

Brf Tullen nr 623

Nacka

Minnesanteckningar medlemsmöte

Datum: 20 februari

Tid: 18.30-20.30

Plats: Gårdslokalen gård 4

Ordförande Dag Hervieu hälsade alla välkomna och därefter presenterade sig närvarande styrelsemedlemmar.

* Budget 2019

Styrelsen presenterade budget 2019. Vi har gått igenom våra intäkter och kostnader, förklarade kostnadsutveckling samt gått igenom våra lån. Vi informerade om att 2 av våra lån på totalt 32,9 Mkr blev omsatta och bundna till 2023-01-25 med en fast ränta på 1,24% vilket säkrade räntan i 4 år framöver.

Vi pratade om vikten att ta ett eget ansvar som en medlem i bostadsrättsföreningen och se till att hålla våra fastigheter och egendom i bra skick samt att spara på kostnader.

* Underhållsplan 2019

Under 2019 planeras:

* Stamspolning (se även nedan)
* Uppfräschning av kök i gårdshus
* Översyn och renovering av Gård 1 (se även nedan)

Inleda arbetet med att se över mjukfogar-fasadtvätt-fönster-balkongtak.

* Värmen i våra lägenheter – vad gäller?

Människor upplever temperaturer på helt olika sätt, det som kan vara för kallt för någon är behagligt för någon annan. Folkhälsomyndighetens rekommendationer säger dock att temperaturen i en lägenhet bör vara 20 grader. Det är riktlinjer som gäller båda hyresrätter och bostadsrätter.   
  
De tillfällen då utetemperaturen varierar kraftigt från en dag till en annan, exempelvis vid omslag från plusgrader till flera minusgrader under en kortare tid, gör att värmesystemet som styrs av bland annat utetemperaturen kan ta lite tid på sig att komma igång. Man får som bostadsrättsinnehavare acceptera att det är lite kallare en period innan värmesystemet helt kommit igång.

Vad kan bostadsrättsinnehavaren själv göra för att det inte ska vara för kallt i lägenheten?   
• Se över så att möbler inte hindrar värmen från radiatorerna att spridas.   
• Se till att möbler och gardiner inte täcker för termostaterna då det är dem som ”läser” temperaturen för radiatorn.   
• Man kan ”motionera” termostaterna ett par gånger per år = vrida fram och tillbaka på dem.

• Om du upplever att det är kallt i lägenheten, mät temperaturen en meter upp från golvet mitt i rummet. Anteckna och ha som underlag till bostadsrättsföreningen.   
• Om temperaturen långvarigt är under 20 grader kontakta ”felanmälan”, då kommer fastighetsskötare och utför mätningar och undersöker orsaken till den låga temperaturen.   
• För att undvika onödiga kostnader för bostadsrättsföreningen, men även för bostadsrättsinnehavaren, är det viktigt att man mäter temperaturen några dagar i följd innan man felanmäler och beställer arbetet från Nacka Drift. Om det visar sig att det inte är för kallt i lägenheten, så kommer kostnaden för fastighetsskötarens besök att läggas på den anmälande bostadsrättsinnehavaren.

Bra tips är att man inte möblerar till exempel en soffa framför element eller under tilluftsventil samt ser över sina tätningslister i fönster och balkongdörrar då även detta ligger under bostadsrättsinnehavarens ansvar.

* Stamspolning

Rekommendationen att utföra stamspolning ligger någonstans mellan 3-5 år på våra fastigheter så det är på tiden att vi utför det igen. Just nu samlar styrelsen in offerter från olika entreprenörer för uppdraget och mer information kommer så fort fattat beslut och beställt arbete samt datum är satt.

Vi kommer behöva tillgång till samtliga lägenheter för att arbetet ska flyta på och här är det av yttersta vikt att vi hjälps åt när det är dags för din trappuppgång och din lägenhet att spola.

* Originalbadrum

Vi har gjort en inventering av våra badrum i lägenhetsbeståndet och ser att det finns fortfarande ca 60 lägenheter kvar med originalbadrum.

Detta är en stor risk för föreningen samt för den enskilda bostadsrättsinnehavaren då den tekniska livslängden har passerat och i försäkringsjuridik ses detta som förbrukat. Som bostadsrättsinnehavare har man ett underhållsansvar att hålla dessa delar i gott skick. Skulle en vattenskada ske kommer försäkringsbolaget att neka stora delar av ersättningen vilket leder till att föreningen kommer att utföras regress mot bostadsrättsinnehavaren som fallit i sitt underhållsansvar. En förening som har många gamla badrum samt fler skador kommer att få höjd premie som drabbar oss alla med förhöjda avgifter.

Styrelsen tittar på möjligheter för samrenovering för de som är intresserade att förhandla priset. Information och intresseanmälan om detta kommer vid senare tillfälle.

* Gårdsgrupp/er, gård 1 och 4

Mark- o trädgårdsansvarig informerade om:

Projektet för att renovera gård 1, har påbörjats.

HSB Mark & Trädgård har fått uppdraget att presentera ett gestaltningsförslag hur vi kan fräscha upp gård 1. enligt föreningens önskemål.

Styrelsen har budgeterat för den här investeringen i 2019.

3 av tidigare motioner som avser mark o trädgård och hittills inte har genomförts, kommer också åtgärdas i samband med gårdsprojektet.

Styrelsen vill gärna utveckla trädgårdsgruppen och efterlyser flera medlemmar till gruppen, framförallt från gård 1.

* Kontaktvägar till och ifrån styrelsen

Styrelsen nås via mail: styrelsen@brftullen.se

* Felanmälningar

Styrelsen poängterade att felanmälningar görs till Nacka Drift.

* Trygghet/säkerhet

Styrelsen har fått information från polisen att totalt under 2018 har hela Diligensvägen haft totalt 20 anmälningar om brott. Dessa brott är till större delen av betydligt enklare karaktär, allt från cykelstöld till skadegörelse som klotter och nedrivna soptunnor. Enbart enstaka inbrott och skadegörelse på bil är anmält vilket enligt polisen är väldigt lite för ett område i Stockholm tätort. Detta betyder att vi bor i ett väldigt lugnt område. Polisen uppmanar oss att inte försöka lägga så mycket krut och elda på några trådar om hörsägen och hänga på folkdrev som lätt blir när någon är för snabb att rapportera in saker på sociala medier.

* Summering av motioner 2018

Det finns fortfarande ett fåtal motioner där styrelsen ännu inte kunnat slutföra de uppdrag som styrelsen fått.

Arbetet med att åtgärda samtliga inkomna motioner som fått bifall fortlöper.

Styrelsen tackade för visat intresse och avslutade därefter mötet.

//Styrelsen