadade elstammen. Efter att Oskar hade gått konstaterades att det att föreningen kan kräva Oskar på betalning för elektrikerens kostnader om det går att föra i bevis att han varit oaktsam, ordföranden kollar med SBC:s styrelserådgivning hur de ser på saken innan beslut om hur vi ska gå vidare fattas.

Radiatorvatten

Bauer var här den 5 juni och har lämnat en offert på 233 475 kr exkl. installation för sina apparater som ur radiatorvattnet tar bort föroreningar som sliter på insida rör och element. Styrelsen har bestämt att tacka nej till denna offert.

Elementläcka lgh 91003

Söndagen 2010-11-14 sprang plötsligt ett av elementen hos Magnus Ingvarsson (lgh 91003) läck. 30 oktober kommer Lennart Peterson att besiktiga och fuktmäta parketten i lägenheten efter skadan varefter vi förhoppningsvis kan avskriva fallet.

Övrigt sedan sist

Pia Högfeldt, lgh 91002, har fått ett trasigt element bytt.

Johan Nilsson lgh 91203 har erhållit 5000 kr för byte av golvbrunn.

Hg Hopeakivi, lgh 71106, har fått sin badrumströskel lagad och badrumsdörren målad på insidan.

P O har sett till att tiduren i tvättstugorna, som inte längre behövs men vid strömavbrott tappar minnet, har kopplats ur av Denckerts El för 1 581 kr.

§ 7 Bygglov Kungsholms strand

Fredrik redogjorde för provet som pågår med närvarostyrd belysning på Kungsholms strand.

§ 8 Medlemsärenden

Nina Holst är godkänd som ny medlem, har köpt lgh 91505 av Robin Enström, tillträder 2012-11-30.

Johan Jönfeldt som i protokollet från 2012-04-19 blev godkänd som hälftenägare av lgh 71204 fick problem att få banklån och ville sälja 42,5 % till svärfar Peter Ludvigson och därmed kvarstå med en ägardel på 7,5 %. Föreningen sa nej till detta enligt tidigare styrelsebeslut om att varje delägare ska äga minst 10 %. Nu har Johan sålt sin kvarvarande del till sin sambo. Styrelsen godkände att Ingrid Ludvigsson nu äger 57,5 % och hennes pappa Peter Ludvigson 42,5 %. Samtidigt godkändes Peter Ludvigson som ny medlem i föreningen. Johan avser att när hans ekonomi så medger köpa en del i lägenheten.

Föreningen godkänner att Jesper Kronstrand, lgh 91304, hyr ut i 2:a hand till Linda Lyck från 2012-11-01 till 2013-04-30 då han ska prova samboskap.

Föreningen godkänner att Anki Persson, lgh 71003, hyr ut i 2:a hand till Emely Sjöström fr o m. den 1 december till 2013-12-01 då hon ska prova samboskap.

§ 9 Övriga frågor

Frida & Lock Smithers, lgh 71602, har fått tillstånd att flytta sitt kök. Planerad start i november.

Daniel Brolander, lgh 91302, har fått tillstånd att bygga om sitt badrum. Arbetet har startat.

Efter en fråga från hg Guta Grundmann, lgh 71206, diskuterades om hyresgästerna skulle få ersättning för att rumsvärmen var en aning låg under tre veckor fram till den 10 oktober då värmesystemet togs i drift i 137:an. Styrelsen beslöt att inte lämna ersättning.

Utsänd "Arbetsordning för styrelsen" godkändes med smärre justering.

Uppdaterad skrivelse "Renovering av lägenhet" godkändes efter smärre justering i utsänt förslag. Förtydliganden har gjorts att både ansökan och styrelsens beslut om ev. medgivande ska vara skriftliga samt lagt till att endast elslingor är godkända som golvvärme.

I höststädningen som i år hölls på en lördag deltog ca 25 boende vilket var lika många som vanligt. Efter rörbytena låg fokus på städningen i 139:ans entré och tvättstuga.

Ordföranden har hittat två fel i andelstalen hos SBC vilka har rättats 29 oktober.

Ordföranden har fyllt i ett "fastighetskort" åt Drifta med kontaktpersoner hos föreningen samt våra leverantörer samt mejlat kortet till Drifta och lagt ett ex. i vardera undercentralen.

§ 10 Kommande möten

Kommande möten är budgetmöte onsdag 7 november kl. 19:00, möte måndag 26 november kl. 19:00 samt möte måndag 17 december kl. 19:00.

Glöggminglet hålls i år den 6 december i 139:ans entré. Per ordnar med inköp.

§ 11 Mötets avslutande

Ordföranden förklarar mötet avslutat kl. 21.30.

Vid protokollet

Axel Bernhult
Sekreterare

Justeras den / 2012

Mårten Gustawsson
Ordförande

Hampus Hedelius