

Protokoll från styrelsemöte nr 2, 2022 (den 14 februari)

Närvarande

Anders Klingström, Anders Enebjörk, Dag Ribbing, Dennis Johansson, Kerstin Sollerbrant Melefors, Lena Lindmark, Mari Ingman, Per Blixt, Tommy Gutman och Ulf Öhman.

Frånvarande

Richard Lundblad

1) **Mötets öppnande**

Ordföranden öppnade mötet.

2) **Genomgång av åtgärdslistan**

Se ”Tgl samf styrelse åtgärdslista – 2022-02-14” på Google Drive.

3) **Information från kassören om ekonomin**

För närvarande finns 3.9 mkr i likvida medel, att jämföra med 4.0 mkr motsvarande period förra året.

4) **Nyinflyttade**

Under 2022 konstateras följande ägarbyten:

- Mv 49 (utflyttad: Vogel/Reulet, inflyttad: ej anmält ännu)

5) **GDPR**

Något nytt?

6) Status pågående läckor i värme och varmvatten

Aquademica kommer 17 feb och gör akustisk mätning av läckan vid Mv 5.

Mv värmesystem verkar hålla fortsatt tätt. Mellan 2 jan och 2 feb har systemet fyllt på 16 liter (=7 droppar per minut), vilket får anses acceptabelt. Vi fortsätter dock hålla kolla på flödesmätaren.

7) Fjärrvärmerenoveringen

7.1) 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 7.7), stigare (se kapitel 7.6) och VVC (se kapitel 7.4).
- Enligt Möte med FVB 2022-01-11: FVB reviderar projektplan och offert.

7.2) 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 börjat med ett avtalsförslag.

7.3) 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.~~

7.4) 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.

7.5) 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.~~

7.6) 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

7.7) 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.

7.8) 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.

7.9) 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.

7.10) 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.

7.11) 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 7.10), 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.
- Till stämman 25 april bör vi sätta ihop ett uppdaterat informationsmaterial som innehåller följande nyheter jämfört med informationen förra årsmötet:
 - Vi rekommenderar utbyte även av stigare
 - Vi indikerar kostnader 15 mnkr (se protokoll från 2021-06-28, kapitel 2) och arbetar efter linjen att samfälligheten inte kommer ta lån utan medlemmarna behöver betala i förslagsvis tre etapper.
 - Vi rekommenderar att kostnader för återställning generellt sett åligger fastighetsägaren
 - Vi rekommenderar skåp, brunn eller befintlig låda (måste klarläggas innan kallelsen)

7.12) 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.

8) Förberedelser inför stämman

Följande förberedelser behöver göras:

	Klar senast	Ansvarig
Gör utskick om datum för stämman + motioner <i>Status: utskick gjort 30 januari.</i>	1 feb	klart
Förslag till bokslut, budget och debiteringslängd finns tillgängliga för revisorer <i>Status 2022-02-14: Redovisning från RB granskad på styrelsemöte. Lena ber RB uppdatera enligt våra kommentarer och skickar sedan direkt till revisorerna.</i>	20 feb	Lena
Motioner inkomna <i>Status 2022-02-14: Inga motioner ännu.</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> <i>Status 2022-02-14: Anders E och Dag skriver en statusrapport som går med kallelsen.</i>	18 mars	Anders E
Skicka ut kallelse	25 mars	Dag
Valberedningens förslag anslås	18 april	Valberedning
Årsstämma	25 april	

Vem ska styrelsen föreslå som ordförande?

Beslut: Dag frågar Fredrik Björnstigen om han kan tänka sig att föreslås som ordförande på stämman.

Styrelsen hade följande frågor på och tilläggs till resultaträkning / budget:

- Vad betyder post 3122 och varför ändrar den sig från 2021 till 2022?
- Varför stämmer inte balanserat resultat i ÅR med årets resultat i budgetens ”prognos 2021”
- Var ligger årets kostnader för FVBs utredningar?
- Var ligger årets kostnader för rör-reparationer?
- I budget för 2022 borde FVB utredningar för 200 tkr ingå.
- I budget för 2022 borde rör-reparationer för 400 tkr ingå (en del gjorda under 2021 men ännu inte fakturerade).
- Varifrån kommer siffran för post 7318 ”prognos 2021”? Borde vara 8x500 kr.

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.

- Varför budgeteras post 7318 med mer än 8x500 kr?
- Målning av garage bör budgeteras med 100 tkr för 2022.
- Hur kan elkostnaden post 4610 vara så hög? Enligt uppgifter från SEOM förbrukade vi c:a 100 kWh under 2021.
- Vilken post innehåller avgifter för kvarterslokalens uthyrning?

Beslut: Lena skickar ovanstående kommentarer till Riksbyggen.

9) SEOMs inspektion av UC

SEOM / Tomas Östergren har frågat om vi vill att dom fortsätter göra en årlig tillsyn av våra undercentraler. Kostnaden är c:a 4 tkr per år. Protokoll från till synen lämnas i respektive UC. Till största delen går denna tillsyn omlott med vad Riksbyggen noterar i sina månatliga tillsyner, men SEOM kontrollerar även tryckfall över filter i fjärrvärmenätet samt filter och pump i sekundärnätet.

För närvarande skannar Anders K in tillsynsrapporterna och lägger dessa kontinuerligt på styrelsens Google Drive-yta (Fjärrvärme/Driftjournaler).

Styrelsen ansåg att vi visserligen skulle kunna göra SEOMs extra tillsyner själva, men att det ändå är bra att få ett par extra ögon på dessa kritiska anläggningar, samt att det är bra att SEOM känner till vår utrustning ifall det skulle hända något.

En notering är dock att tillsynskontrakten med SEOM och Riksbyggen inte har återfunnits.

Beslut: Dag ber SEOM fortsätta med sina årliga tillsyner.

10) Nytt kvartersombud

Beslut: Nytt kvartersombud för Minkvägen 30, 36-64 (kvarter 2) är Karl Herrlin.

Beslut: Dag lägger in uppdaterad information på hemsidan.

11) Blomlådan vid Bv9-15

En medlem har anmält att blomlådan vid Bv 9-15 flyttas fram och tillbaka och efterlyser en lösning. Ibland placeras den så att den står ivägen för brevbärare, postbud och snöröjare.

Inget beslut togs.

12) Övriga frågor

12.1) Störningar på laddboxsystemet

På senaste tiden har det rapporterats problem med Minkvägens laddboxar:

- Laddningen avbryter ibland för P32, samt möjligen även för P39 och P52. För åtminstone P32 har felet kommit och gått en längre tid. Lena har felanmält till Newel som dock inte har hittat något fel.
- Den externa laddaren missar ibland att rapportera in laddsessioner till systemet. Enligt Charge-Amps beror detta troligtvis på svag wifi-uppkoppling. Lena har felanmält till Newel som inte har felsökt ännu.

Kan båda dessa problem bero på ett svagt wifi-system?

Beslut: Lena ringer Newels VD och klagar på dålig support.

12.2) Förberedelser inför städdagen 2 april

Beslut: Dag kallar till möte med kvarterombuden. Richard bestämmer datum; onsdag 30 mars?

Beslut: Dag skickar ut kallelse till städdagen.

Beslut: Kerstin bokar lokal till mötet med kv-ombud, städdagen och årsstämma.

12.3) Besök av Schneider

Schneider kommer imorgon och tittar på undercentralen.

13) Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet.

Påminnelse om kommande datum

- Måndag 14 mars (styrelsemöte)
- Lördag 2 april (städdag)
- Tisdag 19 april (styrelsemöte)
- Måndag 25 april (årsstämma)