



Protokoll styrelsemöte BRF Kättingen 25

Tid och plats

Digitalt via Zoom, 2020-11-02, kl. 19–21

Deltagande:

Peter Pagin, Lars Forssell, Nicole Frick, Patrik Simion, Anna Sjöstrand, Pontus Marin från Stoft Fastighetsteknik (punkterna 1–3)

- 1 **Mötets öppnande**
Peter öppnade mötet.
- 2 **Val av justerare**
Nicole valdes till justerare.
- 3 **Administrativ teknisk förvaltning**
Pontus Marin från Stoft Fastighetsteknik som arbetar med administrativ teknisk förvaltning åt föreningen var med under mötet för att gå igenom några handlingar som företaget upprättat åt föreningen. Dokumenten är inte helt färdigställda än.

Statuskontroll 2020

Stoft har genomfört en statuskontroll av fastigheten. Statuskontrollen görs varje år och avser att ge förvaltare och fastighetsägare en dokumenterad syn av fastigheten med syfte att belysa underhållsbehov och brister i fastigheten. Det som avser periodiskt underhåll förs till underhållsplanen. Andra brister måste styrelsen ta ställning till om och när de behöver åtgärdas.

De akuta åtgärdsbehoven i statuskontrollen är begränsade och styrelsen kommer vid senare tillfälle ta ställning till om och när de ska åtgärdas. Den allvarligaste bristen är att föreningens OVK inte är godkänd. Styrelsen arbetar dock med den frågan.

Takkontroll

Roslagens Plåtkonsult AB har på styrelsens uppdrag genomfört en statusbesiktning av yttertaken. Föreningen har numera vindslägenheter direkt under taken. Rekommendationen är att tak direkt ovan lägenheter ska göras med dubbelfals. I dag har taken till stora delar en enkelfalsad takbeläggning. Erfarenhetsmässigt innebär enkelfalsning läckor som kan torka ut ovanför vindsförråd, medan fukten däremot blir kvar ovanför lägenheter på grund av skillnader i konstruktionen. Det finns också flera andra brister i takkonstruktionen, t.ex. när det gäller taksäkerhet.

Rekommendationen är att alla takytor renoveras i sin helhet.

Underhållsplan

Stoft har tagit fram en ny underhållsplan för fastigheten. En underhållsplan är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll (t.ex. fönstermålning, takrenovering, osv.). I underhållsplanen ingår däremot inte det löpande underhållet (t.ex. reparationer av lås, byte av lampor etc.). Det primära



syftet med underhållsplaneringen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter. Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 30 år. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdstidpunkt angiven.

Underhållsplanen innehåller två stora utgifter i närtid.

- 2021: Total omläggning av yttertak inklusive renovering av takterrasser (se Takkontroll ovan) där utgiften bedöms uppgå till cirka 6,4 miljoner kronor, inklusive tillägg för projektledning och oförutsedda utgifter.
- 2022: Renovering av innergården t.ex. tätskikt, bjälklag och gårdshus där utgiften bedöms uppgå till cirka 5,9 miljoner kronor, inklusive tillägg för projektledning och oförutsedda utgifter.

Under övriga år fram till 2039 är underhållsbehovet betydligt mer begränsat. De år med högst utgifter i övrigt är 2026 med cirka 2 miljoner kronor och 2031 med cirka 1,4 miljoner kronor. Övriga år bedöms innebära utgifter under 1 miljon kronor per år.

Det innebär en ekonomisk utmaning för föreningen med två så dyra arbeten under kort tid. Vattenskador är kostsamt och försäkringar gäller inte för alla typer av läckor. Brister i innergården blir inte lika kostsamt och det är också möjligt att staga upp marken/taket från källaren om det skulle visa sig behövas. Det innebär därför en mindre risk att skjuta på markarbetet jämfört med att skjuta på takarbetet.

Styrelsen kommer vid ett senare möte att ta ställning frågan om omläggning av taken.

Se Statusbedömning av gårdsbjälklaget för frågan om innergården.

Statusbedömning av gårdsbjälklaget

Styrelsen har en offert från SWK som avser statusbedömning av gårdsbjälklaget. Kostnaden ligger normalt i spannet 20 000–50 000 kronor jämte kostnad för håltagning med igenläggning på cirka 6 000–10 000 kronor. Styrelsen beslutar att acceptera offerten för att få ett bättre underlag inför att ta ställning till när innergården behöver göras om.

Entrén mot gatan

Entrén mot gatan behöver göras om eftersom plattorna har rest sig på grund av att salt och fukt runnit ner och konstruktionen därunder rostar och sväller. Stoft återkommer med offert.

Snöröjning av taken

Stoft återkommer med offert från Herrängens Plåt för att snöröja våra tak.

Avvattning av den bakre gården

Styrelsen har fått ett förslag till åtgärd från Stoft. Förslaget är att en snickare på löpande räkning anpassar altanerna så att vatten kan passera under dem samt rensa eventuellt material som står i vägen. Budgetkostnad för en snickare är



cirka 540 kronor per timme exklusive moms. Uppskattad tid är under en dag. Styrelsen beslutar att acceptera offerten.

- 4 **Godkännande av tidigare protokoll**
Protokollet från den 21 september godkändes.
- 5 **Lägenhetsöverlåtelse**
Styrelsen beslutade att godkänna medlemsansökan för Erika Wetterdal och Niklas Strandner (lgh 1) samt för Niklas Lindström och Sofia Selin (lgh 35).
- 6 **Medlemsärenden**
Andrahandsuthyrning
Styrelsen beslutade att godkänna andrahandsuthyrning av lgh 26 till Antony Bruggink under tiden 30 oktober 2020–30 oktober 2021.

Badrumsrenovering
Styrelsen beslutade att godkänna en badrumsrenovering i lgh 12 under förutsättning att ett antal villkor är uppfyllda och att vissa dokument lämnas till styrelsen före respektive efter genomförd renovering.

Förvaring av tillhörigheter under renovering
Fredrika Jönander har bett att få förvara tillhörigheter i källaren under renovering. Styrelsen beslutar att godkänna begäran. Föremålen ska placeras på av styrelsen anvisad plats.
- 7 **Fastighetsförvaltning**
Städning av tvättstugan
Henrik de Joussineau och Minna Hallin tar över ansvaret för rutiner för tvättstugan och kontakten med städfirman.
- 8 **Meddelanden**
Värmeanläggningen – besiktning
Föreningens värmeanläggning har besiktigats utan anmärkning.
- 9 **Nästa möte**
Nästa möte är den 30 november kl. 19 via Zoom.

Peter Pagin
Ordförande

Anna Sjöstrand
Sekreterare

Nicole Frick
Justerare