

**Noteringar från "eftermöte" i anslutning till föreningsstämman 2017-05-17***Information från styrelsen*

Gunnar Lundblad informerade om under 2016 gjorda renoveringar där dolda brister kom att fördyra arbetena och därmed belasta föreningens yttre reparationsfond med kostnader som inte kunde förutses.

- renoveringen av terrassen (mellan portarna 65-67). Dolda brister i stödmursdelar under mark m m fördyrade projektet väsentligt.

- stödmurarna vid portarna 55/59 härstammar från soprumsrenoveringen då föreningen av arbetsmiljöskäl ålades att bygga ramper åt sopgubbarna för 25-30 år sedan. Då monterade L-stödselement grävdes ned för grunt, vilket medfört att element frusit sönder under mark. Risk fanns att stöden skulle falla ner över gående i rampen. Nya stödelement har köpts in och monterats med stora oförutsedda kostnader som följd. Vid 71:ans ramp har förstärkningar av rostfritt stål monterats vid skarvarna. Vi hoppas att detta håller. Om lutningen fortsätter att öka till samma storlek som vid 55:an måste även elementen vid 71:an bytas.

Bristerna i stödelement och stödmurar hänförs till preskriberat entreprenadfusk då föreningen ålades att bygga ramper åt sopgubbarna.

- de nya källardörrarna i stål på husets baksida visade sig kräva förstärkning av karmarna p g a tyngre dörrar i kombination med porös lättbetong i ytterväggen och därmed ej budgeterade kostnader som följd.

I budgeten för 2016 beräknades 1 MKR behöva tas ur yttre reparationsfonden. Beloppet blev drygt 0.5 MKR högre p g a ovanstående överraskningar. Tack vare lägre kostnad för reparation av dagvattenledningen genom färre fel än befarat och att en del återställningsarbeten kunde skjutas till 2017 stannade ökningen där.

Det stora uttaget från yttre reparationsfonden medför att styrelsen nu måste arbeta för att bygga upp den ekonomiska reserven.

**Renoveringsarbeten under 2017:**

- *bytet av termostatventiler* (nu klart) blev något billigare än beräknat.

- *återställande av uppgrävda områden* efter reparation av dagvattenledningen och ny stödmur vid 55:an.

- *renovering av balkonger* med skador i betongkonstruktionen. Det stora flertalet balkonger är oskadda. Kostnaden obekant eftersom det är oklart om lagningen kan ske i föreningens egen regi eller om specialiserad entreprenör måste anlitas. Vissa andra planerade arbeten kan komma att behöva uppskjutas om balkongerna blir kostsamma.

- *anordnande av grillplats* vid monumentet efter förslag från medlemmar. Förslaget har anammats av styrelsen eftersom platsen är dåligt utnyttjad. Dock har de boende i 91:an sagt "kollektivt nej". Skälet är inte bara grilloset utan också risken att platsen, som i nuläget drar till sig suspekta personer, skulle dra till sig än fler. Tyvärr förekommer narkotikahandel på vissa platser runt föreningens fastighet. Polisen känner väl till detta. Styrelsen menar att om fler människor från fastigheten rör sig på och runt platsen inverkar detta störande på icke önskvärda element.

I samband med denna diskussion sades att obehöriga personer vistas i övre källaren port 87/89. Då där befintlig invändig branddörr inte får plomberas eller övervakningskamera installeras kan styrelsen bara uppmana de boende att vara uppmärksamma på att ytterdörrar och invändiga källardörrar är stängda och låsta.

Styrelsen har bett om förslag/synpunkter från medlemmarna i portarna 77-91 på lämpliga grillplatser för de boende på föreningens sida av slingan. Föreslogs att styrelsen tar upp grillplatsfrågan med Grannporten.

Beslut om grillplats eller ej vid monumentet överlämnades till styrelsen, som behandlar frågan på sitt nästa sammanträde.

I slutet av 2017 avser styrelsen infordra anbud på *renovering av trapphusen*:

Målning, polering av trappor och golv för smutsavvisning samt byte av armaturer.

Detta arbete uppskattas kosta 150-200 tkr/trapphus. Om ljudabsorbenter skall monteras tillkommer ca 30-50 tkr/trapphus. För att finansiera detta projekt måste nytt lån tas.

*Rökevakueringshuvar* behöver repareras.

*Kommande investering?*

Föreningen utreder just nu ett förslag till elektronisk styrning av fjärrvärmen.

Enligt förslaget är investeringskostnaden ca 100 tkr, driftkostnaderna uppgår till 100 tkr/år.

Systemet skulle ge jämnare fördelning av värmen i fastigheten och sänka värmekostnaderna med ca 8-10%/år. Sänkning av värmekostnaderna är önskvärd då dessa utgör ca 20% av den månadsavgift respektive medlem betalar.

Då investeringskostnaden är låg är återbetalningstiden kort till dess vinster i värmekostnader kan tas hem.

Referenser inhämtas från några andra fastighetsbolag som har installerat systemet.

Noterat av:

  
Kerstin Lindh