

Inledning

Nedanstående informationsmaterial var tänkt att enbart delas ut till de berörda men styrelsen har tagit beslut att lägga med materialet i samsällsnytt. Detta för att vara transparenta och att förebygga ytterligare överträdelse.

Allmänt om UPPLANDS VÄSBY SKÄLBY GA: 8

Skälby Tredje Samfällighetsförening består av 157 fastigheter fördelat på sju gränder med tillhörande lekplatser. Alla fastighetsägare i Skälby Tredje Samfällighetsförening är delägare i vår gemensamma mark och dess anläggningar.

Alla fastigheter är automatiskt anslutna till samfälligheten. Samfälligheten består av gator Lohäradsvägen, Knutbygränd, Kårstagränd, Rimbogränd, Vätögränd, Vidbogränd och Vallbygränd.

Samfälligheten är uppdelad i två sektioner

- Sektion 1 som omfattar skötseln av de gemensamma ytorna mellan gränderna med tillhörande lekplatser, asfalterade gångar, belysning och dagvattenledningar.
- Sektion 2 som omfattar kabel-TV-nätet och dess drift.

Frågor om gemensamma fastigheter och anläggningar regleras i anläggningslagen (AL) och lagen om förvaltning av samfälligheter (AFL). Samfälligheten har stadgar och Samfälligheter regleras i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, (1970:988), **anläggningslagen** (1973:1149) och lagen (1998:812).

Vår samfällighet har en föreningsförvaltning med stadgar och en styrelse. Styrelsen ska förvalta samfälligheten och föreningens tillgångar. I övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om hur styrelsen ska sköta föreningens angelägenheter. Samfälligheten finns i en grundakt (Upplands Väsby Skälby GA:8) hos Lantmäteriet.

I grundakten framgår **nuvarande tomtgränser**. Dessa justerades 1976 då de flesta fastigheter var med på en utökning av fastighetsgränserna. Vid detta tillfälle justerades även detaljplanerna för området. I dagsläget finns inga avsikter att göra ytterligare några förändringar. För att kunna göra en förändring av samfällighetens mark måste lantmäteriet göra en fastighetsreglering av den nya gränsen, vilket medför en kostnad. Dessutom kan även kommunens detaljplan påverkas. En justering av detaljplanen innebär ytterligare en kostnad.

Idag finns det ett antal fastighetsägare som inkorporerat gemensamma grönområden till "sin" tomt. På en **flygfotografikartan** (se hemsidan) finns alla tomtgränser inritade. Det som inte tillhör er fastighet är **alltid** samfällad mark. Det innebär att bygga, använda eller stänga av samfällad mark är inte tillåtet. Det går inte heller att sälja den samfällda marken i en kommande försäljning.

Den 1 metersregel som ”skapats” av föreningen har inte stöd hos Lantmäteriet. Styrelsen beslöt enligt protokoll den 6 juni 1972, Angående privat plantering på samfälldmark. ”plantering kan ske tom 1 meter från husliv resp. plank dock ej köksväxter”. Detta beslut gäller alltså. Om någon vill plantera något utanför 1 metersgränsen måste styrelsen ge skriftligt medgivande och ett tydligt ansvar dokumenteras som följer med de nya ägarna. I övrigt skall inget ställas utanför plankgränsen såsom varmkompostkärl, ved, skottkärror

Nuvarande styrelsen har informerat på årsmöten samt i flera Samfällsnytt om att det i flera fall gjorts överträdelser på samfälld mark. Styrelsen har också informerat om att de som överträder reglerna kommer att få enskilda besök av styrelsen där information om överträdelserna diskuteras.

Ni har fått detta brev överlämnat av styrelsen pga. av att ni överträder de regler som finns enligt grundakt samt övriga beslut av tidigare styrelser. Ni anmodas nu enligt bilaga att återställa samfälld mark till ursprungligt utseende. Tidplanen för återställandet finns i bilagan.

Om inte styrelsens begäran genomförs på utsatt tid kommer styrelsen att komma in med en begäran till kronofogden om särskild handräckning dvs. att fastighetsägaren (ni) anmodas av kronofogden att göra de justeringar som finns enligt bilaga 1. Om ni som (fastighetsägaren) inte själva genomför justeringen så kommer någon att anlitas på fastighetsägarens bekostnad av kronofogdemyndigheten.

Styrelsen vill naturligtvis att återställandet ska kunna genomföras utan att behöva koppla in Kronofogdemyndigheten men om ni som fastighetsägare inte anser att ni tänker göra återställande kommer styrelsen inte att tveka att begära handräckning. Styrelsen anser att samtliga regler gäller lika för samtliga fastighetsägare.

Vad innebär det att bo i en samfällighet?

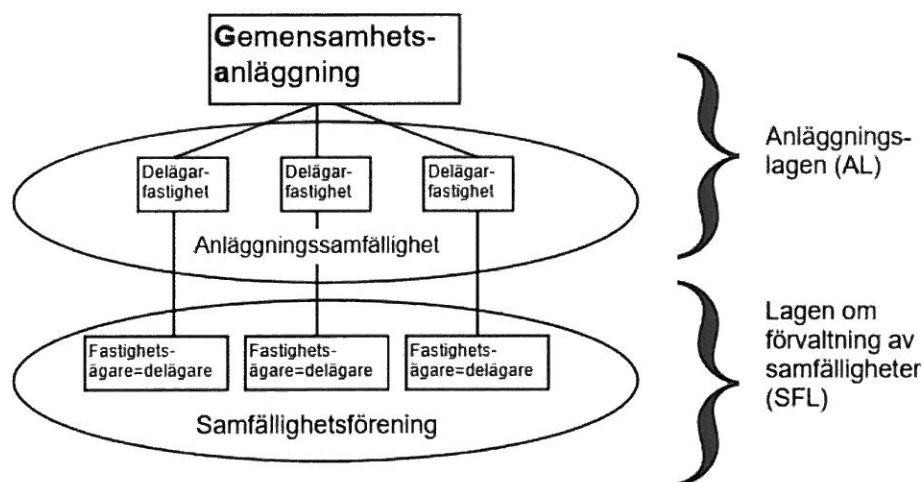
INLEDNING

Samfällighetens ändamål är att förvalta den gemensamhetsanläggning som finns registrerad hos Lantmäteriet.

Vid förvaltning av en samfällighetsförening finns fyra författningar som reglerar föreningens verksamhet.

- Anläggningsbeslutet inkl. beslutet om andelstal
- Anläggningslagen
- Stadgarna
- Lagen om förvaltning av samfälligheter

En fastighet utgörs vanligtvis av ett eller flera avgränsade områden på marken. För att en fastighet ska kunna användas för sitt ändamål krävs ofta att fastigheten har tillgång till mark och anläggningar utanför sitt eget område. I många fall är behovet gemensamt för flera fastigheter. I den fastighetsrättsliga lagstiftningen finns därför regler om fastighetssamverkan för att tillgodose olika gemensamma behov.



Schematisk skiss över de centrala begreppen i samband med förvaltning av gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar är ett sätt att tillgodose dessa gemensamma behov. En gemensamhetsanläggning kan t ex bestå av vägar, parkering, garage, lekplatser och va-

anläggning. Gemensamhetsanläggningar bildas enligt anläggningslagen (1973:1149) (AL) och förvaltas enligt lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) av stämman.

FÖRVALTNINGEN

Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta den gemensamhetsanläggning för vilken den bildats. Föreningen får inte bedriva verksamhet som är främmande för det ändamål som gemensamhetsanläggningen skall uppfylla. Föreningen är behörig att vidta de åtgärder som kan hänföras till utförande eller drift av gemensamhetsanläggningen såsom den är definierad i anläggningsbeslutet. Anläggningsbeslutet anger således ramen för föreningens verksamhet och gränsen för dess befogenheter.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det högsta beslutande organet i föreningen. De grundläggande förvaltningsbesluten i en samfällighetsförening fattas av medlemmarna på stämman genom majoritetsbeslut.

Styrelsen

Stämmobesluten verkställs genom styrelsens försorg. Styrelsen ansvarar också för den löpande förvaltningen. Styrelsen skall handha föreningens verksamhet i enlighet med lagar, stadgar, anläggningsbeslut och stämmobeslut.

En samfällighetsförening har ett omfattande ansvar för eventuella skador och olyckor som kan inträffa. Ytterst ligger ansvaret på styrelsen som har ett omfattande tillsynsansvar för anläggningarnas säkerhet och funktion.

Vad har då hänt i vår samfällighet?

Styrelsen för Skälby tredje samfällighetsförening har under de senaste åren känt stor oro för att såväl stora som små olyckor ska inträffa på våra gångvägar och på yta i samband till lekplatserna. Styrelsen har under flera år föreslagit höjd avgiften för att spara ihop till en del av kostnaderna till ny asfalt för gångvägarna. Det har under flera år kommunicerats ut att underhållet på asfaltsytorna måste komma till tillstånd.

Under 2018 påbörjade styrelsen se över behovet av att förnya våra gångvägar med asfalt samt runt lekplatserna. Det är på många ställen direkt farligt för barn i området att cykla och äldre snubbla på vägarna där trädrötter sticker fram. Gräsmattor har vuxit över kanterna på gångvägar och klippningen vid asfaltskanten försvåras av vår entreprenör. Se bilder i slutet av infobladet på några av dessa problem.

Styrelsen är därför angeläget att påbörja och slutföra arbetet med minimera ev. olycksrisker i vårt område gällande gångvägar. Styrelsen vill att säkerheten ska vara lika hög till och på lekplatserna. Säkerheten runt lekplatserna regleras av lagstiftning om årlig besiktning och där löper arbetet på.

Vad gjordes under 2018?

Styrelsen kontaktade i början på 2018 flera asfaltsentreprenörer för att få in offerter. Tre entreprenörer visade intresse och besökte vårt område tillsammans med styrelsen och tre lämnade offert. När dessa offerter diskuterats i styrelsen och en entreprenör valdes ut utifrån en bra lösning för vårt område.

Efter offertinsamlingen kontaktade styrelsen två lokala banker för möjligheten att låna pengar på en 10 års plan för att finansiera asfalteringen i vårt områden. Det är just nu förmånligt att låna och en kalkyl togs fram utifrån de diskussioner vi hade med bankerna.

Styrelsen lade fram ett förslag på hur projektet skulle hanteras och finansieras. Detta presenterades på 2019 års årsstämma. Stämman röstade mot förslaget dels pga. av att det varit för lite information om själva processen från offert till förslag men även ansvaret för hantering av kostnaderna som var kopplade till asfalteringen. Styrelsen kände fortsatt oro för olycksfall.

Vad har gjorts under 2019?

Styrelsen diskuterade sitt ansvar och kom fram till att den här styrelsen inte känner att de tar sitt ansvar utifrån de regler som finns om underhåll så beslut togs på styrelsemöte efter årsstämman att ett nytt/sista förslag från denna styrelse skulle läggas tas fram och läggas fram inför årsmötet 2020.

Offerterna har uppdaterats från de entreprenörer som är intresserade.

Ny diskussion med bankerna så att lånelöftet kvarstår och vilka villkor som gäller fr.o.m. 2020. Storleken på lånet (lån utan säkerhet) blir mellan 1,5 till 1,8 miljon men en rak amortering på 10 år till en rörlig ränta. Andra betalningsalternativ är inte möjliga.

Ny debiteringslängd kommer att föreslås, förslaget kommer med alla papper till årsmötet. Det finns också förslag på att avgiften kommer att delas upp på två tillfällen så att den ska bli lite mer hanterbar för medlemmarna.

Kortfattad beskrivning på asfalteringens förfarande under år 2020

Etableringen kommer att ske på 2-3 ställen och påbörjas vid Knutbygränd. Arbetet beräknas pågå i ca en månad och hela området kommer att asfalteras då inga andra alternativ är möjliga. Gammal asfalt kommer att deponeras och ny asfalt läggs på kompletterande bärlager. Maskiner anpassade för denna typ av asfaltering kommer att används av entreprenörerna för att minimera återställningsarbetet. Återställning av gräsmatta och dylikt igår i offerterna.

Asfalteringen har varit styrelsens högsta prioriterade fråga under 2019. Skaderisken för de som bor i området men även förbipasserande medborgare är överhängande. Vi i styrelsen känner att vi inte kan ta ansvar för fortsatt förvaltning om inte en asfaltering kommer till stånd.



