

**Protokoll fört vid styrelsesammanträde
nr 4 / 2018 i Bostadsrättsföreningen
Trumslagaren 8, den 6 september 2018**

Närvarande styrelseledamöter:

Madeleine Lagerwall (ML)
Frederik Lundborg (FL)
Olof Myhrman (OM), ordf
Johan Nordenfalk (JN)
Thomas Uhlander (TU)

§ 1 Ordförande, agenda, val mm

Mötet öppnades av ordföranden (OM). Godkändes till ledamöterna utskickad Agenda. An-
tecknades att föregående styrelsemötes protokoll nr 3/2018 vederbörligen justerats och distri-
buerats till ledamöterna och nu kunde läggas till handlingarna. Beslöts att OM även är proto-
kollförare. Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs JN.

§ 2 Ny porttelefon/kodlås

Meddelade ML att installationen av porttelefon/kodlås kommer att följas upp med info från
Nybergs Lås om olika tilläggstjänster.

§ 3 Beslutspunkter

OM framhöll att flera av ärendena var uppföljningar från föregående möte och Aktivitetslista.

- **Takrenovering:** Det antecknades att två konkurrerande offerter på takrenovering -
från Lyckebo Plåt & Bygg AB respektive Almgren & Strömberg Plåtslageri AB - hade
inkommit till föreningen under sommaren och cirkulerats till styrelseledamöterna på
mail samt att båda entreprenörerna även inkommit med offert för ett mindre uppdrag
begränsat till taksäkerhetsarbeten. Vidare att båda firmorna framhållit att det inte
brådskade med att göra en större takrenovering, men att taksäkerhetsarbetena bör gö-
ras snarast. Det konstaterades att Almgren & Strömberg i båda fallen var väsentligt
billigare, men att offerterna inte var helt jämförbara. Vidare att Lyckebos offert för
just taksäkerhetsarbetena var mer omfattande och därför inte materiellt dyrare samt att
ett Lyckebo närstående företag länge har haft ansvaret för takskottning i föreningen.
På dessa grunder beslöts att i år endast genomföra taksäkerhetsarbetena, att ge det
uppdraget till Lyckebo (för 46.000 kr exkl moms) enligt reviderad offert daterad 2018-
06-13. Det antecknades att ML meddelar Lyckebo detta och att firman - i samband
med dessa arbeten - också åtgärdar en putsskada utanför Myhrman Lillieskölds lägen-
het (152) samt att FL informerar Almgren & Strömberg.

- **Fastighetsförsäkringen:** Det antecknades att på föregående möte styrelsen beslutat byta försäkringsgivare till av Bostadsrätterna – genom försäkringsmäklaren Söderberg & Partners (S&P) – förmedlat försäkringsbolag (f n Protector AB) när nuvarande försäkring från Länsförsäkringar (LF) löper ut 2018-12-01. På grund av den väsentligt lägre premien och att inga egentliga fördelar med att bibehålla LF förelåg. Därvid diskuterades om försäkringen skulle innefatta ett av S&P föreslaget gemensamt så kallat bostadsrättstillägg (omfattande alla medlemmar) och det beslöts då att hänskjuta frågan till nästa styrelsemöte. Efter att än en gång jämfört för- och nackdelar med ett sådant upplägg beslöts nu att tillägget inte skulle ingå heller i den nya försäkringen samt att medlemmarna skulle påminnas om vikten av att teckna eget bostadsrättstillägg.
- **Hyresomförhandling lokalhyresgäst; anlitande av ombud:** OM meddelade att han varit i kontakt med Fastighetsägarna och att de mot betalning (2.400 kr/ timme, exkl moms) kan åta sig att företräda föreningen i ärendet, inkl att utreda rådande hyresnivåer. Vidare, att i den senare frågan både FL och OM av styrelsen ombetts ta vissa kontakter på marknaden, varvid FL mer tittat på hyresnivåer och OM mer på utvecklingen över tiden. FL uppgav att han via sina mäklarkontakter fått uppgifter om hyresnivåer för såväl kontors- som butikslokaler och att dessa förefaller vara ungefär i paritet med de som – sedan ca fem år tillbaka - gäller för föreningens lokalhyresgäst. OM konstaterade att det, enligt hans källor inom fastighetsfinansieringsbranschen, i båda fallen har noterats öknings under periodens mitt och nu på slutet. Styrelsen beslöt att ytterligare underlag för ett beslut om hyreshöjning behövs och uppdrog åt FL och OM att eftersöka detta och återkomma till ledamöterna. Det diskuterades även om professionell hjälp behövs för uppsägningen eller bara för bedömningen av hyresnivåer och att en samlad bedömning av och beslut i ärendet fick tas av styrelsen i god tid innan uppsägning för omförhandling senast ska ske (vid årets slut).
- **Besiktning utlåtande eldstäder; användningsförbud resp renovering.**

OM informerade styrelsen om att vid besiktning av fastighetens eldstäder tidigare i sommar en så kallad Åtgärd 1 anmärkning (innebärande att avvikelser snarast ska åtgärdas) meddelats avseende Sjöströms och Uhlanders lägenheter. I ettvarvt av fallen angående "rökanalens tekniska kvalitet", som bedömts vara "bristfällig med trasiga fogar och trasigt tegel". OM har muntligen framfört till lägenhetsinnehavarna att användningsförbud gäller till dess felet åtgärdas och ombesiktigats (vilket bör följas upp skriftligen). Det antecknades att styrelsen i ett beslut i april 2015 accepterat att ta halva kostnaden för åtgärdandet av dylika fel förutsatt att lägenhetsinnehavaren tar den andra hälften och det beslöts att ingen anledning fanns att frångå denna princip i detta fall. Det antecknades att eldstadinnehavaren Uhlander ej deltog i beslutet.

- **Fråga om underhållsavgift för balkonginnehavare.**

ML och OM rapporterade att ingen feedback erhållits i frågan från Bostadsrätterna resp Jan Ossmark. Konstaterades att det inte ser ut som att någon särskild avgift uttagits tidigare direkt eller indirekt (via årsavgiften). Vidare att det lilla antalet balkonger i föreningen i kombination med stadgarnas avgiftsbegränsning till 2% av basbeloppet (som är praxis) gjorde att frågan fick bordläggas tills vidare. Det antecknades att balkonginnehavarna Myhrman och Uhlander ej deltog i beslutet.

- **Ordningsfrågor källaren; malbekämpning och framkomlighet.**

FL rapporterade om synbara resultat av försommarens uppmaning till medlemmarna att vidta olika åtgärder för malbekämpning i källarförråden. FL följer upp detta. ML hade till styrelsen inkommit med en begäran om att källargångar och trapphus behöver frigöras från diverse inventarier tillhörande de boende. Styrelsen antog förslaget och uppdrog åt ML och JN att gå ut med meddelande om detta till berörda personer.

- **Begäran om utträde ur föreningen av Anders Berntsson (lgh 142).**

Anders Berntsson, som har varit hälftenägare till bostadsrätten till lägenhet 142, har i ansökan daterad 2018-08-21 begärt utträde ur föreningen då han genom gåva skänkt sin andel. Till ansökan bifogades gåvobrev enligt vilket gåvotagaren är innehavaren av den andra hälften av nämnda bostadsrätt, Göran Borg. Som tillträdesdag anges 2018-09-01. Besluts att bevilja Berntssons utträde och uppdra åt föreningens förvaltare, Calculare, att införa ändringarna i lägenhetsregistret samt att meddela berörda parter.

§ 4 Aktivitetslistan i övrigt.

Genomgicks resterande punkter i Aktivitetslistan enligt protokollet från föregående möte varvid besluts om uppföljningsåtgärder enligt nedanstående bifogade reviderade Aktivitetslista.

§ 5 Info- och diskussionspunkter.

Rapporterades om följande under sommaren inkomna, huvudsakligen nya, ärenden.

- JN har, enligt föregående protokoll, ombesörjt att balkongavtal, inkl garantiförbindelse från den av Uhlander anlitate entreprenören – upprättade i enlighet med av styrelsen framtagna standardvillkor - har undertecknats. Och att byggnationen godkänts enligt besiktningsprotokoll undertecknat av den av föreningen utsedda besiktningsmannen
- I samband med renoveringsarbeten i Bonniers lägenhet uppdagades kring midsommar intill en del av lägenhetens tak en gammal fuktskada – i form av mögel mm – som vid en besiktning av föreningens konsult, Jan-Erik Svensson (JES), konstaterades bero av byggfel i samband med att vindsvåningarna byggdes i mitten av 1980-talet (en annan följdskada av detta i Althin/Frändbergs lägenhet åtgärdades för ca 10 år sedan). Vid besiktningen deltog även JES son Joakim, Marie Louise Bonnier, hennes entreprenör samt ML och OM. Föreningen har ansvaret för skadan som tyvärr inte heller ersätts av föreningens försäkring, varför överenskoms att Bonniers entreprenörer åtgärdar skadan på föreningens bekostnad till ett pris av max 20.000 kr plus moms. Förutsatt att föreningen erhåller faktura, foton och annan dokumentation av utförda arbeten.
- Efter sedvanlig långbänk av Otis installerades i mitten av augusti till slut larm kopplat till telefonjour även i gårdshissen.

- Enligt nya regler måste varje hämtning av el sopor godkännas av fastighetsägaren. Föreningens entreprenör, Suez, har för detta föremål föreslagit att föreningen utfärdar en fullmakt åt specificerade befattningshavare hos dem. Beslöts att utfärda fullmakten.
- OM informerade om att i samband med sommarens takbesiktning Lyckebos Joakim Svensson, upptäckt att lösa stenar trillar ner på taket från grannfastigheten på Karlap-lanssidan. OM har påtalat detta för en representant för den föreningen.
- Avslutningsvis diskuterades vissa andra frågor, bl a löpande uppdatering av hemsidan. Ledamöterna ombads inkomma med eventuella förslag på ändringar till FL och OM.
-

§ 6 Mötets avslutande

Det antecknades att alla beslut var enhälliga. Då inga andra ärenden förelåg förklarades mötet avslutat.

Vid protokollet/justeras:


Olof Myhrman

Justeras:


Johan Nordenfalk

Aktivitetslista

Åtgärd	Ansvarig	Tidpunkt
Förhandling med Karla Lås ang. tilläggsavtal om att inte slänga hushållssopor, elsopor m.m. men rätt till visst emballage	JN	Medio september
Beställ ny häck till gården – följ upp med Willy ang. lämplig anläggningsfirma eller följ upp med en trädgårdsfirma som t.ex. Stadsträdgården.	ML	Snarast
Sätta in borstar på entrédörren	TU	TU anlita "extern" firma
Köpa in maskinstativ / ställningar till nya tvättmaskiner	ML	Snarast
Uppföljning av installation av nytt portlås i huvudentrén med Nybergs lås.	ML / TU	Snarast
Stämman av praxis i andra föreningar vad gäller beräkning av förhöjd årsavgift för balkongunderhåll.	Alla	Under hösten
Ta upp frågan om balkongbesiktning på nytt vid nästa styrelsemöte	OM	
Uppdatera information på hemsidan.	FL/OM	Löpande
Skicka information om borttagande av inventarier i trapphus och källargångar till berörda medlemmar	ML/JN	Snarast
Kontakta Fastighetsägarna ang uppdrag att ta fram intyg på rådande hyresnivåer inför omförhandling med Karla Lås. Och kostnad för detta.	OM	Snarast
Följ upp undersökning av hyresnivåer inför nämnda hyresförhandling.	FL/OM	Snarast

