

A) Lekplatsen ingå i Samfällighetens ansvar

Proposition

Från förrättningen daterad 1985-08-21, med akt nr 05-KVI-2068, står det följande:

”...Någon detaljutformning av grönområdena redovisas inte i anläggningsbeslutet. Samfälligheten kan därför själv bestämma om grönområdenas utformning.....Däremot kan lekanordningar, soffor och liknande normala parkanordningar ingå i gemensamhetsanläggningen.”

Under många år har det i parken funnits en gungställning och senare även sandlåda, lek område med sand och gummidäck, gungbräda och rutschkana. I anslutning till parken finns sedan ett antal år tillbaka även en boulebana.

Under hösten 2020 sponsrades samfälligheten med ny gungsand och brädor att åtgärda ”kiosken” av Martin & Cervera. Erik Alfredsson, boende här i Loddby har även hjälpt till med transport och sponsring av sandlådesand.

Gungsanden bör årligen luckras, även om gungsand inte packas på samma sätt som exempelvis sandlådesand. Man kan då använda sig av en jordfräs för att luckra gungsanden. I samband med detta bör man även luckra sandlådesanden, för att hålla den fräsch längre. Gungsanden och sandlådesanden bör fyllas på när den sjunker för mycket och inte längre uppfyller säkerhetsnivåerna. Fästena för gungorna bör även årligen smörjas och ses över så det inte uppkommit skador. Man bör även se över själva gungorna så de inte torkat och fortfarande är hela, utan skador.

Gungorna och övrig lekutrustning används flitigt av barnen i Loddby och är ett välkommet tillskott i parken.

Förslag till beslut:

Styrelsen anser propositionen ska bifallas i sin helhet och att lekplatsen och även boulebanan ska finnas kvar och att den ska ingå i Samfällighetens ansvar och därmed även ingå i budgeten. Årsstämman beslutar årligen vid ordinarie årsstämma utifrån underhålls- och förnyelseplanen avsättning till lekplatsen och boulebanan.

B) Andelstal utifrån antalet hushåll på fastigheten

Proposition

Från förrättningen daterad 1985-08-21, med akt nr 05-KVI-2068, står det följande:

"...Gemensamhetsanläggningens omfattning och beräkningsgrund för deltagande fastigheters andelstal diskuteras. Närvarande sakägare enas om att antalet hushåll på fastigheterna bör utgöra grund för beräkning av andelstalen".

"..Eftersom det för närvarande inte är klart hur många hushåll som bostadsfastigheterna erhåller diskuteras möjligheten att till vidare bestämma lika andelstal för samtliga bostadsfastigheter. Dessa andelstal skall i så fall omprövas efter en viss tid. Frågan om lämpliga andelstal bör utredas ytterligare.."

Från förrättningen daterad 2002-04-23, med akt nr 0581K-02/72 , står följande:

"...Samfällighetsföreningens styrelse har rätt att ändra fastighets andelstal om antalet lägenheter i flerfamiljshus ändras. Vid sådan ändring ska varje lägenhet ha andelstalet 1...".

Ordförande har via Rev Riks samtalat med en jurist i Stockholm gällande denna fråga. Förrättningen utgår från ett andelstal per hushåll. Sedan denna förrättning, 1985, har samfälligheten utgått från denna grundparameter på ett (1) andelstal oavsett om det BRF eller villa och även inte gjort någon skillnad på storleken på bostaden vid bestämmandet av andelstalet.

Förslaget från juristen är att där det byggs en extra bostadslägenhet på en fastighet att då komma till en civilrättslig överenskommelse mellan samfälligheten och fastighetsägaren där man tillsvidare på årsbasis bestämmer andelstalet till +0,5 andelar. Andelstalet 0,5 anses rimligt då detta blir en betydligt mindre bostadsyta än vad de övriga bostäderna som finns i Loddby är på.

Att ingå en civilrättslig överenskommelse innebär att andelstalet inte kommer ändras hos Lantmäteriet och man kommer enligt deras register enbart ha ett (1) andelstal men man kommer kunna debitera berörd fastighet enligt det höjda andelstalet.

Kan inte fastighetsägaren och samfälligheten komma till en civilrättslig överenskommelse finns enbart alternativet att genomföra en helt ny förrättning av

gemensamhetsanläggningen. En kostnad som skulle kunna landa på från 10 000 kr upp till 100 000 kr beroende på vilka ändringar, många ändringar och hur lång tid detta tar. Denna kostnad kan delas mellan fastighetsägaren och samfälligheten men skulle också lika gärna kunna falla enbart på fastighetsägaren, beroende på omständigheterna.

Samfälligheten och fastighetsägaren skulle även kunna ingå en gemensam överenskommelsen enligt 43 § Anläggningslagen, då samfälligheten står för kostnaden att ändra andelstalet hos Lantmäteriet och där fastigheten permanent, tills ny ändring enligt denna § görs, erhåller ett högre andelstal.

Ett hushåll omfattar samtliga personer som delar bostad och kosthåll eller på annat sätt använder sina inkomster tillsammans. Begreppet hushåll används bara vid intervjuundersökningar.

Kopierad från <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/373220.html>:

Enligt 9 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, ska som bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller till en inte oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Vid tillämpning av denna bestämmelse ska en lägenhet klassificeras som en bostadslägenhet, om den består av ett eller flera bostadsrum och är utrustad med kök, kokvrå eller kokskåp eller som har tillgång till gemensamt kök. Vidare ska varje bostadslägenhet ha egen ingång direkt från det fria, trapphus eller korridor. Bostadslägenheter, som var för sig har egen ingång från det fria, trapphus eller korridor och är förenade genom en öppning mellan lägenheterna, ska betraktas som en enda lägenhet. Styrsignalen ska tillämpas när antalet bostadslägenheter ska fastställas i samband med uppgiftslämnande enligt p. 3 av övergångsbestämmelserna till lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift, FAvL, och vid den särskilda fastighetstaxeringen av hyreshusenheter 2009.

Bedömning

Som framgår av avsnitt 3 är den grundläggande definitionen av bostadslägenhet i 9 kap. 3 § FTL densamma som i detta avsnitt angivna lagar. För att beräkning av antalet bostadslägenheter ska kunna ske på ett likformigt sätt, som underlag för den kommunala fastighetsavgiften, är en ytterligare precisering av lagrummet nödvändig. En bostadslägenhet är en lägenhet avsedd för bostadsändamål och som i upplåtelsehänseende utgör en självständig enhet. För att en sådan enhet ska anses utgöra bostadslägenhet, i enlighet med bestämmelserna i 9 kap. 3 § FTL, måste den ha en viss omfattning. Till grund för den faktiska avgränsningen av vad som omfattas av en bostadslägenhet ligger Svensk Standard SS 02 10 53 och tillämpad praxis. Vidare har, som framgår ovan, i prop. 2007/08:27 på s. 76 angetts att "I flerbostadshus som inrymmer s.k. studentkorridorer torde normalt varje enskilt studentrum komma att utgöra en egen bostadslägenhet." Mot bakgrund av vad som anförts bör en lägenhet för att klassificeras som bostadslägenhet enligt 9 kap. 3 § FTL bestå av ett

eller flera bostadsrum och vara utrustad med kök, kokvrå eller kokskåp eller ha tillgång till gemensamt kök. Det bör noteras att bestämmelsen innebär att det i en bostadslägenhet kan ingå även andra utrymmen än bostadsutrymmen så länge bostadsdelen utgör en inte oväsentlig del. Vidare ska varje bostadslägenhet ha egen ingång direkt från det fria, trapphus eller korridor. Detta medför att utöver varje enskilt studentrum i s.k. studentkorridor ska även andra liknande bostäder som är tillgängliga via korridor, t.ex. äldreboende och olika former av gruppboende, betraktas som bostadslägenheter. Däremot ska t.ex. båda rummen i s.k. dubblett anses ingå i en och samma bostadslägenhet. Bostadslägenheter, som var för sig har egen ingång från det fria, trapphus eller korridor och är förenade genom en öppning mellan lägenheterna, ska betraktas som en enda lägenhet. Styrsignalen ska tillämpas när antalet bostadslägenheter ska fastställas i samband med uppgiftslämnande enligt p. 3 av övergångsbestämmelserna till FAvL och vid den särskilda fastighetstaxeringen av hyreshusenheter 2009.

Förslag till beslut:

Styrelsen anser att propositionen ska bifallas i sin helhet och att ytterligare bostadslägenheter som uppförs på en fastighet därmed ska sättas till ett andelstal på +0,5. Andelstalet kan antingen ändras via en gemensam överenskommelsen enligt 43 § Anläggningslagen eller en civilrättslig överenskommelse, men att man i största möjliga mån ska undvika att behöva genomföra en ny förrättning.

C) Asfaltering av våra gator

Proposition

Hämtat från Trafikverkets hemsida gällande årligt driftbidrag enskilda vägar:

Under året genomför vi tillsyn och omprövning av fortsatt rätt till statsbidrag av 2021 års omprövningsvägar. Normalt utför vi tillsyn och omprövning utan att väghållaren deltar.

Kontroll bidragsrätt

Kontrollen syftar till att avgöra om vägen ska ha rätt till bidrag även i fortsättningen, vanligen fem år framåt. En väg har rätt till bidrag om följande uppfylls:

att det finns åretruntboende, näringsverksamhet eller aktivt friluftsliv minst 1 km från en allmän väg, eller att vägen har väsentlig betydelse som genomfartsväg

att det finns en väghållare som förvaltar och underhåller vägen.

Om vi kommer fram till att vägen inte längre har rätt till bidrag upphör statsbidraget till vägen, men vi betalar ut det här årets bidrag, om vi inte anger något annat.

Tillsynen omfattar kontroll av:

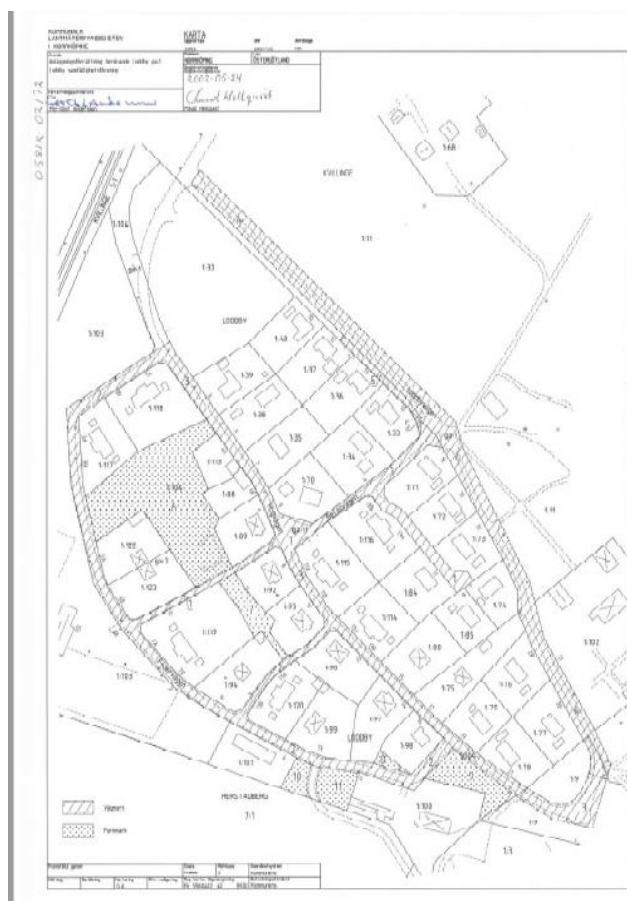
- anslutning mot allmän väg, grusslitlager och beläggningsslitage,
- diken och kantskärning så att en fungerande avvattning finns,
- rensning av trummor så att in- och utlopp fungerar,
- röjning och rengöring av broar,
- röjning till normalt 2 meter från vägkant och 4,6 meter i höjd.

Från förrättningen daterad 1985-08-21, med akt nr 05-KVI-2068, står det följande:

"...I överensstämmelse med "fastighetsplanen" föreslås vägar med belysning och grönområden inom exploateringsområdet ingå i gemensamhetsanläggning..."

Från förrättningen daterad 2002-04-23, med akt nr 0581K-02/72 , står följande:
”...Loddbys Ga:1 ska i fortsättningen omfatta de vägar och grönområden som anges på karta, aktbil KA. Dessutom ska vägbelysning som tidigare ingå.”

Styrelsen har hämtat in ett antal offerter från Svevia, Peab, Skanska och Asfaltsgruppen. Offertförfrågningarna är utformade exakt lika för att få en så rättvis bild av anbudet för att det ska gå att jämföra. Styrelsen har haft en sakkunnig inom området här inför offertförfrågningarna som har hjälpt oss att sammanställa alla uppgifter om vad som behöver göras. Anbudena har varierat mellan totalt 315 000 kr – 418 000 kr.



Våra asfalterade vägar i området börjar nu att slitas ut så att det vid många områden behövs ny beläggning. I samband med ny beläggning är även planerna att byta ut befintliga brunnar mot teleskopsbrunnar vid de ytor som ska asfalteras, en kostnad som Nodra tar.

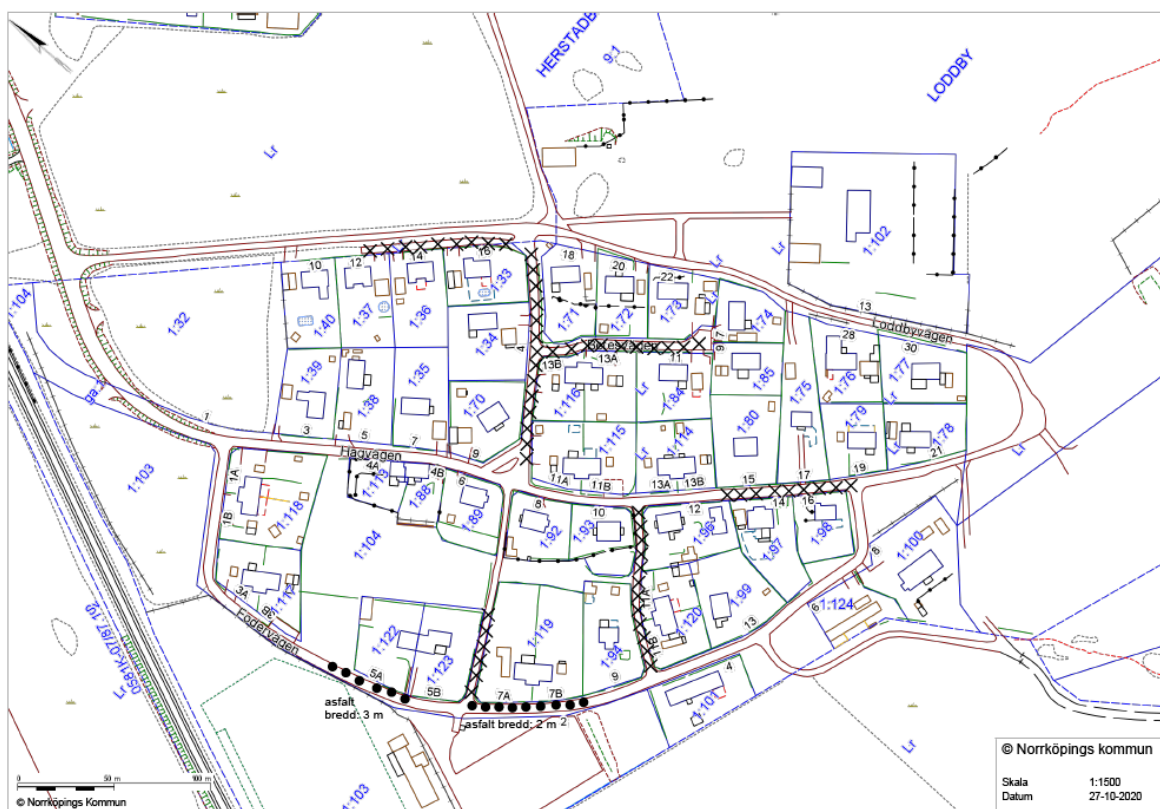
Förslag är att påbörja arbetet under 2021:

- Kantskärning samtliga vägar, för att förbättra avvattningen av vägbanan, utförs under mars/april.
- Rengöring sprickor i asfalt samt spricklagning utförs i augusti eller september.
- Byte av brunnsbeteckningar och avstängningsventiler på de ytor som ska asfalteras, utförs utförs augusti eller september (Debiteras NodraAB).
- Lappning av de vägar som ska asfalteras 2022 enligt karta, utförs augusti eller september.

Under 2022:

- Toppbeläggning av de ytor som asfalteras enligt karta, utförs maj eller juni.
- Stödremsa vid asfaltskant, utförs juni.

Kartan visar vilka områden som ska åtgärdas.



Förslag till beslut:

Styrelsen anser att bedömningen utifrån förrättningen är att samfälligheten har ansvar för vägar. Samfälligheten får även vägbidrag från kommunen och Trafikverket. Som krav från deras sida är att samfälligheten ska förvalta och underhålla vägarna.

Styrelsen anser att utmärkta vägar bör åtgärdas under 2021-2022 då dessa är i störst behov av asfaltering.

Styrelsen anser att vi bör välja den entreprenören med bland annat lägst anbud.

Styrelsen har även räknat på kostnaderna och anser att vi med förslaget på medlemsavgift (2 000 kr per andel) kan få ihop medel att bekosta detta projekt utan att ta ett banklån. Det finns fondmedel på kontot sedan tidigare som vi ska använda oss av.