

PROTOKOLL

Ärende:

Protokoll fört vid extrastämma för Rudboda Västra Samfällighetsförening.

Mötesdata:

Datum: torsdagen den 16 februari, 2023

Tid: 19.00

Plats: Rudboda Skola, Nilstorpsvägen 3, Lidingö

1. Öppnande av stämman

Föreningens ordförande, Per Björndahl, hälsade de närvarande välkomna och förklarade stämman öppnad.

2. Fastställande om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Stämman konstaterade att kallelse skett enligt föreningens stadgar.

3. Fastställande av röstlängd

Genom upprop vid entrén via medlemsförteckning kunde det fastställas att 68 röstberättigade hushåll/medlemmar var närvarande.

Kronstigen – 4 medlemmar

Barkstigen – 7 medlemmar

Stamstigen – 8 medlemmar

Stubbstigen – 5 medlemmar

Grankottevägen – 26 medlemmar

Bokstigen – 3 medlemmar

Fågelsträcket – 15 medlemmar

De avprickade på listan beslutades vara röstberättigade.

4. Val av ordförande vid stämman

Stämman beslutade att utse Per Björndahl (Barkstigen 5) till ordförande för stämman.

5. Val av sekreterare samt två justeringsmän, tillika rösträknare

Maria Varenius (Kronstigen 12) valdes till sekreterare. Claes Hiort (Stubbstigen 14) och Inge Nord (Kronstigen 8) valdes till justeringsmän, tillika rösträknare.

6. Fastställande av dagordning

Stämman beslutade att godkänna dagordningen enligt kallelsen.

7. Styrelsens information till medlemmarna

Styrelsen informerade om kommande projekt för renoverings av föreningens ledningar för spill- och dagvatten, var vi står idag och hur det är tänkt att fortsätta under 2023:

Mikael Cyon presenterar vad och varför. Kombination relining + stambyte. Hellre förr än senare. Spill- och dagvattenledningarna (två olika "typer/varianter" hur ledningarna går). Renoveringsarbete i tre etapper. Varje länga ca 2 veckor. Kan vara olika upplägg hur detta ska göras. Vi har fått in svar/offert från 3 av 6 tillfrågade entreprenörer. 2 stycken har sagt att de inte kan lämna offert och vi kan med andra ord fortfarande få in ytterligare 1 svar.

Fråga från stämman:

Vad är samfällighetens ansvar vs. Husägarens?

Svar från styrelsen:

För dagvatten:

Husägaren: "över lövsilarna", dvs stuprör och hängrännor. Samfälligheten= "under lövsilarna".

För spillvatten:

Husägaren: Allt efter huvudstammen och upp i huset. Gränsen går vid huvudstamledningen (i bottenplatta eller under källargolv). Se skiss över spill- och dagvattenledningar i presentationen.

Önskemål från stämman:

Önskemål på mer information/tydligare definition av ansvarsfördelning avseende eventuella konsekvenser i samband med genomförandet arbetet.

Svar från styrelsen:

Det kommer att klarna mer när entreprenör och metod är vald. Mer information kommer.

Fråga från stämman:

Kan enskild husägare beställa egna tillägg av entreprenören i samband med arbetet?

Svar från styrelsen:

Styrelsens uppfattning är att det blir för svårt att hantera att husägaren lägger till extra tjänster själv med vald entreprenör (ledtider samt besiktningar och garantier) men enskild fastighetsägare kan relina rören i egen fastighet på egen hand.

Fråga från stämman:

I vissa längor verkar det vara fyrkantiga betongrör som huvudrör enligt egna hantverkare. Kan det stämman och hur påverkar det i så fall?

Svar från styrelsen:

Innan arbetet sätter igång kommer allt gås igenom med kamera av vald entreprenör. Ovan är okänd information för styrelsen.

Följdfråga från stämman:

Typ av rör (betong eller gjutjärn): om vi inte är säkra på vilken typ av rör det är, hur kan vi då veta vad som behövs göras?

Svar från styrelsen:

Frågan ska ställas till konsultfirman Bengt Dahlgren/experten

Fråga från stämman:

Om det skulle behövas riva upp badrum i källare eller bila upp källargolv, kommer föreningen då ersätta återställandet?

Svar från styrelsen:

Enligt information från experterna så har detta inte formulerats som ett potentiellt behov, annat än eventuellt övertäckta rensbrunnar, då föreningen inte ersätter förekommande återställningsbehov.

Fråga från stämman:

Hur långsiktig är relining vs. stambyte?

Svar från styrelsen:

Inte kortare än 30 år enligt de flesta aktörer, dvs relativt likvärdigt.

Fråga/diskussion från stämman:

Angående vad som är husägarens ansvar och som man eventuellt vill åtgärda på egen hand, dvs. ansvarsfördelning när man vill göra egen relining av anslutande rör.

Svar från styrelsen:

Vi måste göra det så enkelt som möjligt för fastighetsägaren att byta/ relina de delar som är husägarens ansvar.

Beskrivning av ansvarsfördelning:

I huvudröret går en jättelång huvudstrumpa. Allt efter stumpen som sticker ut så är det husägarens ansvar. Reliningen kommer att, där grenrör finns, göras 1-3 dm in i grenröret och därmed utgöra en bra gräns för egen åtgärder inom det egna ansvarsområdet.

Fråga från stämman:

Vilka fastigheter har de två olika typerna av draging av dag- och vattenrör?

Svar från styrelsen:

Etapp 1: dagvatten i mark, spillvatten under bottenplattan (för Barkstigen och Stamstigen udda nummer går spillvattenrören på socklar i kryppgrund under källargolv) och är därför åtkomliga för utbyte.

Fråga från stämman:

Om man vill göra sista biten själv (dvs upp i egen fastighet), ska man göra det före eller efter?

Svar från styrelsen:

Antagligen efter = billigare men vi kommer be konsultfirman Bengt Dahlgren om en rekommendation före eller efter

Fråga från stämman:

Hur antas upphandlingen gå till?

Svar från styrelsen:

Vår hypotes är att vi handlar upp etapp 1 först (med option på fas 2 och 3) men det kan bli upphandling av övriga etapper i ett svep om vi får ett attraktivt erbjudande. Om vi handlar upp etapp 1 först så innebär det i så fall att vi initialt kommer be om lån för endast etapp 1. (Men lånelöfte skall begäras för alla etapper).

Kommentar från stämman:

Kan vara bra att ha lånelöfte från en bank att visa entreprenören. Behovet av lånelöftet bör läggas in i tidsplanen.

Lång diskussion om momsplikt

Numera är föreningar momspliktiga för medlemsavgift och underhållsavgiften och därmed kan vi dra av ingående moms. Övriga avgifter betalar vi som medlemmar redan moms för (det är inkluderat, men inte specificerat i belopp för t ex värme, el i garage och Kabel-TV).

8. Höjd avsättning till underhåll på månadsfakturan

Styrelsen presenterade förslag för beslut av stämman om höjd avsättning till underhåll på månadsfakturan.

Beslut: Stämman bifaller styrelsens förslag att höja den månatliga avsättningen till underhållsfond höja avsättning med 200 kr exklusive moms.

9. Finansiering av Spillvatten- och dagvattenledningsrenovering

Styrelsen kommer att presentera förslag för beslut av stämman om finansiering av renoveringsprojektet presenterat under punkt 7.

Styrelsen vill ha en rekommendation från stämman på längd av amorteringen.

Rekommendation ger visst utrymme till förhandling.

Presentation av finansieringsupplägg:

Efter att övergripande ha tittat på 3,5 offerter så kommer det att kosta ung 18M SEK (ex moms).

Beslut: Stämman ger styrelsen rekommendationen att amorteringen läggs på 20 år eller längre, om garantin på arbetet sträcker sig längre.

Kommentarer från stämman:

- *Många parametrar att ta hänsyn till och svårt att ta beslut om. Dessutom är det riskfyllt att ta beslut om detta just nu på grund av rådande händelser i omvärlden.*
- *Situationen ger oss också en möjlighet att få ett bra anbud just nu.*
- *Vad händer om vi inte gör något nu? Antagligen kommer kostnaden och besväret för husägarna att bli avsevärt större om vi måste agera reaktivt på ledningar som går sönder.*

Fråga från stämman:

Hur ser beslutsprocessen ut framåt?

Svar från styrelsen:

Styrelsens hypotes är att stämman ger styrelsen mandat att fatta beslut om val av entreprenör samt förhandla banklån

Styrelsens ambition är att erbjuda husägare att betala sin del direkt utan att vara med i lånet som samfälligheten tar. Det kommer troligtvis vara billigare att ta ett lån själv än att vara med i föreningens lån.

Vi betalar solidariskt för alla 3 etapper.

Fråga från stämman:

Har konsultfirman Bengt Dahlgren varit involverade med råd i finansieringen?

Svar från styrelsen:

Nej

Fråga/kommentar från stämman:

Vad är själva idén med att lägga upp 10,000 kr då det verkar påverka marginellt?

Svar från styrelsen:

Tanken är att de skulle kunna sänka lånebehovet med 1,37 miljoner. (Allmän kommentar: Vi kommer inte att tömma underhållsfonden helt då vi kan behöva pengar, om något annat akut måste åtgärdas).

Fråga från styrelsen till stämman:

Engångsbetalning på 10.000 – ska vi bry oss om det?

Svar från stämman:

NEJ

Fråga från styrelsen till stämman:

Ska det läggas till ett 4:e alternativ på 30 år?

Svar från stämman:

JA

Fråga från styrelsen angående rekommendation om längd för amortering:

Ska vi gå på 10 år eller kortare?

Svar från stämman:

NEJ

Fråga från styrelsen:

Ska vi gå på 15 år?

Svar från stämman:

Ja = 12 röster, Nej = klar majoritet av stämman

Fråga från styrelsen:

Ja till 20?

Svar från stämman:

Majoritet (men färre än föregående) – förbehåll kopplat till/i linje med garantin på jobbet – Förslaget antaget JA

Diskussion huruvida en rekommendation om lånelöfte för att sedan fatta beslut på ny stämman krävs/bör yrkas för att stärka beslutsunderlag med mer exakta kalkyler (räntevillkor och vilka som vill betala på egen hand). Vidare diskussion hur detta i så fall skulle påverka processen. Slutligen konstaterades att denna punkt inte lades till vid fastställande av dagordningen och förslaget drogs tillbaka.

Fråga från styrelsen till stämman:

Styrelsen ansvarar för underhållet av dag- och spillvattenledningar. Föreningen har inte finansiella medel idag för den investering vi står inför. Har styrelsen mandat att fastställa den för föreningen bästa lösningen?

Svar från stämman:

JA

Fråga från stämman:

Är det juridiskt hållbart att vissa fastighetsägare finansierar sin del genom lån via RVS och andra erlägger sin del av kostnaderna genom "engångsbetalningar"?

Svar från styrelsen till stämman:

Det behöver vi titta på och det behöver göras en juridisk bedömning om detta.

Fråga från stämman:

Går det att få tillgång till förfrågningsunderlaget?

Svar från styrelsen:

Ja, det ska vi möjliggöra men det är en omfattande dokumentation.

10. Styrelsens val av entreprenör

Styrelsen kunde inte redogöra förslag av entreprenör då man inte är klar med upphandlingen ännu.

11. Övriga frågor

Nej.

12. Meddelande om plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt

Stämmoprotokollet finns tillgängligt efter stämman på föreningens hemsida;
www.vastrarudboda.se.

13. Avslutande av stämman

Stämman avslutas.

14. Avslutande av stämman

Ordförande avslutade stämman och tackade styrelsen. Styrelsen tackade Ordföranden.

Underskrifter

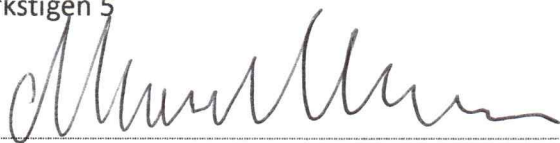


Per Björndahl

Ordförande

Per.Bjorndahl@telia.com

Barkstigen 5

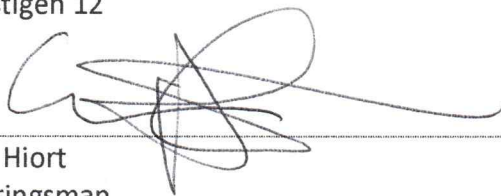


Maria Varenius

Sekreterare

maria.varenius@hotmail.com

Kronstigen 12

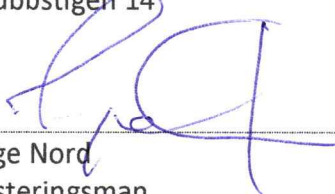


Claes Hiort

Justeringsman

claes.hiort@gmail.com

Stubbstigen 14



Inge Nord

Justeringsman

inge.nord@icloud.com

Kronstigen 8