

Protokoll fört vid extra föreningsstämma i Tegelhagens samfällighetsförening tisdagen den 11 februari 2025

1. Mötets öppnande

Samfällighetens ordförande Per Blixt hälsade alla välkomna till stämman och förklarade mötet öppnat. 87 medlemmar som representerade 84 hushåll var närvarande; närvarolista finns hos sekreteraren.

2. Val av ordförande för stämman

Per Blixt valdes till ordförande för stämman.

3. Fråga om kallelse skett i laga ordning

Frågan om kallelse till stämman skett i laga ordning besvarades med ett ja.

4. Val av sekreterare för stämman

Dag Ribbing valdes till sekreterare för stämman.

5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare för stämman

Åsa Kellberg och Tommy Gutman valdes till justeringspersoner tillika rösträknare för stämman.

6. Styrelsens framställan om byte av fjärrvärmerör

Anders E från styrelsen redogjorde för styrelsens framställan att samfälligheten som en första etapp av renoveringen av fjärrvärmenätet anlitar Kvicksunds Rörservice (Doer AB) för att byta ut rör för distribution av varmvatten och värme till Bävervägen 2-26. Presentationen finns i BILAGA till detta protokoll. Hela framställan finns i kallelsen till stämman.

Per från styrelsen redogjorde särskilt för svårigheterna att avskaffa fjärrvärmen. Se sid BILAGA sida 3.

Därmed vidtog en längre frågestund.

Fråga: Räcker varje hus elförsörjning till värmepumpalternativet?

Svar från styrelsen: Styrelsen har inte kontrollerat detta, men spontant kan det bli svårt.

Fråga: Hur bör vi finansiera detta?

Svar från styrelsen: För första etappen föreslår styrelsen en begränsad extra inbetalning på 5 tkr per hus i september, eftersom det redan finns c:a 5 miljoner i kassan. För fortsatta etapper måste i princip alla pengar skjutas till av medlemmarna. Det är tyvärr svårt att få bra lånevillkor för en samfällighet.

Fråga: Kan beslut i denna fråga tas med enkel majoritet?

Svar från styrelsen: Ja, detta faller inte under kvalificerad majoritet i samfällighetslagen.

Fråga: Hur säkerställer vi att alla boende har demonterat sina anläggningar (altaner, staket etc.) innan jobbet behöver göras?

Svar från styrelsen: Styrelsen kommer informera och följa upp gentemot berörda medlemmar. Vidare har styrelsen en bra relation med entreprenören, så det är troligt att dom flaggar tidigt om dom ser problem.

Fråga: Har det varit mycket läckor de senaste två åren?

Svar från styrelsen: Det har varit en läcka de senaste två åren.

Fråga: Är det ett alternativ att byta rören i en hel etapp/gata när det uppkommer en läcka där?

Svar från styrelsen: I teorin, ja, men det kan bli praktiskt svårt eftersom läckor ofta behöver åtgärdas akut och det är svårt att få till ett större byggprojekt med så kort varsel. Vidare uppstår läckor ofta vintertid, då man inte vill stänga av värmen, vilket gör att man egentligen vill minimera rörarbeten vintertid.

Fråga: Kan man låta gamla lagningar vara kvar?

Svar från styrelsen: Om längre sträckor är bytta kan dom kanske behållas, men att behålla enskilda mindre lagningar i t.ex. kopplingar är inte effektivt.

Fråga: Hur gör våra grannar i dom tre bostadsrättsföreningarna?

Svar från styrelsen: Utifrån den information styrelsen har fått, så har en förening bytt alla sina rör och en annan lappar och lagar fortfarande. Ingen kostnad för något av detta är känd.

Fråga: När måste allt vara bytt för att inte riskera stora driftavbrott?

Svar från styrelsen: Svårt att säga en direkt deadline, men man brukar räkna med en livslängd på 40 år för kopparrören vilket alltså skulle ha passerats nu. En långsiktig plan kan göras efter pilotsträckan.

Fråga: Är det klarlagt att det inte är marksättningar som orsakar läckor historiskt?

Svar från styrelsen: Ja. Vid lagningar har det visat sig att de rör det har gått hål på är mycket förtunnade, d.v.s. de har förmodligen förslitits av historiskt alltför hög vattenhastighet. Läckor har dessutom uppstått överallt, inte bara där det är lermark.

Fråga: Ska inte rören bytas ända in till avstängningsventil i husen, om rören är så dåliga?

Svar från styrelsen: Allra helst byter man ända in, och om det är något ställe där det är extra dåligt, måste vi göra det. Men rören verkar slitas mest i gatan och i kopplingar. En enda lagning har varit på stigarledningar från gatan in till ett hus.

Fråga: Är inte den uppgivna garantitiden i offerten, 5 år, för kort?

Svar från styrelsen: Det är normalt.

Fråga: Finns det fler ställen än Bv 2-26 där det är stora värmeläckage?

Svar från styrelsen: Vid gula radhusen är det också ett stort värmeläckage, så den kan vara en kandidat att ta som etapp två. I övrigt finns inga kända värmeläckage.

Fråga: Planerar styrelsen att ta in extern kompetens för att sköta byggledning?

Svar från styrelsen: Ja, avsikten är att ta in en oberoende firma för att sköta viss byggledning och även besiktning.

Fråga: Vad har kostnaden historiskt sett varit för att laga nuvarande system?

Svar från styrelsen: C:a 200 tkr per år.

Fråga: Varför har sträckan Bv 2-26 stort värmeläckage? Lagning gjordes där för 7-8 år sedan.

Svar från styrelsen: Det vet vi egentligen inte, men förklaringen kan vara dålig isolering.

Fråga: Hur många meter omfattar renoveringen på Bv 2-26?

Svar från styrelsen: Styrelsen har inte den uppgiften tillgänglig just nu.

Fråga: Kan det göras en ekonomisk plan för hela systemets livslängd?

Svar från styrelsen: Ja, efter pilotsträckan vill styrelsen göra en långsiktig plan.

Fråga: Vad gör vi om det blir akut och antalet läckor ökar?

Svar från styrelsen: Vi ser inget annat alternativ än att öka takten på att byta rören.

Fråga: Går föreningen med överskott varje år, förutom dessa renoveringar?

Svar från styrelsen: Ja, genomsnittet över de senaste åren är positivt. Det kan dock inte finansiera kommande etapper.

Fråga: Vad gör vi med alla schaktmassor?

Svar från styrelsen: De kommer läggas upp på tillfällig yta och återanvändas i möjligaste mån.

Fråga: Finns alternativet lappa och laga kvar?

Svar från styrelsen: Ingen vet, men det kan funka ett tag till.

Kommentar: Om man antar att utbytet av alla rör i området kostar 25 miljoner, så innebär detta över 40 års livslängd en kostnad på c:a 5 tkr per fastighet och år.

Fråga: Utredningen från Fjärrvärmebyrå 2019 listade sex olika alternativ, varav vi nu diskuterar alternativ 4 "Byt ut både ledningar för varmvatten och hetvatten". Om detta beslutas, kommer vi då också åsidosatt de andra alternativen?

Svar från styrelsen: Det är sannolikt mer ekonomiskt att fullfölja ett alternativ när vi väl har börjat.

Fråga: I materialet finns inget slutdatum för rörbytet på Bv 2-26. När kommer det vara klart?

Svar från styrelsen: Det är inte bestämt ännu, men i kontraktet kommer det finnas ett färdigställandedatum som kontraktsvillkoren kopplas till.

Fråga: Måste stämman verkligen ta detta beslut? Styrelsen har ett uppdrag att förvalta våra anläggningar.

Svar från styrelsen: Det kan nog stämma rent formellt att styrelsen skulle kunna ta detta beslut själva, men styrelsen anser att medlemmarna måste vara delaktiga.

Fråga: Doer AB är ett enmansföretag. Har dom kapital så att det räcker?

Svar från styrelsen: Dom kommer behöva redovisa för samfälligheten att försäkringar och bankgarantier finns.

Fråga: Finns det en inlåsningsseffekt, eller kan vi byta leverantör nästa etapp?

Svar från styrelsen: Det är inga problem att hitta en ny entreprenör till nästa etapp om vi skulle vilja det. Detta är etablerad teknik.

Fråga: Offerten från Doer AB föreskriver enkelrör, d.v.s. ett rör i varje kulvert. Är detta verkligen en relevant teknik?

Svar från styrelsen: Det är inget konstigt, men isolering är sämre än med flera rör i varje kulvert. Eftersom befintligt system med enkelrör ska ersättas, så har vi inget val.

Fråga: Är det tänkt att ändra rördimension för att sänka vattenhastighet?

Svar från styrelsen: Nej, inga såna planer finns.

Fråga: Ligger våra fjärrvärmerör tillsammans med kommunens kallvattens- och avloppsrör?

Svar från styrelsen: Dom ligger oftast bredvid, inte ovanpå, varandra. Styrelsen har frågat SEOM om dom vill vara med och se över sina egna rör när vi ändå gräver upp, men dom har inte varit intresserade. Styrelsen kan försöka trycka på igen, med hänvisning till dåligt fungerande avstängningsventiler på kallvattnet.

Fråga: Går det att isolera sträckan som renoveras, så att inte övriga området påverkas under byggtiden?

Svar från styrelsen: Ja, tanken är att installera avstängningsventiler så att man kan jobba lokalt på bara Bv 2-26.

Fråga: Är det verkligen helt uteslutet att få SEOM att ta över vårt fjärrvärmenät?

Svar från styrelsen: Styrelsen har försökt, men SEOM har sagt nej till att ta över vårt rörsystem, förmodligen eftersom dom också inser att det har passerat bäst-före-datum.

Fråga: Är det Doer AB som har gjort den dåliga isoleringen utanför Bv 6?

Svar från styrelsen: Nej, det var en annan firma som vi inte jobbar med längre.

Fråga: Vad vet vi om hur fjärrvärmekostnaden utvecklas?

Svar från styrelsen: I år höjde SEOM med 9%. Just nu är priset ca 1 kr/kWh. Elpriset varierar men är för närvarande 2-2.5 kr/kWh.

Fråga: Finns det någon möjlighet att byta el-servisen till garagen när vi ändå gräver?

Svar från styrelsen: Oklart, styrelsen tar med sig frågan.

Kommentar: Det blir dyrare för varje år som går, så det är lika bra att sätta igång.

Kommentar: Risken är att antalet läckor ökar med tiden.

Ordföranden preciserade frågan till stämman på följande sätt:
Ska vi sätta igång den första etappen enligt styrelsens förslag och därmed också debitera 5.000 kr extra i september?

Beslut: Stämman biföll styrelsens förslag med helt enig acklamation.

7. Styrelsens förslag till uppdaterad debiteringslängd

Se punkt 6.

8. Meddelande av plats där stämmoprotokollet hålls tillgänglig

Protokollet kommer

- mejlas ut till de som har anmält sin e-postadress till styrelsen, samt delas ut i pappersform till de fåtal medlemmar som inte har gjort det
- läggas upp på föreningens hemsida, www.tegelhagen.se

Sekreteraren påminner även om att anmäla eventuellt byte av e-postadress till styrelsen, så att man även i fortsättningen kan ta emot utskick. Skicka i så fall ett meddelande till styrelsen@tegelhagen.se.

9. Stämmans avslutande

Stämmans ordförande förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet

Stämmans ordförande

Dag Ribbing

Per Blixt

Justeras

Justeras

Åsa Kellberg

Tommy Gutman

Extrastämman Tegelhagens samfällighetsförening

2025-02-11

Bakgrund

- System för distribution av värme och varmvatten i behov av utbyte/reovering
- Utredningar under lång tid
- Riktlinjer från stämman 2019 med info efterföljande stämmor
 - Renovera rörnätet
- 2023 anbud fast pris utbyte hela systemet
- Alternativa lösningar
 - Överlämna system till SEOM
 - Avskaffa fjärrvärme och låta respektive fastighet stå för försörjning
 - Bergvärme
 - Luft/vatten värmepump

Avskaffa fjärrvärme

- Måste visa att det gynnar alla medlemmar
- Lantmäteriet
- $\frac{3}{4}$ majoritet

Styrelsens förslag

- Första etapp 13 hus på Bävervägen
- Budgetoffert 2,3 miljoner inkl moms
- Delad entreprenad, löpande räkning
- Byggledare



Genomförande

- Start April/Maj
- Sträckan friläggs och rör för värme byts ut och läggs på samma plats
- Rör för varmvatten läggs bredvid och kopplas löpande in för så korta avbrott som möjligt
- Demontering och återmontering av altaner, murar mm utförs av boende
- Demontering buskar, rabatter mm av entreprenör
- Återställande av gräsytor och där möjligt återplantering av buskar