

# PROTOKOLL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2008-06-26



Kallade: Samtliga fastighetsägare i Värmdöviks Samfällighetsförening  
Tid: Onsdagen den 26 Juni 2008, kl.19.00, Viks Skolas matsal, Antal närvarande 45 st (16 fullmakter)

- §1 **Stämmans öppnande.** Mötet öppnades och Stefan Engström hälsade samtliga närvarande välkomna.
- §2 **Val av stämмоordförande** Till ordförande för stämman valdes Stefan Engström.
- §3 **Val av protokollförare** Till protokollförare valdes Tord Fransson.
- §4 **Val av två justeringsmän tillika rösträknare** Till justeringsmän valdes Anders Sandelin (St 32), Lennart Rolf (Nv 18)
- §5 **Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst** Stämman ansåg att stämman var i behörig ordning utlyst.
- §6 **Fastställande av röstlängd** Stämman godkände röstlängden.
- §7 **Styrelsens och revisorernas berättelse bifogas**  
Stefan Engström gick igenom verksamhetsberättelsen och revisorernas berättelse. Stämman godkände dessa.  
Budgeten för 2008 ändrades, IT-kostnaderna höjdes till 12,000 för att bygga hemsidan.
- §8 **Ansvarsfrihet för styrelsen** Styrelsen beviljades ansvarsfrihet för år 2007.
- §9 **Motion**
- Skötselinstruktion.** Stämman biföll motionen med kommentarer;  
- Tillsyn av belysning bör ske två gånger under vintern och ta med de långsiktiga kostnaderna
  - Skottillstånd.** Stämman biföll motionen med förtydligande av när viltvård får ske. En referensgrupp (Stefan Engström, Sjölund, Zetterström, Pernilla, Bernt Malion, Monica Carleö) utses för att avgöra när avskjutning får ske avseende viltvård i närheten eller på enskild egendom.
  - Information och protokoll.** Stämman biföll motionen med ändringen att allmän information går via hemsidan men stadgeenlig information ska även fortsättningsvis ske via pappersutskick.
  - Utnyttjande av Ålstäksviken för mindre båtar.** Stämman avslög motionen.
  - Bygga ut bryggplatser i Ålstäksviken.** Stämman avslög motionen.
  - Nyttjande av båtklubbens faciliteter (bastu, etc).** Stämman beslöt att inte hantera denna fråga utan hänvisar till båtklubben.
- §10 **Ersättning till styrelsen och revisorerna** Stämman godkände gällande ersättningsnivån.
- §11 **Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd**  
- anslutna till GA9 betalar 350 kr per andel, - anslutna till GA10 betalar 1 750 kr per andel
- §12 **Val av nya styrelsesuppleanter och styrelseledamöter**  
Valberedningen presenterade sitt förslag:
  - Omval av Pia Sandelin (Starmossevägen 32), nyval av Michael Blomqvist (Täppvägen 27),
  - Nyval av Monica Carleö, Anders Leven (Starrv 14), Anna Gunnarsson som suppleanterStämman biföll ovanstående förslag.
- §13 **Val av revisorer**  
Valberedningen presenterade sitt förslag: Omval av Sophie Kennerfalk, (Hjort 40) och Lilian Holm, (Starrv 34)  
Stämman biföll ovanstående förslag.
- §14 **Val av valberedning**  
Förslag på Stefan Engström (Nattviolsvägen 4) och Håkan Gill (Täppvägen 42). Stämman biföll ovanstående förslag.
- §15 **Övriga frågor**
- Kommunikation mellan styrelse och medlemmar.** Önskemål om att Hagabergs hemsida kommer igång för att få ett bättre informationsutbyte. Förslag om att bilda en informationsgrupp som får i uppgift att ta fram hemsida, maillinglista osv. Målet är att föreningsstämman skall hållas under April. Stämman beslöt att bevilja 10,000 för att få fram en hemsida.
  - Tennisbana.** Tennisbanan är numera tillgänglig för samtliga medlemmar. Nyckel kan kvitteras ut hos Stefan Engström mot en deposition av 100kr.
  - Bränder i området.** Uppmaning till samtliga medlemmar om att inte elda i området och att be personer som möjligen kan vara insatta att påpeka om att inte göra detta. Styrelsen ser till att Nattvandrama får information om vilka platser som är besökta. Särskild information kommer att distribueras till medlemmarna angående detta.
- §16 **Meddelande om plats där stämmoprotokoll hålls tillgängligt** Protokollet kommer att delas ut per post.
- §17 **Stämman avslutas** Stämmans ordförande Stefan Engström avslutade stämman.

Vid protokollet:

Justeras

Tord Fransson

Stefan Engström

Anders Sandelin

Lennart Rolf

Värmdö 2008-06-26

Värmdö 2008-06-26

Värmdö 2008-09-16

Värmdö 2008-09-15



29 med.  
+ 16 fullmäktiga

## KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2008-06-26

Kallade: Samtliga fastighetsägare  
Tid: torsdagen den 26 juni 2008, kl.19.00  
Plats: Viks Skolas matsal

### §1 Stämmans öppnande

### §2 Val av stämмоordförande

### §3 Val av protokollförare

### §4 Val av två justeringsmän tillika rösträknare

### §5 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst

### §6 Fastställande av röstlängd

### §7 Styrelsens och revisorernas berättelse bifogas

### §8 Ansvarsfrihet för styrelsen

### §9 Motion

- Skötselinstruktion
- Skottillstånd
- Information och protokoll
- Utnyttjande av Ålstäxviken för mindre båtar
- Bygga ut bryggplatser i Ålstäxviken
- Nyttjande av båtclubbens faciliteter (bastu, etc)

### §10 Ersättning till styrelsen och revisorerna

### §11 Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd

- Anslutna till gemensamhetsanläggningen, GA 9 – 350 kr per andel
- Anslutna till gemensamhetsanläggningen, GA 10 – 1 750 kr per andel

### §12 Val av nya styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

*Förslag till ordinarie ledamöter*

Omval av Pia Sandelin, Starrmossevägen 32, ordinarie ledamot, två år

Nyval av Michael Blomqvist, Täppvägen 27, två år

*Förslag till suppleanter*

Förslag till suppleanter lämnas på årsstämman.

### §13 Val av revisorer

*Förslag till ordinarie revisor*

Omval av Sophie Kennerfalk och Lilian Holm.

### §14 Val av valberedning

Förslag till valberedning kommer att lämnas på årsstämman.

### §15 Övriga frågor

- Föreningens medianät

### §16 Meddelande om plats där stämmoprotokoll hålls tillämpligt

### §17 Stämman avslutas

*tennisbanan  
brottdaren  
området läng  
länsvägen till  
Hagaberg*



# Verksamhetsberättelse för Hagabergs Samfällighetsförening 1 Januari 2007 till 31 December 2007

## Styrelsen

Stefan Engström	Ordförande
Pia Sandelin	Kassör
Tord Fransson	Sekreterare
Jonas Karlsson	Ledamot
Anna Gunnarsson	Ledamot
Håkan Gill	Ledamot

## Suppleanter

Michael Blomqvist	Suppleant
Anders Leven	Suppleant
Monica Carleö	Suppleant

## Föreningens resultat för året 2007

Föreningen redovisar ett resultat om 26 587 kr för räkenskapsåret 2007.

## Händelser under året

Styrelsen har under året genomfört **sju** protokollförda möten, anordnat två gemensamhetsdagar (vår och höst) och ytterliggare **åtta** särskilda skötseldagar (motsvarande 130 timmar) med röjning av sly och omhändertagande av träd, utförd av föreningens skötselgrupp.

Styrelsen har under året anlitat Skogsstyrelsen för framtagande av en skogsvårdsplan (se föreningens skötselinstruktion). Planen skall ligga till grund för arbetet på föreningens mark avseende trädfällning och röjning. På fastigheten finns bland annat två stycken nyckelbiotoper.

Styrelsen har arbetat fram förslag till långsiktig skötselinstruktion och underhållsplan (se motion). Instruktionen skall vägleda föreningen och styrelsen i att upprätta föreningens ansvarsförhållande gentemot medlemmar och externa intressenter.

Under året har ånyo styrelsen ansökt om bygglov avseende anläggning av badbrygga i Ålstäksviken. Föreningen innehar stor del av vattenområdet i viken och marken som gränsar till Wermdö Golf & Countrys sjätte håll. Värmdö kommun har tidigare inte beviljat bygglov

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



med hänvisning till ett av Länsstyrelsen antaget beslut, att inte bevilja dispens från befintligt strandskydd. När? Vad hänt?

I samband med övertagandet av fastigheten från JM AB år 2005 har föreningen erhållit områdets kabelanläggning. Styrelsen har tillsatt en arbetsgrupp för framtagande av beslutsunderlag som skall ligga till grund för framtida utnyttjande av anläggningen. Arbetsgruppen har framtagit ett förslag som presenteras på föreningsstämma (se motion).

Ingått avtal med Arexit AB om skötsel och underhåll av bland annat diken och grönområden under sommarperioden och ingått avtal med Kentas Last & Schakt AB för vinterentreprenaden.

Styrelsen har påbörjat arbetet att ta fram en informationsfolder som beskriver området Hagaberg och dess närområde, föreningens ansvar och arbete och annat nyttig information. Foldern skall delas ut till varje medlem och externa intressenter såsom fastighetsmäklare.

Vad har hänt?

Under året har styrelsen verkat för att flera olika farthinder anlagts, bland annat vridbom till vår gemensamma parkering, väghinder på gång- och cykelväg Svarta Backen och Täppvägen.


Styrelsen har verkat för att ett särskilt cykelhus har blivit uppfört på infartsparkeringen.

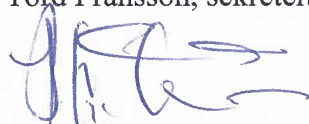
### Årets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat 26 587 kr balanseras.

Värmdö 2008-05-06

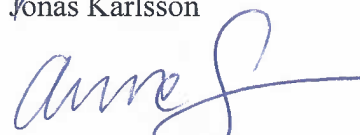
  
Stefan Engström, ordförande


  
Tord Fransson, sekreterare

  
Håkan Gill

  
Pia Sandelin, kassör

  
Jonas Karlsson

  
Anna Gunnarsson





Resultaträkning för 2007, kr

	2007	2006	2005	2004	2003
<b>INTÄKTER</b>					
Medlemsavgifter	+495 250	+495 250	+502 400	+418 200	+414 800
Avgår för återbet för städdagar				0	-100
Finansiella intäkter	+2 496	+107	+51	+107	+225
Övrigt	+10 894	+47 200		+2 700	0
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>+508 640</b>	<b>+542 557</b>	<b>+502 400</b>	<b>+421 007</b>	<b>+414 925</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Gatubelysning	-121 321	-89 959	-67 743	-42 940	-93 433
Vägunderhåll inkl cykelförråd	-132 065	-161 598	-183 723	-203 951	-211 305
Farthinder och lekplats	-6 000	-57 686	-18 900	-22 560	0
Skötsel natur och mark	-48 575	-43 750	-42 032		
Underhåll annan gemensamh.anl.	-25 000				
? Projektering mediakabel	-20 000				
Försäkring	-18 913	-18 913	0	-18 674	-23 386
Styrelsearvode	-12 500	-12 500	-10 000	-10 000	-10 000
Städdag	-28 322	-14 271	-22 817	-15 173	-23 973
Övrigt	-13 506	-51 463	-9 778	-28 046	-18 665
Finansiella kostnader	-6 651	-5 813	-7 650	-9 315	-14 155
Asfaltering	0	0	-9 980	-43 750	
Akut vägunderhåll	0	0	0	-43 750	0
Datakommunikation	0	-2000	-6 869		
Inköp av material	0	-15 886			
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-432 853</b>	<b>-473 839</b>	<b>-379 492</b>	<b>-438 159</b>	<b>-394 917</b>
Ianspråktagande av underhålls- och förnyelsefond				0	0
Avsättning till underhålls- och förnyelsefond enligt stadgar	-49 200	-49 200	-49 200	-49 200	-49 400
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>+26 587</b>	<b>+19 518</b>	<b>+73 758</b>	<b>-66 352</b>	<b>-29 392</b>

*Handwritten notes:*  
M ac D  
100 M. 41-8

Hagabergs samfällighetsförening  
717901-3060

Balansräkning för 2007, kr

	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31	2003-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Kassa	60	60	60	60	60
Postgiro	21 370	9 522	0	0	0
Betalkonto, Swedbank	179 258	384 466	348 529	214 464	239 140
Penningmarknadskonto	226 797				
Avgiftsfordringar	4 200	16 706	18 506	38 691	100 300
Förutbetalda kostnader	0	18 913		239	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>431 685</b>	<b>429 667</b>	<b>367 095</b>	<b>253 454</b>	<b>339 500</b>
<b>SKULDER, FONDER och EGET KAPITAL</b>					
Ingående resultat	-140 883	-160 401	-234 159	-167 807	-138 415
Årets resultat	+26 587	+19 518	+73 758	-66 352	-29 392
Underhålls- och förnyelsefond	272 800	223 600	174 400	125 200	75 800
Underhålls- och förnyelsefond, årets avsättning	49 200	49 200	49 200	49 200	49 400
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>207 704</b>	<b>131 917</b>	<b>63 199</b>	<b>-59 759</b>	<b>-42 607</b>
Lån <sup>fån</sup> till kreditinstitut, not 1	140 000	175 000	201 250	236 250	271 250
Upplupna kostnader	83 981	122 750	102 646	76 963	110 857
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>223 981</b>	<b>297 750</b>	<b>303 896</b>	<b>313 213</b>	<b>382 107</b>
<b>SUMMA SKULDER, FONDER och EGET KAPITAL</b>	<b>431 685</b>	<b>429 667</b>	<b>367 095</b>	<b>253 454</b>	<b>339 500</b>

Not 1. Låneskulden upptagen för finansiering av asfaltering uppgår till 140 000 kr vid 2007-12-31, (ursprunglig skuld 350 000 kr).

*Handwritten signatures and initials:*  
K, AE, P, H, J, S

Budget för 2008, kr

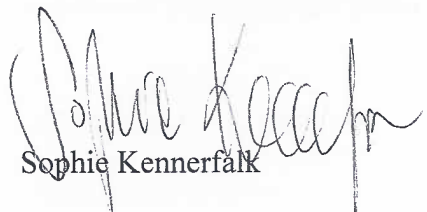
	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007	Utfall 2006
<b>INTÄKTER</b>				
Medlemsavgifter, not 1	+495 250	+495 250	+495 250	+495 250
Finansiella intäkter	0	+2 496	0	+107
Kommunala bidrag	0	+8 794	0	+47 200
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>+495 250</b>	<b>+508 640</b>	<b>+495 250</b>	<b>+542 557</b>
<b>KOSTNADER</b>				
Gatubelysning	-100 000	-121 321	-90 000	-89 959
Vägar och diken	-180 000	-138 065	-180 000	-161 598
Natur och mark	-50 000	-48 575	-50 000	-43 750
Underhåll annan gemensamh.anl.	-15 000	-25 000	-25 000	0
Projektering mediakabel	-15 000	-20 000		0
Områdesskötsel/Städdag	-20 000	-28 322	-25 000	-14 271
Inköp förbrukningsmaterial	0	0	0	-15 886
Försäkring	-20 000	-18 913	-20 000	-18 913
Styrelsearvode	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500
Övrigt	-10 000	-13 506	-5 000	-51 463
Finansiella kostnader	-7 000	-6 651	-7 000	-5 813
IT-kostnader	-2 000	0	-2 000	-2 000
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-431 500</b>	<b>-432 853</b>	<b>-416 500</b>	<b>-473 839</b>
Ianspråktagande av underhålls- och förnyelsefond	0	0	0	0
Avsättning till underhålls- och förnyelsefond	-49 200	-49 200	-49 200	-49 200
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>+14 550</b>	<b>+26 587</b>	<b>+29 550</b>	<b>+19 518</b>


Not 1. Medlemsavgifter – antal andelar under år 2008 är 245 stycken varav 11 st medlemmar boende i området Svarta Backen betalar för anslutning till gemensamhetsanläggning 9.

*Handwritten notes:*  
K  
12.000  
aa D  
71.5



Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2008-05-05

  
Sophie Kennerfalk

  
Lilian Hagström Holm

  
alle PJ  
10 m 8



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Värmdöviks Samfällighetsförening

Org nr 717901-3060

---

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Värmdöviks Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed i Sverige.

Styrelsens medlemmar har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Värmdö 2008-0<sup>5</sup>~~5~~-18

  
Sophie Kennerfalk

  
Lilian Holm



# Motion om skötselinstruktion för föreningens gemensamhetsanläggningar

---

**Datum:** 2008-03-31

**Från:** Styrelsen

---

Styrelsen har under en längre tid arbetat fram en långsiktig skötselinstruktion. Instruktionen skall vara vägledande hur föreningen skall sköta sina gemensamhetsanläggningar.

Den skall utgöra en grund för en vald styrelse i arbetet med att upprätthålla kvalitet och styra anläggningarnas långsiktiga underhållsbehov och dess behov av finansiering.

Instruktionen skall bestå under en längre tid.



# SKÖTSELINSTRUKTIONER

---

## Inledning och bakgrund

Hagabergs samfällighetsförening är sedan 2005 lagfaren ägare till fastigheten Värmdö Värmdövik 1:718. Fastigheten är erhållen som gåva 2005 av JM AB i enlighet med exploateringsavtalet gällande bostadsområdet Hagaberg från 1994.

Området där fastigheten är belägen ligger i gränstrakten till Hemmesta samhälle och består av cirka **femtio hektar mark och vatten i Ålstäksviken**. I närområdet finns Grisslinge Havsbad, Värmdö Golf & Country Club, Viks skola och Hemmesta skola.

Exploateringsavtalet gällande från 1994 stipulerar att vissa delar av områdets infrastruktur skall lagföras i två gemensamhetsanläggningar (GA 9 och GA 10).

Flera ledningsrätter (starkström, vattenledningar, etc.) finns på fastigheten, där bland andra Vattenfall och Värmdö kommun innehar rättigheter.

## Syfte och mål

Detta dokument syftar till att ge riktlinjer för skötsel och förvaltning av föreningens samtliga gemensamhetsanläggningar.

Förvaltning och skötsel av gemensamhetsanläggningar har flera krav och mål.

- I första hand skall skötseln inriktas mot att anläggningars funktion över tiden bibehålles och att drift- och underhållskostnader fördelas jämnt över respektive anläggnings tekniska livslängd.
- I andra hand skall skötseln inriktas mot att anläggningars användande är säker och att inga fel och brister uppstår som kan belasta anläggningars säkerhet eller skador mot tredje man.
- I tredje hand skall skötseln inriktas mot att **områdets kvalitet bibehålles**.

## Inriktning i stort

För att uppnå uppställda mål skall medlemmar och externa leverantörer utnyttjas.

Föreningen skall löpande administrera

*vikt. engagera och  
aktivera medlemmar!*



1. **Underhållsplan** för föreningens gemensamhetsanläggningar och fastighetstillbehör som beskriver anläggningarnas och tillbehörens ekonomiska livslängder och framtida nödvändiga investeringar och hur kapitalanskaffning och finansiering skall anordnas.
2. **Skogsvårdsplan** som beskriver åtgärder på samfälld natur och mark avseende röjning, gallring, slutavverkning av skog och hantering av miljö- och nyckelbiotoper. Skogsvårdsplan skall uppdateras var tionde år (från och med 2007) hos skogsvårdsstyrelsen eller motsvarande företag. Möjliga intäkter och nödvändiga kostnader skall specificeras i planen.

Minst två gånger per år (en gång på våren och en på hösten) skall föreningen anordna gemensamhetsdag. Kallelse skall utgå två till tre veckor innan aktuell dag. Arbetet skall främst inriktas på enklare skötselärenden, såsom städning, sopning, målning, röjning av sly, eldning, etc.

Föreningen skall organisera en särskild skötselgrupp som ansvarar för skötsel inom ramen för föreningens skogsvårdsplan. Skötselgruppen skall avsätta minst två hundra timmar under året för sitt arbete.

För omfattande arbete avseende slutavverkning av skog och komplicerade trädfällningar skall föreningen ingå avtal med extern leverantör.

För skötsel och förvaltning av gemensamma vägar och gång- och cykelvägar skall föreningen anlita extern leverantör. Avtal skall upprättas som reglerar jourtider, krav på vinterplogning, etc.

Föreningens belysningsanläggning skall skötas av extern leverantör via långsiktigt driftavtal. Två gånger per år, en gång på hösten och en gång på våren, skall tillsyn och byte av lampor ske. *vinter!*

För skötsel av gräsbeklädda diken, naturmark, lekplatser, etc. skall föreningen anlita extern leverantör. Avtal skall upprättas som reglerar jourtider, antal klippningar, etc.

*Anders Lambert.*

### **Beaktande vid avtal med extern leverantör**

Leverantören skall kunna påvisa att försäkring finns som täcker skada i uppdrag och mot tredje part, dvs mot föreningen och dess medlemmar. Likaså skall leverantör tillse att leverantören innehar bevis enligt krav från gällande skattelagstiftning avseende sociala avgifter.

### **Finansiering av föreningens löpande och långsiktiga underhållsbehov**

Föreningen förvaltar betydande värden i form av anläggningar. De flesta har mycket lång teknisk livslängd och skall utnyttjas av föreningens medlemmar under mycket lång tid.



Kostnader hänfödda till utnyttjande av anläggningar är tvådelade, dels löpande kostnader (åtgärder för att bibehålla anläggningars funktion) och som belastar föreningens resultat under ett räkenskapsår och dels planerade kostnader (återställande eller höjande av anläggningars funktion och / eller kvalitet) som belastar föreningens resultat under flera räkenskapsår.

Finansiering av underhållskostnader skall fördelas enligt följande principer

1. Löpande underhållskostnader som kan hänföras till ett särskilt räkenskapsår skall belasta resultatet det aktuella året. Det omfattar exempelvis plogning, sandning, klippning av gräsytor, etc. Dessa kostnader skall täckas av medlemmars avgifter.
2. Planerade underhållskostnader är exempel nybeläggning på våra vägar och skall finansieras dels genom utnyttjande av fonderade medel och genom upptagande av kredit i nordisk affärsbank som är knuten till Riksbankens system för penningförsörjning. Räntekostnader för kredit skall belasta årets räkenskapsår och kreditens amorteringstid skall motsvara anläggningens tekniska livslängd.

Föreningen skall i enlighet med stadgar avsätta medel för planerade underhållskostnader motsvarande 200 kr per medlem.

### **Föreningens ekonomi för skötsel av planerade underhållskostnader**

Föreningen skall årligen avsätta 200 kr per medlem i föreningens resultat i särskild fond. Över tiden kommer dessa medel att uppgå till betydande belopp.

Följande principer skall gälla för hantering av föreningens fonderade medel

1. Föreningen skall inte bedriva kapitalförvaltning.
2. Föreningen skall tillse att fonderade medel används för långsiktigt planerat underhåll.
3. Fonderade medel som överstiger föreningens långsiktiga underhållsbehov och som inte skall finansieras enligt norm (se punkt 4) skall delas ut till föreningens medlemmar.
4. Föreningen skall finansiera planerat underhåll genom upptagande av lån och belasta föreningens resultat i takt med anläggningars tekniska livslängd.

### **Övrigt**

I nedan appendix uppskattas kostnader för löpande och planerade underhållskostnader. Samtliga priser avser 2008 års prisläge och baseras på beräkningar från REPAB.





# APPENDIX

---

## Vägar

- Föreningen förvaltar vägar om totalt cirka 7 km, fördelat på 5,5 km bilväg och 1,5 km gång- och cykelväg.
- På fastigheten finns två vägvägsnitt som föreningen inte förvaltar, Stavsnäsvägen (huvudman är Vägverket) och gång- och cykelväg mot Ålstäksrondellen (huvudman är Värmdö kommun).
- I anslutning till vägar och under vägar finns rörgravar och vägtrummor anlagda. Rörgravar består av kanalisering med bland annat starkström, vatten och avlopp och mediakabel. Trummor som har betydelse för dagvatten är mycket viktiga.
- Under vinterperioden skall vägar plogas inom sex timmar och med en nederbörd mer än fem cm.
- Sandning skall ske i syfte att bekämpa halka. Hagabergsvägen är prioriterad. Hänsyn skall tas till miljöpåverkan på närliggande mark (diken).
- Löpande underhåll omfattar
  - Plogning och sandning under vinterperioden om cirka 200 000 kr per år.
  - Kontroll, översyn och rensning av diken flera gånger per år.
  - Reparation av "potthål", mindre skador på asfaltsbeläggningen, vid behov.
  - Kontroll och översyn av grindar, vridbommar och skyltar vid farthinder. Byte eller reparation vid behov.
  - Kontroll och översyn av vägtrummor flera gånger per år.
- Långsiktigt underhåll omfattar
  - Rensning av vägtrummor med högttryck (cirka femton stycken, se karta) skall genomföras var femte år. Beräknad kostnad är 20 000 kr.
  - Grävning i anslutning till in- och utlopp av vägtrummor var tionde år. Beräknad kostnad är 30 000 kr.
  - Renovering av vägvägsnitt är beräknad till 150 kr/m<sup>2</sup>, (avser uppbyggnad och eventuell dränering).
  - Renovering av ytskikt är beräknad till 130 kr/m<sup>2</sup>, (40 mm asfalt och stödkant med grus).

Gångväg  
Naturlös.  
dräpp  
Svart  
chen



VÄG	DIMENSION	LÄNGD	UPPBYGGNAD OCH YTSKIKT	ANLAGD	LIVSLÄNGD
Hagabergsvägen	5,5 m och 4,5 m	1,2 km	Y1G belagd med asfalt	2004	30 år
Blåklocksvägen	4,5 m	0,6 km	Asfalt	2003	30 år
Starrmossevägen	4,5 m	1,0 km	Asfalt	2001	30 år
Hjortronmossevägen	4,5 m	0,8 km	Asfalt	2001	30 år
Nattviolsvägen	4,5 m	0,4 km	Asfalt	2000	30 år
Gullvivevägen	4,5 m	0,6 km	Asfalt	2002	30 år
Täppvägen	4,5 m	0,6 km	Asfalt	2004-2005	30 år
Gulsporrsvägen	4,5 m	0,3 km	Asfalt	2004	30 år
Svarta Backen, gc-väg	3,0 m	0,5 km	Asfalt	1970	5 år
Hagabergsvägen, gc-väg	3,0 m	0,7 km	Y1G belagd med asfalt	2005	25 år
Stavsnäsvägen, gc-väg	3,0 m	0,2 km	Y1G	1996	15 år
Mot Torshäll, gc-väg	3,0 m	0,1 km	Asfalt	2005	25 år

## Diken

- På fastigheten och längs fastighetens vägar finns flertalet diken. Dessa diken är av två typer, öppna respektive täckta.
- Öppna diken finns i huvudsak på Starrmosse- och Hjortronmossevägen.
- Andra öppna diken är bland annat söder Starrmossevägen, kring dagvattenmagasin, Viks Torrlägningsföretag, Svarta Backen, Silverkällan och kring fotbollsplanen.
- Täckta diken finns bland annat på Nattviolsvägen, Gullvivevägen, Blåklocksvägen, Täppvägen och Gulsporrsvägen.
- Funktionen för huvuddelen av alla diken är att leda dagvatten (överskottsvatten).
- Varje enskild fastighetsägare är skyldiga att sköta dike mellan egen tomtgräns och vägavsnitt, i enlighet med köpekontrakt av fastighet och enligt detta dokument. Ansvar innefattar klippning och rensning.
- Föreningen har ansvar i Viks Torrlägningsföretag (se nedan). Företaget är ett större dike längs föreningens östra gräns som ansluter till en anlagd damm norr om Stavsnäsvägen. Ansvar innefattar att torrläggning av övre och nedre Skottvallen inte får äventyras.

## Öppna diken

- Öppna diken finns på huvudvägar in i området, på Starrmossevägen, Hjortronmossevägen och längs gc-väg mot Torshäll.



Problem

?

- Längden är cirka 2,5 km och diken är gräsbeväxta med inslag av singel och makadam. Flertalet enskilda fastighetsägare har planterat växtligheter i direkt anslutning. Andra har anlagt staket eller motsvarande.
- Vid varje enskild fastighet finns en infartstrumma (bredd sex meter) anlagd, några fastigheter har två trummor.
- Underhållet på lång sikt skall inriktas mot att förhindra att dagvatten påverkar diken, främst genom att undvika vatteninträngning av vatten i vägbana.
- Löpande underhåll omfattar
  - Klippning av gräs - fyra gånger per år. Beräknad kostnad är cirka 20 000 kr per år.
  - Kontroll, översyn och rensning av löv av infartstrummor.
  - Kontroll och översyn av dikens funktion. Reparation vid behov.
- Långsiktigt underhåll omfattar
  - Rensning av infartstrummor (cirka 80 stycken) var femte år med högtryck. Beräknad kostnad 20 000 kr.
  - Grävning i anslutning till in- och utlopp av vägtrummor var tionde år. Beräknad kostnad är 40 000 kr.
  - Renovering av dikessystem var tionde år, vid parkering i anslutning till dagvattenmagasin och dike söder Starrmossevägen och dike kring fotbollsplan. Beräknad kostnad är 150 000 kr.

### Täckta diken

- Täckta diken finns på huvuddelen av föreningens vägar. De är utformade som en förlängning av enskilda fastighetens tomt mot väg, fyllt med singel och gräsyta.
- Längden är 3,5 km och är övertäckta med singel och/eller gräs. I vissa fall även anlagt med träd och media- och elskåp och belysningsstolpe.
- Infartstrummor till enskild fastighet finns ej.
- Fastighetsägare boende i Gullvivan, Blåklockan, Liljekonvaljen, Smarta Husen och Vitsippan är skyldiga enligt köpekontrakt att underhålla täckta diken mellan tomtgräns och vägvagnsnitt.
- Underhållet på lång sikt skall inriktas mot att förhindra vatteninträngning i vägbana och påverkan från dagvatten på enskilda fastigheter.
- Löpande underhåll omfattar
  - Klippning av gräsyta fyra gånger per år längs sträckor som ej omfattas av den enskilda fastighetsägaren. Beräknad kostnad är 20 000 kr.
  - Kontroll och översyn flera gånger per år.
- Långsiktigt underhåll omfattar

Problem:



- Bedyrer?
- Borttagning av växtlighet var femte år, så att avrinning av dagvatten inte hindras och åstadkommer skada på annan anläggning (exempel vatteninträngning i vägbanor) och genomföres av respektive fastighetsägare och medlem.
  - Byte alternativt tvätt av singel var 20:e år med start 2005. Beräknad kostnad är 200 000 kr.

## Dagvattensystem

- Inom Hagaberg har Värmdö kommun i exploateringsavtal beslutat att dagvatten (regn- och smältvatten) skall omhändertas lokalt. Det innebär att varje fastighet, även den enskilda medlemmens fastighet, skall omhänderta det dagvatten som uppstår på fastigheten. Omhändertar innefattar i detta fall, att vatten skall dräneras inom fastigheten och anslutas till grundvatten. Varje fastighet skall tillse att överskott på vatten omhändertas lokalt. På föreningens mark görs detta genom två stycken större dagvattenmagasin, en belägen vid parkeringen och en kring Svarta Backen (se karta för belägenhet).
- Överskottet av dagvatten som inte kan filtreras lokalt skall omhändertas av diken, både öppna och täckta för vidare transport till bland annat föreningens dagvattenmagasin. På vissa platser leds dagvatten genom nedlagda kulvertar (mindre sträckor, se karta).
- Från föreningens fastighet utlöper överskott av dagvatten till två särskilda platser, Ålstäskviken och Viks Torrlägningsföretag.
- Huvudman för dagvattensystem är Värmdö kommun i enlighet med gällande lagstiftning, miljöbalken.
- Föreningens ansvar är att förvaltning sker enligt antagna föreskrifter och planer.
- Andra intressenter är bland annat följande
  - Vägverket som ansvarar för Stavsnavsvägen, väg 222. Vägverket innehar rättigheter att utnyttja och skyldigheter att sköta samfällad mark i anslutning till nämnda väg enligt gällande väglag. Vägverket har även ett mycket stort intresse att dagvattensystemet nedre Hagabergsvägen och dagvattenmagasinet "Parkeringsen" inte påverkar konstruktionen och hållbarheten på väg 222, genom att för stora mängder vatten trycker på vägbanken.
  - Viks Torrlägningsföretag som ansvarar för torrläggning av Övre och Nedre Skottvallen. Företaget skall tillse att torrläggning sker och att dagvatten från Hagaberg leds via öppna diken till anvisad damm (öster om föreningens fastighet).
- Funktionen och systemet är i princip uppbyggt enligt följande (undantag kan förekomma)
  - **Dagvatten** från Gullivivan, övre Hagabergsvägen, Starrmossevägen till nummer 20 leds längs Starrmossevägen i öppna diken till en kulvert i anslutning till Värmdöviks förskola, leds under förskolan och ansluter till det öppna diket öster om Hagabergsvägen, vidare till dagvattenmagasinet "Parkeringsen" och därefter ut i Ålstäskviken.



- **Dagvatten** från övre delen av Täppvägen, Gullvivevägen, längs nedre delen av Blåklocksvägen och Nattviolsvägen leds i huvudsak i täckta diken längs Nattviolsvägen och ansluts till dagvattenmagasinet "Parkeringen" och därefter ut i Ålstäksviken.
- **Dagvatten** från Blåklockan, Starrmossevägen från nummer 22, Hjortronmossevägen leds både genom öppna och täckta diken till Viks Torrläggningföretag.
- Det finns flera risker förknippade med dagvattensystemet. Den mest betydande risken är att dagvatten påverkar annan anläggningen som medför betydande skador som i sin tur innebär höga kostnader för återställande. Exempelvis om dagvatten påverkar vägtrumma i nedre Hagabergsvägen som leder till vägavbrott och att tillfarten till området hindras eller försvåras.
- Föreningens ansvar innefattar förvaltning av fastighetens dagvattensystem. Förvaltningen skall inriktas mot att
  - Säkerställa att dagvatten filtreras lokalt, både inom respektive medlems fastighet och inom föreningens fastighet.
  - Säkerställa att dagvatten leds i befintliga diken.
  - Att intrång eller skadegörelse på anläggning inte uppstår.
- Löpande underhåll omfattar
  - Kontroll och översyn flera gånger per år.
  - Tillrättaläggande av makadam efter vinterns plogningar. Genomföres av enskild fastighetsägare och av föreningen på gemensamhetsdag.
- Långsiktigt underhåll omfattar
  - Tömning av rensbrunnar (se karta) var tredje år med start år 2007. Beräknad kostnad är 25 000 kr.
  - Rensning av kulvertar för dagvatten på Starrmossevägen 14-18, Nattviolsvägen 16-22, Blåklocksvägen och Starrmossevägen 26-34, var tionde år med start 2005. Beräknad kostnad är 30 000 kr.
  - Kontroll och eventuellt byte av kupolbrunnar (se karta).

## Belysningsanläggning

- Områdets belysningsanläggning verkar för att lysa upp våra vägar. Anläggningen består av stolpar (punkter), kabel, kabelskåp, lampor och annat som är nödvändigt för belysning. I anläggningen ingår även belysning för cykelförråd och obelisk.
- Långsiktigt underhåll skall inriktas mot att bevara belysningspunkterna tekniska livslängd genom att säkerställa att förstörelse inte inträffar.
- Föreningen äger samtliga belysningsstolpar och dess tillbehör.
- Vid infarten till Hagaberg finns en belysningsanläggning som Vägverket äger och ansvarar för.

Buss-  
kuren



Bussturen?  
Svarta Backen/gångväg, trappan Nattviolsv.



- I området finns även belysningsstolpar som Vik-Fruviks vägförening, Värmdö kommun och Ålstäxvikens Båtklubb äger och förvaltar.
  - Vik Fruviks vägförening äger och förvaltar belysningsstolpar i området Svarta Backen.
  - Värmdö kommun äger och förvaltar belysningsstolpar längs gång- och cykelväg till Ålstäxviken (parallellt med Stavsnäsvägen) och längs gång- och cykelväg till Torshäll och Hemmesta skola (vid tennisbanor och fotbollsplan).
  - Ålstäxvikens Båtklubb äger och förvaltar belysningsstolpar i anslutning till deras brygganläggning.
- Belysningsanläggningen inom området är uppdelat i tre separata delområden. Varje delområde innefattar flera stolpar och en tändplats (ett kabelskåp) med skymningssensor.
- Det finns fyra huvudtyper av belysningsstolpar
  - Stolpar längs Hagabergsvägen, Starrmossevägen och Hjortronmossevägen
  - Stolpar längs gång- och cykelväg Svarta Backen
  - Mindre stolpar Nattviolsvägen
  - Stolpar längs övriga vägar
- Tändplatserna är följande
  - Hjortronmossevägen
  - Blåkllocksvägen
  - Blåkllocksvägen – Täppvägen
- Föreningen skall teckna avtal med extern leverantör av eltjänster som omfattar service och drift och leverans av el. Avtalet skall vara långsiktigt. Service, exempelvis byte av lampor skall ske två gånger per år (en gång på hösten och en gång på våren).
- Löpande underhåll omfattar
  - Byte av lampa (två gånger per år) och kostnaden är beräknad till 15 000 kr.
  - Översyn och kontroll av belysningspunkter.
  - Inställning och korrigerande av skymningssensor.
- Driftskostnader är beräknade till 100 000 kr per år och omfattar kostnad för elförbrukning och serviceavtal för löpande underhåll.
- Långsiktigt underhåll omfattar
  - Renovering eller byte av belysningspunkt och kostnaden är beräknad till cirka 15 000 per punkt. Beräknad livslängd är cirka 50 – 75 år.

### Skogs- och naturmark

- Föreningen är, som nämnts, lagfaren ägare till Värmdö Värmdövik 1:718. Fastigheten omfattar cirka femtio hektar mark och vatten (i Ålstäxviken).



- Fastigheten är avstyckad från Värmdö Värmdövik 1:1 i början på 1990-talet i samband med exploatering av Hagaberg.
- Huvuddelen av marken är upplåten till enskilda fastighetsägare för byggnation av småhus.
- Övrig mark utgörs av äldre skogsmark av skärgårdskaraktär med inslag av hag- och betesmarker. Trädslag som tall, ek och al dominerar. Det förekommer även gran, lönn, lind och hassel.
- Målsättning med föreningens skogs- och naturmark skall i första hand vara att bibehålla mångfalden och skärgårdskaraktären. I andra hand säkerställa att skogs- och naturmarken inte negativt påverkar föreningens övriga anläggningar eller enskilda fastigheter och byggnader.
- Föreningens ansvar omfattar att administrera en skogsvårdsplan upprättad 2007 och vårda skogs- och naturmark i enlighet med föreningens övergripande målsättning och denna plan.
- Skogsvårdsplanen skall var tionde år uppdateras av sakkunnig extern entreprenör, exempelvis skogsvårdsstyrelsen i Stockholms län (Stefan Eklund).
- Skogsvårdsplanen omfattar tolv stycken olika delområde (se bilaga 1). Varje delområde är beskrivet med karaktärsdrag och skötselråd.
- Två stycken nyckelbiotoper finns inom området, Svarta Backen och kring Ålstäksviken.
- Föreningen skall anlita extern entreprenör med ansvar för röjning, gallring och slutavverkning i enlighet med skogsvårdsplan.
- Till föreningens förfogande finns en särskild skötselgrupp med ansvar för röjning, gallring och trädfällning som inte omfattas av avtal med extern entreprenör. Arbetets omfattning skall minst vara 200 timmar per år och bestå av mindre kvalificerad insats i förhållande till extern entreprenör.
- Skötselgruppen ansvarar, med uppdrag från styrelsen att, trädfällning av enstaka träd på samfällad mark och i anslutning till enskilda fastighetsägares tomt.
- Medlem som önskar hjälp med trädfällning mot kostnad skall anmäla detta till styrelsen.
- Föreningen skall kalkylera intäkter och kostnader i samband med slutavverkning.
- I området finns även gräsbeväxta grönytor. Dessa grönytor skall klippas vid behov, dock max fyra gånger per år.
- Gräsbeväxta ytor är följande
  - Vid infarten och kring parkering och obelisk
  - Tennisplan och fotbollsplan
  - Vid samtliga lekplatser
- Löpande underhåll omfattar
  - Röjning och gallring minst fyra gånger i anslutning till
    - dagvattenmagasin "parkering" och parkeringen vid infarten.
    - kring tennisplan
  - Röjning vid behov i anslutning till
    - stigen sydost om Blåklockan som leder från Starrmossevägen till Bosses Backe



- längs gång- och cykelväg Svarta Backen
- söder Stavsnäsvägen och området mot Ålstäksviken
- Kostnader per år för löpande underhåll är beräknade till cirka 20 000 kr.
- Långsiktigt underhåll skall inriktas mot föreningens övergripande målsättning och skogsvårdsplan. Kostnader skall i möjligaste mån täckas med intäkter från genomfört arbete (timmer, massaved och flis av hyggesavfall).
- Intäkter är möjliga att erhålla från gallring och slutavverkning av tall, gran och ek. Likaså hyggesavfall. Inköpare är Wedes Skog (tall och gran) och Kährs (ek).

## Lekplatser

- Inom Hagaberg förvaltar föreningen fyra lekplatser, Starrmossevägen, Nattviolsvägen, Övre Hagabergsvägen och Gullvivevägen.
- Föreningens ansvar är att tillse att lekplatsernas funktion inte är bristfällig så att användarens säkerhet hotas.
- Lekplatsernas placering och omfattning
  - Starrmossevägen – gungställning med tre stycken gungor, klätterställning.
  - Nattviolsvägen – sandlåda, två stycken sittbänkar, häck kring platsen med avenbok.
  - Övre Hagabergsvägen – sandlåda, gungställning med två stycken gungor, buskar kring platsen.
  - Gullvivevägen – sandlåda, gungställning med två stycken gungor, häck kring platsen.
- Löpande underhåll omfattar
  - Kontroll och översyn flera gånger per år.
  - Klippning av och komplettering med jord och gödsel i, häckar och buskar.
- Långsiktigt underhåll omfattar
  - Målning var femte år. Beräknad kostnad är 5 000 kr.
  - Komplettering med sand var femte år och kostnaden är beräknad till 10 000 kr.
  - Renovering av trädetaljer i konstruktion och byte av kedjor och annat tillhörande gunganordning var sjugonde år till en beräknad kostnad om 50 000 kr.

## Skyltar

- Längs föreningens vägar och gång- och cykelvägar finns flera skyltar uppsatta.
- Föreningen ansvarar för att aktuella skyltar existerar i enlighet med gällande lagstiftning.
- Vid nyuppsättning skall föreningen tillse att gällande lagstiftning följs.
- Löpande underhåll omfattar
  - Kontroll och översyn fler gånger per år.
  - Vid behov, renovering eller byte av skylt.



## Tennisanläggning

- I föreningens norra område finns en tennisanläggning med två banor.
- Området är skyddat med staket från Gunnebo.
- Ytskiktet är asfalt och anlagd enligt föreskrifter från svenska tennisförbundet.
- Föreningen ansvarar för att anläggningens skick och kvalitet bibehålles så att föreningens medlemmar kan utnyttja anläggningen.
- Föreningen skall tillse att Gustavsbergs Tenniskubb ges möjlighet att anordna aktiviteter för föreningens medlemmar.
- Löpande underhåll omfattar
  - Städning av ytskikt två gånger per i samband med föreningens gemensamhetsdagar
  - Kontroll och översyn av staket (stolpar och nät)
  - Kontroll, reovering alternativt byte av nät och nätstolpar (på banan)
- Långsiktigt underhåll omfattar
  - Målning av banlinjer var tionde år med start 2005. Beräknad kostnad 3 000 kr
  - Reovering av ytskikt (beläggning) och återställande av ursprunglig standard enligt tennisförbundets föreskrifter. Beräknad kostnad 100 000 kr.
  - Reovering av staket var sjugonde år. Beräknad kostnad 50 000 kr.

## Fotbollsplan

- I anslutning till ovannämnda tennisanläggning finns en fotbollsplan med tillhörande målställning (2 stycken).
- Planen är anlagd för sjumannaspel.
- Löpande underhåll omfattar
  - Kontroll och översyn av målställning.
- Långsiktigt underhåll omfattar
  - Sladdning av ytskikt var femte år med start 2006. Beräknad kostnad 5 000 kr.
  - Komplettering av ytskikt var tionde år med start 2006. Beräknad kostnad 15 000 kr.

## Parkering

- Föreningen förvaltar en större parkeringsyta belägen vid områdets infart. Området skyddas för närvarande (2008) av en vridbom för att hindra obehöriga. Parkeringen är endast till för föreningen och är inte en allmän parkering. *Gäster?*
- Området är enligt detaljplan uppdelat i två delar, dels en parkeringsyta (600 kvm) och dels en yta för uppförande av byggnad (600 kvm).
- Bygglov finns för uppförande av byggnad med inslag av handel.



- Löpande underhåll omfattar
  - Kontroll och översyn av vridbom
- Långsiktigt underhåll omfattar
  - Renovering av ytskikt var tionde år med start 2008. Beräknad kostnad 10 000 kr.

## Medianät

- Föreningens media-anläggning omfattar ansvar för områdets kanalisation (gröna rör) enligt exploateringsavtal.
- Kanalisation är uppbyggd från en kopplingscentral, belägen på Blålocksvägen, via lokala kabelskåp och vidare till enskild fastighet. På Starrmossevägen, Hjortronmossevägen slutar kanalisationen vid kabelskåp.
- Löpande underhåll omfattar
  - Kontroll och översyn av kabelskåp.
- Långsiktigt underhåll omfattar
  - Renovering eller byte av kabelskåp. Beräknad livslängd är cirka 50 – 75 år.

## Fornminne

- På Värmdö finns många och betydande historiska lämningar.
- Kring Vik och Värmdövik finns dokumenterat flera lämningar från främst vikingatiden.
- På föreningens fastighet finns två fornminnen i anslutning till söder Hjortronmossevägen.
- Föreningens ansvar omfattar skyddande av ovannämnda fornminne.
- Löpande underhåll omfattar
  - Borttagning av träd, sly och buskar.

## Vattenområde

- Föreningen äger en stor andel av vattenområdet i Ålstäxviken.
- Föreningen har ingått avtal med Ålstäxvikens båtklubb som omfattar båtklubbens nyttjande av vattenområde för en större brygganläggning.
- Föreningens ansvar omfattar dels skötsel av vattenområdet och dels tillse att ovannämnda nyttjandeavtal förvaltas i enlighet med exploateringsavtal.
- Löpande underhåll omfattar
  - Kontroll och översyn av utflödet av dagvatten från dagvattenmagasin.
  - Røjning av sly och buskar i anslutning till vattenlinjen.
- Långsiktigt underhåll omfattar





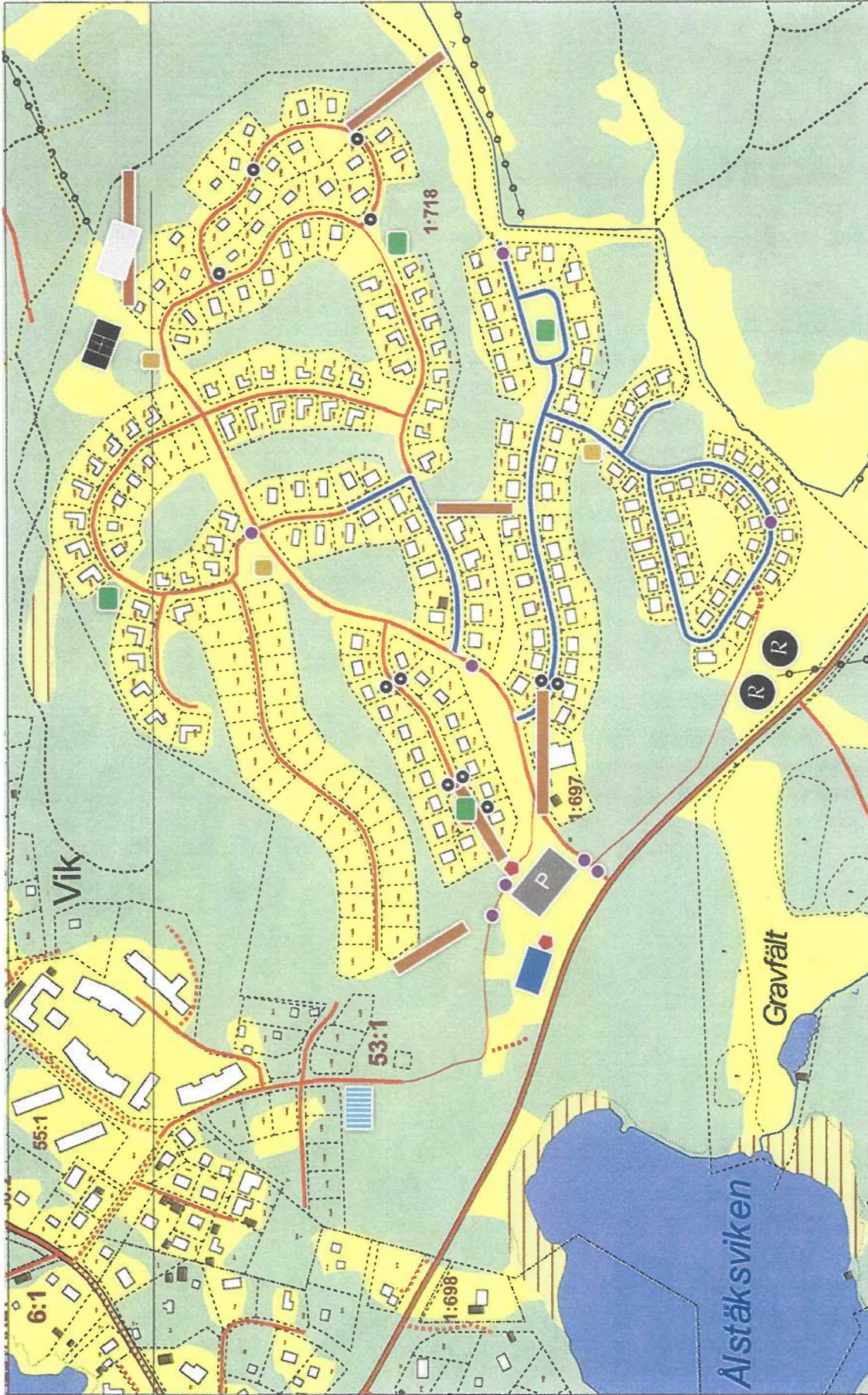
- Borttagande av vass och annan växtlighet vid vattenlinjen var tjugonde år med start år 2000.
- Beräknad kostnad är 50 000 kr.

### **Viks Torrlägningsföretag**

- I anslutning till föreningens östra fastighetsgräns är Viks Torrlägningsföretag anlagd. Den omfattar torrläggning av Nedre och Övre Skottvallen, beläget öster om Hagaberg.
- Företaget anlades år 1952 och omfattade vid den tidpunkten flera större fastighetsägare (Viks säteri, Herrvik, Ekvik och tomtägare i Herrviksnäs).
- Företaget är tillkommet med anledning av dåvarande fastighetsägare önskemål om att torrlägga betesmarker kring Skottvallarna för bland annat boskapsskötsel.
- Föreningens ansvar omfattar att företagets funktion inte negativt påverkas av föreningens skötsel och förvaltning.
- Löpande underhåll omfattar
  - Kontroll och översyn av dikets funktion.
  - Rensning av trummor.
  - Kontroll av utflödet av vatten till magasin.
- Långsiktigt underhåll omfattar
  - Renovering av dikets funktion. Beräknad kostnad om 50 000 kr.
  - Teknisk livslängd är beräknad till 50 -75 år med start 1950.

# Hagaberg - Skötselinstruktion - Bilaga

Kartans bakgrundsmaterial är ur allmänt kartmaterial, Copyright © Lanthälsverket 2005 Dnr:MS2005/20



- Vägar med infartstrummor
- Vägtrummor
- Dagvattenmagasin - kommun
- Dagvattenmagasin - föreningen
- Kulvertar
- Rensbrunnar
- Tennisbanor
- Tändplatser
- Fotbollsplan
- Lekplatser
- Parkering
- Fornminnen

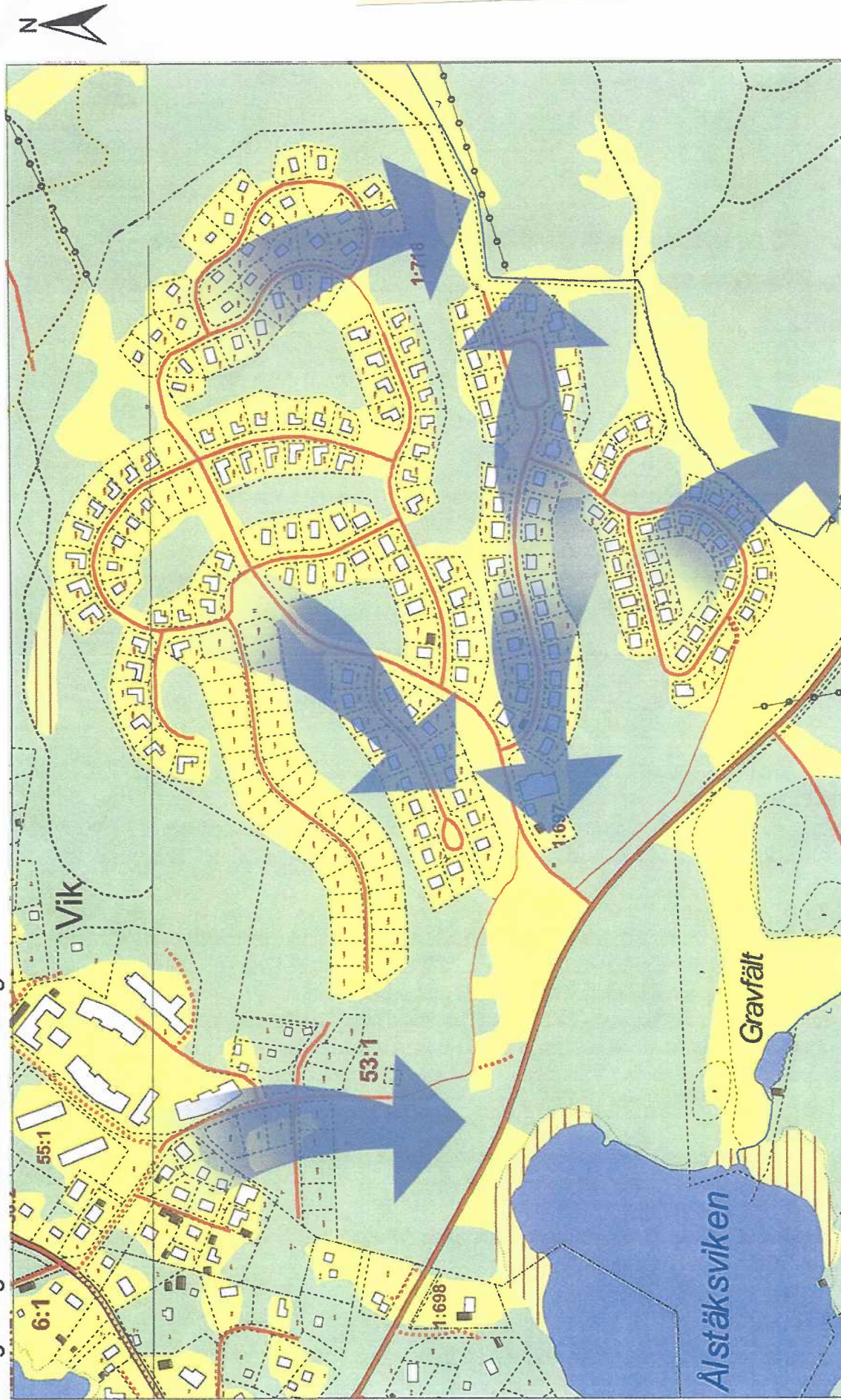


# Hagaberg - Skötselinstruktion - Bilaga

Kartans bakgr.

Material fr ur allm.

Material, Copyright © Lantmäteriet 2005 Dnr:MS2005/20



Dagvattenflöde





## **Motion till årsstämma – bevilja skottillstånd till Anders Leven, Starrmossevägen 14**

### **Ärende**

Styrelsen föreslår att i syfte att,

- Dels bedriva ansvarsfull viltvård området i syfte att minimera skador på enskild egendom och föreningens gemensamhetsanläggningar och
- Dels omhänderta skadedrabbat vilt längs väg 222, den del av vägen som sträcker sig genom föreningens fastighet,

bevilja Anders Leven, Starrmossevägen 14, skottillstånd i enlighet med polisens beslut daterat 2007-10-16.

### **Bakgrund**

Hagabergs samfällighetsförening är sedan 2005 lagfaren ägare till Värmdö Värmdövik 1:718, dvs "vårt" område.

Området är exploaterat av JM under cirka tio år och består av 236 stycken egna hem upplåtet med äganderätt och är avstyckat från stamfastigheten med beteckning Värmdövik 1:1.

Den totala arean är 54 hektar och består av både mark och vatten (cirka en tredjedel av Ålstäksviken) och sträcker sig från Grills Udde, mot Wermdö Golf & Country Clubs sjätte hål, längs sjunde hål upp på klinten, över väg 222 mot nedre delen av Hjortronmossevägen och längs väg 222 - fortsätter längs Viks Torrläggningföretag öster om Hjortronmosse- och Starrmossevägen, viker av norrut innan Bosse Backe nås och följer sträckan Värmdöleden mot Viks skola - viker av mot sydväst mot Svarta Backen och Silverängen och Silverkällan mot Grills Udde.

Huvuddelen av marken utgör av medlemmars enskilda fastigheter (cirka två tredjedelar). Resterande mark består av vägar, gång- och cykelvägar.

Sedan tidigare har områdets tidigare ägare (familjen Wallenberg) bedrivit viltvård med anledning av viltolyckor längs väg 222.



### Restriktioner

Utnyttjande av skottillstånd får ske med anledning av,

1. Viltolyckor kring Stavsnavsvägen
2. Omhändertagande av skadat eller sjukt djur med beaktande av skjutriktning.
3. Minimera skador på föreningens anläggningar. *Betyder?*

I första hand skall skjutvapen av hageltyp användas och i andra hand kulvapen av klass 1.

Eftersök skall kunna bedrivas i enlighet med gällande lagstiftning och omhändertagande skall ske med hänsyn till djurets lidande.

Skyltar skall användas för att påvisa uppmärksamheten.

*4, 1 avseende enskild egendom ska särskilt beslut fattas i referensgrupp i samråd med enskild fastigh.ägare och Leven*





# Motion om information från styrelsen

---

**Datum:** 2008-03-31  
**Från:** Styrelsen

---

Styrelsen föreslår att information som berör föreningens medlemmar och avsändes från styrelsen inte längre skall delas ut per brevlåda, utan presenteras på föreningens hemsida ([hagaberg.se](http://hagaberg.se)).

Till Värmdöviks Samfällighetsförening i Hagaberg  
Ordförande Stefan Engström

**Motion till föreningsstämma 2007/8**

**Förslag till bättre nyttjande av samfällighetens sjönära läge**

Många med mig har nog insett att chansen att bli erbjuden en bryggplats i områdets båtklubb inom överskådlig tid är starkt begränsad för att inte säga obefintlig. Som att få tag på en hyresrätt i innerstan. Svårt att få och när du väl fått en släpper du den inte.

Därför föreslår jag att föreningen tillåter och beslutar om lite alternativa lösningar:

- 1, Att varje fastighetsägare får lägga en mindre båt typ roddbåt med utombordare eller segeljolle i strandkanten på samfällighetens mark. (Motsvarande lösning har bl a en samfällighet i Idalen/Klacknäset på Ingarö. Det enda som krävs är att båten är uppmärkt. Tror det är med fastighetsbeteckning.)
- 2, Att samfälligheten tillsammans med båtklubben återigen undersöker och driver frågan att bygga ut antal bryggplatser.
- 3, Att samfälligheten antingen ser till att alla föreningens medlemmar får nyttja befintlig bastu eller att ytterligare en bastu byggs för samfällighetens samtliga medlemmar.

Med vänlig hälsning



Johan Hedberg  
Täppvägen 20  
139 35 VÄRMDÖ

08-642 82 06  
johan@kantarell.se



# MEDIANÄT INOM HAGABERG

---

## Uppdrag till styrelsen

Styrelsen har på 2006 års årsstämma erhållit ett uppdrag att bland annat undersöka möjligheten att skapa enhetlighet i områdets medianät.

## Arbetat därefter

Styrelsen har efter årsstämmans beslut, tillsatt en arbetsgrupp i syfte att beskriva nuläge och vilka möjligheter som nuvarande situation innebär och hur en framtida lösning kan se ut.

Arbetsgruppen har bland annat tagit hjälp av externa konsulter, JM AB och andra intressenter.

## Nuläge

### Problem

I samband med att föreningen erhöll fastigheten Värmdö Värmdövik 1:718 i gåva av JM AB 2005 i enlighet med exploateringsavtal, blev föreningen ägare till nuvarande medianät.

Föreningen har mottagit ett betydande förmögenhetsvärde i anläggningen. Medianätet ingår inte föreningens skötselansvar enligt stadgarna.

Medianätet består av fysiska kablar, skåp och annan teknisk utrustning. Nätet täcker cirka 65 % av föreningens medlemmar.

Medianätet är anlagd i en kanalisation bestående av "gröna rör". Dessa gröna rör ingår i föreningens skötselansvar enligt stadgar.

Flertalet medlemmar utnyttjar nuvarande medianät för TV, data och telefoni. Andra har idag inga möjligheter till nyttjande, på grund av att kanalisationen inte är utbyggd till enskild fastighet, utan till kabelskåp.

I samband med exploatering av Hagaberg anlades genom Skanovas försorg, en fiber till området. Fibern är framdragen till områdets kopplingscentral (Blålocksvägen – Täppvägen). Idag nyttjas inte fibern av något hushåll.

Boende på Starrmossevägen, Hjortronmossevägen och nedre Hagabergsvägen har tillgång till ADSL via Telia.



Många medlemmar har under senare år påtalat för styrelsen hur föreningen ser på nuvarande och framtida mediatjänster i området. Några har påtalat önskemål att erhålla snabbare hastighet för datatjänster. Andra har påtalat önskemål att minska beroendet av Comhem som leverantör.

Flertalet medlemmar har fiber dragen till sin fastighet, men är idag, inte i något avseende användbar. Den saknar teknisk ändrustning för full funktion.

Nuvarande situation är långt ifrån enhetligt avseende kapacitet, möjligheter till utbyggnad, val tjänsteleverantör, etc.

Medianätet är sårbart eftersom avtalsituationen med Comhem som leverantör av mediatjänster i koaxialnätet och Skanova som ägare av fiberanläggningen i till området endast gäller den enskilda fastighetsägaren.

Nedan visas en kortfattad översikt.

Väg	Kanalisation	TV	Data	Ursprunglig leverantör	Bedömd utbyggbarhet
Starrmossevägen	Ingen	Egen	ADSL	Telia	Mycket små
Hjortronmossevägen	Ingen	Egen	ADSL	Telia	Mycket små
Nedre Hagabergsvägen	Ingen	Egen	ADSL eller annan	Telia	Mycket små
Nattviolsvägen	Grön	Koaxial	Koaxial	Comhem	Begränsad
Gullvivevägen 1-12	Grön	Fiber	Fiber	Comhem	Möjlig
Smarta Husen	Röd (el)	Fiber	Fiber	Comhem	Möjlig
Övre Hagabergsvägen	Röd (el)	Fiber	Fiber	Comhem	Möjlig
Blåkklocksvägen	Röd (el)	Fiber	Fiber	Comhem	Möjlig
Gullvivevägen 13-	Grön	Koaxial	Koaxial	Comhem	Möjlig
Täppvägen	Grön	Koaxial	Koaxial	Comhem	Begränsad
Gulsporrsvägen	Grön	Koaxial	Koaxial	Comhem	Begränsad
Täppvägen	Grön	Koaxial	Koaxial	Comhem	Begränsad
Svarta Backen	Grön	Koaxial	Koaxial	Comhem	Begränsad

Grön kanalisation – utnyttjas idag för en koaxialkabel och leverans av mediatjänster från Comhem, där TV-signalerna är analoga. Datahastigheten är maximerad till 24/8 Mbit.

Fiber – utnyttjas inte (saknar ändrustning).

ADSL – utnyttjar telekabel och är inte utbyggbar. Valfri leverantör av tjänster.

156 Comhem idag



Telefon – analog signal i telekanalisationen. Valfri leverantör.

### Kostnader för mediatjänster - idag

Beräknad månadskostnad för ett normalt hushåll avseende grundutbud TV, fast telefoni och datamedia är enligt nedan. Kostnaderna redovisas utan eventuella individuella rabatter.

Väg	TV	Telefoni	Data	Totalt
Nattviolsvägen	199 kr för grundpaket	125 kr (grund, Telia)	339 kr (24/8 Mbit, Comhem)	663 kr
Starrmossevägen	227 kr (Boxer) – grundpaket	125 kr (grund, Telia)	369 kr (24/8 Mbit, Telia)	721 kr

### Sammanfattning nuläge

- Området saknar en enhetlig kanalisation som föreningen eller annan part ansvarar för.
- Området saknar enhetlighet i kostnader för mediatjänster.
- Kostnaden för utbyggnad av kanalisation är betydande (uppskattas till totalt cirka 4,0 MSEK) och avser Nattviolsvägen, Starrmossevägen, Hjortronmossevägen och nedre Hagabergsvägen.
- Anläggning av fiber inklusive ändrustning uppskattas till cirka 2,0 MSEK för samtliga hushåll.

### Övervägande

Styrelsen har identifierat följande inriktningar och målsättningar med framtida medianät i Hagaberg.

- Styrelsen vill att erhållen betydande tillgångsförmögenhet i samband med övertagande av området från JM övergår till respektive fastighetsägare. Efter kontakt med fastighetsmäklare uppskattas värdet på en modern fiberanläggning med tillgång till flexibla mediatjänster cirka 30 000 – 50 000 kronor per hushåll.
- Styrelsen vill att inga ändringar i nuvarande stadgar eller fastighetsregister skall göras. Anledning är att betydande fastighetsrättsliga frågor måste klargöras, i syfte att infoga ytterligare gemensamhetsanläggningar i föreningens stadgar. Om ändring skall ske innefattar det inga möjligheter till valfrihet för den enskilde fastighetsägaren, utan är tvingande enligt samfällighetslagen.
- Styrelsen önskar inte bilda särskild mediaförening, med krav på styrelserepresentation och förvaltning enligt föreningslagen.
- Styrelsen vill bibehålla områdets attraktionskraft genom bland annat erbjuda de boende ett modernt system för mediatjänster.





## Styrelsen vilja

Styrelsens vilja är att

- Alla fastighetsägare får möjlighet att utnyttja moderna system för leverans av mediatjänster allt enligt dagens möjligheter
  - senaste datahastigheter – 100 Mbit
  - tillräckligt och flexibelt TV-utbud
  - HD-Tv
  - IP-telefoni
- Överföra förmögenhet till medlemmar
- Inte äga medianät
- På sikt öka valfriheten avseende mediatjänster. (andra än Telia & Comhem)

## Möjligheter

Styrelsen har arbetat fram tre möjligheter att utveckla nuvarande medianät inom Hagaberg enligt följande.

1. Anläggning av fiberkabel till samtliga hushåll i Hagaberg i områdets telekanalisation.  
Anläggningsägare blir Telia. Anslutning till Telias mediatjänster under 13 år. Kostnaden är beräknad till 1 250 kr per hushåll och ett uttag.

Erbjudandet innefattar,

- Dataöverföring – 100/10 Mbit
- Tv – kanalpaket "Lagom"
- Telefoni, bredbandstelefoni

Önskas flera uttag i hemmet tillkommer ytterligare installationskostnader.

Kostnader för mediatjänster är beräknad till 488 kr/månad för ett grundpaket.

Nuvarande mediakabel och teknisk utrustning som förening äger, är möjliga att nyttja som idag.

2. Anläggning av koaxialkabel till hushåll boende på Starrmossevägen, Hjortronmossevägen och nedre Hagabergsvägen. Anslutning till Comhems mediatjänster under 3 år. Kostnaden är beräknad till cirka 25 000 kr per hushåll och ett uttag, för hushåll på ovan nämnda vägar.

Erbjudandet gäller vid 70 % anslutning. Ägare till koaxialkabeln blir Comhem.

Erbjudandet innefattar,

- Data – 50/10 Mbit
- Tv
- Telefoni

Önskas flera uttag i hemmet tillkommer ytterligare installationskostnader.

Kostnader för mediatjänster är beräknad till 149 kr/månad för ett grundpaket.



3. Utbyggnad av eget medianät i föreningens gröna kanalisation till en beräknad kostnad om 6,0 – 8,0 MSEK för schaktning, anläggning av fiber och teknisk utrustning, övertagande av signalrätt hos Skanova. Tänkbara entreprenörer är exempelvis Relacom och Mark & Betong.

*tvings*

Föreningen kvarstår som ägare till medianätet och ändring av föreningens stadgar är nödvändiga. Kräver att alla medlemmar ansluter. Kostnaderna belastar medlemmar genom ökad föreningsavgift.

Kostnad för anläggningen är uppskattad till cirka 25 000 – 34 000 kronor per hushåll. Finansieras exempelvis genom engångsersättning från respektive hushåll och att föreningen tar lån.

Uppkomna räntekostnader belastar medlemmar genom höjda föreningsavgifter. Vid antagande om att föreningen tar lån om 50 % av kostnaden blir föreningsavgiften ytterligare 1 300 – 1 700 kr per år.

Stor frihet att välja mediatjänster antingen direkt hos leverantör eller via särskilda brookers (exempelvis Zitius).

## Styrelsens övervägande och förslag till val

Styrelsen förordar alternativ 1 enligt ovan. De boende erhåller en mycket modern fiberanläggning som ägs av annan part och att erbjuda mediatjänster är attraktiva.

## Nästa steg

Styrelsen avser att inhämta intressen (se nedan) för de olika erbjudanden och därefter återkomma efter sommaren med fördjupade erbjudanden, som bland annat specificerar kostnader för olika mediatjänster, installationer, etc.

Intresseanmälan är inte bindande.