

Rapport från årsstämma 2014



Föreningens årsstämma samlade ett 40-tal personer, både fastighetsägare och medlemmar i bostadsrättsföreningen, i Vittraskolans matsal tisdagen den 18 november 2014.

Stämman beslutade bland annat att:

- Godkänna styrelsens verksamhetsberättelse och fastställa resultat- och balansräkning
- Ge styrelsen ansvarsfrihet för det gångna året
- Fastställa resultatdisposition enligt styrelsens förslag
- Fastställa utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd enligt styrelsens förslag.

[Samtliga stämmodokument finns att ladda ner här.](#)

Stämman beslutade också att hänskjuta beslutet om garagerenoveringen till en extra stämma med motiveringen att medlemmarna skulle få längre tid att sätta sig in i styrelsens förslag. Den nyvalda styrelsen kommer att återkomma med kallelse till extra stämma som planeras att hållas en bit in i januari 2015.

Efter diskussionen om garagerenoveringen valde stämman en ny styrelse.

Till ordförande omvaldes **Peter Lindén**. Till ledamöter omvaldes **Helena Mildén, Ronny Karlsson, Göran Randquist,**

Torbjörn Johansson och nyvaldes **Dan Axelsson**, tidigare ersättare.

Till nya ersättare omvaldes **Cecilia Albinsson** och nyvaldes **Bosse Hedström**.

Efter årsstämman konstituerade sig styrelsen med Helena Nildén som sekreterare och Göran Randquist som kassör.

[Hela styrelsens sammansättning med kontaktuppgifter finns här.](#)

Efter stämman avtackades ledamöterna **Kenneth Eklund** och **Kurt Sandberg** efter lång och trogen tjänst i styrelsen.

Till revisorer omvaldes **Christina Hafström**, auktoriserad revisor vid Revisorspoolen, Täby och **P-A Lindeborg**. Till revisorsersättare omvaldes **Johan Ramstedt**, godkänd revisor vid Revisorspoolen.

Till valberedningen omvaldes **Eva Friedman** och **Lena Sagen**.

Protokollet från stämman kommer att läggas upp på hemsidan efter att det har justerats.

Då det inledningsvis av stämman blev ganska rörigt med olika förslag från personer som inte är eller representerar medlemmar i samfälligheten har styrelsen för avsikt att återkomma med förslag till procedurregler som ska underlätta kommande årsstämmor. Styrelsen har också för avsikt att på hemsidan och till alla medlemmar tydliggöra vilka regler som gäller t ex för närvaro på föreningens årsstämma och när det gäller yrkande- och rösträtt på densamma. Tanken är att fortsätta ha en öppen och transparent hållning som samfälligheten haft som praxis de senaste åren samtidigt som de formella reglerna alltid är de som gäller i grund och botten.

Tack alla ni som kom på stämman och visade intresse i föreningens arbete och områdets utveckling!

Markarbeten för nya VA-ledningar



Vallentunavatten AB/Roslagsvatten AB planerar att anlägga nya VA-huvudledningar mellan Stockholmsvägen och Bällstaberg för att förstärka VA-kapaciteten i sydöstra delen av Vallentuna.

VA-ledningarna är planerade att anläggas på en bit mark som samfälligheten äger på den östra delen av Roslagsbanan. Styrelsen har godkänt Roslagsvattens förslag till markupplåtelsen och tecknat ett avtal mellan samfälligheten och Roslagsvatten. I övrigt kommer VA-ledningarna på "vår" sida av Roslagsbanan inte att dras på föreningens mark, utan på kommunens.

Arbetet med den ny VA-ledningen kommer att ske i två etapper. Etapp 1 påverkar samfälligheten i mindre omfattning och kommer att genomföras medan Roslagsbanan fortfarande är avstängd (innan årsskiftet) medan etapp 2 inbegriper ett större intrång på Zetterlunds väg vilket kommer påverka framkomligheten i området.

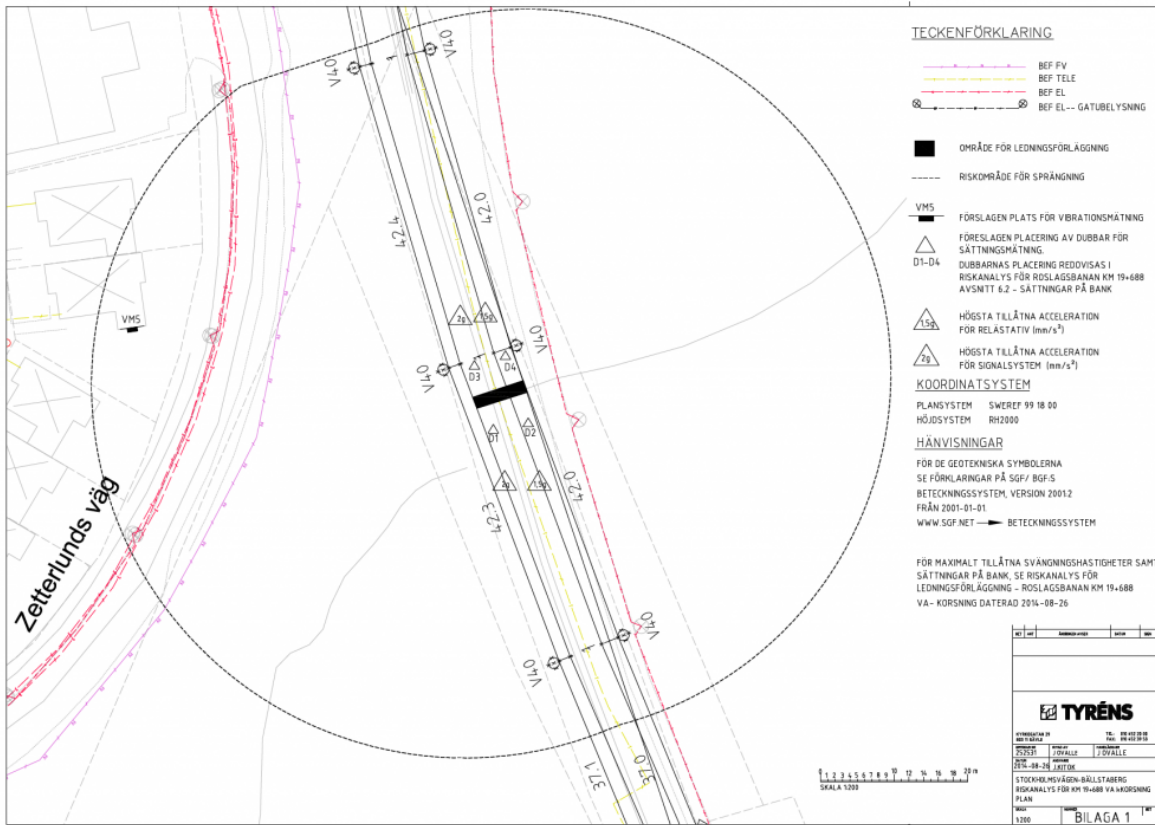
Etapp 1

Etapp 1 kommer att starta i början av december 2014 med första etappen som innebär passage av Roslagsbanan. Mellan Zetterlunds väg och Roslagsbanan kommer Roslagsvattens entreprenör att:

- Avverka träd inom ledningsområdet för VA-schakten och för ett mindre upplagsområde.
- Schakta för VA-ledningar
- Spränga berg i anslutning till Roslagsbanan
- Genomföra hammarborrning av skyddsror genom banvallen

Det kommer att förekomma byggtrafik på Zetterlunds väg men den kommer i övrigt vara öppen för bil- och gångtrafik. Utfart för byggtrafik från byggområdet kommer att upprättas.

Roslagsvatten kommer att besiktiga några hus som ligger precis på gränsen av riskområdet för vibrationer från sprängningsarbetena. Besiktningsman från Bergsäker AB kommer att kontakta berörda fastighetsägare inom kort. Vibrationsmätare kommer att sättas upp på ett av husen för att mäta att entreprenören håller sig inom tillåtna vibrationsnivåer.



Roslagsvatten kommer att återkomma med kontaktuppgifter till entreprenör och byggledare lite senare.

Om allt går enligt planerna skall arbetena med Etapp 1 vara avslutade i början av januari.

Buller- och vibrationsalstrande arbeten räknar man med att vara avslutade innan juluppehållet om allt går enligt planerna.

Etapp 2

Etapp 2 beräknas starta under januari/februari 2015. När etapp 2 blir aktuell kommer vi att återkomma med mera detaljerad information. Om behov föreligger kommer vi också anordna ett informationsmöte.

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.

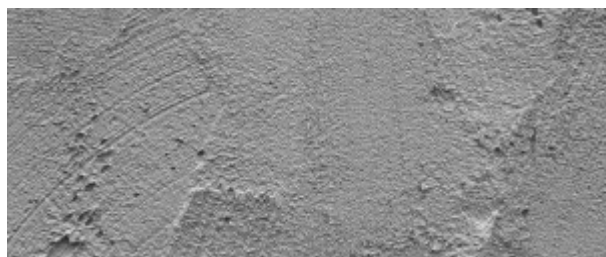
- [Verksamhetsberättelse 2013-2014](#)
- [Revisionsberättelse 2013-2014](#)
- [Årsbokslut 2013-2014](#)
- [Uppdaterad underhållsplan](#)
- [Förslag om garagerenovering](#)
- [Budgetförslag 2014-2015](#)
- [Styrelsens kommentar budget 2014-2015](#)
- [Valberedningens förslag till ny styrelse](#)

Faktura för nästa kvartal kommer efter årsstämman.

Väl mött på stämman!

/Styrelsen

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 rostade 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 behövas 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.

**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"]