

Kallelse till årsstämma 2014



Medlemmarna i Zetterlundsvägens Samfällighetsförening kallas härmed till ordinarie årsstämma

tisdagen den 18 november kl. 19.00 i Vittraskolans matsal.

[Se bifogad kallelse med dagordning.](#)

[Kompleta stämmodokument går att ladda ner här.](#)

Det kompletta beslutsunderlaget inför stämman finns också tillgängligt i föreningens INFO-låda till vänster om entrédörren till styrelserummet, Zetterlunds väg 119 **fr o m måndag 3 november**. Hör av dig till styrelsen om det är slut i INFO-lådan.

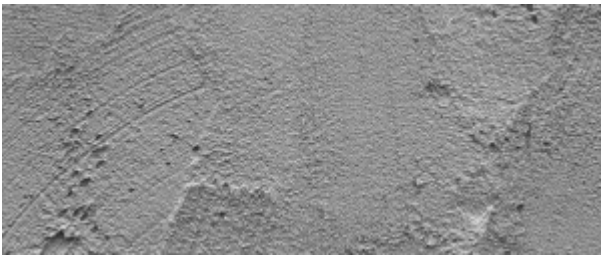
Några papperskopior kommer också att finnas tillgängliga på stämman.

- [Verksamhetsberättelse 2013-2014](#)
- [Revisionsberättelse 2013-2014](#)
- [Årsbokslut 2013-2014](#)
- [Uppdaterad underhållsplan](#)
- [Förslag om garagerenovering](#)
- [Budgetförslag 2014-2015](#)
- [Styrelsens kommentar budget 2014-2015](#)
- [Valberedningens förslag till ny styrelse](#)

Faktura för nästa kvartal kommer efter årsstämman.

Väl mött på stämman!

Förslag om garagerenovering till årsstämman 2014



Styrelsen har i förslag till årsstämman den 18 november 2014 föreslagit att låta genomföra en större renovering av garagen med anledning av att betongkonstruktionen behöver åtgärdas. [Det fullständiga förslaget finns beskrivet i ett PM som ingår i beslutsunderlagen inför stämman.](#)

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

1. Genomföra renovering av alla fem garagens betongkonstruktion i enlighet med detta förslag.
2. Uppdra åt styrelsen att teckna avtal med tilltänkt entreprenör inom de ekonomiska ramar som presenteras.
3. I samband med renoveringen låta riva den gamla överbyggnaden (alternativ 1)
4. Börja med garage 1 och låta kostnaden för renovering av garage 1 belasta balanserad vinst och underhållsfond.
5. Efter renovering av garage 1 utvärdera arbetet med renoveringen och låta stämman 2015 besluta om tidsplan och finansiering av renovering av garage 2-5.

Bakgrund

Styrelsen har låtit företaget Stockholm Betongkonsult AB under 2013 genomföra en så kallad kloridkartering i våra garage för att undersöka statusen på betongkonstruktionen som nu är över 30 år gammal. Förenklat kan man säga att vi ville veta om armeringen i betongen har rostat sönder eller inte och i så fall hur mycket eftersom detta kan påverka bärigheten i hela konstruktionen. Den mer tekniska förklaringen lyder som följer. Klorider har ofta stor betydelse då risk för armeringskorrosion i betongkonstruktioner utvärderas. I betong som innehåller förhöjda halter av klorid, löper armeringen större risk att angripas av korrosion. Armeringskorrosion innebär att konstruktionens bärighet försämras. Dels går armeringens förankring i betongen förlorad, dels minskar armeringens tvärsnitt p.g.a. avrostning och dels minskar betongens tvärsnitt respektive effektiva höjden p.g.a. spjälkning av det täckande betongskiktet.

Skador på betongkonstruktioner i garage och p-hus är ett mycket vanligt problem. Oftast orsakas skadorna av klorider från tösalt som bilarna vintertid drar med sig in på parkeringsplanen. Saltet följer med vattnet som suggs upp i betongen. Vattnet dunstar, men saltet blir kvar. Kloriderna tränger in i betongen och förorsakar på sikt att armeringen rostar. Rosten har mycket större volym än det ursprungliga stålet, vilket medför att betongen utanför rostande armeringsjärn spricker och till slut spjälkas av. Karteringen har till uppgift att bestämma hur djupt man måste bila för att komma ner till oangripen betong (eller åtminstone betong med låga halter av klorider) och att det är ett sätt att kontrollera och minimera kostnaderna för betongbilning som är en stor del av reparationskostnaderna.

De prover som nu tagits visar på att vi behöver åtgärda betongkonstruktionerna i alla våra fem garage. Det som är mest kritiskt att åtgärda är bland annat de väggar som bär upp ramperna till det övre garaget och bjälklaget. Undersökningen

visar också att det saknas ordentligt tätskikt i bjälklaget. Det är viktigt att understryka att ingenting i analyserna pekar på att konstruktionen skulle vara såpass angripen att det finns risk att väggar eller tak rasar ihop utan det handlar snarare om att ta hand om problemen innan man behöver göra ännu dyrare ingrepp längre fram.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att den gamla inre garagekonstruktionen med vipportar ska rivas och det övre p-däcket ska bli öppet precis som det nedre. Den gamla överbyggnaden invändigt vid rampen upp till övre plan borde också rivas och ersättas med skyddsräcken. Styrelsens bedömning är att den gamla överbyggnaden inte fyller någon funktion förutom att den möjliggör ett låsbart utrymme för bil och biltillbehör. I ett senare skede får styrelsen ta ställning till om det ska utföras åtgärder i både nedre och övre garage för att t ex möjliggöra en säker förvaring av däck och takboxar. Oavsett hur garagens är utformade får de inte användas till förråd av diverse saker.

Det är styrelsens samlade bedömning att ska garagen renoveras ska det göras med ett helhetstänk vilket också innebär en översyn av el, belysning och motorvärmare. Den gamla överbyggnaden borde egentligen ha rivits redan när de plåttaken monterades. Skillnaden i kostnad mellan att låta överbyggnaden och vara kvar eller om den ska rivas ligger på ungefär 180 tkr. Vad gäller de gamla stålportarna är flera redan idag trasiga och behöver ersättas. Enligt underhållsplanen är deras livslängd passerad. Ska den gamla överbyggnaden vara kvar behöver portarna bytas ut. Ytterligare argument för att riva är att många nya bilar är så stora att de inte får plats i de små garageplatserna. På de platser där det satts upp extra skiljeväggar är det orimligt trångt. I flera garage låter man vipportarna stå öppna.

Styrelsen har också låtit brandexperter titta på den nuvarande

konstruktionen och även om den uppfyller formella krav avseende brandskydd så ökar brandbelastningen om befintlig gammal konstruktion bibehålls.

Styrelsen har också låtit utreda frågan om vissa garageplatser tillhör eller ingår i vissa fastigheter eller bostadsrätter. Utredningen visar dock att platserna slumpats ut då samfällighetens bildades och att ingen enskild fastighetsägare kan ställa krav på att disponera en viss plats. Alla medlemmar har rätt till en plats men det är styrelsen som förvaltar och fördelar platserna även om några förändringar vad gäller platstilldelningen inte gjorts sedan förrättningen på 80-talet. Vi är medvetna om att vissa medlemmar uppfattat det så att säljare eller mäklare utlovat att en särskild p-plats ingår men det är upp till samfälligheten att avgöra vilken. Det finns, såvitt styrelsen vet, heller inga avtal mellan samfälligheten och enskilda medlemmar som reglerar vilken plats som ingår i samfällighetsavgiften och att denna plats ska vara bestyckad på ett visst sätt. Några har fått platser i nedre garage och några har fått platser i övre garage. Flera medlemmar hyr dessutom extra platser eftersom man har fler bilar eller inte får plats med sin bil i den mindre garageplatsen.

Om den gamla överbyggnaden rivs kommer belysningen att behöva ses över på övre plan samt vissa förstärkningsarbeten att utföras. Förutom betongarbeten kommer bjälklaget (tak) att målas för att skapa en ljusare miljö på nedre plan. Projektet kommer också se över och försöka åtgärda viss avrinning från garagetaken för att motverka att det skapas en alltför fuktig miljö i garagen.

Styrelsen föreslår att vi startar renoveringen med garage 1.

Innan renoveringen kan påbörjas måste garaget tömmas på bilar, cyklar, däck etc. En plan för tillfällig parkering under tiden som ett garage renoveras kommer att tas fram. Styrelsen kommer utse projektledare och arbetsgrupp. Uppskattningsvis tar det 2-3 månader att renovera ett garage.

Kostnader

De tidiga kostnadsuppskattningarna på cirka 700 tkr per garage visar sig inte hålla när vi väl arbetat vidare. Kostnaden beräknas snarare bli den dubbla. Eftersom kostnaden är så pass stor är det styrelsens förslag att vi hanterar ett garage i taget, vilket också presenteras i underhållsplanen. Då vi redan tidigare har stora lån för garagetaken och fibernätet är det inte styrelsens avsikt att i dagsläget ta ytterligare lån för att möjliggöra en komplett renovering av alla garage samtidigt. Vi föreslår istället att vi börjar med ett garage och sedan har som målsättning att renovera ett garage per eller vartannat verksamhetsår. För att finansiera det första garaget föreslår vi ett utnyttjande av balanserad vinst och underhållsfond. Finansiering av vidare renovering får tas upp vid nästföljande stämma. Renoveringen kan då antingen finansieras med hjälp av lån (amortering och ränta läggs på samfällighetsavgiften) eller en direkt höjning av samfällighetsavgiften. Ungefärliga beräkningar visar att avgiften skulle behöva höjas till ungefär 18 tkr/hushåll/år för att täcka en garagerenovering per verksamhetsår om kostnaden tas direkt i budgeten.

Alternativ 1 (riva gammal överbyggnad)

Garagerenovering 1 437 500 kr

Rivning 119 875 kr*

1 557 375 kr

Alternativ 2 (behålla och renovera gammal överbyggnad)

Garagerenovering 1 656 250 kr

Nya stålportar 80 625 kr**

1 736 875 kr

Samtliga kostnader är inklusive moms. Kostnaderna kan i vissa delar justeras inför avtalstecknande men ska ses som

"takpriser".

* Rivningen kan bli billigare om den bryts ur totalentreprenaden och genomförs separat.

** Leverantören har gjort vissa reservationer för arbeten som kan höja priset.

Styrelsemöte 14 oktober 2014



En rapport i punktform från styrelsemötet i oktober:

- Projektgruppen för garagerenoveringen har med hjälp av Stockholm Betongkonsult tagit in offerter och har nu presenterat ett förslag till stämman att ta ställning till. Förslaget kommer att finnas som en bilaga till kallelsen till stämman och presenteras här på hemsidan.
- Det har visat sig att det är dags att byta ut batterier i alla värmemätare. Vicevärden beställer och kommer samordna utbytet.
- Styrelsen beslutade att köpa in ny gräsklippare/multimaskin.
- Styrelsen beslutade att köpa in flaggstång inklusive montering. Flaggstången kommer placeras på den platsen där vi brukar ha julgranen och kläs med ljus i december och ersätter därmed granen.
- Vicevärden har utrett möjligheterna till att ta hit kärl/container för grovsopor men styrelsen beslutade att inte erbjuda detta då de kräver ständig bevakning/låsbar

- container för att inte vad som helst ska slängas där.
- Styrelsen har fått in skrivelse om att sätta upp bommar in till området för att förhindra obehörig trafik. Styrelsen beslutade dock att inte gå vidare med detta i dagsläget.
 - Kallelse till stämman kommer att delas ut under städhelgen.
 - Styrelsen beslutade att godkänna verksamhetsberättelse. Den kommer att finnas tillgänglig i INFO-lådan vid Z-väg 199 samt publiceras på hemsidan.
 - Styrelsen beslutade att godkänna budgetförslaget och debiteringslängd för verksamhetsåret 2014/2015. Dessa kommer också finnas tillgängliga i INFO-lådan samt läggas ut på hemsidan.
 - Diskuterades återkoppling med anledning av Sappa-problemen. Se särskild information på hemsidan.
 - Angående tidigare avtal om markupplåtelse för nya VA-ledningar så kommer inget bygge att komma igång förrän till våren.
 - Allt är förberett inför städdagen 25-26 oktober.

Nästa styrelsmöte hålls i anslutning till årsstämman den 18 november.

**Meddelande
valberedningen**

från



Valberedningen arbetar just nu med att ta fram förslag till ny styrelse inför årsstämman i november.

Kanske har just du intresse av att komma med i styrelsen och arbeta tillsammans för att utveckla vårt område?

Kontakta i så fall någon av oss som sitter i valberedningen så berättar vi gärna mera!

Funktion	Namn	Adress	Telefon
Auktoriserad revisor	Christina Wahlström	Revisorspoolen, Täby	08-792 19 30
Lekmannarevisor	P-A Lindeborg	Z-väg 103	08-510 138 32
Revisorsersättare, godkänd revisor	Mikael Jonsson	Certe Revision, Stockholm	

Du kan också använda nedanstående formulär för att skicka in en intresseanmälan.

[contact-form-7 id="376" title="Kontakta styrelsen"]

Styrelsemöte 16 september 2014



En rapport i punktform från styrelsemötet i september:

- Garagerenoveringen. Arbetet med att ta in offerter inför stämman fortgår men tar mycket tid. Tanken är att stämman ska få ta ställning ett förslag inklusive totalkostnad som styrelsen förordar. Kostnaden föreslås tas ur underhållsfonden. Offerterna ska vara inne senast 24 september.
- Fortfarande visst läckage i garage 2, trots monterad extra brednockplåt. Västanfors underrättas om detta.
- Avläsningen har gått bra och ska nu bearbetas vidare i Excel innan slutdebitering sker.
- Vissa värmemätare har fått problem med batteriet som kanske behöver bytas ut. Johan felsöker vidare.
- Problemen med Sappa TV och fibernätet diskuterades. Dan och Peter följer upp detta med både Teknikbyrån och Sappa samt lägger ut information på hemsidan.
- Johan presenterade ett förslag att köpa in och montera en flaggstång vid infarten (ungefär där granen brukar stå). Tanken är att vi sedan ska kunna klä flaggstången med ljuskedja och på så sätt skipa julgranen som börjar kosta ganska mycket pengar att köpa in, sätta upp och tas ner varje år.
- Alla lekplatser är nu renoverade utom stora lekplatsen där befintliga träställningar behöver ses över. Lek- och parkgruppen ska också ta en dialog med kommunen och de

är beredda att hjälpa oss med upprustningen.

- Johan presenterade förslag att ersätta befintlig gräsklippare med en moderna "allround"-maskin som också skulle kunna användas för lättare snöröjning.
- Göran gick igenom utfall per den sista augusti och presenterade förslag till budget 2014/2015. Förslaget kommer att diskuteras vidare och fastställas på nästa styrelsemöte.
- Årstämmen är flyttad till tisdag 18 november. Platsen blir Vittraskolans matsal.

Nästa möte äger rum den 14 oktober kl 19.