

**Ordinarie Styrelsemöte Nr.2**  
**Samfälligheten Stommen, Landvetter**
**Datum:** 2019-02-07      **Tid:** 18:30

**Närvarande:**

X	Anders Nordstedt Boix	AB	Ledamot 1 – Ordförande /Arbetsledning
	Fredrik Nilsson	FN	Ledamot 2 - Kassör vice ordförande
	Krister Lundgren	KL	Ledamot 3 - Sekreterare - Förbo
X	Johan Johnsén	JJ	Ledamot 4 - Ansvarig Utemiljö
X	Jimmy Hallgren	JH	Ledamot 5 - Ansvarig Fastighet
	Stefan Nolstad	SN	Suppleant 1 - Förbo, ersättningssekreterare
X	Angelica Jonsson	AJ	Suppleant 2 - Biträdande arbetsledning/ IT
	Anders Holmsten	AH	Suppleant 3 - Utemiljö
	Vakant		Suppleant 4 - Utemiljö
X	Mikael Selar	MS	Suppleant 5 - Fastighet
X	Gustav Sander	GS	Områdesvärd

Kommande möten:	Datum:	Tid:	Plats:
Februari	2019-02-20	17:00	Servicehus 4 (extramöte värme för styrelsen)
Mars	2019-03-07	18:30	Servicehus 4
April	2019-04-04	18:30	Servicehus 4
April	2019-04-29	19:00	Landvetter kulturhus
Maj	2019-05-06	18:00	Servicehus 4
Juni	2019-06-03	18:30	Servicehus 4
Augusti	2019-08-12	18:00	Servicehus 4
September	2019-09-09	18:30	Servicehus 4
Oktober	2019-10-07	18:30	Servicehus 4
November	2019-11-04	18:00	Servicehus 4
December	2019-12-02	18:30	Servicehus 4

I kolumn "Möte" anges mötesnummer då punkt togs upp. I kolumnen "Ansvar." anges med initialer vem som ansvarar för åtgärd. Byggs punkten på kvarstår gammal text i *kursiv text* och ny information presenteras i **fet text**.  
 Då punkt är färdig anges Klar i kolumnen "Ansvar". Punkt utgår då i nästa protokoll.

§01	MÖTETS ÖPPNANDE	Möte	Ansvar
01.1	Ordföranden öppnade styrelsemötet och hälsade alla välkomna.	<b>2-2019</b>	
§02	FASTSTÄLLANDE AV DAGORDNING	Möte	Ansvar
02.1	Dagordningen godkändes.	<b>2-2019</b>	
§03	RAPPORT FRÅN OMRÅDESVÄRD	Möte	Ansvar
03.8	<i>Rensa bort gamla pärmar med personuppgifter som står i S1. Genomförs i samband med att renoveringen.</i>	11-2018 1-2019	GS
	<i>Fuktskada upptäckt i samband att renoveringen genomförs i S1. Detta åtgärdas med bland annat nytt golv. Finns det möjlighet att hyra ut lokalen till boende och även personer utanför området? Alla funderar på hur ett sådant upplägg skulle kunna vara.</i>	1-2019	
	<b>Förslagsvis lägger vi ut frågan på sociala medier och hemsidan för idéer från boende i området.</b>	<b>2-2019</b>	<b>AJ</b>

03.9	<i>Nedtagning av träd genomförs under vintersäsongen och utmärkning av de träd som är aktuella sker av Johan och Gustav.</i>	1-2019	JJ
03.10	<b>Läcka på varmvattenledning i kryppgrund under Södra Stommen 123. Anmält hos försäkringsbolaget. Lagning och avfuktning pågår. Vi får höjd självrisk från 5 000 kr till 30 000 kr p.g.a. rören är över 20 år gamla.</b>	2-2019	GS
03.11	<b>Gustav bokar upp Eje för diverse grävmaskinjobb innan han börjar sin nya anställning i april.</b>	2-2019	GS
03.12	<b>Gustav tar fram förslag på kodlås till festlokalen och styrelserummet för att enklare kunna hyra ut lokalerna och slippa oron över förlorade nycklar.</b>	2-2019	GS
<b>§04</b>	<b>RAPPORT FRÅN ARBETSGRUPPER</b>		
<b>04.1</b>	<b>SECURITASRAPPORTER</b>		
04.3	<i>Alternativ för parkeringsbevakning presenteras på mötet i januari. Q-park är kontaktade som ett alternativ till Securitas. 1-årigt avtal. Annonsera om åtgärden till hyresgästerna och radhusägarna. Avtal tecknas troligtvis under v.7.</i>	11-2018 1-2019 2-2019	AB
<b>04.1</b>	<b>OMRÅDESVÄRD, ARBETSLEDNING, MASKINER OCH MATERIAL</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
04.1.1	<i>Läckan skall lagas vid L5-L6. Läckan är åtgärdad men det saknas asfaltering. Tas med i 2019 års budget</i>	9-2018 10-2018 2-2019	GS KLART
04.1.3	<i>Gustavs elbil är behov av att renoveras. Det är behov av att byta batterier så då kan det vara läge att se över alternativen. Leasing är ett alternativ. Anders skickar över modell, utrustningslista mm till Krister som kollar alternativ för köp på HBV. Kontrollera med några av våra områden om vi har några elbilar till övers. Inga elbilar fanns på Förbo som kunde erbjudas Samfälligheten. Av de tre alternativ som står till buds så är leasingalternativet det som förespråkas. Styrelsen var överens om att leasingalternativet är det bästa och beslutade så. Johan har en konkurrerande leverantör som han varit i kontakt med. Tar in offert innan vi bestämmer oss.</i>	10-2018 11-2018 1-2019 2-2019	KL KL JJ
<b>04.2</b>	<b>EKONOMI</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
04.2.1	<i>Stående punkt: Betalning av kvartalsavgifter. Två stycken radhusägare har inte betalat kvartalsavgiften med förfalldatum 2019-01-30.</i>	2-2019	Kassör
04.2.4	<i>Hos LRF Konsult som vi samarbetar med avseende ekonomin så har några personer slutat, vilket påverkat samarbetet negativt. Avtalet gäller t o m 29 maj 2019. Framgår av avtalet att vi inte skall betala för alla tillägg som de nu har fakturerat oss för. Av de tre alternativ som presenterades i offert så skall vi ha ett annat pris på det alternativ som bestämdes. Bokslutet skall vara klart till styrelsemötet i februari.</i>	10 - 2018 11-2018	AB

	AB hade möte med LRF Konsult tidigare idag och en hel del frågor blev utredda. Vi har fått en ny kontaktperson som är mycket mer kompetent än den tidigare och vi ska få en ny offert på fortsatt samarbete med tydliga gränsdragningar och ansvarsfördelningar vilket varit otydligt i det gällande avtalet och medfört vissa komplikationer. Är priset rätt så är det bästa att fortsätta med LRF Konsult och ge den nya kontaktpersonen en chans. AB tycker att det kändes mycket bra på mötet och är hoppfull om att det kommer att lösa sig.	2-2019	AB
04.2.5	Eventuellt behöver vi teckna avtalet med en ny samarbetspartner. Anders och Fredrik undersöker alternativ. Vi försöker få till avtal med ett nytt bolag under våren 2019. Kvarstår Se pkt 04.2.4. Denna pkt utgår.	10-2018 11-2018 1-2019 2-2019	AB/FN KLART
04.2.6	Momsregistrering behöver genomföras av samfälligheten. Anders har skickat in detta och har kompletterat med uppgifter efter hand. Vi kommer att vara momsregistrerade från 2019-01-01. Behöver inte momsregistreras just nu.	11-2018 1-2019	AB KLART
04.2.7	Arbetsgrupperna skall ha klart ett material senast till nästa möte. Denna skall kompletteras till den budget som Anders presenterade på mötet. Ytterligare justeringar och input behövs för att få till budgeten. Offerter och kostnadsbedömningar ska vara klara senast till mötet i mars.	1-2019 2-2019	Alla
04.2.8	AB presenterade årets resultatför 2018, bokslutet är 99% klart och skickas ut till styrelsen för kommentarer när de sista justeringarna är klara. Fördelningsnyckeln för intäkterna har justerats lite mot 2017 för att bättre överensstämmer med fördelningen av andelstalen i varje anläggning. Styrelsen godkände ändringen, kommer mejlas till FN och KL som inte var närvarande.		
<b>04.3</b>	<b>FASTIGHETSGRUPPEN – ENERGI OCH FASTIGHETSEL</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
04.3.1	Stående punkt: Energistatistiken redovisas alltid på styrelsemötet. Fjärrvärme statistiken redovisades och det har varit en högre förbrukning jämfört med januari förra året.	2-2019	AB
04.3.3	Vi behöver genomföra en inventering av belysningen innan vi har vår rundvandring. Mikael kontrollerar detta och Krister kontrollerar ansvar med branschorganisationen. Jimmy beställer en elsäkerhetsbesiktning av installationerna som är gjorda. Vad gör vi med grindbelysningen? Genomför besiktning innan vi startar med de alternativ som finns. Besiktningen är klar och vi avvaktar protokollet. Gustav kontaktar elektrikern för att ta in ett pris för vad det skulle kosta att koppla in grindbelysningen på radhusägarens el. Protokollet visar 37 st allvarliga fel och ytterligare 20 st mindre allvarliga fel. Det är en fråga som vi i styrelsen inte kan ta ansvar för i o m den nya skärpta lagstiftningen. Förslaget från Michael att ändra i ansvaret är det som ligger närmast till hands. Behöver stadgarna skrivas om kring denna förändring av ansvar?	7- 2018 10-2018 11-2018 1-2019	MS/KL JH GS

	<b>Förslaget att koppla om grindbelysningen på varje radhus förrådsel tas upp för beslut på stämman och räknas in i budgeten för 2019 Stadgan för Anläggning 5 kommer behöva justeras.</b>	<b>2-2019</b>	<b>KLART</b>
<b>04.4</b>	<b>UTEMILJÖ</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
04.4.1	<i>Träd skall tas ned i området. Det kommer att märkas upp nu under vintern. Se pkt 03.10</i>	1-2019 2-2019	GS KLART
04.4.2	<b>Viktigt att gå igenom underhållsplanen och planera ihop med Gustav. Klart till mars månads möte.</b>	2-2019	JJ/AH
<b>04.5</b>	<b>FASTIGHETSGRUPPEN - BYGGNADER</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
04.5.1	<i>Byte av S3 och S 4:as fasader behöver genomföras och det skall in i budgeten för 2019. S1 behöver målas och det kan vara ett arbete för sommararbetarna. Tak på S1 samt några garage behöver läggas om och kommer att planeras in i budgeten. <b>Offerter är på gång. Allt planerat underhåll klart till mars månads möte. Viktigt att gå igenom underhållsplanen.</b></i>	1-2019	JH
<b>04.6</b>	<b>FÖRBO</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
04.6.9	<i>Omorganisation på Förbo AB och det gör att vi kommer att slå ihop 3 kontor. Ny områdeschef i Härryda började för 2 veckor sedan. Vi letar efter en ny lokal i Härryda. Teamet i Landvetter kommer att flytta och den nya lokalen i Mölnlycke C kommer att vara klar i Mölnlycke i mars.</i>	11-2018 1-2019	KLART
04.6.11	<i>Renovering Stommen: pågår för tillfället på 3 hus. Informationsblad kommer att gå ut till alla i Stommen om renoveringen innan julhelgerna. Fungerar bra och de sköter sig bra i området. Det körs för fort ibland och speciellt förbi S1 och det tar vi upp med entreprenören på byggmötet imorgon. <b>Ingen representant från Förbo på mötet som kunde rapportera hur det gått.</b></i>	11-2018 1-2019 2-2019	
<b>§05</b>	<b>ÖVRIGA ÄRENDEN</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
05.6	<i>Styrelsen fick ju i uppdrag av stämman att informera om vatten, avfall mm för att få till beteendeförändringar hos de boende som kan sänka kostnaderna. Ta fram material som informerar de boende om vad de kostnadsposterna består av och vad vi kan göra för att minska kostnaden. Presenterade ett första utkast och fick styrelsens mandat att arbeta vidare med att utveckla materialet. Kvarstår Återkommer med detta på årsmötet och fler detaljer kring vad vi skall förbättra. Ju längre du har till sopstationerna och återvinningsstationerna desto sämre blir resultatet. <b>Information kommer finnas med i presentationen på årsstämman 2019-04-29.</b></i>	6-2018 7-2018 9-2018 11-2018 1-2019	KL KL KLART
05.8	<i>Mötet den 28/11 kommer bli ett rent informationsmöte efter önskemål från långaombuden att skjuta på beslut till årsstämman.</i>	10-2018	

	<p>Möte hålls den 14:e på Förbo HK kl.16-17 då sätter vi agenda och innehåll för mötet.          Informationsmötet genomfördes med ca 50 stycken åhörare. Det var färre än vi hade räknat med men de som var närvarande tyckte informationen hade varit bra.          Beslutsunderlag skall tas fram:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kalkyl</li> <li>• Inventering av krypgrunder</li> <li>• Hus för Bv-pump alternativ för fjärrvärme</li> <li>• Färdigt kit för respektive radhusägare inkl. termostater</li> <li>• Tidplan</li> </ul> <p>Inventering av krypgrunder –Plan A är att fråga Jonas - Gustav          Borrlövsansökan är kontrollerad - Klart utgår          Kalkyl på bergvärme - Alla          Finansiering – Anders N B          Kit för radhusägare – Jesper på Ahlsell kontaktas av Krister          Extramöte för enbart värme frågan i februari. Datum sätts för detta möte och Anders skickar ut mötesinbjudan.          Material plan A är att byta rören under husen. Energiförbättring har tittat på detta och räknar på ett förslag.          Gustav kontaktar Jesper för att ta fram ett förslag på ventiler.</p>	11-2018	
	<p><b>Ahlsell har varit på plats och bedömt jobbet som för stort för de. De rekommenderar att vi tar in en konsult som kan kartlägga samt skriva ihop en handling på arbetet som behöver utföras.          Vi behöver ta beslut om vi ska göra en testlänga där vi byter rören i krypgrunden. Förslag på mötet är att vi i så fall väljer längan i Södra Stommen som haft en läcka denna veckan. Prisuppskattning från Energiförbättring begärs in och tas med i budgeten.</b></p>	1-2019	2-2019
			AB
05.10	<p>Utredningspunkter för förtydligande:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) P-avtalet och dess innehåll. Momsfrågan, reglering och nyttjanderätt.</li> <li>2) Reglering av nyttjandegraden på servicehusen. Det finns en "allmän uppfattning" att Förbo betalar hyra för tvättstugor och förråd men hur och var regleras detta då?</li> </ol> <p>Det finns några delar som är lösta enligt oss på Förbo. Till nästa möte skall allt vara klart så att vi kan redovisa detta.</p> <p>Krister presenterade vad Förbo och Förbos revisorer har kommit fram till. Det var både positiva och mer skeptiska synpunkter från övriga i styrelsen. Krister tar med sig frågan ytterligare en gång gällande momsfrågan. Det är viktigt att alla hjälps åt för att hitta dokumentation kring hur de 45 st. p-platserna skall regleras.</p> <p><b>Utdrag från Förrättningen 1971:</b></p>	7-2018	Alla
		8-2018	
		9-2018	

Bilaga F

Örorter  
- Gemensamhetsanläggning, B. nr. Landvetter ga. 15

ANLÄGGNINGSBESLUT

- Anläggningen skall utföras på fastigheterna Landvetter Sten 2:17, Landvetter Östergård 6:434 och Sälmered 1:36 och omfatta anläggning, underhåll och drift av  
Biluppställningsplatser jämte förekommande kantmarkeringar och stopplankor.  
Ritning: Arkitekt SAR Bengt Börtin, nr A 12
- Anslutna fastigheter: Landvetter Sten 2:18 - 2:81, Landvetter Östergård 6:448 - 6:506 och Sälmered 1:37 - 1:80.
- För anläggningen upplättes delar av fastigheterna Landvetter Sten 2:17, Landvetter Östergård 6:434 och Sälmered 1:36.
- Ersättning för upplåtelse av utrymme och annat intrång skall icke utgå.
- Ersättning för annan skada skall icke utgå.
- Andelstal.  

Landvetter Sten	2:18 - 2:31	} (157 x 0.248 = 30)	0.191 % per fastighet
" "	2:33 - 2:50		
" "	2:52 - 2:69		
" "	2:72 - 2:81		
Landvetter Östergård	6:448 - 6:469		
" "	6:471 - 6:494		
" "	6:497 - 6:505		
Sälmered	1:37 - 1:78		

  

Landvetter Sten	2:32 (18x0.55828 = 10.05)	7.730 %
" "	2:51 (10x " = 5.58)	4.292 %
" "	2:70 (10x " = 5.58)	4.292 %
" "	2:71 (16x " = 8.93)	6.869 %
Landvetter Östergård	6:470 (18x " = 10.05)	7.740 %
" "	6:495 (27x " = 15.07)	11.599 %
" "	6:496 (26x " = 14.53)	11.177 %
" "	6:506 (10x " = 5.58)	4.292 %

Örorter sida 2

Sälmered	1:79 (10x0.55828 = 5.58)	4.292 %
"	1:80 (18x " = 10.05)	7.730 %
	Summa	(130) 100.000 %

- Förhörsrätt: Ingen
- Begränsning av varaktighet: Ingen

Landvetter den 26 maj 1971

Utdrag ur stadgar 1971:

Medlemskap

§ 2. Anläggningen är enligt anläggningsbeslutet gemensam för fastigheterna Landvetter Stom 2:18 - 2:81, Landvetter Östergård 6:448 - 6:506 och Salmared 1:37 - 1:80. De anslutna fastigheterna företräds i samfälligheten av sina ägare.

*Krister har talat med tidigare styrelsemedlemmar och de ger bilden av att den fördelningen har vi alltid haft. Någon ekonomisk reglering har heller aldrig gjorts enligt bokföring med start från 70-talen. Däremot har det än så länge inte hittats någon skriftlig dokumentation. Vi jobbar vidare med frågan.*

10- 2018

*Krister har nu ytterligare forskat i detta och kommit fram till följande genom att läsa protokoll, äldre avtal och talat med styrelseordförande mm som tidigare suttit i styrelse.*

11-2018

*De 45 st. p-platser som Förbo har tilldelats oss utanför förrättningen för att vi skall ha och kunna erbjuda våra hyresgäster. Vi betalar via ett högre andelstal i anläggning 3 för underhåll m.m. i den anläggningen. I samband med att det skrevs om ett avtal som syftade till att hyra ut fler besöksplatser så blev en formulering fel i det avtalet " debiterad hyra för parkeringsplatser reducerat med 45 parkeringsplatser vilka Förbo AB hyr av Samfälligheten sedan tidigare". Detta har de som varit med från styrelsen och skrev avtalet bekräftat. Det skulle inte varit skrivningen hyr. Ytterligare en sak som stärker detta är att det aldrig gjorts någon ekonomisk reglering för detta och det har Bo Waller kollat i bok-föringsordrar från 70-talet. Det är min slutrapport i frågan och sedan får vi i styrelsen bestämma på januarimötet hur vi skall ta det vidare. När det gäller den andra delen som rör avtalet så vill vi ta chansen att se över det så det blir det bästa för samfälligheten bl.a. avseende momsfrågan.*

*Representanterna för radhusägarna kommer studera underlagen och bilda sig en uppfattning i frågan innan de uttalar sig. Styrelsen fattar sedan ett gemensamt beslut i frågan.*

**Bokar in ett möte med Anders och Fredrik där avtalsfrågan går igenom  
 Möte bokas in före styrelsemötet i mars.**

1-2019

2-2019

KL

AB/FN/

KL

05.12 *Valberedningen bjuds in till januarimötet tillsammans med längrerepresentanterna. Styrelsemötet i januari inleds med att berätta om styrelsearbetet och vilka platser som skall tillsättas på stämman 2019.*

11-2018

AB

*Representanter deltog på mötet och lyssnade av vilka platser som kan bli aktuella för omval.*

1-2019

**Mejl med kontaktuppgifter till två kandidater som är intresserade av styrelsearbetet är skickat till valberedningen.**

2-2019

05.14 *I samband med förändring av städrutiner skall vi se över möjligheten att Förbo tar hand om wc och påfyllnad av papper i Servicehusen.*

1-2019

SN

**I avtalet med Samhall ingår städmaterial samt påfyllning av papper i toaletterna. Beslut om fördelning av kostnader måste tas.**

**Avtalet tecknas under v.6. Avtalet innebär sänkta kostnader för städ. Bra jobbat Angelica!**

2-2019

AB/AJ

	<b>UPPFÖLJNING AV VERKSAMHETSPLANEN</b> Planen är ett bra verktyg som vi bör använda i större omfattning. 10-15 minuter varje styrelsemöte bör ägnas till verksamhetsplanen.	<b>Möte</b> 2-2019	<b>Ansvar</b> Alla
	<b>INFORMATION TILL BOENDE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>E-postadress till Stommen <a href="mailto:info.stommen@gmail.com">info.stommen@gmail.com</a></li> <li>E-post till kassören <a href="mailto:kassoren.stommen@gmail.com">kassoren.stommen@gmail.com</a></li> <li>Intresserad av styrelsearbete kontakta <a href="mailto:styrelsen.stommen@gmail.com">styrelsen.stommen@gmail.com</a> senast 2019-04-01.</li> <li>Vi kommer att införa betalning på besöksplatserna fr.o.m. ett datum som kommer att kommuniceras ut senare. Avtal tecknas troligtvis under v.7.</li> <li>Styrelsen genomför extramöte gällande värme 2019-02-20.</li> <li>Årsstämma i Kulturhuset 2019-04-29 kl. 19:00</li> </ul>	<b>Möte</b> 2-2019	<b>Ansvar</b> Alla
<b>§06</b>	<b>NÄSTA SAMMANTRÄDE</b>  7:e mars kl. 18:30	<b>Möte</b> 2-2019	<b>Ansvar</b>
<b>§07</b>	<b>MÖTET AVSLUTAS</b>  Mötet avslutades 21:30	2-2019	

Vid tangentbordet  
 Landvetter 2019-02-07



Anders Nordstedt Boix