PROTOKOLL FÖRT VID STYRELSEMÖTE I HEIMDAL-SKOGSBACKENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

5.e styrelsemötet § 1 – 10

Tid: *Onsdagen den 23 april, 2025 kl. 18:30*

Plats: *Lars Inge*

Närvarande:

David Roos (DS), Suppleant
Stefan Tidholm (ST), Kassör
Anders Båsjö (AB), Sekreterare
Sofia Pettersson (SP), Suppleant
Dan Lidström (DL), Suppleant
Gunnar Gustafson (GG), Vice ordförande
Lars-Inge Carlsson (LIC), Ordförande
Emma Björklund Gustafsson (EBG), Valberedningen

Ej närvarande:

Pontus Norlin (PN), Suppleant
Tom Jegers (TJ), Valberedningen
Erik Nordlund (EN), Ledamot

---

§ 1 Mötets öppnande

Ordförande förklarar mötet öppnat.

§ 2 Godkännande av dagordning samt val av justeringsman

Dagordningen godkändes utan ändringar. Till justeringsman valdes Stefan Tidholm.

§ 3 Genomgång / godkännande av föregående protokoll

Protokoll från föregående möte godkändes utan ändringar.

§ 4 Skrivelser/rapporter

- Diskussion avseende förändring av andelstal. Förrättning ska genomföras innan nästa fakturering för att nybyggda hus ska tilldelas korrekta andelstal. I samband med detta arbete ska även andelstal utredas för redan befintliga påslag (främst asfalt). Detta utifrån att enbart ett litet asfaltsjobb, se pkt ovan tagit 30 av fonden i anspråk. Steg ett är att kontakta jurist rekommenderad från REV för att påbörja arbetet.
    - Samtal har skett med lantmäteriet, en utredning är gjord, se bilaga i fg protokoll. Olika möjligheter till ändring:
        - Styrelsebeslut om möjlighet finns enligt stadgar
        - Överenskommelse med respektive fastighetsägare
        - Styrelsen tar fram förslag som beslutas på årsmöte.

Beslut: Styrelsen anser att den mest rättvisande hantering är att styrelsen plockar fram ett förslag som årsstämman får besluta kring.

- Tas upp på årsmötet för beslut, handlingar kommer publiceras på hemsidan i samband med handlingar inför årsstämman.

Beslutet har återremitterats från årsmötet efter kritik från medlemmar att boende i anslutning till Annelund ska betala för ökat andelsvärde, då detta varit påtvingande för dem samtidigt som fram beräknat belopp är oskäligt högt.

Samtal har skett med intresseorganisationen REV (Riksförbundet enskilda vägar). Enligt REV måste det ske en rimlig värdering, i slutändan så är det Lantmäteriet som beslutar i frågan. Enligt REV ligger Lantmäteriets schabloner i närheten av värderingen i ursprungligt förslag. Vi bedömer att tidigare värdering enligt förslag till årsstämman är korrekt med verkligheten överensstämmande.

Uppgörelse mellan Lundbergs och fastighetsägarna: Vi noterar att samfälligheten inte stått för någon kostnad varför vi bedömer att inget inköp för ökat andelstal erfordras för fastigheterna i anslutning till Annelund. Andelstalet kommer dock ökas och årlig avgift kommer framöver baseras på det nya andelstalet.

Gällande övriga fastigheter har faktiskt förändring skett på medlemmens initiativ varför det beslutet ligger kvar att inköp skall ske enligt ursprungsförslaget. Styrelsen beslutar att administrationsavgift från Lantmäteriet fördelas proportionerligt utifrån förändrat andelstal för respektive fastighetsägare.

Förslaget verkställs, och beslut sker av styrelsen i enlighet med beslut om återremittering av årsmötet.

Uppföljning 2024-11-27

ST har haft möte med REV och ansökan till Lantmäteriet är upprättad utifrån nedan ställningstaganden.

Fastigheten Örebro Almby 13:278 ändrar andelstalen enligt årsstämmobeslut och återfinns i ansökan till Lantmäteriet.

Fastigheterna Örebro Almby 13:77, Örebro Almby 13:214, Örebro Almby 13:251, Örebro Almby 13:252 och Örebro Almby 13:278 ändrar andelstalen enlighet med tidigare presenterat förslag och återfinns i ansökan till Lantmäteriet.

Vi beslutar att skicka in ansökningarna till lantmäteriet enligt framtagna förslag.

Uppföljning 2025-02-05

Förrättning nr 1 är genomförd och accepterad, vi har inte erhållit slutlig registrering. Underlagen godkändes av lantmäteriet och ändrade andelstal vid Annelund erfordrade inget ytterligare inköp.

Förrättning nr 2 är genomförd, Lantmäteriet har godkänt föreningens argumentation och lämnat över information till fastighetsägare som har remisstid under 4 veckor t.o.m. 24 februari. Föreningen avvaktar Lantmäteriets fortsatta handläggning.

Uppföljning 2025-04-23

Första förrättningen är klar, fakturerad och betald. Den förrättningen klarmarkerad, och ingen ytterligare uppföljning erfordras från styrelsens sida. Inbetalningen går in till allmän drift och underhåll.

Den andra förrättningen är klar, fakturerad och klar. Den förrättningen klarmarkerad, och ingen ytterligare uppföljning erfordras från styrelsens sida. Inbetalningen går in till allmän drift och underhåll.

- Annelundsområdet har fått förslag på gatunamn. Vi har erhållit förslaget med möjlighet att yttra oss. Vi avstår från att yttra oss och överlåter till kommunen att informera berörda fastighetsägare. Efter beslutsdatum åtar sig samfälligheten att införskaffa och sätta upp gatuskyltar.

§ 5 Ekonomiska läget

- RESULTATRAPPORT
- 3000 – Slitageavgifter: Totalt 11.500 kr i slitageavgifter för en större samt en mindre byggnation samt 5.000kr i ersättning för ett sönderkört dike på cykelbanan mellan Bläcksvampsvägen och Brunsoppsvägen.
- 3004 - Intäkter: Lantmäteriet har avslutat förrättningen gällande hyresfastigheten samt för fastigheten på Bläcksvampsvägen som övergått från att vara sommarstuga till permanentboende vilket inbringade 199.064 kr i inträdesavgifter till samfälligheten.
- 4001 – Vägunderhåll: Belysningsarmaturer på Bläcksvampsvägen, Flygsvampsvägen samt längs cykelbanan har bytts ut till en kostnad av 64.215 kr. Sopning, sladdning och saltning av vägarna samt reparation och utläggning av farthinder slutade på 35.990 kr.
- 4002 – Snöröjning: Den milda och snöfattiga vintern gjorde att snöröjning landade på 32.155 kr mot budgeterade 80.000 kr.
- 6350 – Förluster på kundfordringar: En obetalt årsavgift samt en obetald dröjsmålsränta för en försenad betalning gör att vi redovisar 1732 kr i avskrivna förluster. P g a en teknikalitet i årsmötesprotokollets formulering kan vi inte skicka den obetalda årsavgiften till Kronofogden för indrivning. En formulering som kommer att justeras i nästa års protokoll.

- BALANSRAPPORT
- 1510 – Kundfordringar: totalt 191.268 kr för inträdesavgiften för hyresfastigheten på Bläcksvampsvägen. En faktura som förföll 19 april. Vid datum för styrelsemötet är fakturan betald.
- 2440 – Leverantörsskulder: Obetalda ej förfallna fakturor för el, sladdning, grusning samt nya armaturer för belysning.
- I övrigt inget att rapportera.

§ 6 Vägstatus

- Projekt kring Annelund pågår enligt plan, kontinuerlig kontakt sker mellan entreprenör och LIC.

  - Inget nytt att redovisa, det som återstår är asfaltering och tidsplanen med färdigställande maj 2024 verkar hålla.

  - Från projektet har meddelats att samfälligheten ska överta ansvar för en damm. Detta är ny information som samfälligheten inte varit medveten om och som vi ställer oss frågande till. Uppföljning kommer att ske med Lundbergs för att fortsätta diskussionen. Se även punkt nedan om avrinning som uppstått i samband med avrinning från Annelund.

  - Infart från Annelund från stora vägen har förlängt under 3 år, för att kunna stödja smidigare infart till kommande nybyggnationer.

  - Vi ska initiera ett möte med Lundbergs för att formellt sätt acceptera och erhålla överlämning av Annelund. Inför detta ska punkten nedan fortsatt utredas.

  - Möte har skett, fortfarande ingen formell överlämning skett. Vi inväntar överlåtelseavtal samt dokumentation. Vi återkopplar genom Lars-Inge och ber om fullständig dokumentation, relationshandlingar, teknisk dokumentation, slutbesiktningsprotokoll, garantitider m.m

    Uppföljning 2024-11-27

  - Vi har erhållit brev från EON att elanläggningen är överförd till samfälligheten.

  - Vi har erhållit ett förslag på avtal för övertagande. Vi har fortfarande inte erhållit alla handlingar för att kunna ta beslut inför övertagande. Vi kommer fortsätta dialogen för att erhålla samtliga dokument vi behöver ta del av inför det kommande övertagandet. DL kontaktar Lundbergs.

  - Andelstal kommer behöva justeras då ändring sker från tomt/sommarstuga till permanentboende. Samtal är inlett med

Lundbergs hur detta ska administreras. Samfälligheten vill att det blir en motpart i Lundbergs istället för respektive ny fastighetsägare.

Uppföljning 2025-02-05

- Fortsatta diskussioner med Lundbergs, Lindbergs kommer betala ökningen för andelstalen för samtliga tomter. Förrättning kommer att ske efter att nuvarande förrättningar är genomförda. Vi kom överens med Lundberg att vi inte kommer fakturera den högre avgiften förrän tomter blivit sålda. De två tomter som redan är sålda kommer faktureras till köpare. Ändringen kommer ske genom överenskommelse med fastighetsägare.

- Vi har fått in underlag (teknisk dokumentation) från Lundbergs. Det kommer bli kommunen som ansvarar för dagvatten framgent enligt uppgift från Lundbergs. Samfälligheten ansvarar för dammen, varför vi ska tillse att den är rensad m.m. Underlagen vi har fått in bedöms som tillräckliga och vi har underlag som påvisar var respektive ledning finns.

- Vi har pratat med REV angående övertagandet av Annelund och avtalet knutet till transaktionen. REV bedömer frågan som komplicerad och har hänvisat till jurist som vi kontaktat. Sannolikt kommer samfälligheten uppdatera sitt anläggningsbeslut samt uppdatera stadgar.

Uppföljning 2025-04-23

- Gällande övertagen är det en del där vi inte är överens, det gäller dagledning från respektive fastighet till dammen. Kommunen tar de norra dammarna men den södra dammen ska förvaltas av samfälligheten. Kommunen anser att vattenflöden från södra damen till slut landar i kommunens dagvattenledning. Vi har ställt en fråga till kommunen och ifrågasatt att kommunen inte tar ansvar för hela ledningsnätet. Vi avvaktar svar från kommunen.

- Andelstalen för Annelund är förhandlat och klart med Lundbergs, totalt kommer det för 17 osålda fastigheter inkomma ca 112 tkr. Detta kommer innebära en ny förrättning, vilket kommer skickas in till lantmäteriet.

- Gamla cykelvägen vid Murkelvägen har bekymmer med stora vattenmängder från Annelundområdet, kommer påtalas för entreprenören för åtgärd.

    - Möte har skett med Lundbergs, för att åtgärda krävs dikning och nya trummor. Lundbergs har erbjudit sig att bekosta 50 % av åtgärdskostnaden. Initial kostnad är beräknad till ca 150 tkr + mervärdesskatt. Vi anser att problemet uppstått i samband med anläggning av Annelund och att samfälligheten inte ska stå någon kostnad.

- Handlingar avseende dammen ska efterfrågas för att kunna bedöma om huruvida dammen rätt konstruktion. LIC kontaktar Lundbergs.

- Vid kommande skyfall ska vi själva genomföra en besiktning för att se funktionen av dammen.

- Besiktning vid lättare regn har genomförts, dammen har då fungerat. Vi inväntar att genomföra besiktning vid kraftigt regn.

  Uppföljning 2025-02-05

- Lundberg kommer anlita WSP för att bedöma vattenflöden från dammen. Uppföljning på nästa möte.

  Uppföljning 2025-04-23

  Inget nytt detta möte

- Första lyktstolpen på flugsvampsvägen är nedkörd. Skett i samband med borrning av bergvärme. Entreprenör ska kontaktas för vi ska kunna kräva ersättning.

  > Hanterad och betald av entreprenören, frågan är stängd

- Vägstatus vid nedre delen Bläcksvampsvägen är hårt påverkad av nybyggd flerfamiljfastighet. Utvärdering kommer behöva ske löpande hur vägen kommer att hålla ihop. Alternativ som diskuteras är att löpande skapa en större underhåll på denna del alternativt genomföra en standardhöjning genom att asfaltera denna del. Uppföljning kommer ske på nästa möte.

  Uppföljning 2025-02-05

  Hål som finns på cykelbanan kommer anmälas till trafikverket. Vi kommer även anmäla hål i uppfarten mot brunsoppsvägen.

  Det noteras fortsatt att kvaliteten på vägen är försämrad. Detta är p.g.a ökat slitage och således samfällighetens ansvar. Diskussion om asfaltslösning och beslut att inhämta offert att ta ställning.

  Uppföljning 2025-04-23

  Inspektioner är gjort löpande, det noterades att det blir betydligt billagre att löpande upprätthålla en god standard på grusvägen gentemot att genomföra en asfaltslösning.

  Fortsatt analys genomförs löpande av vägstatusen men frågan bordlägges i och med denna inspektion.

  Skadan vid cykelvägen är anmäld till trafikverket och åtgärdad.

- Belysning är trasig vid cykelvägen vid kärret. Genomlysning kommer att sker för att byta alternativt genomföra ledkonvertering. Vi efterfrågar offert.

  Uppföljning 2025-04-23

  Offert inhämtat, beslut per mejl att godkänna offerten och åtgärden är genomförd.

- Fråga om grusning av cykelbanan/smitväg mellan Bläcksvampsvägen och brunsoppsvägen. Vi beslutar att genomföra grusning av dessa vägar.

- Fråga om belysning för ovanstående vägar samt lekparken. Styrelsen bedömer inte att det finns behov av tillkommande belysning.

§ 7 Övriga frågor

Följande externa möten och nedlagd arbetad tid har utförts sedan föregående möte (=period), vilket är grund för ekonomisk ersättning.

Vem	Antal möten perioden	Ers.tim perioden	Antal möten 2024–2025 ackumulerat	Ers.tim 2024-2025 ackumulerat
Ordförande (LIC)	1	0	3	0
Kassör (ST)	1	8	4	29
Sekreterare (AB)	1	0	4	0
Ledamot (GG)	1	0	3	0
Ledamot (EN)	0	0	2	0

§ 8 Nästa möte

Styrelsemöte 16 juni kl 18:30 hemma hos DL

§ 9 Mötets avslutande

Ordförande förklarar mötet avslutat.

Vid protokollet	Justeras
_____	_____
Anders Båsjö	Stefan Tidholm