

## Välkomna alla ni nyinflyttade!

Vi vill passa på att hälsa alla nyinflyttade välkomna till vår samfällighetsförening, självklart hoppas vi att ni skall trivas i området. Så än en gång – Varmt välkomna!

---

## Styrelsen lägger ut mycket information på föreningens webbplats som heter [www.abynordgardsamf.se](http://www.abynordgardsamf.se)

Här läggs information ut, som styrelsen inte måste delge. Då vi tror på öppenhet, vill vi att så många som möjligt ska få del av informationen som berör föreningen, alltså vårt gemensamma.

Vissa av inläggen på webbsidan kommer i NordgårdsNytt i pappersform. Information som styrelsen måste delge, bland annat kallelser och dylikt, kommer alltid i pappersform i din brevlåda.

Det är upp till var och en ifall man önskar ta del av det som läggs ut på hemsidan, betrakta det som en sorts ”informationsbonus” som man får botanisera i på egen hand.

## *Här kommer delar som är saxat från hemsidan.*

Här är ett utdrag från webben, där man kan läsa om vad styrelsen fokuserar på i dagsläget. Denna sida kallas,

### **i kikaren...**

- Dräneringsprojektet. Vi försöker hålla dig uppdaterad. [Mera att läsa!](#)
- Återställningsfrågor som vi stöter på.
- Genomgång av listor/avgifter över parkering, garage och motorvärmare.
- Vi har samlat ihop information till en sida som heter Värmeprojektet och som du hittar intill i menyn. Det handlar om Värmeanläggningarna, där den ena hänger riktigt på gårdsgården, den andra är förmodligen snart där.  
[Ta del av detta det, gäller ju föreningen största rörliga kostnad.](#)  
Vi har samlat in fakta som du snart kommer att få del av.
- Instruktion om: Vattenavstängning i panik. Det blir ett tekniskt dokument som även innefattar delar kring el.
- Budgetarbete för 2016/2017.
- Funderingar kring den gamla analoga TV-kabeln.  
Har vi börjat nyttja fiberkabeln ännu? Snart är det dags att stänga av den analoga!! Är vi förberedda?

Föreningens <b>brevlåda</b> finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan. Föreningens <b>telefon</b> , som ofta är bemannad 070-527 81 41. Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande. Föreningens <b>e-postadress</b> är <a href="mailto:styrelsen@abynordgardsamf.se">styrelsen@abynordgardsamf.se</a>
---

## Efterlysning

På årsstämman 2015-09-24 fick vi reda på att valberedningen hade aviserat att de inte ställer upp på omval. Stämman beslutade att vi under året försöker finna intresserade till detta uppdrag.

Tiden har kommit att pröva sitt intresse för ett stimulerande och engagerande arbete för föreningen.

### Detta blir mer och mer angeläget, så vi efterlyser igen!

Så frågan blir, är du intresserad av att arbeta för föreningen, i valberedningen, som styrelseledamot eller suppleant? Eller kanske vet du någon som vill?

Kanske vurmar du för någon särskild fråga, har ett special intresse i något eller bara ett intresse av ditt boende?

Om du är intresserad, tveka inte att höra av dig till [styrelsen@abynordgardsamf.se](mailto:styrelsen@abynordgardsamf.se)

Beskriv dig själv, hur du tänker i sammanhanget ”föreningen”, hur du tycker framtiden skall gestalta sig.

På nästa ordinarie årsstämma (september 2016) kommer detta presenteras för stämman, då kommer stämman rösta och välja personer för dessa uppdrag.

Det är dags att dra i detta, så hör av er! Till idag (2016-06-29) har en person anmält intresse!

Nuvarande styrelse är:

- **Sahar Olady** – styrelseledamot vald på 2 år och har 1 år kvar av mandatperioden, Sahar är också föreningens ordförande. Detta väljer stämman ett år i taget, Sahar ställer upp för omval för ordförandeskapet.
- **Dan Pettersson** – styrelseledamot vars mandatperiod avslutas på stämman 2016. Dan ställer upp för omval.
- **Lars-Gunnar Johansson** – styrelseledamot vars mandatperiod avslutas på stämman 2016, Lars-Gunnar avböjer omval.
- **Frank Caprin** – är styrelsesuppleant vars mandatperiod avslutas på stämman 2016. Frank ställer upp för omval.

Föreningens revisorer:

- **Jan Johansson** – ordinarie revisor, väljs ett år i taget. Jan ställer upp för omval.
- **Maria Björnram** – valdes som ordinarie revisor men har under året hoppat av och ersatts av Elisabeth Schéle.
- **Elisabeth Schéle** – valdes som suppleant på ett år men har under året inträtt i rollen ordinarie revisor; Elisabeth ställer upp för omval.
- **Torsten Wijk** – valdes som suppleant, ställer upp för omval.

Föreningens **brevlåda** finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan.  
Föreningens **telefon**, som ofta är bemannad 070-527 81 41.  
Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande.  
Föreningens **e-postadress** är [styrelsen@abynordgardsamf.se](mailto:styrelsen@abynordgardsamf.se)

## Tänkvärt vid inflyttning – utflyttning

Vi har skapat en informationssida för dig som byter bostad.

[Sidan heter Flytta in-ut](#)

---

## En ofullkomlighet, en nyckelfråga?



Styrelsen har blivit påmind att nycklar till elskåpen där säkringar för ingående el för det egna huset finns, saknas för många.

Detta står ju i anläggningsbeslut daterat 2012-06-21, under stycket GA:1 sektion j och som gäller Måldomargatan.

Där återfinns texten som lyder:

*Fastighetsägare och samfällighetsförening skall ha tillträde (nyckel) till källarkorridor och lokaler eller skåp som innehåller de elmätare och säkringar som tillhör fastighetsägaren eller samfällighetsföreningen samt där avstängningsventiler finns för de ledningar som löper genom källarutrymmena.*

Detta är ju till för att man skall kunna byta trasiga säkringar, se om sin elmätare, akut kunna stänga av vatten vid läckage, vid exempel ledningsbrott.

Vi måste samla in information och nycklar till detta. Skapa möjlighet att via en instruktion, kunna skydda sitt boende från både elavbrott och vattenläckage.

Detta gäller bara för Måldomargatan men borde vara lika intressant för alla boende, att i ett akut lägen kunna stänga av vatten för att undvika skador, byta trasiga säkringar eller se om sin elmätare. Har du någon åsikt i frågan?

Dialog finns/förs på hemsidan – men du är naturligtvis välkommen på annat sätt.

---

## DräneringsProjektet.

En lägesuppdatering finns tillgänglig på hemsidan.

Läs mer på <http://abynordgardsamf.se/draneringsprojektet/>

Saxat:

Projektet fortskrider, snart är det ledigheter som hägrar. Detta gäller även våra entreprenörer. Grävteamet ska ha semester veckorna 29, 30 och 31. Och kommer alltså tillbaka, uppladdade och spritande av energi och fortsätter arbetet.

Torslanda E. har satt in tre extra handgrävare som skall ta itu med trädgårdssidan på Sadelgatan 8 och på 2:an, detta gör att maskinerna jobbar på, med Sadelgatan 2 på nordsidan.

Föreningens <b>brevlåda</b> finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan. Föreningens <b>telefon</b> , som ofta är bemannad 070-527 81 41. Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande. Föreningens <b>e-postadress</b> är <a href="mailto:styrelsen@abynordgardsamf.se">styrelsen@abynordgardsamf.se</a>
---

Ambitionen är att hela Sadelgatan skulle bli färdig innan semesterperioden, dock skall vi inte påbörja något som är halvfärdigt under semesterperioden. Du kan fortfarande njuta av din trädgård om den inte färdigställs innan.

Återställningsarbetet pågår också, parallellt med röjningsarbetet. Södersidan kan nästan återställas genast medan nordsidan behöver mer tid på sig.

Man skall alltså inte ha alltför bråttom med detta, som vi sagt många gånger, vänta gärna ett halvår, å andra sidan vet ju alla att en stenläggning kan behövas läggas om efter några år. Kanske detta blir lite tidigare om man är alltför snabb nu.

Vi har även sagt flera gånger ”Ha inte för brått med att röja undan” tidplanen är preliminär. Vi gör det bästa för att hålla den uppdaterad, men en tidplan är en sak och en verklighet är en annan.

Det har sagts att viss personal från Torslanda E. kommer att utföra arbete under deras semesterperiod men inte invid husen vad vi förstått, mer på allmänningarna. Återställningsteamet kommer också vara bemannat under semesterperioden.

---

## VärmeProjektet.

2016-06-23

### Inledning.

Nu har vi samlat information genom att undersöka de möjligheter kring förslag vi och andra medlemmar har haft, och nu vill vi dela vår tankeprocess med er.

Ni som följer det vi skriver på hemsidan vet att Mölndal Energi tillfrågats, då vi hade tankarna på att göra endast en central av de två som vi har idag.

Vi har pratat med Mölndals Stad, för att förhöra oss om möjligheterna att få till ett ”Teknikhus” för att bland annat sätta in en central. Undersökt var och hur ett sådant hus kan stå, dess storlek, innehållskrav etc.

Under processens gång kom vi i kontakt med företaget Nordiq AB, som har patent på en energibesparings teknik. Vi har lyssnat på dem och pratat med andra som använt deras teknik.

Vi beslutade oss för att göra en ”Inventering” av vårt värme/varmvatten system för att få mer kunskap. Nu har vi sammanställt intryck, tankar, sett möjligheternas ramar, vissa saker har vi röstat ner, andra har vi anammat.

Här kommer en sammanfattning av vår tankeprocess.

1. Att endast ha en central blev nerröstat, vi kommer definitivt tjäna på detta med samma energitagg och inköp av endast en anläggning. Men i dagsläget kommer det att kosta mycket, mest beroende att det kostar ca 10 000kr per meter att göra fjärrvärmekulvert. Samt att balansera ett större ledningssystem är svårare än att balansera två mindre.  
Så vi fortsätter med det två system som vi har idag, av kostnadsskäl och av tekniska orsaker.
2. Att bygga ett teknikhus blev nedröstat, eftersom vi beslutade att behålla två centraler samt att detta skulle kosta massor i grävkostnader och svårt att få till tomt för ett sådant, samtidigt skulle detta kräva ett nytt avlopp (servis) till kommunens spillvattensledning. Kostnaderna bara tornade upp sig.

Föreningens <b>brevlåda</b> finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan. Föreningens <b>telefon</b> , som ofta är bemannad 070-527 81 41. Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande. Föreningens <b>e-postadress</b> är <a href="mailto:styrelsen@abynordgardsamf.se">styrelsen@abynordgardsamf.se</a>
---

3. Byte av den trasiga växlaren och behålla resten, röstades ner av åldersskäl på resterande del av utrustningen. Vi har alltså fyra värmeväxlare och samtliga har egentligen uppnått både teknisk- och ekonomisk livslängd, reglerventiler och annat ”jox” är gammalt det också. Att ha kvar dessa blir oroligt eftersom deras förväntade livslängd överskridits samt att vi har en sämre verkningsgrad, alltså sämre funktion, än vad vi borde ha.
4. Byta till ett modernare, men ”kurvstyrt” styrsystem – nedröstat. Vi vill öka möjligheten att sänka kostnaden för vår energi och samtidigt förbättra både inomhusklimatet och slippa de variationer som vårt varmvatten har haft. Vi sökte nyare teknik som ska betala sig själv.
5. Att ha två centraler och modernisera dem genom förnyelse blev det som blev ekonomiskt försvarbart. Röstades JA enhälligt.

## Sammanfattning.

Som en del utav föreningens underhållsplan har styrelsen därför beslutat att, dels byta ut bägge fjärrvärmecentralerna samt anlita företaget Nordiq AB för att utföra detta arbete.

## Bakgrund.

Våra system består av fyra stycken värmeväxlare och fyra stycken pumpar. Dessa sitter i två stycken apparatrum.

Styr- och reglersystemet är kraftigt föråldrat.

Värmeväxlarna har sedan länge mött sitt ”bäst före datum”. Den yngsta är 30 år, den äldsta nästan 50 år och de andra två är äldre än 40 år.

Erfarenheten säger att haveri alltid sker då behovet är som störst, det vill säga på vintern.

Vi vill inte riskera onödiga haverier som skulle innebära en belastning för ekonomin och avsaknad av värme och varmvatten då det är leveranstid på dessa system.

Ett kontrollerat byte, vilket innebär att vi planerar innan, tar en dag. Efter detta kommer justeringar som inte märks av de individuella hushållen.

## Ekonomi.

Ekonomin finns då pengarna tas från reserverade medel ur underhållsfonden, utan att lån behöver upptas.

De nya värmeväxlarna och framför allt det nya styrsystemet kommer erbjuda möjligheter till en lägre energikostnad. Vår rörliga kostnad för värmeenergi kommer att på kort tid (max 5 år) betala av sig, resten av livslängden (ca 15 till 20 år) kommer då medföra en lägre kostnad för föreningens värmeavgifter.

Dagens centraler är uppbyggda kring standardkomponenter så priser varierar inte särskilt mycket mellan olika leverantörer. Nordiq AB har patent på den teknik som vi sökte. Det är denna speciella teknik som möjliggör avgiftssänkningar, se nedan om tekniken.

[Se även en kalkyl gjord av Nordiq AB](#)

## Tidsplan.

Föreningens <b>brevlåda</b> finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan. Föreningens <b>telefon</b> , som ofta är bemannad 070-527 81 41. Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande. Föreningens <b>e-postadress</b> är <a href="mailto:styrelsen@abynordgardsamf.se">styrelsen@abynordgardsamf.se</a>
---

Bytet skall helst ske utanför eldningsssäsong, då ett byte stör oss med driftstopp. Detta kommer inte påverka husägarna när värme inte behövs men varmvatten kommer vara avstängt ca ½ dag för omkoppling av rör. Om allt går enligt plan planeras bytet bli innan oktober 2016.

## **Lite teknisksnack/kuriosa.**

Vi har efter den inventeringen som Nordiq AB gjort, anammat deras rekommendationer och rekommendationer från sakkunniga medlemmar, att behålla båda anläggningarna.

För precision och effektivisering av anläggningarna kommer 40 stycken temperaturgivare (FAS 1) placeras ut i husen som rapporterar till centralerna. Dessa temperaturgivare kommer ge den data som i sin tur styr ut värmen i ledningarna men på ett mer korrekt sätt.

Systemet övergår till att vara ett så kallat lågflödessystem vilket innebär bättre värmefördelning till alla fastigheter.

Idag är vårt system i obalans, det gör att värmen fördelas ojämnt mellan husen.

Detta måste åtgärdas genom en injustering som i FAS 1 är utanför de egna husen, det vill säga primärt i centralerna.

En första injusteringsperiod ska genomföras i början av eldningsssäsongen.

Om vi är nöjda med resultatet då, är ju allt i sin ordning.

Vid intresse och ekonomi går vi vidare med FAS 2.

FAS 2, innebär temperaturgivare i alla 147 husen. Och en husintern värmejustering, så att varje enskilt hus får en så bra värmefördelning som möjligt mellan rummen. Detta kommer påverka systemet totalt, till det bättre.

FAS 2 innebär ytterligare minskning av den rörliga kostnaden men kräver en investering och intresse från varje husägare. Detta är som sagt "FAS 2" alltså ett senare beslut som vi gemensamt får ta.

Det finns erfarenheter kring denna metod, så kallad termisk balansering, dels har organisationen Svensk Fjärrvärme – Forskning och Utveckling tillsammans med ett energibolag och professor Sven Werner testat den i verkligheten och verifierat metoden, att den ligger på ca 10% energibesparing i generella termer.

Styrelsen har pratat med en kund till Nordiq AB, Brf. DomarTornet. Vi valde att kontakta dem då de är samtida med oss vad gäller byggår.

Innan bytet var energiprestandan 148 kWh/m<sup>2</sup>/år, efter byte/intrimning blev resultatet 88 kWh/m<sup>2</sup>/år.

Dagens byggnorm har energiprestanda som skall vara under 80 kWh/m<sup>2</sup>/år.

Vår energiprestanda idag är på 138 kWh/m<sup>2</sup>/år och vår ambition är en besparing på 10-15% under FAS 1. Vid FAS 2 finns det ytterligare besparing på 5-10% .

Sammanfattningsvis ser vi att detta medför bättre inomhusklimat, stabilare temperatur på varmvattnet och bättre ekonomi i form av energibesparing och billigare underhåll.

[Har du frågor kontakta oss. Ta gärna del av resultatet av inventeringen.](#)

Föreningens **brevlåda** finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan.  
Föreningens **telefon**, som ofta är bemannad 070-527 81 41.  
Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande.  
Föreningens **e-postadress** är [styrelsen@abynordgardsamf.se](mailto:styrelsen@abynordgardsamf.se)

## Inför årsstämman 2016:

Styrelsen planerar redan nästa årsstämma, vi har bokat Katrinebergsskolans Aula (där vi brukar vara, som innan hette Åbyskolans aula) *den 2016-09-08 klockan 19:00*.  
Du kommer få en kallelse innan, men boka detta datum.

Årsstämman är ju allas chans att få sin röst hörd genom att skriva och lämna in motion till styrelsen som då kommer att ta upp detta på årsstämman, fundera redan nu, om du har något på hjärtat.

Ny budget håller styrelsen på med nu, som du kommer få ta del av då kallelsen går ut i brevlådorna.

---

### Sotning – rensning av ventilation

Ett antal grannar vill komma med ett tips. Det gäller naturligtvis, som rubriken antyder, rengöring av ventilationen och imkanaler.

Beroende på brandrisk skall man regelbundet rensa dessa kanaler från damm eller både fett och damm som det blir i köket. Ansvaret ligger helt och hållet på husägaren. Förr fanns en lag om detta men den är borttagen sedan länge. Sotarna rekommenderar intervall om ca 5 år.

Tipset består av kontakt med företaget Möldal & Härryda Sotarna, som skötte sig exemplariskt till en försvarbar kostnad.  
Sotarmästaren heter Ulf.

Du når företaget på webb-adress <http://www.molndalssotarna.se/>  
eller på telefon 031-27 18 92

Snacka med grannarna runt om dig, gå samman, trimma kostnaden!

## Övrigt:

Vi har frågor som gång efter annan dyker upp, vi känner alla igen dessa frågor, så kan det vara lugnt ett tag, och nu dyker de upp igen.

Skall man bara ge upp, eftersom det aldrig sker någon förändring!

**Detta är i och för sig inga föreningsfrågor då de inte ingår som samfällighet?**

Men, äsch vi gör ännu ett försök eftersom flera påminner oss om det här:

- **Trafiken. Varför kör man så fort?** Ser man personer vid/på vägen varför sänker man inte farten? Har bilen så stort företräde att man bara kan "köra på" och hoppas på det bästa? Det är precis som om bilens plåt på ca 1 mm är en sorts barriär bortom sunt förnuft. Alla vet väl hur stor skillnad det är på insidan av denna plåt, jämfört på utsidan av den? Helt avskilt från smärta som man förmodligen skulle frigöra, om man skulle råka köra på någon. Skulle det vara ditt barn, katt eller annat – usch jag vill inte ens tänka tanken. Därför har jag bestämt mig att göra allt för att det inte skall hända då jag sitter bakom ratten. Har du bestämt dig ännu eller fortsätter du att chansa?
- **Rökning och allergi.** Så jobbigt det måste vara att inte kunna använda sin trädgård eller ha ett öppet fönster en extra varm sommarkväll. Grannen röker och njuter sitt liv! Grillning kan vara samma sak! Man gör saker som man själv tycker är bra utan att ägna en liten tanke åt andra. Var lyhörd – tänk på grannsämjan – prata med varandra.
- **Biltvätt inom området.** Mölndals Stad tillåter inte biltvätt då förorenat vatten kommer ut i dagvattensystem – detta kan alltså klassas som ett brott. Tvätta bilrutor utan tvättmedel är tillåtet.

**Grannsamverkan.** Sommartider kan vara tjuveritider.



Anslut dig till Facebook-gruppen **Åby Nordgård Grannsamverkan**. Väl inloggad på Facebook kan du söka på gruppnamnet eller använd denna länk:

<https://www.facebook.com/groups/189049184774308/>

du måste godkännas som medlem i denna grupp, eftersom det är en sluten grupp.

Gruppen berättar om iakttagelser i området, tips och annat.

Hjälp varandra.

Ta vara på varandra, njut av sommaren hälsar vi i styrelsen i detta NordgårdsNytt.



Föreningens **brevlåda** finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan.  
Föreningens **telefon**, som ofta är bemannad 070-527 81 41.  
Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande.  
Föreningens **e-postadress** är [styrelsen@abynordgardsamf.se](mailto:styrelsen@abynordgardsamf.se)