

Protokoll från styrelsemöte nr 15 2021 (den 20 december)

Närvarande

Anders Klingström, Anders Enebjörk, Dag Ribbing, Kerstin Sollerbrant Melefors, Lena Lindmark, Mari Ingman, Per Blixt, Richard Lundblad, Tommy Gutman (del av tid) och Ulf Öhman.

Frånvarande

Dennis Johansson

1) Mötets öppnande

Ordföranden öppnade mötet.

2) Genomgång av åtgärdslistan

Se ”Tgl samf styrelse åtgärdslista – 2021-12-20” på Google Drive.

3) Information från kassören om ekonomin

Föreningens ekonomi är fortsatt god. För närvarande finns 4,3 mkr i likvida medel. Detta ska jämföras med 4,0 mkr samma period förra året.

4) Nyinflyttade

Under 2021 konstateras följande ägarbyten:

- Bv 12 (utflyttad: Hagelström, inflyttad: Callert)
- Mv 17 (utflyttad: Broman, inflyttad: Lagerberg)
- Mv 49 (utflyttad: Dahlborg, inflyttad: Vogel/Reulet)
- Bv 5B (utflyttad: Eriksson, inflyttad: Svedenheim)

5) GDPR

Inget nytt

6) Status pågående läckor i värme och varmvatten

Reparationen som var planerat till januari kunde komma igång tidigare än planerat:

- Mv 1 (varmvatten, stamledning): Läckan identifierad med termograferingen bekräftad av akustisk metod. Läckan var på en ledningsskarv och var c:a 3 meter från krysset i gatan. Lagning klar och gropen igenlagd.
- Mv 5: Inget utslag på termografering men akustisk metod hittade en läcka. Vid grävning hittades dock inget vatten. Stigarna viker av och ligger inte där ritningarna visar. Enligt Aquademica är det troligt att läckan är under entrén, men ny läcksökning görs efter nyår.
- Mv 39 (värme, stamledning): Inget utslag på termografering men akustisk metod hittade en läcka. Omfattande grävning visade en stor läcka på värmesystemet, i en

u-sväng som läcker ner i avloppsbrunn. Vattentec funderar på hur lagningen ska göras. *Notering efter mötet: Lagningen är klar och gick bra.*

Status på övriga misstänkta läckor:

- Bv 4-6: Energiläckage konstaterad vid termografering, men akutstisk läcksökning hittade ingen läcka. Troligtvis dålig isolering, ingen vidare åtgärd nu.
- Bv 5: Energiläckage konstaterad vid termografering, men ingen akustisk läcksökning gjord här eftersom läckaget inte har förändrats sedan föregående mätning.
- Mv 54: Ingen läcka identifierades i den akustiska läcksökningen, troligen dålig isolering som gav utslag på termograferingen. Ingen vidare åtgärd nu.
- Bv 66: Läckan vid lilla poolen måste lagas först innan denna läcka kan identifieras. Aquademica föreslår ingen åtgärd just nu.
- Lilla poolen (varmvattnen): Bästa lösningen på detta är att dra in vatten från värmeväxlaren på utsidan av poolhuset. Den gamla, läckande ledningen tas bort.

Beslut: Anders E beställer lagning av läckan vid lilla poolen, av Vattentec.

7) Fjärrvärmerenoveringen

7.1) Det nya förslaget

Ett nytt förslag har kommit upp från Fjärrvärmebyrån (FVB); att dra flexibla rörledningar inne på medlemmarnas fastigheter istället för i gatan. För beskrivning se protokoll från det extrainsatta styrelsemötet 11 december. FVB har skrivit ner sitt förslag med preliminära kostnadsuppskattningar för ett kvarter (se Bilaga 1) och undrar om dom ska göra en förstudie på detta.

Enligt förslaget kan förläggning av kulvert inne på tomter med skåp på vägg förbilliga genomförandet med 5-10%, jämfört med den befintliga lösningen inklusive byte av stigare. Förläggning av kulvert enligt den befintliga lösningen men att byta ut brunnarna mot skåp på vägg kan förbilliga genomförandet 5-7%.

Eftersom det nya förslaget skulle innebära rördragning på andra ställen än idag kan detta påverka samfällighetens servitut på medlemmarnas fastigheter. En styrelsemedlem har studerat detta och kommit fram till att anäggningsbeslutet från 1978 innehåller en karta över rören, vilket troligtvis innebär att servitutet är "lokaliserat", d.v.s. gäller bara för nuvarande dragning. Det skulle i så fall behövas nya servitut, t.ex. avtals servitut med samtliga medlemmar. För att bekräfta denna tolkning behövs en juristutredning.

Styrelsen ansåg att det nya förslaget innehåller betydande osäkerheter, främst med avseende på servitutet. Den relativt lilla, och högst osäkra, besparingen motiverar inte detta risktagande.

Beslut: Vi beställer ingen förstudie på det nya förslaget utan går vidare med den gamla lösningen med rör i gatan.

7.2) Status för den befintliga lösningen

Utestående frågor är:

- 1) **Projekteringen** slutförs för att få fram ett färdigt förfrågningsunderlag som entreprenörer kan lämna offert på.

Status: FVB behöver ca 50 timmar för att färdigställa alla delar i underlag för upphandling/kontrakt. Viktiga frågor där det behövs styrelsebeslut för att komma vidare är brunnar (se pkt 7), stigare (se pkt 6) och VVC (se pkt 4).

- 2) Utredning om **ledningsrätt** på kommunens gata.

Status: Anders E håller på att titta lite mer på vad det innebär att dra ledning i kommunens gata, har fått ett besked om att det är schakttillstånd som gäller vilket tar upp till en månad men håller nu på att dubbelkolla detta. Det går dock lite trögt att få information från FVB.

- ~~3) Utredning om det finns **servitut** på alla platser där nuvarande ledningar går på medlemmars fastigheter.~~

~~Status: Vi går inte vidare med denna punkt. Vi kan förutsätta att det finns servitut där det behövs eftersom inga nya dragningar över medlemmars fastigheter bedöms nödvändiga.~~

- 4) Utredning om vad konsekvenserna blir av att **skippa VVC** sista biten in till husen.

Status: Anders E har provat att stänga av VVC hemma hos sig; tid för att få varmvatten ändras från ca 12 sekunder till ca det dubbla. Anders K rapporterar att tiden går från 16 sekunder till 22 sekunder vid motsvarande test. Tiderna avser temperatur för att komfortabelt tvätta händerna. Lena har fått samma resultat.

Ska vi anse denna punkt som avslutad?

- 5) **Avtal med FVB.** Anders E påpekade att vi inte har ett bra avtal just nu. Detta behöver förbättras om vi går in i ett upphandlingsskede.

Status: Vi behöver ett avtal som ställer krav på det systemet dom projekterar. Anders E har tagit fram ett förslag på avtal som diskuteras med FVB.

Beslut: Styrelsen läser igenom och kommenterar Anders förslag.

- 6) Ska samfälligheten planera **utbyte av stigare eller inte**? Fördelar med dom olika alterantiven:

(A) Samfälligheten byter ut stigare och fortsätter äga dom	(B) Stigarna byts inte utan överförs till medlemmarna genom nytt anläggningsbeslut	(C) Utbyte av stigarna skjuts upp
+ Vi har koll på stigarnas skick	+ Området slipper konflikter kring hur mycket återställning som det gemensamma ska betala	+ Renoveringen blir billigare just nu. Det har inte varit mycket läckor på stigarna.
+ Medlemmarna slipper problem med trasiga stigare		
+ Vi kan välja skåp istället för brunn		
+ Det behövs inget nytt anläggningsbeslut för att föra över ägandeskapet		

Ett variant av (B) kan vara att vi i samband med renoveringen erbjuder byte av stigarna men att den betalas, inklusive återställning, av respektive medlem.

- 7) **Skåp eller brunn**? Skåp förutsätter att vi byter stigarna, d.v.s. (A) ovan. Brunnarna kan vara svåra att få plats med i gatan. Går det att lägga brunnarna inne på medlemmarnas fastigheter?
- 8) Kan det finnas **samordningsfördelar** med en eventuell renovering av SEOMs kallvattenledningar?

Status: Två möten med SEOM genomförda, se mail från Dag: ”anteckningar från två möten med SEOM” 12 dec. Kort sammanfattning:

- Angående el och fjärrvärme vill SEOM ha information i god tid och korsningsavtal, men ser inga samordningsfördelar.
- Angående kallvatten och avlopp har SEOM ännu ingen åsikt.

Beslut: Anders E sätter igång FVB på att ta fram en övegripande projektplan samt underlag för styrelsebeslut om stigare, brunnar/skåp och VVC.

7.3) Organisation

Det kommande fjärrvärmeprojektet kommer sätta stor press på styrelsen och vi bör fundera över bästa sätt att bedriva arbetet på. Följande förslag diskuterades:

- Vi ökar ersättningen till den styrelsemedlem som tar rollen ”kontaktperson fjärrvärmerenovering”. Samma ersättning bör utgå som till ordförande, kassör och sekreterare.

Beslut: Lena anmäler till Riksbyggen att detta förslag ska föras fram från styrelsen till stämman.

- Vi inrättar en arbetsgrupp som bereder förslag till styrelse så att inte alla 11 styrelsemedlemmar behöver sätta sig in i allt.

Beslut: Anders E sammankallar arbetsgrupp, där åtminstone Per och Dag ingår.

7.4) Avtal med Fjärrvärmebyrån

Se kapitel 7.2, punkt 5.

8) Lokaluthyrning

Dragspelarna har kommit med en förfrågan om att få fortsätta hyra lokalen under vårterminen. Kerstin föreslår förlängning.

Beslut: Förlängning är ok.

9) Regler för bastun

En medlem har informerat styrelsen om att det ibland är svårt att boka bastun attraktiva tider, delvis beroende på att en och samma person har bokat flera tider.

Beslut: Det är bara tillåtet att boka bastun ett pass (1,5 timme) per dag. Det är bara tillåtet att ha en bokning i taget.

Beslut: Dag gör utskick och uppdaterar regler på hemsidan.

10) Datum 2022

Beslut: Styrelsemöten hålls

- Måndag 17 januari
- Måndag 14 februari
- Måndag 14 mars
- Måndag 18 april

Beslut: Städdag hålls

- Lördag 23 april

Beslut: Årsstämma hålls

- Måndag 25 april kl 19

11) Valberedningen

Beslut: Dag kallar valberedningen till styrelsemötet 17 januari.

12) Övriga frågor

12.1) Höjning av elbilspris

Samfälligheten förlorar för närvarande pengar på det höga elpriset.

Beslut: Nytt pris för elbilsladdning är 2,50 kr/kWh från 1 januari.

Beslut: Lena lägger in det nya elpriset i ChargeAmps system.

Beslut: Dag gör utskick om nytt elpris.

12.2) Vad får man som husägare själv skruva på i fjärrvärmelådan?

Styrelsen konstaterade att det är tillåtet för varje husägare att själv justera fördelningen mellan dom två värmeslingorna i huset. Det rekommenderas dock att man anlitar en rörmokare för detta eftersom ventilerna är gamla och kan börja läcka vid manövrar. De ventiler som justerar detta ligger innanför avstängningsventilerna och är således husägarens ansvar. En sådan justering kommer inte förändra husets uttag av värme, utan bara fördelning mellan över- och undervåning.

Övriga ventiler i värmesystemet är inte tillåtet för husägare att skruva på.

Styrelsen bör vid tillfälle sätta ihop en informationstext om detta till medlemmarna.

13) Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet.

Påminnelse om kommande datum

- Måndag 17 januari (styrelsemöte)
- Måndag 14 februari (styrelsemöte)
- Måndag 14 mars (styrelsemöte)
- Måndag 18 april (styrelsemöte)
- Lördag 23 april (städdag)
- Måndag 25 april (årsstämma)

Vid protokollet

Justeras

Dag Ribbing

Per Blixt

Bilaga 1: PM om nytt rörförslag



1(9)
2021-12-17

PM: Samfälligheten Tegelhagen beslutsunderlag till möte 2021-12-20

Datum: 2021-12-17
Utfärdare: Anders Andersson, FVB Sverige ab
Mottagare: Anders Enerbjörk, Tegelhagens Samfällighet, -
Kopia: -
Projektnummer: 210822
Dokumentnamn: Samfälligheten Tegelhagen beslutsunderlag till möte 2021-12-20

SAMMANFATTNING

Förslag har lagts på att i projektet ha möjlighet att lägga kulvert inne på tomtmark samt att ha vägghängda skåp på fasad i stället för markbrunnar. Samfälligheten vill därav ha ett underlag på vad detta skulle innebära ekonomiskt för att kunna motivera fortsatt utredning jämt mot sina medlemmar. För att ge svar på detta har följande gjorts;

Kvarteret Handyxan har detaljstuderats avseende kulvertlängder i den befintliga lösningen och denna har därefter ritats om med kulvert på tomtmark. Denna del av den totala Samfälligheten skall då ge ett tillräckligt noggrant beslutsunderlag för hela Samfälligheten. Priserna som använts på kulvert kommer från REPAB Fakta 2021. Kostnaden för skåp på vägg är inhämtat från VVStech.

Resultat

Förlägga kulvert inne på tomter med skåp på vägg kan förbilliga genomförandet med 5-10%

Verkar detta tillräckligt intressant föreslås en platsanpassad kombination av utformningarna där möjligheten till dragning på tomterna avgörs i samband med inventering.

Förlägga kulvert enligt den befintliga lösningen men att byta ut brunnarna mot skåp på vägg kan förbilliga genomförandet 5-7%

Verkar detta tillräckligt intressant tar vi hänsyn till detta i samband med inventering.

Beräkningar samt ritningar i Bilaga

Anders Andersson

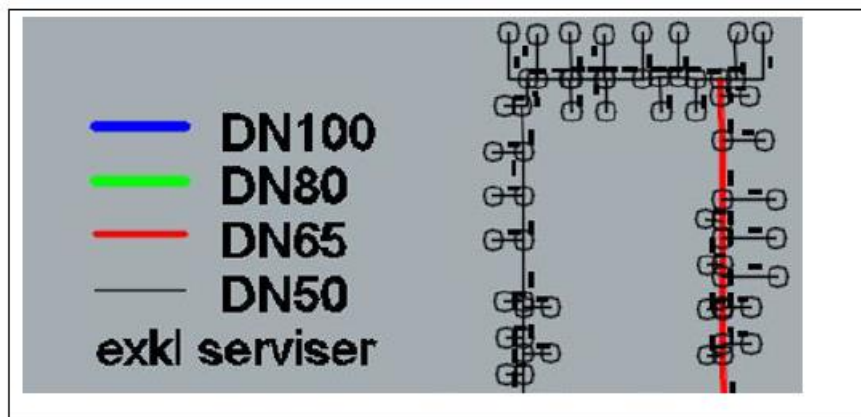


FVB Sverige ab
Samfälligheten Tegelhagen beslutsunderlag till möte 2021-12-20

2(9)
2021-12-17

Bilaga

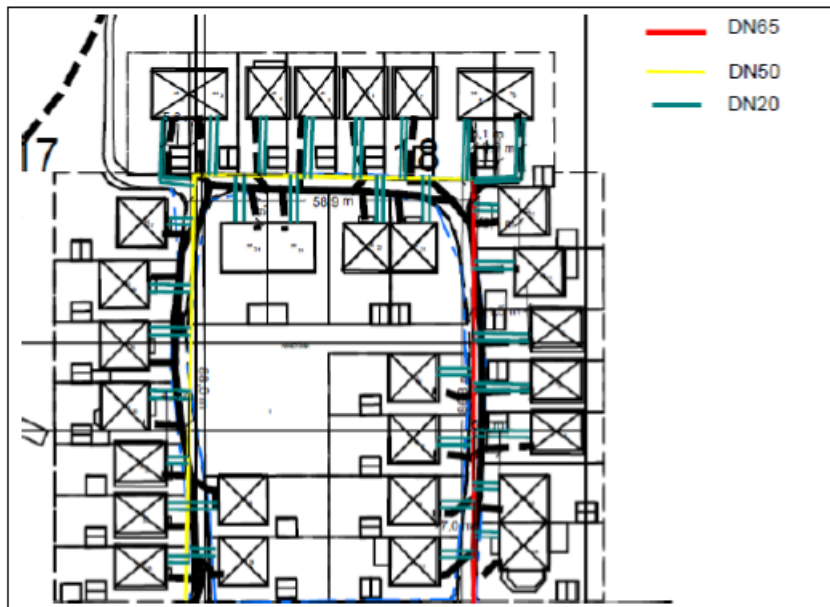
Kvarteret Handyxan har följande dimensioner beräknade för stamledningar.



FVB Sverige ab
Samfälligheten Tegelhagen beslutsunderlag till möte 2021-12-20

3(9)
2021-12-17

Kulvertlängder för påstick respektive stamledningar har mätts upp för Kvarteret Handyxan på befintlig lösning



FVB Sverige ab

4(9)

Samfälligheten Tegelhagen beslutsunderlag till möte 2021-12-20

2021-12-17

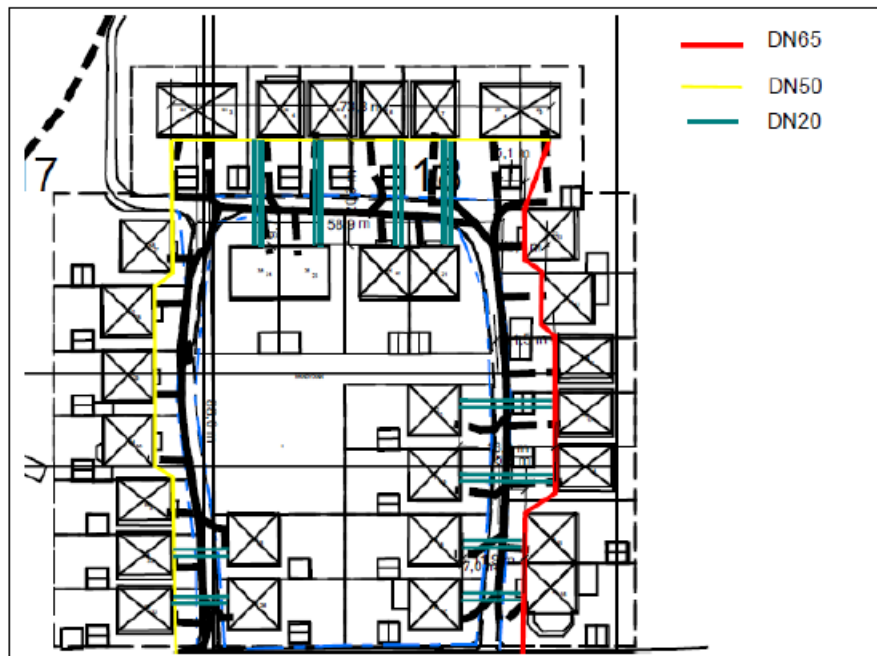
V3 närt Kv Handyxan							
Objekt nr	påstick VSn/VSt tvärsnitt(m)	påstick VvIn/ut tvärsnitt(m)	Stam 1 Vd/Vsn/ut DNS [m]	Stam 2 Vsn/ut DNS [m]	Stam 3 VSn/ut DNS [m]	Antal brunnar [st]	Antal skåp [st]
2	15,1	15,1	88	58,9	88	1	0
3	5,1	5,1				1	0
4	5,1	5,1				1	0
5	5,1	5,1				1	0
6	5,1	5,1				1	0
7	5,1	5,1				1	0
8	5,1	5,1				1	0
9	15	15				1	0
10	5,1	5,1				1	0
11	8,4	8,4				1	0
12	11,5	11,5				1	0
13	11,5	11,5				1	0
14	11,5	11,5				1	0
15	5	5				1	0
16	5	5				1	0
17	7	7				1	0
18	7	7				1	0
19	7	7				1	0
20	7	7				1	0
21	9,7	9,7				1	0
22	9,7	9,7				1	0
23	9,7	9,7				1	0
24	9,7	9,7				1	0
25	6	6				1	0
26	6	6				1	0
27	5,1	5,1				1	0
28	11,5	11,5				1	0
29	11,5	11,5				1	0
30	11,5	11,5				1	0
31	4,5	4,5				1	0
32	4,5	4,5				1	0
33	4,5	4,5				1	0
Summa(m)	250,6	250,6	88	58,9	88	32	0
REPAB kod	14115	14115	14117	14117	14117	14411	
kn/m, mtrl	3400	3400	8020	8020	8020	13770	10000
kl/m, arbete	2340	2340	4200	4200	4200	1200	
Total kulvertkostnad**		9140	12220	12220	12220	20970	
		2250484	1075360	719756	1075360	671040	0
Total:							5832002
** För påstickarna har räknats med två kulvertar bredvid varann, därav två materialkostnader och en arbetskostnad							
REPAB kod							
14115		Byte tvärsnitt värmekulvert 22/22					
14117		byte Hännörs					

Beräkningar Kvarteret Handyxan befintlig lösning

FVB Sverige ab
Samfälligheten Tegelhagen beslutsunderlag till möte 2021-12-20

5(9)
2021-12-17

Kulvertlängder för påstick respektive stamledningar har mätts upp för Kvarteret Handyxan på en förläggning över tomtmark kallad "yttre krets"



FVB Sverige ab

6(9)

Samfälligheten Tegelhagen beslutsunderlag till möte 2021-12-20

2021-12-17

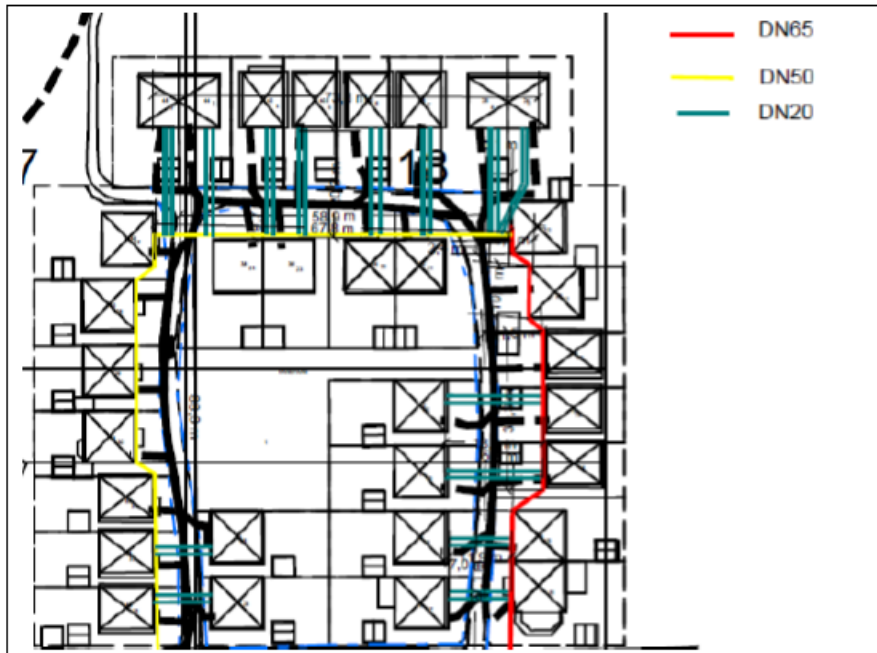
VS-nät Kv Handysvan yttre krets							
Scanova objekt nr	påstreck VSin/VSut tvärsnitt(m)	påstreck Vwin/ut tvärsnitt(m)	Stam 1 röd Vsin/ut DN50 [m]	Stam 2 gul Vsin/ut DN50 [m]	Stam 3 grön Vsin/ut DN50 [m]	Antal brunnar [st]	Antal skåp [st]
2	0,5	0,5	106,6	73,8	103,1	0	1
3	0,5	0,5				0	1
4	0,5	0,5				0	1
5	0,5	0,5				0	1
6	0,5	0,5				0	1
7	0,5	0,5				0	1
8	0,5	0,5				0	1
9	0,5	0,5				0	1
10	0,5	0,5				0	1
11	0,5	0,5				0	1
12	0,5	0,5				0	1
13	0,5	0,5				0	1
14	0,5	0,5				0	1
15	0,5	0,5				0	1
16	0,5	0,5				0	1
17	11,9	11,9				0	1
18	11,9	11,9				0	1
19	18,8	18,8				0	1
20	18,8	18,8				0	1
21	20,3	20,3				0	1
22	20,3	20,3				0	1
23	20,3	20,3				0	1
24	20,3	20,3				0	1
25	3,3	3,3				0	1
26	3,3	3,3				0	1
27	0,5	0,5				0	1
28	0,5	0,5				0	1
29	0,5	0,5				0	1
30	0,5	0,5				0	1
31	0,5	0,5				0	1
32	0,5	0,5				0	1
33	0,5	0,5				0	1
Summa(m)	173,4	173,4	106,6	73,8	103,1	0	32
REPAB kod	1415	1415	1417	1417	1417	14411	
kr/m, mat	3400	3400	8020	8020	8020	15770	10000
kr/m, arbete	2340	2340	4200	4200	4200	1200	
Total kulvertkostnad**		9140	12220	12220	12220	20870	
Summa:		1504376	1302652	301336	1253982	0	320000
Totalt							5369246
kostnad +/- (%)		-30,8%	21,1%	25,3%	17,2%		-7,8%
**För påstrecken har räknats med två kulvertar bredvid varann, därav två materialkostnader och en arbetskostnad							
REPAB kod:							
1415	Byte tvärsnitt värmekulvert 22/22						
1417	byte flerriör						

Beräkningar kulvertängder med förläggning av kulvert enligt bild ovan "yttre krets"

FVB Sverige ab
Samfälligheten Tegelhagen beslutsunderlag till möte 2021-12-20

7(9)
2021-12-17

Kulvertlängder för påstick respektive stamledningar har mätts upp för Kvarteret Handyxan på en förläggning över tomtmark kallad "inre krets"



FVB Sverige ab

8(9)

Samfälligheten Tegelhagen beslutsunderlag till möte 2021-12-20

2021-12-17

VS nät Kv Handysvaninne krets								
Stanova objekt nr	påstök Vsin/Vsut tvåris(m)	påstök Vsin/Vut tvåris(m)	Stam 1 kod Vsin/Vut DN50 (m)	Stam 2 gul Vsin/Vut DN50 (m)	Stam 3 gul Vsin/Vut DN50 (m)	Antal bunnar (st)	Antal skåp (st)	
2	20,3	20,3	85,3	67,8	83,3	0	1	
3	20,3	20,3				0	1	
4	20,3	20,3				0	1	
5	20,3	20,3				0	1	
6	20,3	20,3				0	1	
7	20,3	20,3				0	1	
8	20,3	20,3				0	1	
9	22	22				0	1	
10	0,5	0,5				0	1	
11	0,5	0,5				0	1	
12	0,5	0,5				0	1	
13	0,5	0,5				0	1	
14	0,5	0,5				0	1	
15	0,5	0,5				0	1	
16	0,5	0,5				0	1	
17	11,9	11,9				0	1	
18	11,9	11,9				0	1	
19	18,8	18,8				0	1	
20	18,8	18,8				0	1	
21	0,5	0,5				0	1	
22	0,5	0,5				0	1	
23	0,5	0,5				0	1	
24	0,5	0,5				0	1	
25	3,3	3,3				0	1	
26	3,3	3,3				0	1	
27	0,5	0,5				0	1	
28	0,5	0,5				0	1	
29	0,5	0,5				0	1	
30	0,5	0,5				0	1	
31	0,5	0,5				0	1	
32	0,5	0,5				0	1	
33	0,5	0,5				0	1	
Summa (m)	254,3	254,3	85,3	67,8	83,3	0	32	
REPAB kod	14115	14115	14117	14117	14117	14411		
krim, mtl	3400	3400	8020	8020	8020	19770	10000	
krim, arbete	2340	2340	4200	4200	4200	1200		
Total kulvertkostnad**		3140	12220	12220	12220	20570		
Summa		2324302	1042355	823516	1017926	0	320000	
Totalt							5533110	
kostnad +/- [%]		1,5%	-3,1%	15,1%	-5,3%		-5,1%	
** För påstoken har räknats med två kulvertar bievad varann, därav två materialkostnader och en arbetskostnad								
REPAB kod:								
14115		Byte tvåriser värmekulvert 22/22						
14117		Byte fleris						

Beräkningar kulvertängder med förläggning av kulvert enligt bild ovan "inre krets"

FVB Sverige ab

9(9)

Samfälligheten Tegelhagen beslutsunderlag till möte 2021-12-20

2021-12-17

VS nät Kv Handgvan brunnar byts mot vägghängda skåp							
Skancva objekt nr	påstic V/Sin/V/Sut tvårörs[m]	påstic V/Viniut tvårörs[m]	Stam 1 röd V/sin/ut DN [m]	Stam 2 gul V/sin/ut DN [m]	Stam 3 gul V/Sin/ut DN [m]	Antal brunnar [st]	Antal skåp [st]
2	15,1	15,1	88	88,9	88	0	1
3	5,1	5,1				0	1
4	5,1	5,1				0	1
5	5,1	5,1				0	1
6	5,1	5,1				0	1
7	5,1	5,1				0	1
8	5,1	5,1				0	1
9	15	15				0	1
10	5,1	5,1				0	1
11	8,4	8,4				0	1
12	11,5	11,5				0	1
13	11,5	11,5				0	1
14	11,5	11,5				0	1
16	6	6				0	1
16	5	5				0	1
17	7	7				0	1
18	7	7				0	1
19	7	7				0	1
20	7	7				0	1
21	9,7	9,7				0	1
22	9,7	9,7				0	1
23	9,7	9,7				0	1
24	9,7	9,7				0	1
25	6	6				0	1
26	6	6				0	1
27	5,1	5,1				0	1
28	11,5	11,5				0	1
29	11,5	11,5				0	1
30	11,5	11,5				0	1
31	4,5	4,5				0	1
32	4,5	4,5				0	1
33	4,5	4,5				0	1
Summa [m]	250,6	250,6	99	99,9	99	0	32
REPAB kod	14115	14115	14117	14117	14117	14411	
kr/m, mtid	3400	3400	8020	8020	8020	19770	10000
kr/m, arbete	2340	2340	4200	4200	4200	1200	
Total kulvertkostnad**		9140	12220	12220	12220	20970	
		2290484	1075360	719758	1075360	0	320000
Totalt kostnad +/- [%]		0	0	0	0		5480962 -6,0%
**För påsticken har räknats med två kulvertar brevid varann, därav två materialkostnader och en arbetskostnad							
REPAB kod:							
14115	Bytte tvårörs värmekulvert 22/22						
14117	bytte flerrörs						