

Protokoll fört vid Kalvhagens styrelsemöte 2024-08-22

Plats för mötet: hus

1. Mötets öppnande klockan 20.08
 - Närvarande: Sanna Roos, Stephanie Rosendahl, Daniel Berg, Haris kapidzic och Lisa Durefelt.
2. Godkännande av dagordning. Eftersom Linus fick förhinder kommer frågan om garagen att senareläggas.
3. Rensdag 11 september:
 - Lisa lägger en påminnelse i appen så att boende lägger in närvaro.
 - Viktigt att vi denna gång informerar om vad som behöver göras och gör en lista på arbetsuppgifter som vi kan bocka av på plats. Linus får ansvaret att informera under städdagen. Lisa skriver ut checklista.
 - Gå ut med information om att de som inte kan vara med på rensdagen måste närvara på reservdagen. En lista på det som är kvar att göra publiceras på Boappa direkt efter ordinarie rensdag.
4. Uppföljning inskaffande av E11-skylt för hastighet.
 - Daniel beställer tre skyltar med fäste före arbetsdag som sker i oktober.
5. Förberedelse för boendenära återvinning.
 - Proposition bör skrivas inför årsmöte om stensättning vid rondell. Lisa kan göra detta men behöver mer underlag till förslaget. Sanna kollar med Helena i hus 53 (som jobbar på byggprogrammet) om möjlighet att ta hjälp med stensättningen i rondellen. Lämnar det öppet att kolla med Vikingsten om hur man kan förstärka gräsytan runt rondellen för kärnen. Behöver en kostnadskalkyl för att kunna påbörja proposition.
 - Stensättning vid förråd i samband med renovering/garageombyggnad. Kan vi göra detta själva under arbetsdagen? Hur jämnar vi ut ytan? Kollar med Anders om olika möjligheter under rensdag. Tar upp frågan vid nästa möte för plan framåt.
6. Rapport från kassören.

- Alla fakturor från snöröjningen har inkommit och hanterats. Sista inkom 3 maj. Där ligger vi 20 000 över budget just nu, för detta halvår (kan räddas upp om snön kommer sent i år).
- Även överskridit budget för "reparation, underhåll, vägar och lyktstolpar" – men det beror på att vi köpt på oss ett lager med lampor samt monterat brunnslås till brunnarna. Men det räddas upp med att vi ligger under budget för "förbrukningsinventarier".
- Vi ligger, efter första halvåret, 13 000 över budget totalt sett.
- För exakta siffror, läs resultatrapport.

7. Ingående post.

- Information om den nya elnätsavgiften som träder i kraft 1 september.

8. Lekplatsbesiktning - utfall

- Vi måste åtgärda "klämrisk". Svaret från Haags är att vi troligtvis felmonterat lekplatsen. Detta behöver åtgärdas. Mellanrummet mellan "golvet" och kantskyddet är för stort och därför en klämrisk.
- Det som behöver göras är att flytta ner kantskydden till rätt höjd. Se *bifogad fil*. Detta hoppas vi kunna göra på nästa rensdag/arbetsdag. Kantskyddet behöver sänkas 1-2 cm.

9. Information om garage från Villagarna.

- Carport är ej garage och således en standardsänkning vilket kräver anläggningsbeslutsändring då vi inte bibehåller kvalitén, se bilaga.
- Ej möjligt med bostadsrättsförening, samfälligheten kan ta förmånligt lån utan säkerhet bland annat från LF Uppsala <https://samfalligheterna.villagarna.se/for-styrelsen/rabatter/lf-uppsala-lan-erbjudande/>. Se bilaga.

10. Garage - ansvarig styrelsemedlem och väg framåt

- Förslag är att kontakta entreprenörer/konsulter efter att vi har möjliga skisser på vad vi tänker oss i stort.
- Lån och/eller ökad kostnad kräver revidering av budget och underhålls- och förnyelseplanen.

- Möjliggör kommunens regler, branchstandarden, eller boverket ens det angivna antalet garage på ytan?
- Föreslå en styrelsepost till kommande styrelse.

11. Förvaringslåda med leksaker i sandlådan.

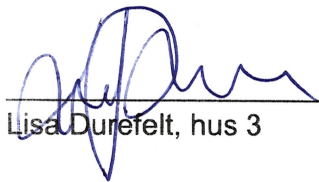
- Vi införskaffar en enklare trälåda samt hink och spade. Hinkarna försvann dock efter 3 dagar. Uppmuntra boende som använder sandlådan att städa i lekparken via Boappa.

12. Övriga frågor

13. Nästa styrelsemöte kommer äga rum mellan rensdag och arbetsdag. Vi behöver ta beslut om hur vi går vidare med garagen och stensättning vid rondellen och förråd.

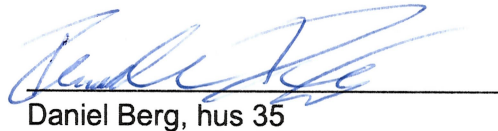
14. Mötets avslutande 22.04

Sekreterare:



Lisa Durefelt, hus 3

Protokolljusterare:



Daniel Berg, hus 35

Bilagor

Frågor och svar från villaägarna om carports:

Hej,

Vår samfällighet är i stånd med att renovera garagen. De är aningen små och dåligt använda, och av ekonomiska skäl har det kommit in förslag att istället göra om dem till carports. Vårt anläggningsbeslut om gemensamhetsanläggning 2, samt våra stadgar, säger att föreningen förvaltar "tre garagebyggnader med belysning", se bifogade filer.

Vi undrar därför om det finns prejudikat eller liknande på att en carport kan tolkas som ett garage, eller om en sådan ombyggnad skulle kräva ändringar i anläggningsbeslut samt stadgar.

Tack på förhand,

Linus Eriksson
Ordförande.

Svar
25 juni 2024
Hej, och tack för din fråga!

Om föreningen ska förvalta garage, är det även garage som föreningen ska förvalta; ni kan därför inte ersätta garagen med carport. Att ersätta garage med carport får anses vara standardsänkning, och en samfällighetsförenings uppgift är att underhålla och bibehålla den standard på anläggningar som anges i anläggningsbeslutet.

Frågor och svar från villaägarna om bostadsrättsföreningar:

Hej igen,

I likhet med vår andra fråga handlar denna om vår gemensamhetsanläggning 2, som innehåller garage och parkeringar.

Vi har insett att kostnaden för renoveringen, som snarare blir en rivning och nybyggnation, överstiger det som tidigare år fonderats för garagen. En entreprenör vi pratade med nämnde då möjligheten att bilda en bostadsrättsförening, som kan ta lån för att finansiera en sådan ombyggnation, och sedan avgift för att ammortera.

Är det möjligt, och i så fall, en rimlig lösning?

Tack på förhand,
Linus Eriksson
Ordförande

Svar
25 juni 2024
Hej, och tack för din fråga!

Gemensamhetsanläggningar, förutsatt att det inte är en så kallade LGA-samfällig, kan associationsvis enbart förvaltas genom samfällighetsföreningar. Ni kan alltså inte bilda en bostadsrättsförening för att förvalta gemensamhetsanläggningar.

Jag kan heller inte se varför bostadsrättsförening skulle vara ett bättre alternativ, då en samfällighetsförening har möjlighet att ta lån. Samfällighetsföreningar kan ta lån utan särskild säkerhet, genom att långivarens fordran säkras genom att samfällighetsföreningen har förmånsrätt för sina fordringar i de deltagande fastigheterna. Det sagda innebär att föreningens möjlighet att få ut medel för att betala en skuld är fullt ut tryggad.

Bifogar nedan en länk till ett samarbete vi har med LF Uppsala, om låneerbjudande:
Låneerbjudande hos LF Uppsala för er med Trygghetsavtal | Samfälligheterna (villaagarna.se)