

Protokoll från styrelsemöte nr 9, 2022 (den 19 september)

Närvarande

Anders Enebjörk, Anders Klingström, Dag Ribbing, Dennis Johansson, Elin Wohrne, Madelene Sundholm, Mari Ingman, Per Blixt, Sofia Lagerberg och Ulf Öhman.

Frånvarande

Kerstin Sollerbrant Melefors

1) Mötets öppnande

Ordföranden öppnade mötet.

2) Genomgång av åtgärdslistan

Se ”Tgl samf styrelse åtgärdslista – 2022-09-19” på Google Drive.

3) Information från kassören om ekonomin

För närvarande finns 3,6 mkr i likvida medel. Detta ska jämföras med 4,0 mkr samma period förra året.

4) Nyinflyttade

Under 2022 konstateras följande ägarbyten:

- Mv 49 från 1/6 (utflyttad: Vogel/Reulet, inflyttad: Savvas och Tarane Eleftheriadis)
- Mv 36 från 1/10 (utflyttad: Svedberg, inflyttad: Falk och Östman)
- Bv 68 ute till försäljning

5) GDPR

Inget nytt.

6) Fjärrvärmerenoveringen

NYTT JÄMFÖRT MED FÖRRA PROTOKOLLET ÄR MARKERAT MED KURSIV STIL I NEDANSTÅENDE KAPITEL.

6.1) Projekteringen

Denna behöver slutföras för att få fram ett förfrågningsunderlag som entreprenörer kan lämna offert på.

Möte med FVB 2022-09-07:

- *FVB behöver ca 30 timmar för att färdigställa upphandlingsunderlaget för att kunna ta in offerter, och kan ha detta klart senaste 14 oktober. Det behöver sedan granskas av samfälligheten, säkert i flera omgångar.*
- *Samfälligheten (Anders E) skickar ritningar samt bilder till FVB att bifogas förfrågan.*

6.2) Rör på kommunens mark

Nuvarande servitut täcker existerande rördragningar, men sling-konceptet kommer leda till att vi behöver lägga ner rör på nya ställen på kommunens fastighet Helenelund 7:5. Vi behöver därför någon form av utökat tillstånd.

Status:

- Enligt tidigare besked från kommunen till Anders E behövs schakttillstånd vilket tar upp till en månad att få.
- Lena Bergmark rekommenderar att vi gör ett avtalsservitut med kommunen på de nya rör-dragningarna. Alla andra alternativ kräver en ny förrättning hos Lantmäteriet.
- Kommunen har kommit med ett avtalsförslag som ser bra ut. Detta är nu signerat.

Möte med FVB 2022-09-07: I och med att VVC ska dras ända in i husen, faller nyttan med sling-konceptet. Systemet kommer därmed vara identiskt med det gamla och inga rör behöver dras på kommunens mark.

6.3) Rör på medlemsfastigheter

~~Utred om det finns servitut på alla platser där nuvarande ledningar går på medlemmars fastigheter.~~

~~FVB frågade på möte 2022-01-11 vilken flexibilitet som finns, eftersom nya ledningar kan behöva dras strax bredvid nuvarande. Anders E och Dag svarade att vi tills vidare kan förutsätta att viss flexibilitet finns, eftersom de ritningar som är bifogade anläggningsbeslutet inte är så detaljerade och inte måttsatta.~~

~~Status: Punkten anses avslutad. Vi kan förutsätta att det finns servitut där det behövs eftersom inga nya dragningar över medlemmars fastigheter bedöms nödvändiga.~~

6.4) VVC ända in till husen eller inte

Utred vad konsekvenserna blir av att skippa VVC sista biten in till husen.

Status:

- Extra tid för att få varmvatten: 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.
- Enligt FVB 2022-02-11 måste risken för frysning av stigarna utan cirkulation hanteras. FVB utreder vidare. Anders K noterar att hans stigare inte har frusit i vinter trots att VVCn har varit avstängd hela vintern.

Möte med FVB 2022-09-07: FVB har gjort simuleringar av temperaturen i rören utan VVC i stigarna och konstaterar att det trots allt finns en frysningsrisk. Därmed rekommenderar man VVC ända in i husen.

6.5) Avtal med FVB

~~Vi behöver ett avtal som ställer krav på systemet som FVB projekterar.~~

~~Status:-~~

- ~~• Anders E har tagit fram ett förslag på avtal som diskuteras med FVB. Inga synpunkter på framtaget avtal har inkommit från styrelsen. Anders E uppdaterar avtalsförslaget och skickar ut till styrelsen direkt; kommentarer inom en vecka.~~
- ~~• Inga synpunkter som föranleder ändringar. Kan signeras. Punkten anses avslutad.~~

6.6) Ska samfälligheten planera utbyte av stigare eller inte?

Följande alterantiv finns med olika fördelar:

(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, alternativt endast lådan inne i husen		
+ Det behövs inget nytt anläggningsbeslut för att föra över ägandeskapet		
+ Med nya stigare blir det lättare att hantera den frysningsrisk som uppkommer om vi bestämmer att ta bort VVC in till husen		

En variant av (B) kan vara att samfälligheten i samband med utbyte av stamledningar erbjuder byte även av stigarna men att den betalas, inklusive återställning, av respektive medlem.

FVB menar att stigarna snart behöver bytas ut i alla fall, eftersom ett fjärrvärmesystem beräknas ha en livslängd på 50 år.

Status: Styrelsens nuvarande inställning är att

- alt (A) ska föreslås till stämman
- kostnader för återställning åligger generellt sett fastighetsägaren, men detta behöver diskuteras mer

Möte med FVB 2022-09-07: FVB föreslår att vi byter stigarna till ca en meter från husen men inte rören genom plattan upp i fjärrvärme-lådan och inte heller avstängningsventilerna i lådan. Det ska dock vara en kontrollpunkt för entreprenören att se till att rören man skarvar till är i bra skick samt att avstängningsventilen fungerar väl. Om entreprenören ser behov av att byta något av detta ska så göras.

6.7) Skåp eller brunn

Tidigare har vi antagit att kopplingen mellan stamledningarna och stigarna kan ske i nya brunnar som installeras i gatan. Där skulle även värmemätare och avstängningsventiler läggas. Enligt FVB kan dock brunnarna leda till problem med underhåll, samt att det kan vara svårt att få plats med dom i gatan.

Ett alternativ kan vara att installera ett skåp ovan mark på utsidan av varje hus i stället.

Ytterligare ett alternativ kan vara att försöka få plats med kopplingar och värmemätare i existerande lådor inne i husen.

Status:

- FVB har varit och inspekterat några ”lådor” inne i huset och återkommer med förslag. Det är möjligt att detta kommer fungera för åtminstone många av husen.
- Installation i lådorna inne i husen ser ut att vara möjlig, se vidare kapitel 6.11).

6.8) 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.
- SEOM har återkommit med besked angående kallvatten och avlopp. Dom ser inget behov av arbeten på sina VA-anläggningar just nu.

6.9) Typ av entreprenad

Detta rymmer två frågor:

A. I vilket skede blandar vi in en entreprenör i upphandlingen?

FVB rekommenderar en s.k. samverkansentreprenad, d.v.s. att en entreprenör är med i detaljprojekteringen och kan rådge hur arbeten bäst utförs. Detta måste i så fall till viss del ske på löpande räkning. Hur säkerställer vi att vi inte låser in oss till den entreprenören i upphandlingen?

Status:

- Styrelsen anser att samverkansentreprenad är en framomlig väg men vill konkurrensutsätta arbetet i ett visst skede som måste definieras.
- FVB kommer ta kontakt med Vattentec för informell diskussion.

B. Hur ser kontraktsförhållandet mellan rör- och markentreprenören ut?

FVB anser att det smidigaste är om den ena är underentreprenör till den andra. Möjligen skulle man dock kunna spara pengar om vi själva samordnar två separata kontrakt.

Status:

- Styrelsen anser att vi inte bör samordna två kontrakt utan jobba med en huvudentreprenör och en underentreprenör.
- FVB har haft ett inledande möte med Vattentec.

Möte med FVB 2022-09-07: Det är inte självklart vem som ska vara huvudentreprenör. Förfrågan bör gå ut till både mark- och rörentreprenörer. Entreprenören bör i anbudet beskriva sin strategi för att minimera avbrott så att varje hus inte är utan varmvatten längre än ca en dag. Vi bör även överväga vite om avbrottet är längre än så.

6.10) Tidplan

Detta hänger till stor del på på materialpriser och hur snabbt det går att få fram underlag till en stämma som ska ta beslut.

Status:

- Fortfarande höga materialpriser.

Möte med FVB 2022-09-07: Samfälligheten vill att anbud ska börja tas in kring årsskiftet, för att möjliggöra ett beslut på en extrastämma under våren. Målet ska vara att arbetet med första etappen ska ske sommaren 2023. Ett informationsmöte med medlemmarna bör hållas så snart upphandlingsunderlaget är färdigt.

6.11) Värmemätare

Två leverantörer har inkommit med offerter via Fjärrvärmebyrån. Båda offerterna är intressanta. Den ena ligger lägre i inköpskostnad men då tillkommer ett tjänsteavtal med årskostnad (p.g.a. wifi-för fjärravläsning).

Den viktiga slutsatsen är att det går att rymma värmemätarna i existerande lådor, därför behövs inga brunnar eller externa lådor.

Båda offerterna inkluderar mätning av flöde för varmvatten och energi för värme.

Möte med FVB 2022-09-07: FVB rekommenderar leverantören med det lägre inköpspriset och wifi för fjärravläsning.

Styrelsen konstaterade att installationen av värmemätare kan ske oberoende av rörrenoveringen, i och med att värmemätarna ryms i existerande lådor.

6.12) Materialval

Just nu är priset på metall väldigt högt, vilket talar i favör för PEX.

Möte med FVB 2022-09-07: FVB rekommenderar att

- *På vv-sidan lämnar vi detta öppet i förfrågningsunderlaget, så att entreprenören kan komma med förslag. Vi ställer dock krav på att det föreslagna materialet ska vara väl beprövat.*
- *På värmesidan ska det vara stål eller annat diffusionstätt material.*

6.13) Vilket underlag vill vi ha för beslut på stämman?

FVB behöver veta hur detaljerat underlaget ska vara och till vilken stämma.

Status:

- Till den stämma som ska ta beslut om första etappen anser styrelsen att det behöver finnas
 - en teknisk beskrivning där dom viktigaste punkterna (individuell mätning, VVC, stigare etc.) är med, utan att vara alltför detaljerat och helst utan alltför många val
 - en uppgift om total ungefärlig kostnad för etappen

Möte med FVB 2022-09-07: Med tänkt tidplan kommer det finnas offerter på första etappen framme till (extra)stämmen 2023.

6.14) Finansiering

Ett alternativ är att höja avgifterna och beställa etapper endast när tillräckligt mycket pengar finns på samfällighetens konto. Detta ger ett utsträckt projekt; med nuvarande antaganden om kostnader ca 12 år. För att snabba på projektet kan lån tas, dock har samfälligheten svårt att få lån med bra villkor och lånekostnaderna blir betydande varvid nödvändig avgiftshöjning blir väsentligt högre än utan lån. Kalkylblad finns som verktyg för att beräkna avgiftshöjning beroende på etappernas kostnad/tid, lånesumma, lånevillkor och antagen besparing på renoverade etapper (minskat läckage etc.).

Ett annat alternativ är att medlemmarna betalar direkt. Detta undviker ovanstående nackdelar. För att göra den ekonomiska insatsen mer rimlig skulle medlemmarnas betalningar göras i takt med utbetalningarna till entreprenören för varje etapp, t.ex. 3 utbetalningar med 1-2 år mellan. Det var även denna lösning som presenterades som information på årsstämman 2022.

Enligt kontakter på Nordea kan det eventuellt gå att ordna lån med acceptabla villkor. För att gå vidare med detta krävs ett stämmobeslut om att låna pengar.

6.15) Stamledning på medlemmars fastigheter

Möte med FVB 2022-09-07: FVB har tidigare haft en idé om att kunna förlägga stamledningarna inne på medlemmarnas fastigheter i stället för i samfällighetens vägar. FVB menar dock att den begränsade ekonomiska vinsten av detta (5-10%) bedöms inte vara värt besväret det skulle innebära.

Samfälligheten meddelade att man redan har skrinlagt denna idé eftersom det skulle bli för stora problem att frångå tidigare servitut.

6.16) Etappindelning

Möte med FVB 2022-09-07: Samfälligheten bedömer att den första etappen bör innefatta dom gula huslängorna på Bävervägen 1-7 eftersom det finns kraftigt energiläckage där. FVB återkommer med förslag på etappindelning.

6.17) Rörläggning

Enligt ritningarna från 1976 ligger en betydande del av nuvarande stamledningar för värme och varmvatten inne på medlemmars fastigheter och inte på samfällighetens vägar. Det är oftast nära vägarna, d.v.s. i utkanten av medlemmarnas fastigheter, men frågan är ändå om dom nya rören i stället bör dras precis längs vägarna.

Möte med FVB 2022-09-07: Det är ingen lätt fråga, och fördelar måste vägas mot nackdelar.

Fördelar:

- *Minskat besvär för dom boende om ingen grävning görs på tomtmark, även vid framtida läckor.*
- *Vi slipper utsätta boende för höga återställningsarbeten/-kostnader för byggnadsverk utöver fastighetsbildningen, t.ex. altaner, staket och murar över samfällighetens rör.*

Nackdelar:

- *Nya dragningar kan komma i konflikt med vatten- och avloppsrör, elledningar samt fiber. Både risk för skador på dessa vid arbete samt svårigheter att placera dom nya rören där det är trångt.*
- *Befintlig rörbädd (grus etc.) kan inte återanvändas, vilket fördyrar markarbetena.*
- *Risk för att man vid grävningar på nya platser stöter på stenblock etc. som fördyrar markarbetena.*
- *Mer asfaltering krävs, vilket är dyrt.*

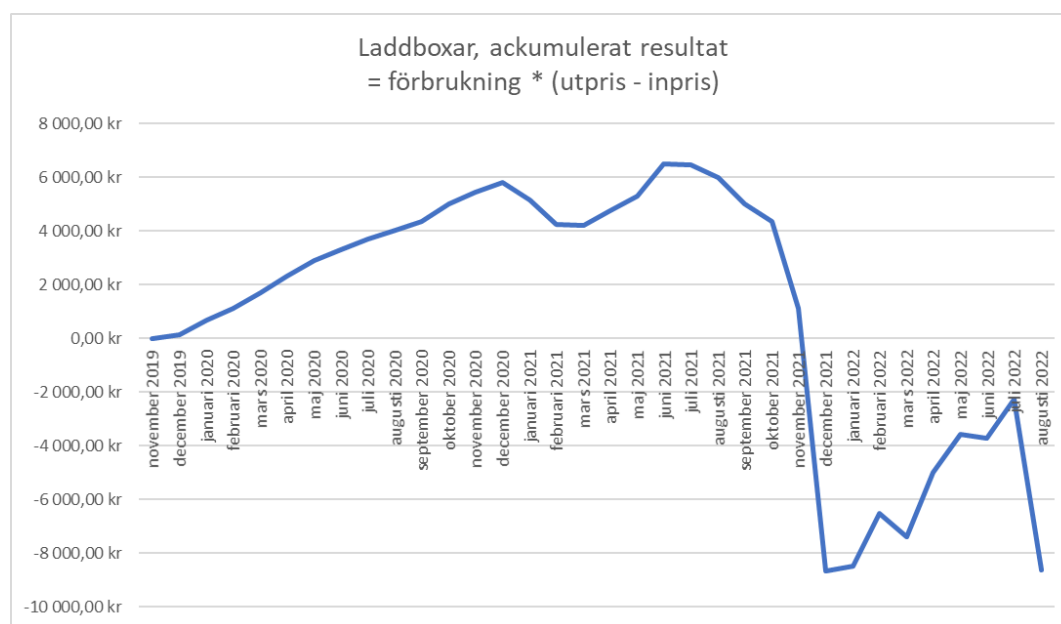
Samfälligheten (Anders E) skickar över bilder på tidigare frilagda ledningar, samt ritningar, till FVB, som funderar vidare och ger en rekommendation.

7) Elkostnader

Inpriset som samfälligheten betalar för el till SEOM fördelar sig över månaderna under 2022 på följande vis:

	Nät (el)	Handel (el)	Tot	kWh	kr/kWh
Januari	9 471	14 039	23 510	9 546	2,46
Februari	8 769	9 947	18 716	8 937	2,09
Mars	7 423	14 791	22 214	8 172	2,72
April	6 257	11 096	17 353	8 801	1,97
Maj	7 135	15 714	22 849	10 579	2,16
Juni	7 539	20 560	28 099	11 060	2,54
Juli	5 812	11 378	17 190	8 684	1,98
Augusti	6 994	32 383	39 376	10 134	3,89

Det ackumulerade resultat från laddboxarna ser ut så här sedan installationen nov-19:



Efter augusti är det ackumulerade resultatet -8 620 kr eller -72 kr/hushåll. Vi bör höja för att ta igen detta.

Beslut: Samfälligheten höjer priset till 4 kr/kWh (inkl. moms) från 1 oktober. Sofia uppdaterar informationen till Riksbyggen.

Beslut: Dag skickar ut info, samt informerar om att styrelsen följer utvecklingen varje månad.

8) Höststädning

ATT GÖRA PÅ STÄDDAGEN:

- flytt av stenen vid stora Bv-parkeringen
- kedjeskydd gungor
- dräneringsrör stora Bv-parkeringen
- ogräsrensning, särskilt på lekplatser och utanför kvarterslokalen
- beskär lågt hängande grenar (särskilt vid stora Bv-parkeringen)
- höga häckar kring norra delen av Mv-parkeringen, klipp ner till 80 cm
- gropar lekplats Bv12

FÖRBEREDELSE:

- korvservering (Dag, Kerstin, Elin, Mari)
- möte med kvartersombuden (Dennis)
- beställa containrar (Dag)
- boka släp för städdagen (Dag)
- boka lokal för städdag och möte med kvartersombud (Kerstin)
- inköp dräneringsrör (Kerstin, Dag)
- köpa skarvpackning hängrännor (Ulf)

Beslut: mötet med kvartersombuden onsdag 19 okt kl. 19 (Dag kallar, Dennis håller i mötet)

9) Övriga frågor

9.1) SEOM prisdialog

Enligt Anders K som deltog på senaste prisdialogen meddelade SEOM:

- Priset för fjärrvärme kommer höjas med 4% i år
- Prismodellen kommer belöna effektiv energianvändning, d.v.s. temperaturskillnaden mellan in- och utgående fjärrvärme vid värmeväxlaren.

9.2) Faktura varje månad

Riksbyggen skickade tidigare ut information om att alla deras kunder kommer få månadsfaktura i stället för kvartalsfaktura. Elin har varit i kontakt med Riksbyggen för att klargöra om detta gäller även oss och varför en sådan ändring i så fall har gjorts. Svaret är att vi kommer fortsätta få kvartalsfaktura, även om en viss osäkerhet fanns i svaret. Vi avvaktar definitivt besked.

9.3) Firmatecknare hos Riksbyggen

För närvarande är Anders E och kassören Elin firmatecknare hos Riksbyggen. Arbetsuppdelningen är att Anders E kontrollerar alla fakturor gällande fjärrvärme, medan Elin kontrollerar alla övriga fakturor. Båda behöver dock signera alla fakturor.

10) Mötets avslutande

Ordförande avslutade mötet

Påminnelse om kommande datum

- Måndag 17 oktober (styrelsemöte)
- Onsdag 19 oktober (möte inför städdagen med kvartersombuden)
- Lördag 22 oktober (höststädning)
- Onsdag 16 november (garantibesiktning laddboxar)
- Måndag 21 november (styrelsemöte)
- Måndag 19 december (styrelsemöte)