

# TALLKOBBENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

## Kallelse till EXTRASTÄMMA

Måndagen den 12 februari 2018 kl 19.00 i  
Jordbro kultur- och föreningshus  
(fd Jordbromalmsskolan) aula.  
Avprickning och inlägg sker från kl 18.30.



## Innehållsförteckning

Förslag till dagordning .....	2
Information om fiberutbyggnad .....	3
Proposition 1 – Framtidsprojektet .....	6
Proposition 2 – Garagelängor .....	11
Fullmakt .....	17



## EXTRASTÄMMA

Måndagen den 12 februari 2018 kl 19.00  
i Jordbro kultur- och föreningshus aula.

### Förslag till dagordning

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av sekreterare för stämman
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Stämmans behöriga utlysande
6. Fastställande av dagordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Information om fiberutbyggnad
9. Proposition 1 – Framtidsprojektet
10. Proposition 2 – Garagelängor
11. Meddelande av plats där stämmoprotokollet hålles tillgängligt

Välkommen!

Styrelsen



# Information om fiberutbyggnad

## Bakgrund

Uppgiften att etablera och förvalta fiberanslutning finns inte med i föreningens anläggningsbeslut och är därför inget styrelsen ska arbeta med. Vid årsstämman 2017 fick styrelsen trots detta i uppdrag att se över frågan.

Under augusti och september genomförde Stadsnätbolaget Sverige AB en säljkampanj avseende anslutning till fibernät de planerade inom samfälligheten. Entreprenören planerar att gräva ner fiberkablar i området fram till varje fastighets tomtgräns. Därefter står det varje medlem fritt att själv teckna avtal med entreprenören för indragning och montage av fiber samt distribution av bredband och TV. Föreningen fick information om kampanjen strax före säljstarten men fick ingen möjlighet att diskutera en gemensam anslutning. Eftersom kampanjen riktar sig till respektive medlem behöver föreningen inte göra någon förändring av anläggningsbeslut. Inga kostnader kring detta arbete kommer att belasta föreningen.

I juni 2016 skrevs ledningsrättslagen om. En ledningsägare kan via Lantmäteriet få rätt att förlägga kabel för elektronisk kommunikation på fastigheten om det krävs för att bygga ut näten. Du kan läsa mer på <https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-ll.pdf>. Den nya lagen innebär bl.a. att markägaren inte kan neka ledningsägare rätt att förlägga kabel för elektronisk kommunikation men kan vara med och påverka var kabel skall förläggas.

## TV-distribution via samfällighetsföreningen

Enligt föreningens befintliga anläggningsbeslut har föreningen ansvar för att distribuera TV till samtliga medlemmar. Föreningen har ett gruppavtal med Com Hem som omfattar ett utökat TV-programutbud för perioden 2018-01-01—2022-12-31. Kostnaden för detta ingår i samfällighetsavgiften med 436 kr/år.

För närvarande sker distributionen analogt. När distributionen övergår till att ske digitalt täcker befintligt avtal även detta.

**Inhämtning av synpunkter på förslag till ledningsdragning**

Om Lantmäteriet beviljar utbyggnad av fiberkabel i mark på föreningens område kan föreningen inte neka detta. Det föreningen kan göra är att lämna synpunkter på var fiberkabel ska förläggas. Dessa synpunkter kommer föreningen att få möjlighet att lägga fram i samband med det sammanträde som Lantmäteriet kallar till innan de fattar sitt beslut. Under förutsättning att sammanträdet hålls efter extrastämman kommer styrelsen även att framföra de synpunkter som medlemmar lämnar. I föreningens diskussioner med Lantmäteriet och entreprenör avser styrelsen att väga in dragningen av befintliga ledningar (vatten och avlopp) i området.

**Begäran**

Styrelsen begär att medlemmar som har synpunkter på bifogat förslag om var fiberkabeln ska förläggas lämnar dessa skriftligen till styrelsen senast 19 februari. Kartan ligger även på föreningens medlemssida med högre kvalitet än bifogad kopia.

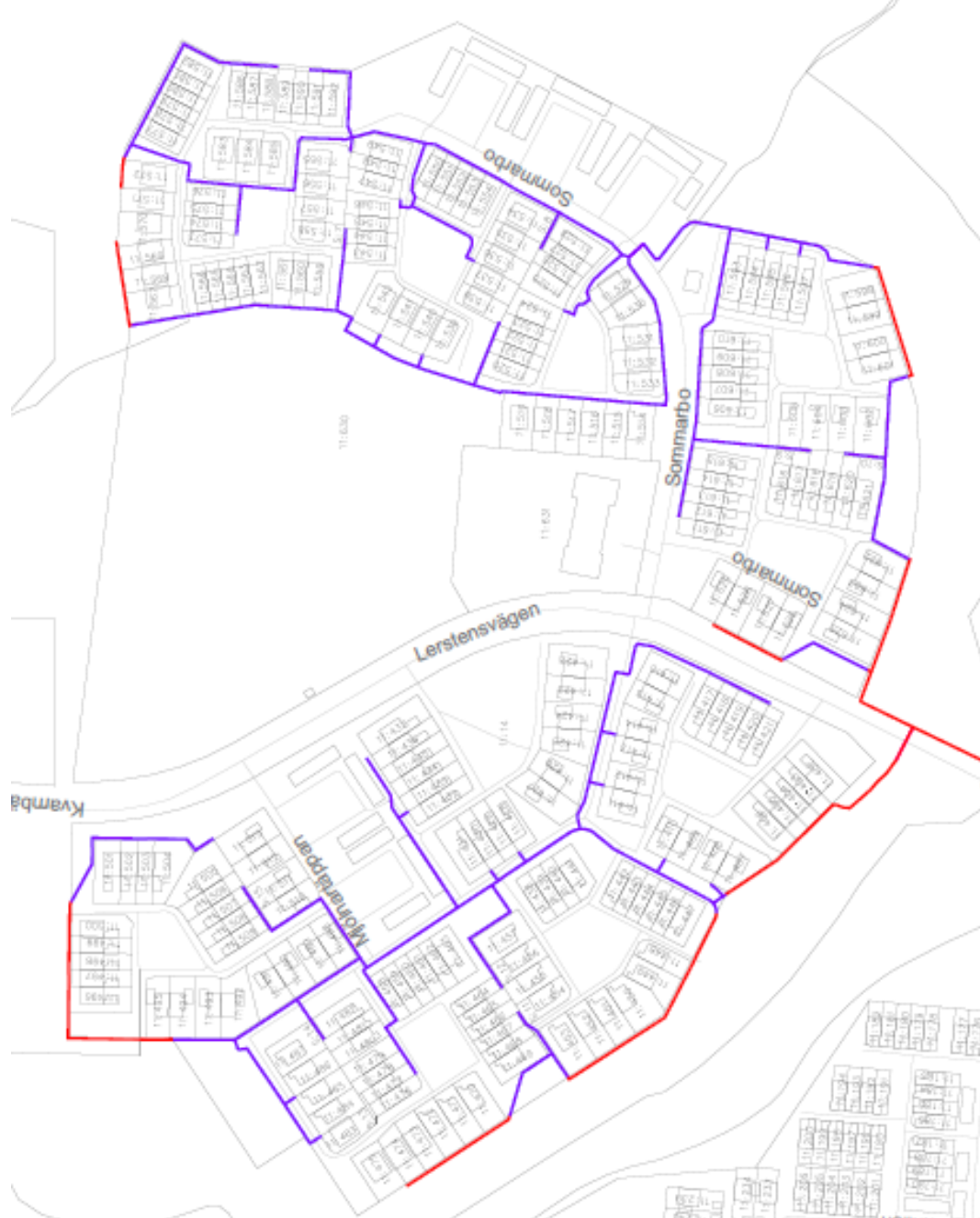
Ett förslag ska bestå i alternativ lösning till befintligt förslag. Eventuella förslag som bara är ett avslag på befintligt förslag kommer inte att beaktas.

Styrelsen

## Förslaget på ledningsdragning från Stadsnätbolaget Sverige AB

Finns även på föreningens hemsida <http://tallkobben.se/foreningen/arsmote/>.

<p> </p>	<p> </p>	<p> <b>STADSNÄTSBOLAGETS</b>                  STADSNETT                  Sveriges största                  el- och vattenföretag             </p>	<p>                 Stadsnätbolaget                  Box 100                  113 00 Stockholm                  Tel: 010-402 71 00                  info@stadsnatsbolaget.se             </p>	<p>                 Omslag: Jorda, Hattiga                  Skala:             </p>	<p>                 Datum: 2017-10-27                  Rev: A                  Rikt av:             </p>	<p>                 Mått:             </p>
----------	----------	---	---	---	--	--





# Proposition 1 – Framtidsprojektet

## Bakgrund

Varmvattenledningarna i samfälligheten kommer inom en snar framtid passera den beräknade livslängden vilket de senaste åren har resulterat i många och kostsamma reparationer.

Vid årsstämman 2014 fick styrelsen i uppdrag att fortsätta förhandla med Vattenfall för en lösning. Styrelsen valde att se även över andra ombyggnadsförslag. Tidigare och nuvarande styrelse, i samråd med en arbetsgrupp, har sett över alternativ på lösningar till att fortsätta reparera befintliga ledningar. Nedan presenterar vi de lösningar som vi har funnit för att förse våra fastigheter med värme och varmvatten. Priserna inkluderar moms.

## A. Primäranslutning

Uppdraget från stämman 2014 bygger på att Vattenfall tar över distributionen av värme och varmvatten och varje medlem blir kund direkt till Vattenfall.

Förslaget som styrelsen har fått innebär att Vattenfall gräver nya kulvertar med ledningar för kall- och varmvatten från framsidan och in till varje medlems förråd respektive garage. På utsidan av varje medlems förråd alternativt garage där rören kommer att gå in monterar de ett skåp där de även kan göra avläsningar. Vattenfall blir ansvarig för varmvattenledningar fram till skåpen. Medlemmen ansvarar för ledningarna från skåpet och inne i fastigheten. Vattenfall beräknar att arbetet kommer att ta upp till omkring tre år från start till avslut genom återställning.

Byte till primäranslutning kräver ändring av anläggningsbeslutet som dock kan förenklas med ledningsförrättning.

*Beräknad kostnad för att ändra anläggningsbeslut: ca 1 000 kr/fastighet (250 000 kr för hela föreningen).*

*Ingen ny offert har erhållits från Vattenfall. Offerten från år 2013 är omräknad i samråd med Vattenfall. Beräknad kostnad: 170 000 – 200 000 kr/fastighet (38–45 miljoner kr för hela föreningen).*

Föreningen har fått lånelöfte från banken för att täcka denna investering. Avbetalningen kan ske genom amortering på samfällighetsavgiften på 40 år. Beräknad kostnad: ca 2 220 – 2 630 kr/kvartal och fastighet.

Värmekostnad baserat på 2016 års prisnivå:

Årsförbrukning	Debitering via samfälligheten	Debitering via Vattenfall	Differens
10 600 kWh	12 938 kr	11 366 kr	1 572 kr
13 400 kWh	15 827 kr	14 010 kr	1 817 kr
16 100 kWh	18 614 kr	16 558 kr	2 056 kr

Informationsmaterial från Vattenfall finns på föreningens hemsida

<http://tallkobben.se/foreningen/arsmote/>.

Med detta alternativ kommer inte föreningen att ha några framtida kostnader för underhåll av värmeanläggningen. Vattenfall kommer att ha ansvaret för distribution, drift och underhåll av värme och varmvatten.

## B. Sekundäranslutning

Sekundäranslutning är den befintliga lösningen där föreningen får värme och varmvatten från Vattenfall och distribuerar detta till medlemmarna via undercentraler. Med anledning av de gamla ledningarna krävs stora åtgärder och löpande underhåll.

Kostnaden för att byta ut befintliga värmerör är likvärdigt med alternativ A. Orsaken är att grävarbetet är lika omfattande dock är materialkostnaden något lägre. Till dess att samtliga rör är bytta är beräknade kostnader för att fortlöpande underhålla och utföra planerade materialbyten av ledningar och undercentraler ca 1 miljon kr/år.

Med detta alternativ kommer föreningen även fortsättningsvis ha ansvaret för distribution, drift och underhåll av ledningar för distribution av värme och varmvatten.

Någon framtida övergång till primäranslutning är inte möjlig med detta alternativ.

## C. Lokala lösningar för varje medlem

Exempel på lokala lösningar kan vara luftvärmepump, solpanel i kombination med luftvärmepump eller luft-/vattenvärmepump. Lokala lösningar för att få värme och varmvatten till varje fastighet separat kräver ändring av anläggningsbeslutet. Denna ändring ska Lantmäteriet fatta beslut om vid en förrättning. Det här alternativet kräver att samtliga medlemmar skaffar egna lokala lösningar. Kostnader för den lokala lösningen måste varje medlem själv stå för.

En lokal lösning som innebär att värme och varmvatten inte distribueras centralt kräver åtgärder för att inte kallvattenledningarna ska frysa. Endera måste ledningarna grävas ner till frostfritt djup eller så måste ledningarna förses med isolering eller värmekabel.



*Beräknad kostnad för att installera en lokal lösning: ca 100 000 kr/fastighet (luft-/vattenvärmepump).*

*Beräknad kostnad för att ändra anläggningsbeslut: ca 1 000 kr/fastighet (250 000 kr för hela föreningen).*

*Beräknad kostnad för att gräva om kallvattenledningen: ca 130 000 kr/fastighet (30 miljoner kr för hela föreningen).*

*Föreningen har fått lånelöfte från banken för att täcka denna investering. Avbetalningen kan ske genom amortering på samfällighetsavgiften på 40 år. Beräknad kostnad: ca 1 755 kr/kvartal och fastighet.*

### **Återställning efter grävning**

Samtliga förslag kräver någon form av grävarbeten. Allt arbete kommer att utföras så att skador minimeras. Uppfarter och vägsträckningar kommer att återställas med asfalt. Där grävning berör tomtmark kommer fastighetsägarna att få jord och gräsfrö. Buskar, träd, stenläggningar och trädäck kommer inte att återställas av samfälligheten.

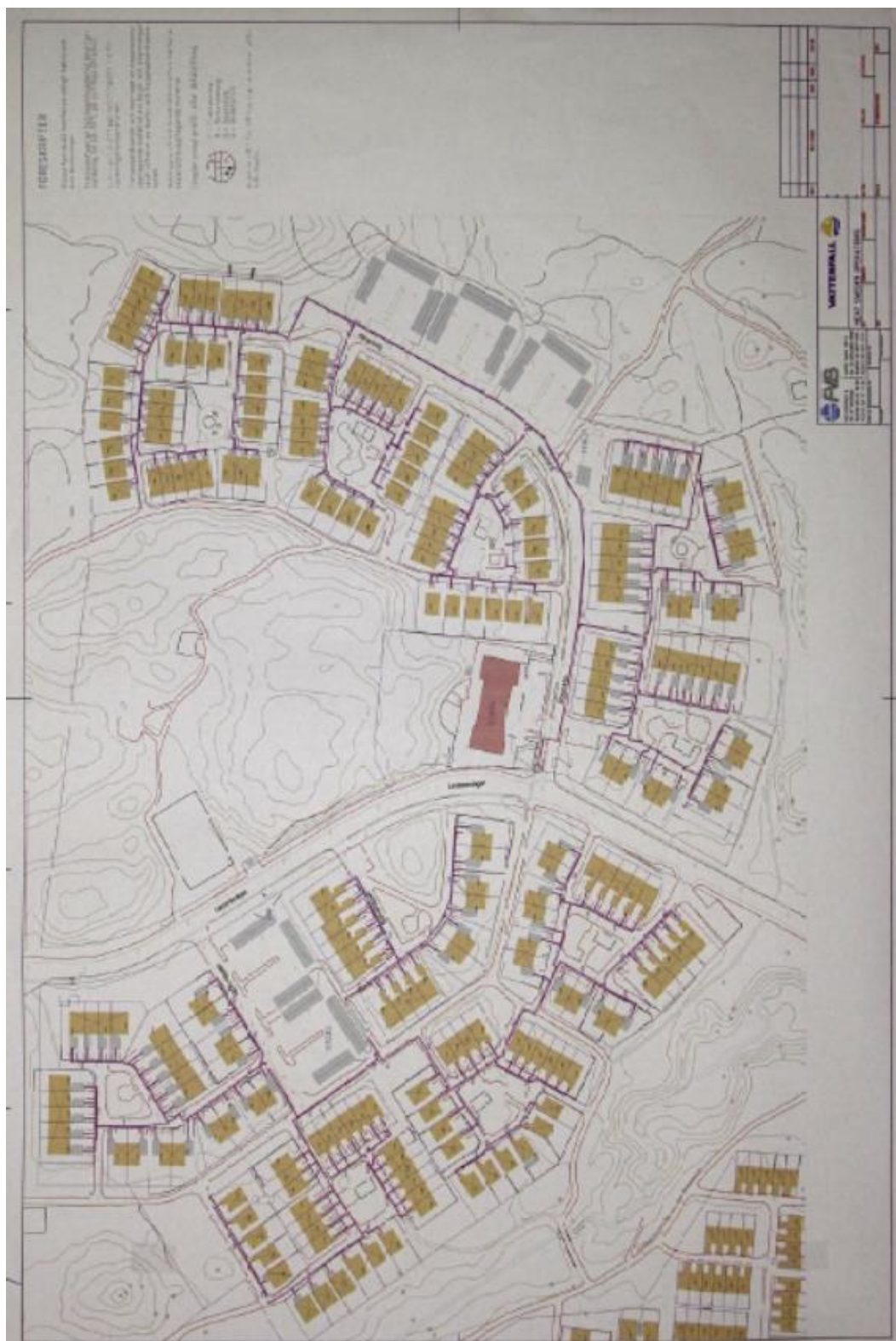
### **Yrkande**

Styrelsen yrkar på att stämman beslutar om vilket av ovanstående alternativ som föreningen ska genomföra.

Styrelsen

## Projekteringskarta från Vattenfall

Finns även på föreningens hemsida <http://tallkobben.se/foreningen/arsmote/>.



## Konsekvensanalys frysrisk avlopp utförd av Bengt Dahlgren Stockholm AB

Nedan följer ett utdrag ur konsekvensanalys. Den fullständiga konsekvensanalysen finns på föreningens hemsida <http://tallkobben.se/foreningen/arsmote/>.

...

### 5 KONSEKVENSER FÖR BEFINTLIGT SPILLVATTENSYSTEM

Om en spillvattenledning förläggs grundare än frostfritt djup finns alltid risken att det skapas påfrysning av spillvattnet. Detta kan vara lätt påfrysning som släpper (tinas upp) av kontinuerligt utsläpp av spillvatten. Det kan vid ogynnsamma fall med långvarig kyla även leda till kraftig påfrysning som leder till försämrade avledning av spillvatten, stopp samt skador (fryssprängning av rör).

Ökad eller minskad risk för frysning enligt nedan:

#### Ökad/minskad risk för frysning

- Ökar desto ytligare ledningen ligger
- Ökar desto mindre snötäcket är på marken. Ledning på skottade och plogade marktytor innebär att tjälen går djupare ner i marken.
- Ökar med lägre utomhustemperatur
- Ökar med långvarigt låg temperatur
- Minskar för ledning förlagd nära värmekälla som värmeledning, husfasad.
- Minskar med minskad ledningslängd. Temperaturen på spillvattnet sjunker med ökad längd (rinnsträcka).
- Minskar med kontinuerligt användning/utsläpp av spillvatten.
- Minskar med ökad temperatur på ledningsvattnet.

För spillvattenledningen utmed fasaderna, som ligger över frostfritt djup är det positivt att de ligger relativt nära och delvis under byggnad, kommer att ha/kan ha ett snötäcke under vintertid, har kontinuerlig drift med flera radhus som löpande ansluter till ledningen samt relativt kort ledningsträcka fram till frostfritt djup.

### 6 ÅTGÄRDSFÖRSLAG

Det finns ett antal åtgärder för att säkerställa att ledningarna inte får problem med frysning.

- Omläggning/nyförläggning av ledningarna till frostfritt djup.
- Uppschaktning/friläggning och installation av utvändig värmekabel i kombination med överliggande plan markisolerskiva eller hästskoformad isolerlåda.
- Som ovan fast utan värmekabel.
- Ytlig uppschaktning ca. 30 cm och överliggande plan markisolerskiva.

Med tanke på att delar av området, som redan har omförlagd närvärmekulvert, inte har haft problem med frysning eller funktionsstörning sedan ca. 5 år, bedömer vi att som högst eventuellt investera i ytlig uppschaktning med överliggande markisolerskiva. Även de positiva delarna beskrivna i kap. 5, bidrar till att föreslå den enklaste lösningen.

...



## Proposition 2 – Garagelängor

### Bakgrund

Denna fråga rör ekonomiskt endast de medlemmar som har del i sektion 2, dvs de medlemmar som har del i garagelängorna inom samfälligheten.

Under hösten 2016 genomförde Corvara AB en besiktning av föreningens gemensamma garagelängor. Besiktningen resulterade i en specifikation där anmärkningar och foton för varje garage finns dokumenterade. Med hänsyn till att specifikationen innehåller bilder på medlemmars privata egendom publicerar vi inte det. Bifogat finns istället den sammanställning som Corvara AB lämnade.

Sedan styrelsen fick protokollet från besiktningen har vi arbetat för att få in offerter med förslag på åtgärder för att lösa de brister och tillkortakommanden som garagelängorna uppvisade. Styrelsen har erhållit positiva referenser på de entreprenörer som har lämnat offerter.

Planeringen är att arbeta med tre längor i taget vilket innebär att en parkeringsyta i taget kommer att vara avstängd under renoveringen.

Vi har fått in tre offerter. Nedanstående lösningspresentationer är utdrag ur dessa offerter.

### A. Ombyggnation med träkonstruktion

#### *Utvändiga arbeten:*

- Utbyte av rötskadad utvändig panel och grundmålning. De paneler som är nära marken skall kapas så mycket att den inte suger vatten.
- Kantsten vid garagegavel tas bort och dräneras istället med makadam eller finsingel detta p.g.a. att vatten, ogräs och skräp samlas mellan garagebyggnaden och kantstenen. Stuprör justeras så att vattnet rinner från byggnaden.
- Ytterväggar: Paneler kapas fram till första regel. Fuktskadad hårdpapp och trämaterial på insidan tas bort fram till första regel och ersätts med ny panel och trämaterial samt vattenskydd i plåt monteras mellan befintlig panel och ny panel.
- Ta ner takpannor på samtliga garagebyggnader, lägga takpapp, lägga takpannor, sätta upp rännor och stuprör samt sätta över bleck. Hårdpapp på taket tas bort och ersätts med underlagstäckning.

*Invändiga arbeten:*

- Laga alla regler som är rötskadade, rensa algpåväxt på alla ytor, rensa alla nät som skiljer garagen åt av prylar. Åtgärda alla rötskador. Byta ut syllar som ligger på marken, byta ut skivmaterial på insidan.
- Genomgång av garagedörrar och åtgärda eventuella brister.

*Kostnad per fastighet:* ca 32 250 kr per fastighet.

**B. Ombyggnation delvis med kompositkonstruktion***Byte av syllar*

Väggliv kapas 40 cm upp och ersätts med bärande liggande balk på betongplint. Beklädnad på utsidan med typ sten i terraskiva. Detta är en mer hållbar konstruktion som inte är så fuktkänslig som dagens konstruktion. Hörnor samt anslutning till garageportar bekläds med plåt.

Övrig panel över 40 cm tvättas och behandlas med algvätt. Ändrä grundoljas för att undvika framtida rötangrepp.

Mellanväggar rivs, avskiljande nät kvarstår.

*Byte av tak*

Rivning av takpannor, bärläkt samt invändiga boardskivor, vindskivor, fotplåtar och hängrännor. Nytt tak enligt följande konstruktion; På takstolarna monteras armerad takplast för att förhindra uppkomst av kondens. Ny bärläkt samt betongpannor läggs. Nya plåtdetaljer såsom fotplåt, hängrännor och vindskivor monteras.

*Kostnad per fastighet:* ca 47 000 kr per fastighet.

*Kostnad för rivning av uppbyggda mellanväggar tillkommer med:* 1 850 kr/vägg

**C. Nya garagelängor**

Helt nya garagelängor i enlighet med tidigare konstruktion och utseende. Takbeklädnad och grundstomme liknande lösningen presenterat i alternativ B. Befintlig el demonteras och återmonteras. I priset för nya garagelängor är container för förvaring av befintliga garageportar som ska återanvändas inkluderade. Även containerhyra för byggavfall är inkluderat. Garagen levereras grundmålade.

*Kostnad per fastighet:* ca 73 600 kr/fastighet

*Kostnad för färdigstrykning tillkommer med:* ca 2 200 kr/fastighet

## Betalningsplan

Hur betalning av arbeten med garagelängorna ska ske måste fastställas av stämman i samband med beslut om budget. Styrelsen ser två alternativ till lösning:

- Extra utdebitering – Den här lösningen innebär att föreningen kommer att debitera samtliga medlemmar med del i sektion 2 hela kostnaden för arbetet när det är slutfört. Hur stor kostnaden blir beror på vilken lösning extrastämman fattar beslut om.
- Avbetalning – Föreningen har fått lånelöfte från banken. Den här lösningen innebär att föreningen kommer att debitera samtliga medlemmar med del i sektion 2 en extra kostnad/kvartal under fem år. Hur stor kostnaden blir beroende på vilken lösning extrastämman fattar beslut om.

Inklusive avsättningen år 2017 finns 471 845 kr i fonden för garagelängorna. Till detta kan även överskott från år 2017 läggas på ca 383 000 kr. Beslut om detta sker på ordinarie stämma i mars 2018. Totalt skulle detta innebära att det finns ca 854 000 kr i sektion 2 eller ca 6 600 kr/fastighet. Möjlighet finns att använda delar av fonden för åtgärderna och på så vis hålla kostnaden nere. Dock krävs att viss del av fonderade medel kvarstår för kommande åtgärder även efter denna renovering.

Fondering för sektion 2 ska ske årligen med mellan 400 – 1200 kr enligt stadgarna. Styrelsen kommer inför kommande budgetarbete att förslå fondering på det lägsta beloppet.

## Yrkande

Styrelsen yrkar på att stämman beslutar om vilket av ovanstående alternativ som föreningen ska genomföra.

Styrelsen

**Sammanställning från Corvara AB.**

Nedan följer ett utdrag ur sammanställningen. Den fullständiga sammanställningen finns på föreningens hemsida <http://tallkobben.se/foreningen/arsmote/>.

...

## BRF Tallkobben

### Sammanfattning

Garagelängorna är ganska illa åtgångna. Det ligger syllar av trä direkt på mark vilken är en riskkonstruktion och bör åtgärdas. Panelen på längorna är generellt för nära mark vilket medför att det sugs upp kapillärt i panelen och med tiden så framkommer rötskador på panelen.

Den algpåväxt som finns går att sanera (med väteperoxid eller liknande) men där panelen är rötskadad så bör man byta ut panelen för att undvika vidare rötskador i panelen.

Dom syllar som ligger direkt på mark bör bytas ut för att undvika framtida problem med mikrobiella skador samt avvikande dofter, det kan även i förlängningen betyda att stommen blir svagare om det uppkommer rötskador i syllarna.

Skivmaterial av trä på insidan av ytterväggar bör bytas då dom i mycket stor utsträckning har mikrobiell påväxt och ej går att sanera då dom inte är åtkomliga i sin helhet.

Takets insida finns det både gamla och nya fuktskador på masoniten samt rötskador på regelverk för innerväggar/nät.

Generellt åtgärdsförslag:

Rötskadad panel kapas i erforderlig omfattning. ( i stort sett gäller detta garagelängorna i sin helhet)

Synligt skadad stomme saneras med väteperoxid det går ej att garantera att eventuell synlig mikrobiell påväxt kommer att försvinna från materialet utan det kan finnas kvar spår från tidigare påväxt.

Mellanväggar som är synligt skadade rivs i sin helhet.

Byte av syll gäller hela garagelängorna.

Vid återställning av rivet material ska markfukt samt fuktproblematiken med kallgarage tas med i åtanke så som: organiskt material ej närmare än 30 cm från mark (panel, mellanväggar m.m)

Syll bör fuktsäkras enligt dagens gällande branschregler vid eventuell återställning.

Sanering samt byte av panel, skadat regelverk blir troligen en stor kostnad så man bör se över konstruktionen och eventuellt byta ut den i sin helhet för en mer hållbar konstruktion.





## Vem har rätt att rösta?

Rätt att rösta i beslut som rör sektion 1 har de som är medlemmar i Tallkobbens samfällighetsförening dvs. fastighetsägare på Mjölntäppan och Sommarbo och som fullgjort sin bidragsskyldighet i tid.

Rätt att rösta i beslut som rör sektion 2 har endast fastighetsägare med garage i länga på Mjölntäppan eller Sommarbo och som fullgjort sin bidragsskyldighet i tid.

Röstberättigade deltagare i årsstämman kan rösta genom ombud om ombudet kan visa fullmakt vid registrering inför årsstämman. Vid flera ägare till en fastighet måste samtliga ej närvarande ägare lämna fullmakt till ombud. Se förslag till fullmakt nedan.

Registrering av röstberättigade kommer att ske vid ingången genom avprickning i fastighetslista, vilken kommer att utgöra röstlängd vid stämman.

**OBS! Endast en (1) röst/fastighet.**

## Fullmakt

Medlem får med fullmakt företräda endast en (1) frånvarande medlem vid röstning. Frånvarande medlem får skriva endast en (1) fullmakt för röstning.

## FULLMAKT:

Till Tallkobbens samfällighetsförenings extra årsstämma den 12 februari 2018.

Röstberättigade deltagare vid ovan extra årsstämma skall vara fastighetsägare i Tallkobbens samfällighetsförening och kunna lämna denna fullmakt vid registrering för att företräda frånvarande fastighetsägare i föreningen.

**JAG/VI:** \_\_\_\_\_  
(namn, adress, TEXTAT)

**Befullmäktigar härmed:** \_\_\_\_\_  
(namn, adress, TEXTAT)

att i röstning företräda mig i förhandling vid extra årsstämman den 12 februari 2018.

\_\_\_\_\_ Kalvsvik 11: \_\_\_\_\_  
Fullmaktsgivarens/-givarnas namnteckning/-ar och fastighetsbeteckning