

Protokoll från styrelsemöte nr 6, 2022 (den 23 maj)

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 – 2022-05-23” på Google Drive.

3) Information från kassören om ekonomin

För närvarande finns 3,7 mkr i likvida medel. Detta ska jämföras med 3,9 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)

5) GDPR

Inget nytt.

6) Status poolen

Poolen öppnade idag, 23 maj.

- Fjärrvärmeskåpet värmer numera poolen sommartid och elementen på vintertid, vilket fungerar bra hittills.
- Städning av poolhus (och kvartershus) gjordes också idag. Kommunens miljöinspektion sker 29 juni.
- Trädäcket börjar bli dåligt; några plankor böjer sig i solen och vi bör överväga att byta trädäcket i sin helhet inom några år.

7) Status och erfarenheter angående fjärrvärmeläckor

- Läckan på varmvattnetsystemet vid Mv 5

Status: Varken kulvert eller läcka var där vi från början trodde eller där Aquadematica anvisade. Två läckor hittades (vid T-korsningen och på stigaren utanför Mv 5). Båda är lagade och gropen igenlagd och asfalterad.

- Omkoppling vid poolhuset och pluggning av gamla läckande ledningar

Status: Ledningarna gick inte där vi trodde eller där Aquadematica anvisade. Både värme- och varmvattenledningarna är nu pluggade. Allt är ombyggt och driftsatt i poolhuset. Marken är igenlagd och asfalterad.

- Läckan på värmesystemet vid Bv 42

Status: Lagat och isolerat. Marken är igenlagd och asfalterad.

8) Fjärrvärmerenoveringen

NYTT JÄMFÖRT MED FÖRRA PROTOKOLLET ÄR KURSIVERAT

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 kommit med ett avtalsförslag som ser bra ut.

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 skipa 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.

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 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.

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.
- *Fortfarande höga materialpriser.*

8.11) Värmemätare

FVB har börjat ta in offerter på olika typer av värmemätare. En av leverantörerna konstaterade att det går att få plats med mätarna i fvb-lådorna inomhus, även om det blir olika besvärligt i olika hus.

8.12) Materialval

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

8.13) 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
- ~~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)~~

8.14) 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 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.

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.

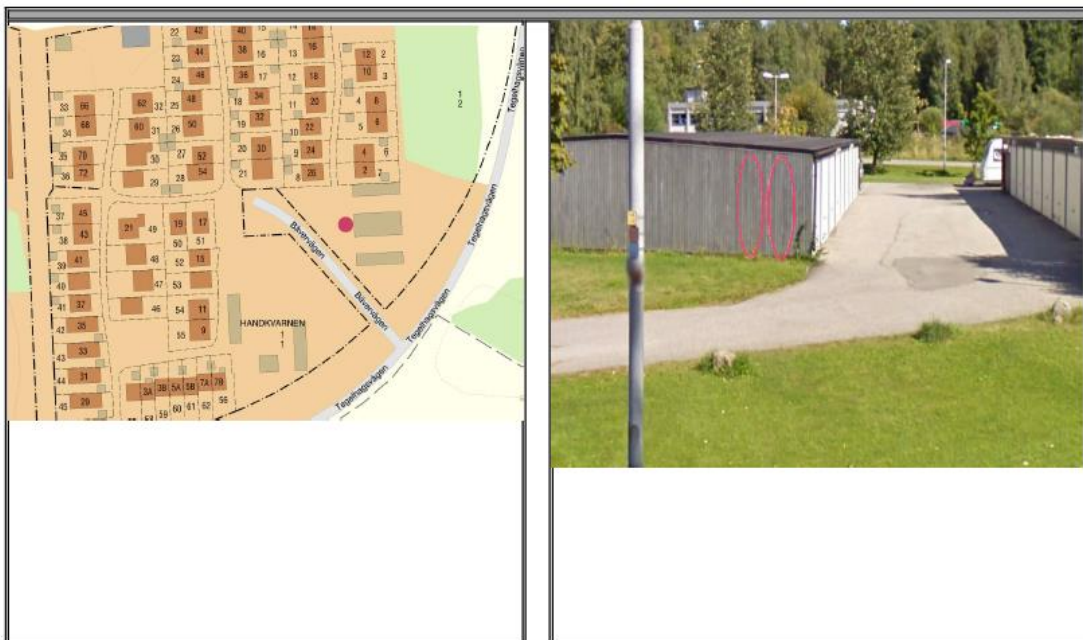
9) Uppdrag från stämman

Följande diskussioner som påverkar styrelsens arbete förekom på årsstämman:

- Budgetpost 7310 ska ändras från 85 till 95 tkr >> Ingen åtgärd, detta kan tas som ett budgetöverskridande
- Beslutad avgiftshöjning ska verkställas från kvartal 3 >> Per har redan informerat Riksbyggen
- Är det något fel i debiteringen av varmvattenkostnaden? >> Det är korrekt debiterat, men informationen på kvartalsfakturan är förvirrande/fel. Det felaktiga består i att engångskostnaden multipliceras med 12 och redovisas felaktigt som ”årskostnad värme”. **Beslut:** Dag / Elin lägger in detta i ett utskick.
- Farthinder. **Beslut:** Dag beställer 6 st nya fartgupp.

10) iBoxen

Samfälligheten har fått ett erbjudande från iBoxen om att, utan kostnad för samfälligheten, sätta upp två leveransboxar i området; en på Minkvägen och en på Bävervägen (se placering på bilder nedan). Styrelsen ansåg att detta är ett bra erbjudande, framför allt för att minska på leverans-trafiken inom området. Se mer information på: <https://www.iboxen.se/>



Beslut: Per accepterar erbjudandet.

11) Epostadresser

Sekreteraren framförde förslaget att gå över till utskick endast via epost (med undantag för kallelse till årstämma som även bör delas ut i brevlådorna). Fördelar:

- Snabbare information till medlemmarna
- Vi slipper slösa med papper
- Det blir mindre tid som går åt till varje utskick

Beslut: Styrelsen slutar med pappersutskick, förutom till årsstämman.

Beslut: Dag gör utskick om detta.

12) Målning garage

På vissa garage börjar fasadfärgen spricka, särskilt vid söderytor. För att skydda träet och undvika större kostnader framöver bör vi måla.

Styrelsen ansåg att det vore bra att anställa ungdomar för sommarjobb. Eventuellt kan vi även få lönebidrag från kommunen. Lönen bör ligga på c:a 90 kr/timme.

Beslut: Dag lägger ut fråga på Facebook om ungdom som vill sommarjobba.

Beslut: Madelene kollar med kommunen om bidrag.

Beslut: Anders K och Madelene kollar med arbetsregler för minderåriga.

13) Ersättning till revisorer

Beslut: Madelene ordnar champagneflaskor.

14) Övriga frågor

14.1) Styrelsens engagemang i samfällighetens verksamhet

Av naturliga skäl fokuserar styrelsen nu mycket på fjärrvärmefrågor; både reparationer och renovering, och ställer sig frågan om annat blir lidande?

Beslut: I samband med höstens städdag pratar styrelsen med kvartersombuden och försöker väcka deras intresse för att ta ett ökat ansvar för t.ex. grönområden.

15) Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet.

Påminnelse om kommande datum

- Måndag 20 juni
- Måndag 22 augusti
- Måndag 19 september
- Måndag 17 oktober
- Måndag 21 november
- Måndag 19 december



Vid protokollet

Justeras

Dag Ribbing

Per Blixt