

Protokoll från styrelsemöte nr 8, 2022 (den 22 augusti)

Närvarande

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

Frånvarande

Ulf Öhman

1) Mötets öppnande

Ordföranden öppnade mötet.

2) Genomgång av åtgärdslistan

Se ”Tgl samf styrelse åtgärdslista – 2022-08-22” på Google Drive.

3) Information från kassören om ekonomin

För närvarande finns 3,9 mkr i likvida medel. Detta ska jämföras med 4,2 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)

5) GDPR

Inget nytt.

6) Status poolen

Årets mätningar har gett några avvikelser från rekommenderade värden:

- Högt värde på turbiditet (grumlighet) i juli. Dock tveksamt om denna mätning är korrekt.
- Höga värden på Trihalometan (THM) i stora poolen, flera mätningar.

Poolansvarige håller en kontinuerlig dialog med kommunens miljö- och hälsoskyddskontor som inte har funnit det nödvändigt att vidta några åtgärder.

Systemet för klordosering har krånglat mycket i år. Flera komponenter har bytts och nu verkar det fungera.

Anders K noterade att poolen är dyr i drift¹ och att mycket underhålls krävs. Madelene har redan erbjudit sig att engagera sig mer, men det vore bra om även en tredje person kunde engageras.

7) Fjärrvärmerenoveringen

NYTT JÄMFÖRT MED FÖRRA PROTOKOLLET ÄR MARKERAT MED KURSIV STIL I KAPITEL 7.10).

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.

¹ Varje år gör uppvärmningen av poolen av med ca 42 MWh i fjärrvärme.

- Kommunen har kommit med ett avtalsförslag som ser bra ut. Detta är nu signerat.

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 måttatta.~~

~~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. Anders K noterar att hans stigare inte har frusit i vinter trots att VVCn har varit avstängd hela vintern.

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		

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

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 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 7.11).

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.
- Fortfarande höga materialpriser.

I och med att systemlösningen börjar falla på plats (brunnar, mätare etc.) kan det vara bra läge att be Fjärrvärmebyrån sammanställa ett förfrågningsunderlag under hösten.

Möte med FVB 7 september för att dra i gång detta arbete.

7.11) 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.

7.12) Materialval

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

7.13) 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 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 15-20 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)~~

7.14) 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.

8) Elkostnader

Priset som samfälligheten betalar för el till SEOM fördelar sig över månaderna 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

Jämfört med de 2,50 kr/kWh som samfälligheten tar ut så har det alltså blivit en liten vinst hittills i år. Dock har vi en tämligen stor förlust från slutet av 2021 att ta igen, vilket ännu inte har skett.

Beslut: Ingen höjning av utpriset nu

Angående problem med uteladdarna togs följande beslut:

Beslut: Sofia stänger av uteladdarna 1–30 september för att se om problemet hos ChargeAmps återstår under denna redovisningsperiod.

Beslut: Dag gör utskick om avstängning av uteladdarna till de som har kvitterat ut taggar.

Beslut: Dag gör utkast på brev till SEOM om våra problem med uteladdarna.

Beslut: Per bokar tid för garantibesiktning av laddboxarna. Garantin är 3 år. Besiktningen gjordes 2020-02-21.

9) Höststädning

Beslut: Höstens städdag blir 22 oktober.

Beslut: Dag gör utskick om städdagen.

ATT GÖRA PÅ STÄDDAGEN:

- flytt av stenen vid stora Bv-parkeringen
- kedjeskydd gungor
- dräneringsrör stora Bv-parkeringen
- köra bort stammar
- gör rent plankorna kring poolen
- ogräsrensning
- beskär lågt hängande grenar (särskilt vid stora Bv-parkeringen)

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)

10) iBoxen

Ingen ny information från iBoxen sedan beställning.

Beslut: Dag gör utskick så snart besked ges om installation.

11) Mejladresser

I skrivande stund saknas mejladress till 7 hushåll, trots personligt brev i brevlådan. Nästa steg är dörrknackning.

Beslut: Madelene och Elin knackar dörr på Bävervägen respektive Minkvägen

12) Målning garage

Totalt har vi haft fem sommarjobbare. Arbete har gjorts med dom tre garagen på stora Bv-parkeringen, där den gamla färgen var i värst skick:

- Underarbete: skrapning och tvättning
- Utbyte av ett tiotal ruttna brädor
- Grundmålning där det var trä-rent
- Två strykningar grå täckfärg

Ansökan om bygglov är inlämnat, men inget svar ännu. Kommunen verkar ha tappat bort ansökningen.

Feedback från vissa boende om att information om målningsarbetet borde ha gått ut.

Beslut: Madelene ansöker om lönebidrag från kommunen.

13) Anmälan av in- och utflyttning

Vid flyttning på Mv 49 följde säljare och köpare de riktlinjer vi tidigare har fått från Riksbyggen. Trots detta menade RB att dom inte har fått in någon flyttanmälan.

Beslut: Elin kollar om vi har rätt rutiner gentemot Riksbyggen.

14) Utemöbler poolen

Styrelsen har fått förslag från en medlem på att köpa in nya utemöbler till poolen. Mötet ansåg att trämöblerna är i ok skick och kan användas något år till.

Beslut: Inga inköp just nu.

15) Schaktning på kommunens väg mellan samfällighetens pool och Tegelhagsvägen

UTECH kommer göra arbeten på bredbandsnätet i närheten av Tegelhagen på SEOMs uppdrag. Samfälligheten har fått en fråga om man ser något problem med avstängningar enligt nedanstående bild, ca 1,5 vecka för respektive etapp.

Beslut: Dag svarar UTECH att vi inte ser några problem med detta.



16) Ogräsrensning

Våren 2021 sa styrelsen upp avtalet med den firma som rensade ogräs på de tre lekplatserna och på gångvägen på Minkvägen, och avsåg i stället att detta skulle ske på städdagarna.

Mötet diskuterade erfarenheten hittills, har det fungerat att göra ogräsrensning bara på städdagarna? Den generella meningen var att vi borde gå tillbaka till någon form av mer kontinuerlig rensning, men att beslut kan vänta till våren.

17) Övriga frågor

17.1) Rengöring sopkärl

Enligt boende har sopkärnen på Bävervägen inte rengjorts på många år och det finns ett behov av det.

Beslut: Dennis beställer rengöring av sopkärnen. Maxbelopp 5 tkr.

Beslut: Dennis beställer bruna soppåsar.

17.2) Nycklar elskåp vid poolen

Anders K informerade om att han kommer distribuera nycklar till poolens elskåp till Madelene och Dag.

17.3) Skylt om grannsamverkan

Sliten skylt behöver bytas ut.

Beslut: Kerstin och Anders K byter skylt

18) Mötets avslutande

Ordföranden öppnade mötet.

Påminnelse om kommande datum

- Onsdag 7 september, möte med FVB (kvarterslokalen)
- Måndag 19 september (kvarterslokalen)
- Måndag 17 oktober
- Lördag 22 oktober (höststädning)
- Måndag 21 november
- Måndag 19 december

Vid protokollet

Justeras

Dag Ribbing

Per Blixt