

Protokoll från styrelsemöte nr 3, 2022 (den 14 mars)

Närvarande

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

Adjungerad för 9.4): Patrik Lund, föreningens revisor.

Frånvarande

Tommy Gutman

1) **Mötets öppnande**

Ordförande öppnade mötet.

2) **Genomgång av åtgärdslistan**

Frågan bordlades p.g.a. tidsbrist.

3) **Information från kassören om ekonomin**

För närvarande finns 3.5 mkr i likvida medel, att jämföra med 3.7 mkr motsvarande period förra året.

4) **Nyinflyttade**

Under 2022 konstateras följande ägarbyten:

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

5) **GDPR**

Inget nytt.

6) Status pågående läckor i värme och varmvatten

Läckan på varmvattnet vid Mv 5 är nu markerad av Aquademica.

Lagningen på Mv värmesystem ser ut att fortsätta hålla tätt.

Angående läckan vid poolhuset har bästa lösningen hittills bedöms vara att dra in vatten från värmeväxlaren på utsidan av poolhuset, varvid den gamla, läckande ledningen tas bort. På styrelsemötet i januari framkom ett alternativ som gick ut på att dra nya rör från Bv UC varvid vi slipper den extra abonnemangsavgiften. Anders E påtalade dock problem med denna lösning, och det beslutades att stå fast vid värmeväxlar-lösningen.

Beslut: Anders E beställer lagning av läckan vid poolhuset från Vattentec.

Igår kväll noterades att även Bävervägens värmesystem nu har börjat läcka. På ett dygn har systemet behövt fylla på 350 liter.

Beslut: Per kontaktar Aquademica för termografering av Bävervägen.

Beslut: Dag kontaktar SEOM för hjälp med brunnslock.

7) Valberedningen

Valberedningen har kartlagt vilka av de nu sittande styrelsemedlemmarna, suppleanterna och revisorerna som kan tänka sig att fortsätta ställa upp. Slutsatsen är:

Vi behöver alltså hitta en eller två suppleanter till styrelsen (beroende på om nuvarande styrelses storlek skall bibehållas eller minskas; vi fick intryck av att det skulle vara ok att minska med en), och en ny ordinarie revisor. Sittande revisorssuppleanter har ännu inte tillfrågats.

Vår plan är att efter sportlovet påbörja arbetet med att finna våra kandidater till vakanserna.

8) Fjärrvärmerenoveringen

NY INFO JÄMFÖRT MED FÖRRA MÖTESPROTOKOLLET ÄR KURSIVERAT I KAPITEL 8.11).

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.
- Kommunen har börjat med ett avtalsförslag.

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 måttsatta.~~

~~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.~~
- ~~• Inga synpunkter som föranleder ändringar. Kan signeras. Punkten anses avslutad.~~

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 reovering 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.

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.
- FVB har haft ett inledande möte med Vattentec.

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.
- 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 15-20 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 *med ungefär ett år mellan*.
 - Vi rekommenderar att kostnader för återställning generellt sett åligger fastighetsägaren
 - Vi rekommenderar skåp, brunn eller befintlig låda (måste klarläggas innan kallelsen)

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) Förberedelser inför stämman

9.1) Översikt

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 2022-03-14: Revisorerna har all information förutom några verifierat som saknas. Dessa är efterfrågade hos RB. För budget, se 9.4)</i>	20 feb	Lena
Motioner inkomna <i>Status 2022-03-14: Se 9.2)</i>	29 feb	Dag
Revisionsberättelse klar	18 mars ¹	Revisorer / Lena
Förvaltningsberättelse klar <i>Status 2022-03-14: Se 9.3)</i>	18 mars	Dag
Styrelsens förslag angående fv-renovering <i>Status 2022-03-14: Se 9.5)</i>	18 mars	Anders E
Skicka ut kallelse	25 mars	Dag
Valberedningens förslag anslås	18 april	Valberedning
Årsstämma	25 april	

9.2) Motioner

Mötet gick igenom de fyra inkomna motionerna och beslutade om vilka kommentarer styrelsen ska ha.

Beslut: Dag inkluderar styrelsens kommentarer i kallelsen.

Beslut: Motionen om skvellerspegel behövs inte; styrelsen köper in en sådan utan beslut på stämman.

Notering efter mötet: Motionen om häck-klippning tas bort efter överenskommelse med motionsställaren. Förutsättningen är att häckarna klipps ner till c:a 40 cm, vilket görs på vårens städdag.

9.3) Förvaltningsberättelsen

Inga kommentarer från styrelsen på utkastet från 27 feb.

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.

9.4) Budget 2022

Budget 2022 ser just nu ut att ligga på -582 tkr.

Beslut: Styrelsen föreslår till stämman att utdebiteringen höjs med 10,3% i genomsnitt över året. Patrik uppdaterar excel-filen med utdebiteringar så att den kan bifogas kallelsen till stämman.

9.5) Statusrapport för fv-renoveringen.

Se kursiverade uppdateringar i 8.11).

Beslut: Anders E skickar ut förslag imorgon.

Beslut: Styrelsen granskar Anders E's förslag och hörs på torsdag kl. 19 och diskuterar.

10) Förberedelser inför städdagen 2 april

Möte med kvartersombuden blir den 28 mars kl 19.

FÖRSLAG PÅ SAKER ATT GÖRA PÅ STÄDDAGEN

- Beskränning av träd/buskar som vanligt
- Städa i sophusen
- Rensa hängrännor
- Plocka skräp etc (ex på kullen och i diken runt samfälligheten)
- Rensa brunnar/dräneringsdike
- Rensa ogräs på lekplatser
- Stenen vid stora Bv-parkeringen flyttas c:a en halvmeter
- Blommor under träden lilla Bv-parkeringen
- Klippning av häckar kring Mv-parkeringen, till 40 cm höjd

Under städdagen är det tillåtet att göra en rishög vid gräsmattan utanför Bv29.

SAKER ATT FÖRBEREDA

- beställa containrar (Dag)
- köpa jord, gödsel (Richard)
- skylt om att flytta bilarna (Dag)
- ordna korv, inkl. vegokorv (Dag, Kerstin, Mari, Anders E)
- inköp korv (Dag)
- boka lokal för möte med kvartersombud 28 mars (Kerstin)
- boka lokal för korvserving 2 april kl 10-15 (Kerstin)
- beställ sopning innan och efter städdagen (Ulf)

11) Störningar på laddboxsystemet

Laddboxen P32 har fått ett nytt kretskort som reklamation.

Beslut: Dag uppdaterar hemsidan om att man ska starta om sin laddbox vid problem samt sedan höra av sig till styrelsen. Viktigt att vi får koll på alla problem eftersom garantin går ut i år.

12) Blomlådan vid Bv9-15

Fortsättning på diskussionen från förra mötet. Mötets åsikt var att grannarna borde kunna lösa detta själva.

Beslut: Ingen åtgärd från styrelsen.

12.1) Byte av kontaktperson för Tele2

Bjarne Andersson tar över efter Lars Carlberg som går i pension.

13) Udda och jämna nummer

En medlem har kommit med följande förslag:

I vissa sammanhang anges de olika kvarteren med sedvanliga vägnummer (tex 1-53)

- MEN det skulle då bli tydligare att även ange om det gäller udda eller jämna nummer. Det gäller speciellt för de som inte vet att det enbart är udda eller jämna nummer.
- Man märker ibland att det svänger ner bilar hit, som inte alls skall hit.
- Det gäller dels skyltarna vid infarterna, men det gäller även t.ex. förteckningen över kvartersombuden som då skulle bli tydligare.

Gatskyltarna är förvisso samfällighetens, men bedöms vara dyra att byta ut.

Beslut: Dag förtydligare förteckningen över kvartersombuden på hemsidan.

Beslut: Ingen åtgärd angående gatskyltarna.

14) Distribution av arbete

Mötet omfördelade följande ansvar från Richard:

- Service av gräsklippare 2 gr per sommar + vid fel + inköp av bränsle = Åka o lämna in hos Carlsönerna på Gröndalsvägen 19 i Gröndal >> **Dag**
- Service av övrig maskinpark + inköp av bränsle 2 gr per år >> **Dag**
- Inköp och hämtning av farthinder >> **Dag**
- Felanmälningar och åtgärder av bommar >> **Ulf**
- Boka o beställa Cointainer till städdagar inkl förhandling. >> **Dag**
- Dräneringsrör till BV parkering >> **Kerstin**
- Trädinventering och kontakt med arborister >> **Dennis**
- Ansvar för grönområden >> **Dennis**
- Service och besiktning av släpvagnen 1 gr per år >> **Per**
- Kontakt med Thelins runt sopning av grus osv inkl fylla upp gruslådor >> **Ulf**

- Inköp rengöringsmedel, pappershandukar, toapapper osv.... till lokal och bastuhus = beställs via Wallmaja 0703967640 >> **Kerstin**
- Inspektera lokalen vid utlåning av nyckel >> **Kerstin**
- Boka städning av lokaler och bastuhus samt vara på plats och öppna o stänga efter städfirma. Städ Priority 076-0502900 >> **Kerstin**
- Påminna kvartersombud om farthinder in/ut >> **Dag**

Mötet omfördelade följande ansvar från Lena:

- Ekonomiska rapporter från Charge-Amps till Riksbyggen >> **Mari**
- Service och underhåll >> **Per**

Följande arbetsuppgifter som Richard har utfört allokeras inte till någon särskild utan löses då behov uppstår:

- Kontakt med elektriker RTS vid behov
- Kontakt med kommun för belysning runt Minkväg och Bävervägen som är kommunens belysning
- Skyltar så som återvändsgata, skyltar till bommar, skyltar om grannsamverkan osv inköp o montering
- Slutar att låna ut min snöslunga för använda till parkeringsplatser vid behov
- Planera styrelsemiddagar och boka
- Kontakt med budfirmor, matleveranser osv för info om att ej köra i området = ständig kontakt
- Göra poolregler och beställa skyltar samt montering

15) Trafik i området

Styrelsen har fått frågan vilka regler som finns för trafik i området. Mötet konstaterade att det för närvarande inte finns några, vilket borde förbättras.

Beslut: Följande rekommendationer antas

Det är av stor vikt för säkerhet, grannsämja och trivsel att trafiken hålls ner så mycket som möjligt. Därför uppmanar styrelsen samtliga medlemmar att använda sitt sunda förnuft och att tänka på följande:

- ☞ Kör bara in med bil om det är **nödvärdigt**, t.ex. för lastning
- ☞ Om du bedömer att det är nödvändigt att köra in; håll **kryphastighet**
- ☞ Uppmana även dina **hantverkare och leverantörer** att bete sig enligt ovanstående. När man beställer hem varor är det nästan alltid möjligt att ange särskilda önskemål/kommentarer för leveransen; ange då "Vänligen ställ bilen på vändplanen och gå in sista biten till huset".

Beslut: Dag gör utskick om de nya rekommendationerna och lägger upp på hemsidan.

16) Övriga frågor

16.1) Pool-värmeväxlaren

SEOM har frågat om vi önskar att dom fortsätter med den årliga tillsynen av värmeväxlaren vid poolhuset. Mötet ansåg att denna inte tillför något.

Beslut: Dag meddelar SEOM att vi inte vill ha tillsyn av värmeväxlaren.

16.2) Syrenhäck Mv 1

Syrenhäcken som återställdes efter grävningarna vid Mv 1 hamnade snett vid återställningen. Den boende önskar åtgärd av detta.

Beslut: Per pratar med boende på Mv 1 för att ta reda på bästa lösning.

16.3) SEOM Prisdialog 31 mars

Den 31 mars kl 15.30-17.00 är det dags för årets första samrådsmöte i Prisdialogen. Man kan delta digitalt eller på Knista gård.

17) Mötets avslutande

Ordförande öppnade mötet.

Påminnelse om kommande datum

- Torsdag 17 mars (granksning fjärrvärme-information)
- Måndag 28 mars (möte med kvartersombud)
- Lördag 2 april (städdag)
- Tisdag 19 april (styrelsemöte)
- Måndag 25 april (årsstämma)