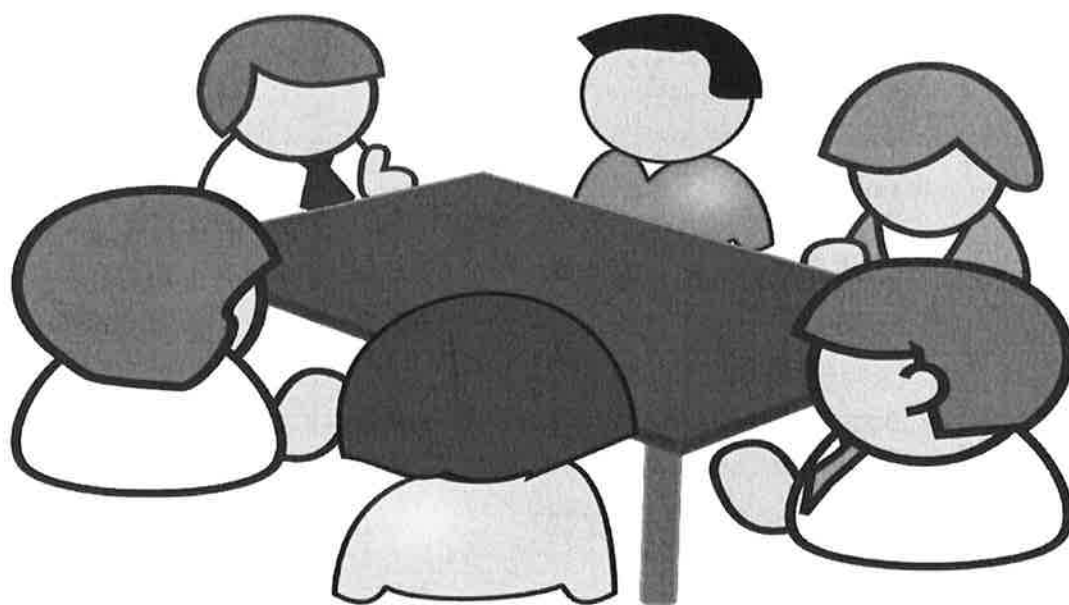

KALLELSE TILL ÅRSMÖTE

För Samfällighetsföreningen fisktärnan



Onsdagen 24 april, kl. 18.30

Kvartersgården, Kaggetorpsvägen 178

Det bjuds på tilltugg till de 55 första

Välkomna!

DAGORDNING

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande för mötet
3. Val av sekreterare för mötet
4. Val av två justeringsmän/kvinnor
5. Fastställande av röstlängd
6. Årsmötets behöriga utlysande
7. Godkännande av dagordning
8. Styrelsen och revisorernas berättelse
9. Ansvarsfrihet för styrelsen
10. Förslag och motioner inkomna senast 31 Mars
11. Ersättning till styrelse, revisorer och övriga ersättningar
12. Röstning elanläggning
13. Röstning återbetalning Com Hem
14. Styrelses förslag till inkomster, utgifter samt debiteringslängd
15. Val av ordförande och övriga ledamöter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Övriga frågor
19. Plats där årsmötets protokoll hålls tillgängligt
20. Mötets avslutande

Verksamhetsberättelse 2018

Samfällighetsföreningen fisktärnan 716410-0062, avger härmed följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2018-01-01-2018-12-31

Styrelsesammansättning

Ordförande	Josephine Bordi 240	2019
Sekreterare	Armin Draganovic 246	2019
Kassör	Lennart Fridehn 150	2020
Ledamot	Roger Thurhagen 24	2019
Ledamot	Regina Nobis 186	2020
Suppleant	Kent Högberg 252	2019
Suppleant	Daniel Karlsson 274	2019
Webb	Roger Turhagen 24	2019
Revisor	Stig Svantesson 182	2019
Revisor	Owe Karlsson 86	2019
Revisors suppl	Eric Johansson 148	2019
Valberedning	Dorn-Olof Lundberg 24 (sammankallande)	2019
	Daniel Settergren 244	2019
Hustomten	Thomas Gustavsson 242	

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11st protokollförda sammanträden.

Årsmöte hölls 2018-04-18 med 33st närvarande medlemmar.

Aktiviteter

För tredje året anordnades korvgrillning med femkamp utanför kvartersgården. Mycket positiv respons och uppskattad aktivitet för de närvarande.

Det bjöds för fjärde året i rad på adventsfika med mingel och lotteri i kvartersgården, dock med färre besökare än tidigare år.

Information

På föreningens hemsida www.fisktarnan.se finner ni information om samfälligheten. Vi lägger löpande ut nyheter som rör föreningen, protokoll, anläggningsdokument och mycket annat finns att läsa på hemsidan.

Det är även via hemsidan bokning av lokal och bastu görs.

Föreningen har en egen Facebook sida (<https://www.facebook.com/groups/fisktarnan/>), som används för allmän information gällande föreningen och medlemmar emellan.

För frågor som rör enskild medlem eller frågor som styrelsen skall behandla mejla styrelsen@fisktarnan.se

Nyhetsbrev skickas enligt tidigare årsmötesbeslut endast ut via e-post. Anmälan till nyhetsbrevet görs på föreningens hemsida.

Kvartersgården

Kvartersgården har under året hyrts ut till våra medlemmar samt filatelistföreningen.

Internvägar

Under året har arbetet med asfaltering fortgått enligt plan, det gjorts två större asfalteringar en på cykelvägen mellan garage 5–7 och en på gården utanför Kaggetorpsvägen 270. Det har även gjorts en lappning/komplettering utanför Kaggetorpsvägen 130. Några mindre lagningar samt justering av brunnar har också gjorts. I samband med att vi asfalterat samfällighetens cykelvägar ut från området har Trollhättans stad bekostat sin del och asfalterat resterande del ut till de anslutande vägarna.

Styrelsen har i samråd med Skanska kontrollerat möjligheten att asfaltera permanenta farthinder på vissa delar av området där det under ett par år har provats med provisoriska gummihinder som plockas bort under vintertid. Detta kommer tas med i planeringen för 2019 års asfaltering, då vi även kommer undersöka om det finns behov på fler platser.

Parkeringar

Inga arbeten har under året gjorts gällande parkeringsplatserna. Diskussioner kring parkeringsplatserna uppkommer emellanåt, påminnelse om att parkeringsplatserna tillhör boende i **anläggning2** (*boende med radgarage*)

Radgaragen

Under året har Räddningstjänsten varit på besök och gjort en brandsyn av samfällighetens radgarage. Det kunde till räddningstjänstens förskräckelse konstateras att flertalet radgarage användes till förvaring av en mängd olika föremål och möbler, **detta är inte tillåtet**.

Samfällighetens radgarage får endast användas till förvaring av fordon samt en uppsättning däck och max 1l vätska. Detta utifrån brandskyddsrekommendationer och säkerhetssynpunkt. Samfällighetens radgarage är försäkrade men skulle det vid en brand eller skada i ett garage konstateras att någon varit vållande eller bidragit till spridning på grund av att ha brutit mot reglerna kommer försäkringen inte täcka detta och nyttjanderättshavaren till detta garage bli ersättningsskyldig.

Det har varit mycket krångel med låsen till våra radgarage och många felanmälningar har rört kärvande/ej fungerande lås. Under året har låsen till radgaragen bytts ut, återstår några där nyttjanderättshavaren har bytt till eget och vår hustomte ännu inte haft möjlighet att byta. Det är inte tillåtet att byta till egna lås i samfällighetens radgarage, huvudnyckel skall finnas till samtliga radgarage.

Felanmälningar sker till Hustomten i första hand via felanmälan på hemsidan.

Laddning av elbil

Styrelsen följer utvecklingen och förutsättningarna för laddning av elbilar. **I dagsläget är det förbjudet att ladda elbilar i samfällighetens radgarage.** Det elnät vi har idag klarar inte av det ökade effektuttaget utan risk för brand. För att sätta upp laddstolpar och lägga om elnätet krävs en omfattande förändring av samfällighetens anläggningsbevis som styrs av anläggningslagen.

Elnät

Styrelsen har tidigare fört diskussioner med Trollhättan Energi angående eventuell outsourcing av elnätet. Trollhättan Energi har nu återkopplat och börjar bli klara med utredningen. I början av 2019 kommer Trollhättans Energi och styrelsen ha ett möte för att höra vad Trollhättan energi kommit fram till och hur vi eventuellt kan gå vidare.

Städning och skötsel

Det har under året anordnats två stycken städperioder, en på våren och en på hösten där samtliga medlemmar skall delta.

Mellan städperioderna finns ett rullande schema för gräsklippning och eventuellt sandning. Hur detta ser ut är olika i de olika städlagen. Det är viktigt att nyinflyttade informeras om vad som gäller i det enskilda städlaget, detta görs enklast grannar emellan då styrelsen inte har kännedom om rutinen i alla städlag.

Styrelsen får ofta in synpunkter angående skötseln av vårt område. Det gäller främst den vardagliga skötseln mellan städdagarna som anses bristfällig, så som rensning av sandlådor och ogräs. Styrelsen har diskuterat eventuell möjlighet att ta in entreprenörer för skötsel av området. De är allas ansvar och intresse att vi har ett trivsamt och välskött bostadsområde

Skanska har varit behjälpliga med borttagning av ett tiotal stubbar på området.

Hustomte

Hustomten har under året varit behjälplig med bland annat byte av lampor på internbelysningen, låsarbete på garage, påfyllnad av bensin till gräsklipparna samt ombesörjande av service av samtliga gräsklippare. Det har även utförts mindre reparationer i och utanpå kvartersgården samt mindre säsongunderhåll.

Hustomten har en fast arbetsbeskrivning för ett antal uppgifter, i övrigt utgår han från de felanmälningar som inkommer. Det är alltså allas ansvar att meddela fel som behöver åtgärdas. Fel anmäl hellre en gång för mycket än inte alls.

Lekplatser och tennisplan

Städlag 1 har under hösten bett om att få fylla upp med ny sand, detta har skjutits fram till 2019 då vi planerar att succesivt börja arbetet med underlagen i samfällighetens lekplatser.

Styrelsen

Resultaträkning GA1

<u>Inkomster</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Medlemsavgifter	1 071 000	955 900
Uthyrning kvartersgård	14 800	14 850
Bastun	1 934	3 083
Påminnelseavgift	300	250
Räntor	1 224,63	1 928,57
Summa	1 089 258,63	976 011,57
<u>Kostnader</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vinterväghållning	17 203	62268,15
Barmarksunderhåll	7 149	10343
Internvägar	194 067	191457
Utebelysning	22 795	28818,60
Kvartersgården, el	31 002	25590
Kvartersgården, underhåll	0	19610
Grönområden	41 237	14529,50
Lekplatser/ Tennisplan	0	37259,50
Försäkringar	7 869	7351,14
Tomträtt	792	594
Arvoden	49 667	78750
Lön/ersättning	13 750	18550
Arbetsgiv.avg	11 128	19970
Container	10 996	11032
Adm. Övrigt	14 517	13984
Antenanläggning	0	12798
Kabel-tv, bredband Com hem	419 196	208740
Elskåp	7 638	0
Avloppsavgift	51 766	42227
Trivsel	2 208	5289,40
Förråden	2 489	0
Övriga kostnader	467	7263,50
Bankkostnader	500	500
Villaägarna	15 840	15840
Blomstervalls	12 500	
Summa	934 776	561455,55
Rörelseresultat	154 482,63	302920,45
Årets resultat	154 482,63	310270,45

Resultaträkning GA2

<u>Inkomster</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Medlemsavgifter	159 000	158950
Summa	159 000	158950
<u>Kostnader</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vinterväghållning	8 245	17 331,85
Försäkringar	3 373	3 203,86
Barmarksunderhåll	3 064	0
Radgarage, el	30 078	28 933,40
Radgarage, underhåll	30 303	1 741
Summa	75 063	51 210,11
Rörelseresultat	83 937	51 210,11
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter	0	630,65
Årets resultat	83 937	108 370,54

Balansräkning

Tillgångar	2018	2017
Kassa och Bank	1 972 171,11	1 758 845,48
Fonder	464 700,00	464 700,00
Förutbetalt	0	109 514,00
Summa tillgångar	2 436 871,11	2 333 059,48
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Årets resultat	238 779,63	418 640,99
Eget kapital	2 201 647,48	1 749 220,50
Summa eget kapital	2 440 426,11	2 167 861,48
Skulder		
Kortfristiga skulder	3 555	165 198
Summa skulder	3 555	165 198
Summa Eget kapital och skulder	2 436 871,11	2 333 059,48
Behållning resp. anläggning		
Anläggning 1	1 778 916,11	
Anläggning 2	657 955,00	
Summa	2 436 871,11	

Förslag till debiteringslängd 2019

1 270 300:- uttaxeras av medlemmarna, enligt följande:

Kr 7 000:- på envar av fastigheterna Fisktärnan **30-37, 78-90** samt Svarttärnan **1-8, 29-43** och **61-68**

Höjning med 200:-

Kr 8 550:- på envar av fastigheterna Fisktärnan **1-29, 38-77** samt Svarttärnan **9-82** och **44-60**

Höjning med 250:-

Avgiften betalas senast **20190430** med halva beloppet och **20190930** med resterande belopp.

I avgiften ingår avsättning till underhållsfond, löpande underhåll, elförbrukning, kabel tv och bredband 100 mb

Vad händer om avgiften inte betalas?

Vid betalning efter förfallodagen debiteras dröjsmålsränta enligt lag dock lägst 50 kr.

Föreningen överlämnar 45 dagar efter förfallodagen fordran till Kronofogdemyndigheten för så kallad "verkställighet av debiteringslängd". Betalas inte skulden till

Kronofogdemyndigheten inom 14 dagar inleds exekutiva åtgärder.

Författningenliga kostnader för ärende som lämnas till Kronofogdemyndigheten debiteras den medlem som inte betalt så kallad gäldenären

Budget 2019

Budget 2019			
Utgifter Anläggning 1			Inkomster Anläggning 1
vinterväghållning	55000		Årsavgifter 3500*2(158) 1106000
internvägar	100000		Kvartersgården Uthyrn 10000
utebelysning	45000		Bastun uthyrn 3500
Kvartersgård el	25000		Påminnelseavg 0
Kvartersgård UH	10000		
grönområden	25000		
Leplatser, tennis	40000		
Elskåp	70000		
Avloppsavgift	55000		
ComHem	330000		Avgifterna för GA1 höjda med 200kr/år
Försäkring	9000		
Tomträtt	1000		
Styrelse Arvoden	100000		
Lön "anställda"	20000		
Sociala avg	32000		
Container	15000		
Adm, övrigt	5000		
Övrigt/ trivsel	10000		
Villaägarna	16000		
Bankkostnader	1000		
Summa	964000		Summa 1119500
Resultat Anläggning 1		155500	Avsätts till framtida underhåll
Utgifter Anläggning 2			Inkomster Anläggning 2
Vinterväghållning	20000		Årsavgifter 775*2(106) 164300
Garageplaner Uh	0		
Radgarage elförbrukn	15000		
Radgarage Uh	40000		Avgifterna för GA2 höjda med 50kr/år
Försäkringar	4000		
Summa	79000		Summa 164300
Resultat Anläggning 2		85300	Avsätts till framtida underhåll

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFOND

Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde skall, enligt 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL), avsätta medel till en fond för att säkerställa anläggningens framtida underhåll och förnyelse. En sådan gemensamhetsanläggning skall vara inrättad för enbart småhusfastigheter eller för både småhusfastigheter och hyresfastigheter eller bostadsrätts-fastigheter. Bestämmelsen har tillkommit av rättviseskäl, de som använder och sliter på anläggningarna skall också betala för sitt slitage.

Anläggningar av kommunalteknisk natur är t ex vatten- och avloppsledningar, vägar, fjärrvärmesystem, parkeringsplatser, förbindelseleder, lekplatser och grönområden. Någon värdegräns för vad som menas med "större värde" har inte angivits i lagen. Exempel på anläggningar som inte är kommunaltekniska men som kan vara av större värde är simbassäng, tennisbana, förråd, garage och gemensamhetslokal. En gemensamhetsanläggning för en enkel ledning för t ex sommarvatten, en mindre installation t ex en TV-antenn eller mindre (mycket små och enkla) enskilda vägar och bryggor borde däremot inte föranleda krav på fondering. Föreningen bestämmer själv storleken på de avsättningar som skall göras. Enligt 28 § SFL skall grunderna för fondavsättningen anges i stadgarna. I lantmäteriets normalstadgar anges en minsta avsättning. För att styrelsen skall kunna bedöma hur stora avsättningar som behövs skall en underhålls- och förnyelseplan upprättas. Planen bör gås igenom och revideras regelbundet, helst till varje årsstämma. I utgifts- och inkomststaten, dvs föreningens budget som skall framläggas på och godkännas av stämman, redovisas det belopp som avsätts till fonden (41 § SFL).

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

En underhålls- och förnyelseplan innehåller bland annat följande:

- Anläggningarnas utförande och standard
- Anläggningarnas värde (faktisk produktionskostnad och/eller beräknad återanskaffningskostnad)
- Ålder
- Beräknad livslängd
- Uppskattat underhållsintervall
- Hittills utförda underhållsarbeten

Uppgifter om anläggningens utförande och standard liksom kostnaderna för anläggningens utförande har föreningen normalt tillgång till i förrättningshandlingarna (anläggningsbeslutet med bilagor), projekteringshandlingar, bygglovshandlingar och ansökningar om bostadslån. Ett enkelt sätt att fastställa vilken avsättning som skall göras är att försöka bedöma fondavsättningarnas storlek som en årlig avskrivning på kostnaderna för anläggningens utförande grundat på en uppskattning av anläggningens livslängd.

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN samfällighetsföreningen Fisktärnan upprättad 2019-03-30

Inledning

Samfällighetsföreningen Fisktärnan bildades 1979 genom anläggningsbeslut som styr vad föreningen får göra. Ett anläggningsbeslut är starkt styrande och stämman får inte ta beslut som strider mot anläggningsbeslutet utan vid sådana tillfällen krävs en ny förrättning. Samfälligheten Fisktärnan är uppdelad i två gemensamhetsanläggningar GA1 (samtliga fastigheter) samt GA2 (fastigheter med radgarage) Samfälligheten bildades alltså ganska tidigt och skiljer sig på en del punkter från andra samfälligheter bland annat äger vi våra el och Va ledningar vilket innebär ett stort ansvar och framtida underhållsansvar. Som delägare i samfälligheten är det viktigt att engagera sig i föreningen och föra fram åsikter, hjälpa till och vara delaktig efter bästa förmåga detta gör att vi kan hålla nere våra kostnader. Större reparationer och investeringar har samfälligheten ansvar för. För att kunna genomföra dessa gör samfälligheten avsättningar på det överskott som förväntas bli från samfällighetsavgiften. Det kan i framtiden bli aktuellt att ta lån för större kostsamma investeringar där föreningen då utöver amortering även behöver betala ränta. I dagsläget har vi inga lån på samfälligheten.

För att upprätthålla områdets standard är det viktigt att det finns en genomtänkt och kontinuerligt uppdaterad underhållsplan. Det har inte tidigare funnits någon komplett underhållsplan för samfälligheten utan kostnaderna har tagits efterhand som de dykt upp. Detta har fungerat så länge kostnaderna och underhållsbehovet varit alltför stora. Bättre hade det dock varit om man redan från första början satt av pengar för framtida underhållsbehov. Styrelsen har nu upprättat en tydligare underhållsplan för att visa på vilka framtida kostnader och underhållsbehov samfälligheten står inför.

Den långsiktiga underhållsplanen ska fungera som ett stöd för styrelsen i dess arbete, ekonomiska beslut och underlag för samfällighetsavgiften. Den är även för information till föreningens medlemmar om föreningens skick och avgiftsunderlag. Vi har även en preliminär kortsiktig Underhållsplan på 5år för att få en överblick av de underhållsbehov och kostnader som vi har inom en överskådlig framtid. Dessa planer kan komma att revideras om behoven skulle behöva omprioriteras.

Det finns olika sätt att beräknakostnaderna för framtida underhåll. Kostnadsberäkningarna i denna Underhållsplanen har gjorts utifrån beräknad nyanskaffningskostnad och beräknad livlängd. Uppdatering av underhållsplanen är ett pågående arbete och för att få en mer tillförlitlig framtida kostnad behöver sakkunniga göra en lägesbedömning några kostnadsuppskattningar är tagna från tidigare offerter och rekommendationer, det finns dock poster där vi behöver en säkrare bedömning ett exempel på detta är vår VA anläggning.

Det viktiga är inte att kunna räkna ut på kronan vilken avsättning som behövs, utan det viktiga är att verkligen göra avsättningar till fonden!

Underhållsplan

GA 1

Kvartersgård

Status: Nytt tak 2013, nya fönster 2017, nya lås 2017, luftvärmepump insatt 2017

Behov: Inget underhållsbehov bedöms i närtid, återstår några fönster att byta med dessa bedöms hålla ytterligare några år framöver. I framtiden kan det bli aktuellt med byte av takpapp och skivor under takpannorna.

Gemensamhetsförråd

Status: Dessa ligger i radgaragelänga. Förråden bedöms fylla sin funktion. Övrig status se radgarage.

Behov: Se behov radgarage

Grönområde

Status: Det har de senaste åren tagits ner mycket gamla dåliga träd, buskar och stubbar. Kontinuerlig skötsel sköter städagen enligt rullande schema samt på städveckorna höst och vår.

Behov: Nyplantering för att kompensera det som tagits bort.

Lekplatser/Tennisplan

Status: Tennisplan fick nytt staket ny asfalt samt målade linjer år 2016

Behov: Inget behov av åtgärd

Kommunikationsleder (internvägar)

Status: Löpande underhåll av internvägarna har pågått sedan år 2015. För att få en rättvis opartisk bedömning görs prioritering i samråd med sakkunnig från Skanska. Det är många små skavanker och skönhetsdefekter området är trots allt 40år. I samband med asfaltering byts vid behov även kantsten ut.

Behov: De flesta delar som varit i störst behov av åtgärd har fått ny asfalt, återstår en bit utanför 100-120 som kommer asfalteras 2019 enligt planering. I övrigt fortsätter underhållet enligt plan i samråd med Skanska varje år.

VA Ledningar –kall –spill och dagvatten samt tillhörande brunnar

Status: Filmning av rörledningar har gjorts 2016

Behov: Kan innebära stora framtida kostnader i form av spolning, dränering, byte av rör. Exakt kostnad för tänkbara scenarion har vi ingen kalkyl på i dagsläget. Det är också svårt att bedöma när detta kan bli aktuellt

Elledningar, mätarkabelskåp, stolpar och armaturer för ytterbelysning

Status: Styrelsen har under början av 2019 haft möte med Trollhättan Energi som under en längre tid inventerat våra elledningar och dess skick. Grundstrukturen på ledningarna är bra. Mätarskåpen är i mycket dåligt skick, de är oisolerade och i flertalet skåp växer det rötter mm. Säkringar behöver bytas ut och tydlig dokumentation skall finnas i skåpen. Snökäppar saknas på elskåpen.

Behov: Stort och omgående behov av åtgärd

Centralantenn anläggning för tv och radio

Status: Lägesstatus okänd

Behov: Inga kända åtgärder krävs

GA 2

Fristående garage (radgaragen)

Status: Radgaragen är konstruerade kallgarage med stomme av trä och högprofilsplåttak. En mindre genomgång av garagen gjordes 2016 för att få en uppfattning om garagens ursprungsläge och vilka egna lösningar som gjorts. Föreningen ansvarar för åtgärder av grundkonstruktionen, eventuellt egenuppsatta mellanväggar ansvar inte föreningen för underhåll av, inte heller åverkan på sådana om de vid behov skulle behöva tas ner ex vid renovering.

Det har även gjorts en brandsyn i radgaragen år 2018. Från grunden skall det funnits brandväggar mellan var 4e till 5e garage.

Taken. I samband med att offert togs in för att få en uppskattning av kostnaden gjordes en översyn. Inget akut behov av byte men kan bli aktuellt inom närtid, vissa tak har mindre defekter. Ny besiktning behöver göras.

Stommen:

Portar: Byttes ca 2007

Lås: Nya cylindrar 2018–2019, återstår ett fåtal kvar att byta under våren.

El:

Ytterväggar: Målas vid behov. Panel sprucken och delvis murken på länga 5 och 6, ytterligare genomgång görs av aktuella nyttjanderättshavare i anslutning till vårens städveckor.

Behov: Ny panel Länga 5 och 6

Radgarageplaner

Status: Asfalten är på de flesta delar av garageplanerna gammal 40år? Körytorna är på vissa platser gropig och det förekommer hjulspår. Det har under 2018 gjorts en mindre lagning där det uppstått ett hål i asfalten.

Behov: Skanska som hjälper oss med asfalteringen har gjort bedömningen att de flesta radgarageplanerna håller ett tag till. Ytan mellan garage 5 och 6 har dock bedömts som en prioriterad yta på grund av sättningar i asfalten som i längden kan leda till ett mer omfattande arbete om det inte åtgärdas inom rimlig tid.

I många garage är det gropar från hjulen, detta är en kostsam åtgärd då det är en mer svårarbetad yta. Rekommendationer att de som nyttjar garaget fyller upp med ex cement vilket många gjort om man upplever att det är ett problem.

Parkeringsplatser

Status: Samtliga parkeringsplatser har fått nymålade linjer i samband med asfaltering. Ny asfalt har lagts på parkeringsplatser

Behov: önskemål finns om några fler parkeringsplatser. På de flesta parkeringar finns det lika många parkeringsplatser som radgarage, på några platser finns det fler platser än garage. Vid garage 5-6 finns det flertalet mindre parkeringsplatser än garage. Vi uppmanar att använda sitt garage för att frigöra parkeringsplatser.

Underhållsplan framtida kostnader

Beräkningsunderlag för vad som bör fonderas årligen för framtida kostnader

Gul kolumn är avsättningar som bör göras exl det som utförs löpande

	År	Kostnad	Avsättning	Avsättning	
GA1					
Takpannor kvartersgård	40	40 000	1000	1000	
Fönster kvartersgården	40	120 000	3000	3000	
Hängrännor Kvartersgården	25	6000	240	240	
Belysning (armaturer)internvägar	20	30 000	1500	1500	
El anläggning, Mätarskåp, kablar etc.	30	2 300 000	76 667		försvinner vid överlämnande
Kabel-TV Kablar	30		0	0	
VVS anläggning, rör mm	60	5 000 000	83 333	83 333	
Asfaltering Internvägar	25	2 000 000	80 000		Pågående, i löpande budgeten
lekparker Utrustning	10	500 000	50 000	50 000	
Lekparker underlag, byte/påfyllnad	2	10 000	5000		Pågående, i löpande budgeten
Grönområden kompletterings sådd	5	5000	1000		Pågående, i löpande budgeten
Kostnad Anl 1		10 011 000	301 740	139 073	
				215 740	<i>om behåller el</i>
GA2					
Radgarage tak	40	1 600 000	40 000	40 000	
Radgarage Hängrännor	25	80 000	3200	3200	
Radgarage Målning	10	40 000	4000	4000	
Radgarage Panel	10	100 000	10 000	10 000	
Radgarage stommar	40		0	0	
Asfaltering garageplaner	25	600 000	24 000	24 000	
Elbilsladdning					
Ev ändring av anläggningsbeslut					
Kostnad Anl 2		2 420 000	81 200	81 200	

OBS att summorna är prel. och kan ändras om förutsättningarna ändras eller om vi får nya offerter

Den mest kritiska posten är VA detta är den enskilt största framtida kostnaden vi står inför och som vi behöver hjälp med att kostnadsberäkna

Kortsiktig Underhållsplan

Underhållsplan över planerat underhåll under en överskådlig framtid, utifrån nuläge
Denna kan förändras om förutsättningar/behov förändras samt kännedom om anläggningens behov och status.

Kostnader Underhållsplan 5års	År1	År2	År3	År4	År5
	2019	2020	2021	2022	2023
GA1					
Takpannor kvartersgård	0	0	0	0	0
Fönster kvartersgården	0	0	0	50000	0
Hängrännor Kvartersgården	0	0	0	0	0
Belysning (armturer) internvägar	0	0	0	0	0
El anläggning, Mätarskåp, kablar etc	70000	70000	0	0	0
Kabeltv Kablar	0	0	0	0	0
VVS anläggning, rör mm	0	0	0	0	0
Asfaltering Internvägar	100000	50000	50000	50000	50000
Lekparker Utrustning	0	0	0	10000	10000
Lekparker underlag	40000	60000	30000	50000	
Grönområden	25000	5000	5000	5000	5000
Kostnad Anl 1	235000	185000	85000	165000	65000
GA2					
Radgarage tak					
Radgarage Hängrännor					
Radgarage Målning	10000				
Radgarage Panel	30000				
Radgarage stommar					
Asfaltering garageplaner		100 000			
Elbilsaddning					
Ev ändring av anläggningsbeslut					
Kostnad Anl 2	40000	100000	0	0	0

Utredning elanläggning (ledning, kablar m.m.)

Sammanfattning/historik

Vårt område Samfällighetsföreningen Fisktärnan byggdes i slutet av 70-talet och vår förening äger och ansvarar för både VVS och El inom våra fastigheter. Detta upplägg att samfälligheter själva äger och ansvarar för El och Avlopp används inte längre utan sköts normalt sett av Trollhättans Energi.

Styrelsemedlemmarna kommer och går och det är ju sällan som någon besitter den kunskap och erfarenhet som krävs för att på ett bra sätt kunna underhålla VVS och El-nätet.

Med anledning av detta kontaktades 2016 Trollhättans Energi med frågan vilka möjligheter som fanns till ett övertagande av totalansvaret av El o VVS.

Efter ett möte med Trollhättans Energi 2016 beslutades att de skulle göra en utredning över våra el-ledningar, för att ta reda på uppbyggnaden, skick och så vidare. Detta var en kostnadsfri tjänst som skulle ge båda parter en win win situation. Trollhättans energi skulle få en överblick av hur liknande områden kan vara uppbyggda och samfälligheten skulle få en överblick av våra ledningar. Detta gäller enbart El, att även utreda VVS skulle i detta läge bli för mycket.

Då detta har varit kostnadsfritt och Trollhättans Energi har varit tvungna att göra andra prioriteringar har vi fått vänta på att utredningen kunnat slutföras.

I december 2018 fick vi meddelande att utredningen var klar och ett möte för genomgång bokades in i början av 2019.

Resultat

Styrelsen har nu under 2019 haft ett möte med Trollhättans Energi för genomgång av den utredning som de gjort över vår elanläggning.

Att äga El-ledningar är ett stort ansvar både gällande underhåll, drift och i händelse av skada. Sällan har styrelsen den kompetensen som krävs för att kunna på ett säkert sätt sköta underhåll och drift på en sådan anläggning. Att föreningen själv äger sitt nät innebär även begränsningar i möjligheten till hjälp och support i händelse av skada, föreningen måste då få tag i och betala någon tekniker som har möjlighet att komma samt stå för eventuella åtgärds kostnader. Om Trollhättans Energi sköter anläggningen är de dem som har totalansvaret för drift och service dygnet runt.

Grundstrukturen/ uppbyggnaden av el-ledningarna var bra, d.v.s. hur de från grunden är dragna i marken. Men de elskåpen som ännu inte är bytta är inte godkända ur säkerhetssynpunkt. De är oisolerade och därmed en säkerhetsrisk. Många av skåpen är även igenväxta med diverse växtlighet. De säkringar som finns är gamla och bör bytas ut, det skall i varje skåp finnas en dokumentation över innehåll, denna är bristfällig.

Det gjordes en redogörelse för hur man gått tillväga och vad man kollat på. Trollhättans Energi har sedan gjort en checklista över punkter som är godkända eller icke godkända. Utgångspunkten har varit vad som behöver åtgärdas eller inte vid ett eventuellt övertagande, detta i sin tur har med skicket på anläggningen och säkerheten att göra.

Nedan följer en sammanfattning av åtgärder som behöver göras samt en självkostnadskalkyl.

- Byta de kvarstående 37 oisolerade skåpen
- Förse samtliga skåp med markeringspinnar/snöpinnar
- Märka upp samtliga skåp och kablar
- Byta ut gamla säkringar
- Nya mätarskåp som placeras inom berörda fastigheter. Totalt är det 165 elmätare

Ovanstående åtgärder uppskattas till en självkostnad på ca 2,3Mkr samt en kostnad för nytt anläggningsbeslut på ca 300 000kr.

Detta blir en kostnad på ca 16tkr/anläggning, fastighet

Ovan nämnda punkter behöver snarast åtgärdas oavsett ett eventuellt övertagande då det innebär en säkerhetsrisk. Byte av skåpen har tidigare varit inplanerat för två stycken per år vid behov. Efter redovisningen av det faktiska skicket och rekommendationerna kan detta inte bortses ifrån.

Vid ett eventuellt övertagande av Trollhättans energi behöver även sista punkten "nya mätarskåp som placeras inom berörda fastigheter" åtgärdas.

Styrelsen har nu undersökt möjligheterna till att lämna ut elanläggningen till Trollhättans Energi med Lantmäteriet då detta finns i föreningens anläggningsbeslut.

En förändring av anläggningsbeslutet för GA1 skulle innebära en ytterligare kostnad på ca 250000-300000kr.

Fördelar med ett övertagande av Trollhättans Energi

- Inga framtida kostnader för underhåll
- Rätt kompetens för underhåll
- Hjälp vid fel
- Ansvar med allt vad det innebär, ligger hos Trollhättan Energi som innehar rätt kompetens

Nackdelar

- Kostnaden som uppstår till följd av anläggningsbeslut GA1 (engångskostnad)

Kostnadsberäkning

2 300 000	Samtliga åtgärder
+300 000	Anläggningsbeslut
2 600 000	Total kostnad

Det finns olika sätt att finansiera kostnaden för detta på.

1. Ett sätt är att ta lån på föreningen vilket då innebär att vi förutom den faktiska kostnaden även får räntekostnader att betala, ett förhandsbesked från banken utifrån föreningens förutsättningar är en ränta på omkring 4%. Ett lån inklusive ränta skulle innebära att föreningen behöver höja avgifterna.
2. Gör vi endast investeringen utan att förändra anläggningsbeslutet och nya mätarskåpen på varje fastighet kommer vi ner i investeringskostnad, men vi kommer ha kvar ansvaret både gällande underhåll, drift, i händelse av skada och säkerhetsansvar. Sällan har styrelsen den kompetensen som krävs för att kunna på ett säkert sätt sköta underhåll och drift på en sådan anläggning. Att föreningen själv äger sitt nät innebär även begränsningar i möjligheten till hjälp och support i händelse av skada, föreningen måste då få tag i och betala någon tekniker som har möjlighet att komma samt stå för eventuella åtgärdskostnader.
3. Kostnaden finansieras till stor del av föreningens fonderade medel för anläggning1 samt tre extra utdebiteringar på vardera ca 2200kr fördelat på 2019/2020 (totalt 6600kr istället för den faktiska kostnaden 16 000kr. Detta blir en kortsiktig höjning av avgiften för att undvika lån och därmed också i längden högre avgifter.

Om föreningen inte tar lån för denna investering har vi kvar möjligheten till eventuellt framtida lån för Va-anläggningen.

Röstning kommer ske på årsmötet gällande om föreningen skall ansöka om förnyat anläggningsbeslut för att kunna utföra åtgärden fullt ut och därefter överlämna ledningar och ansvar till Trollhättans Energi.

Comhem kreditering

Comhem har i slutet på 2018 gjort en kreditering motsvarande 2 månadsfakturor för bredband, d.v.s. 250Kr per hushåll där totalsumman för samtliga hushåll är på 39 500Kr (158 fastigheter x 250Kr). Detta p.g.a. de problem med bredbandet under ett par månader i somras där uppkopplingen bröts till och från.

Detta beslut kommer att tas av årsstämman och det kommer bli en röstning på följande alternativ:

1. Det första alternativet är ett avdrag på 250Kr per hushåll på höstens avgift.
2. Det andra alternativet är att krediteringen kvarstår i föreningens räkneskaper vilket också är det som styrelsen rekommenderar.

Laddning av elbil

Många samfälligheter står idag inför en utmaning gällande denna fråga. Styrelsen har under året försökt reda i frågan för att få klarhet i vad som gäller och vilka kostnader som kan bli aktuella.

Samfälligheten och vad som ingår styres av anläggningsbeslut beslutade av lantmäteriet. En styrelse eller stämma får inte fatta beslut som strider mot gällande anläggningsbeslut. En förening som i sitt anläggningsbeslut tillåter motorvärmare har trots detta inte tillåtelse att installera elbilsaddare. I anläggningsbeslutet för samfällighetsföreningen Fisktärnan står det "ej motorvärmare".

Önskar samfälligheten installera laddboxar för elbil krävs ett gemensamt beslut. Därefter får föreningen ansöka om en ny förrättning hos Lantmäteriet. En sådan förrättning är kostsam och det innebär inte en garanti för att förändringen blir godkänd. För att ha så stor chans som möjligt att få godkänt en ändring av anläggningsbeslutet hos lantmäteriet bör det finnas ett samtycke och underskrift från samtliga medlemmar i anläggningen. (I vårt fall 106st för GA2).

För att de ska bevilja ett nytt beslut krävs det att Lantmäteriet tror att förändringen kan få långtgående positiva konsekvenser för föreningen. Ett beslut skall vara till gagn för alla och även om elbilar är en starkt uppåtgående trend så är det ännu inte så pass utbredd att alla kan nyttja detta.

Att själv installera ladd box är inte heller tillåtet i gemensamhetsgarage.

Andra saker att ta hänsyn till är elnätet, hur mycket belastning klarar, betalning/förbrukning, brandsäkerhet mm

En uppskattning av kostnad för att upprätta ett nytt anläggningsbeslut för GA2
Kostnaderna kommer från Lantmäteriet beräknat på antalet delägarfastigheter i anläggningen och förutsatt att alla är överens. Detta är en fingervisning och kan komma att öka ytterligare.

Fisktärnan GA2

En ändring av anläggningsbeslut för GA2 (Radgarage) skulle kosta som minst förutsatt att alla i anläggningen är eniga.

- En grundkostnad på 1550kr/tim sällan under 39000kr (enligt uppgift från lantmäteriet)
- 1500-2000kr/ fastighet (106st)

Totalt 180000-200000kr (förutsatt att alla är överens)

Vid oenigheter ökar priset snabbt en lantmätare kostar idag 1550kr/tim.

Lösning GA3

Ytterligare en lösning är att bilda en GA3 som bildas för de som är intresserade av att ha laddstolpar, även här gäller en grundkostnad för förrättningen samt en kostnad per fastighet. Denna kostnad betalas då av de medlemmar som skall ingå i denna förrättning.

Detta kräver dock att elnätet klarar av belastningen och här måste hänsyn tas att det på sikt kan ansluta sig fler till denna GA. Det krävs även en lösning för att kunna separera elkostnaderna. Alla kostnader kopplade till denna anläggning skulle då bekostas av de deltagande fastigheterna.

TÄNK PÅ ATT.....



ELBILSLADDNING

DET ÄR EJ TILLÅTET ATT LADDA ELBILAR I GEMENSAMHETSGARAGEN. Mer information om detta finns på hemsidan.



NYHETSBRIV

Anmäl er till vårt nyhetsbrev. Efter att ni gjort anmälan, kommer det att komma ett e-post meddelande till angiven adress, där man bekräftar att man vill ha nyhetsbrevet.



**Parkering
förbjuden**

PARKERING

Styrelsen får ofta synpunkter på att det parkeras inne på området. **DETTA ÄR EJ TILLÅTET.** Parkering på vår mark får endast ske på uppmärkta platser och i första hand garagen.



FELANMÄLAN

Via hemsidan gör ni felanmälan när det gäller utebelysning, gräsklippare m.m. På hemsidan finns även länkar till felanmälan till Trollhättan Energi och Comhem.



STÄDDAGAR

Håll utkik i brevlådan efter kallelse från respektive städledare om vilken dag som ditt städlag skall städas. Vem som är städledare för respektive städlag finns på hemsidan. I containrarna får man **INTE** slänga privat trädaårdsavfall

Rösta via ombud

Tänk på att om du inte har möjlighet att närvara på mötet men ändå vill vara med och påverka kan du rösta via ombud.

Tänk på att ombud endast får företräda en medlem utöver sig själv.

Valberedningens nomineringar till styrelsen för Fisktärnan 2019

Ordförande: Josephin Bordi För 2 år T o m 2021

Kassör: Lennart Friden 1 år kvar T o m 2020

Ledamot: Armin Draganovic För 2 år T o m 2021

Ledamot: Regina Nobis 1 år kvar T o m 2020

Ledamot: Patrik Malm ny För 2 år T o m 2021

Suppleant: Daniel Karlsson För 1 år T o m 2020

Suppleant: För 1 år T o m 2020

Revisor: Stig Svantesson För 1 år T o m 2020

Revisor: Owe Karlsson För 1 år T o m 2020

Revisor supp:Erik Johansson För 1 år T o m 2020

Revisor supp: För 1 år T o m 2020

Valberedning: För 1 år T o m 2020

Valberedning: För 1 år T o m 2020

Valberednings supp

Styrelsen har mottagit ovan förslag från valberedningen och skickar ut det på anmodan från revisorerna. Styrelsen noterar att ovan förslag ej kan röstas igenom då stadgarna säger att styrelsen skall bestå av minst en ledamot och minst **två suppleanter**.