

Ordinarie Styrelsemöte Nr.1
Samfälligheten Stommen, Landvetter

Datum: 2019-01-14 **Tid:** 18:30

Närvarande:

| | | | |
|---|-----------------------|----|---|
| X | Anders Nordstedt Boix | AB | Ledamot 1 – Ordförande /Arbetsledning |
| X | Fredrik Nilsson | FN | Ledamot 2- Kassör vice ordförande |
| X | Krister Lundgren | KL | Ledamot 3 - Sekreterare - Förbo |
| X | Johan Johnsén | JJ | Ledamot 4 – Ansvarig Utemiljö |
| | Jimmy Hallgren | JH | Ledamot 5 - Ansvarig Fastighet |
| X | Stefan Nolstad | SN | Suppleant 1 - Förbo, ersättningssekreterare |
| X | Angelica Jonsson | MS | Suppleant 2 – Biträdande arbetsledning/ IT |
| X | 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: |
|-----------------|---------------------|-------|---------------------------------|
| | Januari 2019-01-14 | 18:30 | Servicehus 4 |
| | Februari 2019-02-07 | 18:30 | Servicehus 4 |
| | Februari 2019-02-20 | 17:00 | Servicehus 4 (extramöte värme) |
| | 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 |

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. | 1-2019 | |
| §02 | FASTSTÄLLANDE AV DAGORDNING | Möte | Ansvar |
| 02.1 | Dagordningen godkändes. | 1-2019 | |
| §03 | RAPPORT FRÅN OMRÅDESVÄRD | Möte | Ansvar |
| 03.6 | <i>Sönderkörd gräsmatta och lyktstolpe i samband med att en villaägare gjort iordning. Entreprenören vidtalas för återställande.</i> | 8-2018 | FN |
| | <i>Polisanmälan utförd då entreprenören inte vill svara oss angående ersättning.</i> | 10-2018 | |
| | <i>Anmälan till försäkringsbolaget utförs.</i> | 11-2018 | AB |
| | Klart utgår | 1-2019 | |

| | | | |
|---------------------------------------|---|--------------------------------------|--------|
| 03.7 | Ny port monterad på panncentralen. Klart utgår | 11-2018 | GS |
| 03.8 | Rensa bort gamla pärmar med personuppgifter som står i S1. Genomförs i samband med att renoveringen. 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. | 11-2018 1-2019 1-2019 | GS |
| 03.9 | Nedtagning av träd genomförs under vintersäsongen och utmärkning av de träd som är aktuella sker av Johan och Gustav. | 1-2019 | JJ |
| §04 RAPPORT FRÅN ARBETSGRUPPER | | | |
| 04.1 SECURITASRAPPORTER | | | |
| 04.3 | Alternativ för parkeringsbevakning presenteras på mötet i januari. Q-park är kontaktade som ett alternativ till Securitas. 1-årigt avtal är det ett alternativ som är bra. Annonsera om åtgärden till hyresgästerna och radhusägarna. | 11-2018 1-2019 | |
| 04.1 | OMRÅDESVÄRD, ARBETSLEDNING, MASKINER OCH MATERIAL | Möte | Ansvar |
| 04.1.1 | Läckan skall lagas vid L5-L6. Läckan är åtgärdad men det saknas asfaltering. Kvarstår | 9-2018 10-2018 1-2019 | GS |
| 04.1.3 | 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. | 10-2018 11-2018 1-2019 | KL |
| 04.1.4 | Städerskan har sagt upp sig och vi behöver ta in en offert från en extern part. Angelica har tagit in offert för städning och det verkar vara ett bra alternativ. Se pkt 05.11. Klart utgår | 11-2019 1-2019 | KL |
| 04.2 | EKONOMI | Möte | Ansvar |
| 04.2.1 | Stående punkt: Betalning av kvartalsavgifter Kvartalsavgift precis utskickade och vid tidigare förfallodagar inga förfallna betalningar. | 1-2019 | 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.</i> | 10 - 2018 | |
| | <i>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> | 11-2018 | AB |
| | Kvarstår | 1-2019 | |
| 04.2.5 | <i>Eventuellt behöver vi teckna avtalet med en ny samarbetspartner. Anders och Fredrik undersöker alternativ.</i> | 10-2018 | |
| | <i>Vi försöker få till avtal med ett nytt bolag under våren 2019.</i> | 11-2018 | AB/FN |
| | Kvarstår | 1-2019 | |
| 04.2.6 | <i>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.</i> | 11-2018 | AB |
| | Behöver inte momsregistreras just nu. | 1-2019 | |
| 04.2.7 | Arbetsgrupperna skall ha klart ett material senast till nästa möte. Denna skall kompletteras till den budget som Anders presenterade på mötet. | 1-2019 | Alla |
| 04.3 | FASTIGHETSGRUPPEN – ENERGI OCH FASTIGHETSEL | Möte | Ansvar |
| 04.3.1 | Stående punkt: energistatistiken redovisas alltid på styrelsemötet. Fjärrvärme statistiken redovisades och det har varit en lägre förbrukning jämfört med december förra året . | | |
| 04.3.3 | <i>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.</i> Kvarstår | 7- 2018 | MS/KL |
| | <i>Vad gör vi med grindbelysningen? Genomför besiktning innan vi startar med de alternativ som finns.</i> | 10-2018 | JH |
| | <i>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.</i> | 11-2018 | GS |
| | 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? | 1-2019 | |

| 04.4 | UTEMILJÖ | Möte | Ansvar |
|---------|---|---------|--------|
| 04.4.1 | Träd skall tas ned i området. Det kommer att märkas upp nu under vintern. | 1-2019 | |
| 04.5 | FASTIGHETSGRUPPEN - BYGGNADER | Möte | Ansvar |
| 04.5.1 | 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. | 1-2019 | |
| 04.6 | FÖRBO | Möte | Ansvar |
| 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.</i> | 11-2018 | |
| | Teamet i Landvetter kommer att flytta och den nya lokalen i Mölnlycke C kommer att vara klar i Mölnlycke i mars. | 1-2019 | |
| 04.6.10 | <i>Nyproduktion Landvetter C skall genomföras av Skanska. Vårt projekt med nyproduktion kommer att innehålla lite drygt 100 lägenheter. Upphandlingen är gjord som en samverkansentreprenad och just nu jobbar vi tillsammans med Skanska med att ta fram en kalkyl som styrelsen kan ta beslut på i vår.</i> | 11-2018 | |
| | Klart utgår. | 1-2019 | |
| 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.</i> | 11-2018 | |
| | 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. | 1-2019 | |
| §05 | ÖVRIGA ÄRENDEN | Möte | Ansvar |
| 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.</i> | | |
| | <i>Ta fram material som informerar de boende om vad de kostnadsposterna består av och vad vi kan göra för att minska kostnaden.</i> | 6-2018 | KL |
| | <i>Presenterade ett första utkast och fick styrelsens mandat att arbeta vidare med att utveckla materialet.</i> | 7-2018 | KL |
| | <i>Kvarstår</i> | 9-2018 | |
| | <i>Återkommer med detta på årsmötet och fler detaljer kring vad vi skall förbättra.</i> | 11-2018 | |

| | | | |
|--------------|---|--|-------------|
| | Ju längre du har till sopstationerna och återvinningsstationerna desto sämre blir resultatet. | 1-2019 | |
| 05.8 | <p><i>Mötet den 28/11 kommer bli ett rent informationsmöte efter önskemål från längaombuden att skjuta på beslut till årsstämman. Möte hålls den 14:e på Förbo HK kl.16-17 då sätter vi agenda och innehåll för mötet.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Beslutsunderlag skall tas fram:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Kalkyl</i> • <i>Inventering av kryppgrunder</i> • <i>Hus för Bv-pump alternativ för fjärrvärme</i> • <i>Färdigt kit för respektive radhusägare inkl. termostater</i> • <i>Tidplan</i> <p><i>Inventering av kryppgrunder –Plan A är att fråga Jonas - Gustav Borrlovsansökan är kontrollerad - Klart utgår Kalkyl på bergvärme - Alla Finansiering – Anders N B Kit för radhusägare – Jesper på Ahlsell kontaktas av Krister</i></p> <p><i>Extramöte för enbart värmefrågan i februari. Datum sätts för detta möte och Anders skickar ut mötesinbjudan.</i></p> | <p>10-2018</p> <p>11-2018</p> | |
| | <p>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> | 1-2019 | |
| 05.10 | <p><i>Utredningspunkter för förtydligande:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) <i>P-avtalet och dess innehåll. Momsfrågan, reglering och nyttjanderätt.</i> 2) <i>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?</i> <p><i>Det finns några delar som är lösta enligt oss på Förbo. Till nästa möte skall allt vara klart så att vi kan redovisa detta.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Det är viktigt att alla hjälps åt för att hitta dokumentation kring hur de 45 st. p-platserna skall regleras.</i></p> | <p>7-2018</p> <p>8-2018</p> <p>9-2018</p> | Alla |
| | Utdrag från Förrättningen 1971: | | |

Örorter

.. Bilaga F

- Gemensamhetsanläggning - R. nr. Landvetter ga: 15

ANLÄGGNINGSBESLUT

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

6. Andelstal.

| | | |
|----------------------|---------------------------|---|
| Landvetter Stom | 2:18 - 2:31 | } (157 x 0.248 = 30) 0.101 % 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 | |
| Salmered | 1:37 - 1:78 | |
| Landvetter Stom | 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

side 2

| | | |
|----------|--------------------------|------------------------|
| Salmered | 1:79 (10x0.55828 = 5.58) | 4.292 % |
| " | 1:80 (18x " = 10.05) | 7.730 % |
| | <u>Summa</u> | <u>(130) 100.000 %</u> |

7. Förmånsrätt: Ingen
8. 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 Salmered 1:37 - 1:80. De anslutna fastigheterna företräds i samfälligheten av sina ägare.

| | | | |
|-------|--|-------------------|----|
| | <i>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.</i> | 10- 2018 | |
| | <i>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. 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.</i> | 11-2018 | |
| | Bokar in ett möte med Anders och Fredrik där avtalsfrågan går igenom | 1-2019 | KL |
| 05.11 | <i>Angelica behöver tillgång till nycklar till servicehusen för att kunna visa runt Samhall.</i> | 10- 2018 | GS |
| | <i>Samhall har varit på plats och lämnat offert som ska kompletteras.</i> | 11-2018 | AJ |
| | Vi tar frågan vidare med Samhall och fram till dess så städar Förbos städbolag. | 1-2019 | AJ |
| 05.12 | <i>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.</i> | 11-2018 | AB |
| | Representanter deltog på mötet och lyssnade av vilka platser som kan bli aktuella för omval. | 1-2019 | |
| 05.13 | <i>Mötesdatum för 2019 skickas ut av ordföranden inklusive ett extra möte där vi fokuserar på enbart energifrågan. Klart utgår.</i> | 11-2018 1-2019 | |
| 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 |

UPPFÖLJNING AV VERKSAMHETSPLANEN

Arbetsgrupperna hade tittat på detta till juni månads möte och verksamhetsplanen gicks igenom gemensamt. Planen är ett bra verktyg som vi kan använda i större omfattning. Vi måste bli bättre på att få in detta arbetssätt t ex 10-15 minuter varje styrelsemöte.

Verksamhetsplanen skickas ut till nästa möte.

Verksamhetsplanen gicks igenom och vi kompletterade/förtydligade på vissa delar i planen så att den skulle vara anpassad till det vi gör idag. Det är bra att gå igenom det och vi behöver få in det som en rutin framöver.

Återkommer nästa möte

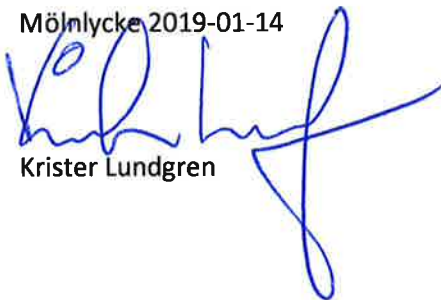
INFORMATION TILL BOENDE

- E-postadress till Stommen info.stommen@gmail.com
- E-post till kassören kassoren.stommen@gmail.com
- Intresserad av styrelsearbete kontakta info.stommen@gmail.com
- Vi kommer att införa betalning på besöksplatserna fr o m ett datum som kommer att kommuniceras ut senare.

| | | Möte | Ansvar |
|------------|--------------------------|--------|--------|
| §06 | NÄSTA SAMMANTRÄDE | | |
| | 7:e februari kl. 18:30 | 1-2019 | |
| §07 | MÖTET AVSLUTAS | | |
| | Mötet avslutades 21:30 | 1-2019 | |

Sekreterare

Mölnlycke 2019-01-14



Krister Lundgren

Justeras

Landvetter 2019-01-14



Anders Nordstedt Bök