

Protokoll från styrelsemöte nr 1, 2022 (den 17 januari)

Närvarande

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

Adjungerade för punkt 2): Björn Hedman, Henrik Lundin och Ylva Olsson.

Frånvarande

Dennis Johansson, Kerstin Sollerbrant Melefors

1) Mötets öppnande

Ordföranden öppnade mötet

2) Uppstart av valberedningens arbete

Valberedningen deltog på denna punkt.

Enligt förra årets stämmoprotokoll behöver två ordinarie styrelseplatser (Anders E's och Lenas platser) samt tre suppleantplatser (Kerstins, Richards och Tommys platser) tillsättas på kommande stämma. Vidare behöver samtliga revisors- och valberedningsroller tillsättas eftersom dessa endast sitter på ett år.

Årets stämma är planerad till 25 april. Valberedningen ska anslå ditt förslag minst en vecka innan stämman.

3) Genomgång av åtgärdslistan

Se ”Tgl samf styrelse åtgärdslista – 2022-01-17” på Google Drive.

4) Information från kassören om ekonomin

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

Beslut: Lena undersöker hur vi får en enkel och samlad bild över kostnader för fjärrvärmeprojekteringen.

5) Nyinflyttade

Inga ägerbyten hittills under 2022.

6) GDPR

Inget nytt.

7) Status pågående läckor i värme och varmvatten

Reparationen som var planerat till januari kunde göras i december:

- Mv 1 (varmvatten, stamledning): Lagning klar och gropen igenlagd. Asfaltering återstår.
- 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): Lagning klar och gropen igenlagd. Asfaltering återstår.

Läckaget på Minkvägens värmesystem verkar ha försvunnit i och med lagningen av Mv 39, eftersom inget vatten har behövt fyllas på sedan lagningen slutfördes.

Beslut: Tommy undersöker med CAROB om vi behöver göras någon avgasning på Minkvägens värmesystem.

Status på övriga misstänkta läckor:

- Bv 4-6: Energiläckage konstaterad vid termografering, men akustisk 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 har hittills bedöms vara att dra in vatten från värmeväxlaren på utsidan av poolhuset, varvid den gamla, läckande ledningen tas bort. Ett alternativ kan vara att dra nya rör från Bv UC; detta skulle göra att vi slipper den extra abonnemangsavgiften.

Beslut: Anders E undersöker med FVB hur stor besparing som kan göras om vi tar varmvattnet till poolen från Bv UC.

8) Fjärrvärmerenoveringen

8.1) Projekteringen

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

Status:

- FVB behöver ca 80 timmar för att färdigställa alla delar i underlag för upphandling/kontrakt (fas 1 i utkast till projektplan). Viktiga frågor där det behövs styrelsebeslut för att komma vidare är brunnar (se kapitel 8.7), stigare (se kapitel 8.6) och VVC (se kapitel 8.4).
- Enligt Möte med FVB 2022-01-11: FVB reviderar projektplan och offert.

8.2) 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.

Beslut: Dag ber Lena Bergmark att undersöka med kommunen om avtalsservitut räcker.

8.3) 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 måttatta.~~

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

8.4) 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.

8.5) 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.

8.6) 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 | | |

Ett 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

8.7) 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. FVB säger nu att brunnarna kan 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 istället.

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

Status:

- FVB återkommer med förslag.

8.8) 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.

8.9) 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.

8.10) 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:

- FVB undersöker materialpriser.

8.11) 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
- Angående tidplan är detta beroende av materialpriserna, se punkt 8.10), men styrelsen anser att det inte är rimligt att få fram allt underlag till stämman 25 april, eftersom detta då skulle behöva vara färdigt att gå i tryck 18 mars.

8.12) 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 c:a 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.

9) Regler för bastun

En medlem har protesterat mot de nya reglerna med argumentet att det är få bokningar. Finns det anledning att ompröva beslutet?

Styrelsens beslut om att ett pass per dag kan bokas står kvar. Nuvarande längd på passen är 1,5 timme vilken kan anses något snålt; detta kan ökas till 2 timmar.

Beslut: Mari gör nya bokningslistor med 2 timmars pass.

10) Trafik i området

Den allmänna uppfattningen är att de nya bommarna har minskat trafiken på berörda gator. En konflikt verkar ha uppstått mellan två grannar som har olika uppfattningar om vilka transporter man bör släppa in. Ska styrelsen göra något?

Beslut: Dag gör ett utskick om hur man bör hantera leveranser för att undvika att bilar kör in i onödan.

11) Råttor

Flera boende har på senare år uppmärksammat att antalet råttor i området verkar öka. Ska samfälligheten göra något, t.ex. sätta ut fällor/gift vid sopstationerna?

Beslut: Ingen åtgärd just nu.

12) Förberedelser inför stämman

Följande förberedelser behöver göras:

| | Klar senast | Ansvarig |
|---|----------------------|------------------|
| Gör utskick om datum för stämma + motioner | 1 feb | Dag |
| Förslag till bokslut, budget och debiteringslängd finns tillgängliga för revisorer <i>Diskuteras innan dess på styrelsemöte 14 februari</i> <i>Status 2022-01-17: Avläsning från kvartersombud nästan klar.</i> | 20 feb | Lena |
| Motioner inkomna <i>Inkomna motioner diskuteras på styrelsemöte 14 mars</i> | 29 feb | Dag |
| Revisionsberättelse klar | 18 mars ¹ | Revisorer / Lena |
| Förvaltningsberättelse klar | 18 mars | Dag |
| Styrelsens förslag angående fv-renovering (eventuellt) <i>Status 2022-01-17: Mer troligt att det blir en statusrapport. Går det ändå att lägga in mindre beslutspunkter?</i> | 18 mars | Anders E |
| Skicka ut kallelse | 25 mars | Dag |
| Valberedningens förslag anslås | 18 april | Valberedning |
| Årsstämma | 25 april | |

Beslut: Lena anmäler till Riksbyggen att vi vill ha in en budgetpost á 200 tkr för projekteringskostnader fv-renovering.

13) Underhållsplan

Inga synpunkter har kommit på förslaget från 2021-12-19.

14) Övriga frågor

14.1) Städning kvarterslokalen

En medlem har haft synpunkter på städningen av kvarterslokalen. Behöver vi göra något åt städrutinerna?

Inget beslut togs på mötet.

15) Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet.

¹ Enligt stadgarna behöver revisionsberättelsen bara vara klar 3 veckor innan stämman, men vi brukar bifoga den till kallelsen, vilket i praktiken betyder att den bör vara klar 1 vecka innan kallelsen.

Påminnelse om kommande datum

- Måndag 14 februari (styrelsemöte)
- Måndag 14 mars (styrelsemöte)
- Lördag 2 april (städdag), obs: nytt datum
- Måndag 19 april (styrelsemöte), obs: nytt datum
- Måndag 25 april (årsstämma)

Vid protokollet

Justeras

Dag Ribbing

Per Blixt