

Ordinarie Styrelsemöte Nr.4 Samfälligheten Stommen, Landvetter

Datum: 2019-04-04

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	AJ	Suppleant 2 - Biträdande arbetsledning/ IT
X	Anders Holmsten	AH	Suppleant 3 - Utemiljö
X	Mikael Selar	MS	Suppleant 5 - Fastighet
X	Gustav Sander	GS	Områdesvärd

Kommande möten:

	Datum:	Tid:	Plats:
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.	4-2019	
§02	FASTSTÄLLANDE AV DAGORDNING	Möte	Ansvar
02.1	Dagordningen godkändes.	4-2019	
§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
	Pärmarna rensas från gamla uppgifter som vi inte har ett behov att ha kvar. Krister tar det som sin uppgift på städdagen.	4-2019	KL
	<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	
	<i>Förslagsvis lägger vi ut frågan på sociala medier och hemsidan för idéer från boende i området.</i>	2-2019	AJ

	När båda lokalerna är klara skall vi börja marknadsföra lokalerna för de boende i området. Ta fram en rutin för hur lokalen skall skötas. Klart utgår	3-2019	
		4-2019	KLART
03.9	Nedtagning av träd genomförs under vintersäsongen och utmärkning av de träd som är aktuella sker av Johan och Gustav. Gustav och Eje har tagit ner 7 träd i området och det har blivit bra. Nu avvaktar vi innan vi tar ner fler. Återplantering av nya träd är planerad för 2019. Klart utgår	1-2019	JJ
		3-2019	
		4-2019	KLART
03.10	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. Avvaktar kostnader från de som gjort arbetet innan vi vänder oss till försäkringsbolaget. Klart utgår	2-2019	GS
		3-2019	
		4-2019	KLART
§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. Annonsera om åtgärden till hyresgästerna och radhusägarna. Avtal tecknas troligtvis under v.7. Prövar detta under ett år och sedan får vi utvärdera om vi skall fortsätta med det. Vi förhandlar om vissa detaljer i avtalet. Bland annat så behöver vi bestämma om hantering av p-tillstånd. Kostnaden för de boende och besökare diskuterades och detta tas upp med entreprenören	11-2018 1-2019	
		2-2019	AB
		3-2019	
		4-2019	
04.1	OMRÅDESVÄRD, ARBETSLEDNING, MASKINER OCH MATERIAL	Möte	Ansvar
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. Johan har en konkurrerande leverantör som han varit i kontakt med. Tar in offert innan vi bestämmer oss.	10-2018	
		11- 2018	KL
		1-2019	KL
		2-2019	JJ

	<i>Anders och Krister har mandat att ta beslut i frågan om köp av elbil.</i>	3-2019	
	Provkört bilen under 3 veckor och den fungerar bra. Johan kollar så att garantiservice ingår under leasingperioden, att uppläggnings- och faktureringsavgifter tas bort och att vi får en summa på vad vi kan få utbyte av den gamla bilen.	4-2019	JJ
	Nytt förslag på sopmaskin som är utskickad till styrelsen är av sämre modell enligt Mikael. Mikael hade tittat på olika alternativ och presenterade ett alternativ till den, bättre maskin men dyrare. Detta förevisades både analogt och via film. Styrelsen upplevde att det var knappt med tid och inte tillräckligt med fakta för att ta beslut. Vi jobbar med att ta fram ett förslag under året för att kunna användas i budgetprocessen för 2020.	4-2019	MS
04.2	EKONOMI	Möte	Ansvar
04.2.1	Stående punkt: Betalning av kvartalsavgifter.	4-2019	Kassör
	Alla radhusägare har betalat kvartalsavgiften med förfalldatum 2019-01-30. Nya kvartalsavgiften utskickad med förfalldag 2019-04-30 och det finns inget att stämma av.		
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
	<i>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.</i>	2-2019	AB
	<i>Det finns nu ett nytt avtal som är mycket tydligare än det gamla. 42 200 kronor är den löpande årskostnaden för oss på samfälligheten exklusive moms. Mycket handlar också om att de har tillsatt en ny kontaktperson. Styrelsen godkände det nya avtalet. AB signerar.</i>	3-2019	AB
	Klart utgår	4-2019	KLART
04.2.7	<i>Arbetsgrupperna skall ha klart ett material senast till nästa möte. Denna skall kompletteras till den budget som Anders presenterade på mötet.</i>	1-2019	Alla
	<i>Ytterligare justeringar och input behövs för att få till budgeten. Offertter och kostnadsbedömningar ska vara klara senast till mötet i mars.</i>	2-2019	
		3-2019	Alla

	<p><i>Budgeten presenterades och det var poster som ökade och en del som minskade. Vi hittade en bra nivå att utgå ifrån och det blev några frågor som vi behöver kontroller och det är ombyggnation servicehus, städning och fördelning, personalkostnader mm, inköp av elbil och hur kostnaden för grindbelysning skall belasta kvartalsavgiften. I övrigt är det mest mindre justeringar som vi får ta vidare på nästa möte.</i></p> <p>Anläggningarna gicks igenom från 1-5 och följande delar bestämdes. Det som kvarstår är fördelningen av städ, kulvertarbete i torpagrunden och att komplettera med mer poster på grönområden. Elarbetet i anläggning 5 kommer att tas av fonderade medel.</p> <p>Inför årsmötet skickas dagordning, verksamhetsberättelse, förslag på budget och resultatrapport ut till de boende.</p>	4-2019	
04.2.8	<p><i>AB presenterade årets resultat för 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.</i></p> <p><i>Årsredovisningen är nu klar och kommer att undertecknas av oss i styrelsen i anslutning till nästa styrelsemöte i april.</i></p> <p>Anders skriver ut årsredovisningen och så tar alla ledamöter och skriver på den på lördagens städdag.</p>	2-2019	
		3-2019	Leda- möter
		4-2019	
04.3	FASTIGHETSGRUPPEN – ENERGI OCH FASTIGHETSEL	Möte	Ansvar
04.3.1	<p>Stående punkt: Energistatistiken redovisas alltid på styrelsemötet.</p> <p>Fjärrvärme statistiken redovisades och det har varit en lägre förbrukning och endast 75 % jämfört med mars förra året. Det gör att vi ligger bra till redan i årets budget.</p>	4-2019	AB
04.4	UTEMILJÖ	Möte	Ansvar
04.4.2	<p>Viktigt att gå igenom underhållsplanen och planera ihop med Gustav. Klart till mars månads möte.</p> <p><i>Flera träd har tagits ner och det har varit positivt.</i></p>	2-2019	JJ/AH
		3-2019	JJ/AH
04.5	FASTIGHETSGRUPPEN - BYGGNADER	Möte	Ansvar
04.5.1	<p><i>Byte av S3 och S4: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.</i></p> <p><i>Offertter är på gång. Allt planerat underhåll klart till mars månads möte. Viktigt att gå igenom underhållsplanen.</i></p> <p><i>Kostnaden för de föreslagna åtgärderna presenterades av Jimmy. Den fråga som kvarstår är att se omfattningen och vem som skall utföra arbetet.</i></p>	1-2019	JH
		2-2019	
		3-2019	

04.6	FÖRBO	Möte	Ansvar
04.6.11	<p><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.</i></p> <p>Ingen representant från Förbo på mötet som kunde rapportera hur det gått.</p> <p><i>Entreprenören är vidtalad och kommer att prata med sin personal och UE. Vi upplever att det fungerar bra och de får mycket positivt från boende i området kring renoveringen. L-stöden på den fastighet som nu renoveras skall också åtgärdas.</i></p> <p>1 radhusägare har framfört kritik angående informationen avseende etableringen som Förbos entreprenör har genomfört. Styrelsen tar till sig av kritiken och kan använda det framåt när åtgärder skall göras i området. Valet av informationskanaler är idag hemsida, skriftlig utdelad information och möten. Vi får fundera på om detta också skulle varit publicerad på Facebook gruppen också.</p>	11-2018	
		1-2019	
		2-2019	
		3-2019	
		4-2019	
§05	ÖVRIGA ÄRENDEN	Möte	Ansvar
05.8	<p><i>Mötet den 28/11 kommer bli ett rent informationsmöte efter önskemål från långaombuden att skjuta på beslut till årsstämman.</i></p> <p><i>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"> • Kalkyl • Inventering av kryppgrunder • Hus för Bv-pump alternativ för fjärrvärme • Färdigt kit för respektive radhusägare inkl. termostater • Tidplan <p><i>Inventering av kryppgrunder – Plan A är att fråga Jonas - Gustav</i> <i>Borrlovsansökan är kontrollerad - Klart utgår</i> <i>Kalkyl på bergvärme - Alla</i> <i>Finansiering – Anders N B</i> <i>Kit för radhusägare – Jesper på Ahlsell kontaktas av Krister</i> <i>Extramöte för enbart värme frågan i februari. Datum sätts för detta möte och Anders skickar ut mötesinbjudan.</i></p> <p><i>Material plan A är att byta rören under husen. Energiförbättring har tittat på detta och räknar på ett förslag.</i> <i>Gustav kontaktar Jesper för att ta fram ett förslag på ventiler.</i></p> <p>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 kryppgrunden. Förslag på mötet är att vi i så fall väljer längan i Södra</p>	10-2018	
		11-2018	
		1-2019	
		2-2019	AB

Stommen som haft en läcka denna veckan. Prisuppskattning från Energiförbättring begärs in och tas med i budgeten.

Vi resonerade oss fram till att vi behöver genomföra ett provhus för att vi skall lära oss av det. Det är alldeles för mycket osäkerhetsposter som vi behöver svar på innan vi går ut med dokumentation i en upphandling.

3-2019

AB

Kalkyl finns i budgeten för att starta provhuset.

05.10

Utredningspunkter för förtydligande:

7-2018

Alla

1) *P-avtalet och dess innehåll. Momsfrågan, reglering och nyttjanderätt.*

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?*

Det finns några delar som är lösta enligt oss på Förbo. Till nästa möte skall allt vara klart så att vi kan redovisa detta.

8-2018

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.

9-2018

Utdrag från Förrättningen 1971:

Örorter

Bitaga F

Gemensamhetsanläggning, B.nr. Landvetter ga: 15

ANLÄGGINGSBESLUT

- Anläggningen skall utföras på fastigheterna Landvetter Sten 2:17, Landvetter Östergård 6:434 och Salmered 1:36 och omfatta anläggning, underhåll och drift av

Bi-koppställningsplatser jämte förekommande kontravärkerings-
ar och stopplankor.

Ritning: Arkitekt SAR Bengt Börtn, nr A 12

- Anslutna fastigheter: Landvetter Sten 2:18 - 2:81, Landvetter Östergård 6:448 - 6:506 och Salmered 1:37 - 1:80.
- För anläggningen upplåtes delar av fastigheterna Landvetter Sten 2:17, Landvetter Östergård 6:434 och Salmered 1:36.
- Ersättning för upplåtelse av utrymme och annat intrång skall icke utgå.
- Ersättning för annan skada skall icke utgå.

6. Andelstal.

Landvetter Sten	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 Sten	2:32 (18x 0.56828 = 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 (10x 0.56828 = 5.58)	4.292 %
"	1:80 (18x " = 10.05)	7.730 %
Summa	(130)	100.000 %

- Förmänsrätt: 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 Salmered 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

1-2019

Möte bokas in före styrelsemötet i mars.

2-2019

KL
 AB/FN/K
 L

Kvarstår

3-2019

05.12 **Innan styrelsemötet den 6:e maj så har vi ett möte**

Valberedningen bjuds in till januarimötet tillsammans med längarepresentanterna. Styrelsemötet i januari inleds med att berätta om styrelsearbetet och vilka platser som skall tillsättas på stämman 2019. Representanter deltog på mötet och lyssnade av vilka platser som kan bli aktuella för omval.

11-2018

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

1-2019

2-2019

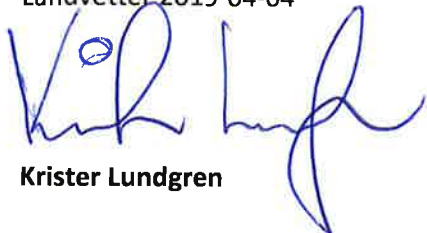
AB

Ingen har haft någon dialog med valberedningen. Varken de som har visat intresse eller de som sitter i styrelsen och skall väljas om på nytt. För att vi inte skall hamna i samma situation så tar Anders en kontakt med Gunnar för att få ett aktuellt nuläge.

3-2019

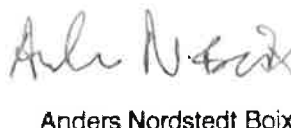
05.15	Valberedningen har varit ute i området och träffat potentiella ledamöter. Fredrik har aviserat att han vill kliva av kassörsrollen. Anders pratar med de tre föreslagna personer som är intresserade av styrelsearbetet. Gustaf delar ut material till årsstämman till en person som efterfrågat detta. Annars går det ut digitalt den 15:e april.	4-2019	
05.16	Plank mot gångvägen tas bort och kommunen kontaktas.	4-2019	JJ
05.17	Längaombudsmötet var en besvikelse då det bara kom 3 personer. Vi vill fortsätta ha detta forumet igång och får verkligen fundera på hur vi skall göra för att det skall bli av.	4-2019	AH
UPPFÖLJNING AV VERKSAMHETSPLANEN		Möte	Ansvar
	Planen är ett bra verktyg som vi bör använda i större omfattning. 10-15 minuter varje styrelsemöte bör ägnas till verksamhetsplanen.	4-2019	Alla
INFORMATION TILL BOENDE		Möte	Ansvar
	<ul style="list-style-type: none"> E-postadress till Stommen info.stommen@gmail.com E-post till kassören kassoren.stommen@gmail.com Årsstämma i Kulturhuset 2019-04-29 kl. 19:00 Städdag den 6:e april kl.10-12 Alla gästparkeringar skall bli avgiftsbelagda 	4-2019	Alla
§06	NÄSTA SAMMANTRÄDE	Möte	Ansvar
	Årsstämma 29:e april kl. 19:00 Styrelsemöte 6:e maj kl.1800 och mötet inleds med rundvandring	4-2019	
§07	MÖTET AVSLUTAS		
	Mötet avslutades 21:30	4-2019	

Vid tangentbordet
 Landvetter 2019-04-04



Krister Lundgren

Justeras
 Landvetter 2019-04-15



Anders Nordstedt Boix

