

Kallelse till extrastämma i Musserongångens samfällighetsförening

Onsdagen den 4 december 2013 kl 19.00 i Krusbodaskolans matsal.

Ärende: Ska lantmäteriförrättningen för anläggande av två nya
parkeringsplatser fullföljas?

Handlingar i ärendet:

1. Protokoll 2013-06-17 från lantmäteriet för anläggningsåtgärd, utsänt till alla medlemmar från lantmäteriet.
2. Öppet brev till medlemmar och styrelserna i ASK och Musserongångens garagesamfällighet, utdelat till alla medlemmar den 30.9.2013.
3. Faktura 2013-10-01 från lantmäteriet.
4. Svar från ASK 2013-11-08

Handlingarna finns utlagda på hemsidan musseron.se och finns även att läsa hos Joakim Wangler, Mg 49, Niklas Söderberg, Mg 255 och Ulrika Westman Mg 72.

43

Styrelsen i Musserongångens samfällighetsförening

Om du inte äger hela fastigheten ensam använd fullmakten nedan
underskriven av den andra delägaren

Fullmakt för att företräda mig och rösta
för min räkning vid Musserongångens samfällighetsförenings extrastämma den
4 december 2013.

Tyresö den.....

.....

Namnförtydligande och fastighetsbeteckning Alby 1:.....

Handlingar till extrastämma i Musserongångens Samfällighetsförening
den 4 december 2013

Ärende: Ska lantmäteriförrättningen för anläggande av två nya
parkeringsplatser fullföljas?

1. Protokoll 2013-06-17 från lantmäteriet för anläggningsåtgärd, utsänt till alla medlemmar från lantmäteriet.
2. Öppet brev till medlemmar och styrelserna i ASK och Musserongångens garagesamfällighet, utdelat till alla medlemmar den 30.9.2013.
3. Faktura 2013-10-01 från lantmäteriet.
4. Svar från ASK 2013-11-08

**Protokoll**

2013-06-17

Ärendenummer

AB122747

Förrättningslantmätare

Magnus Lindfors

Ärende	Anläggningsåtgärd avseende omprövning av Alby ga:7 och Alby ga:3	
	Kommun: Tyresö	Län: Stockholm
Handläggning	Med sammanträde i hus B, Kulturcentrum Kvarnhjulet, Pluggvägen 3 i Tyresö.	
Sökande och sakägare	Se sakägarförteckning samt närvaro, aktbilaga SA1. Från lantmäteriet närvarar förrättningslantmätare Magnus Lindfors samt biträdande förrättningslantmätare Karin Öhman.	
Kallelse, delgivning	Kallelse har delgivits sakägarna genom kungörelse i Post och Inrikes Tidningar den 27 maj 2013. Kungörelsedelgivning har använts eftersom delägarkretsen i gemensamhetsanläggningarna är omfattande. Kallelsen har också skickats till respektive förening per post.	
Hänvisning till författningar m.m.	AL	Anläggningslagen (1973:1149)
	LGA	Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (1966:700)
Yrkanden	Se ansökan, aktbilaga A1.	
Bakgrund	<p>Alby ga:7 inrättades genom en LGA-förrättning, registrerad 1974-10-24, och består av biluppställningsplatser, garage, förråd för cyklar, körvägar, elektriska installationer, belysning m.m. Delägende fastigheter är Tyresö Alby 1:800-1048. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Musserongångens samfällighetsförening.</p> <p>Alby ga:3 inrättades genom LGA-förrättning, registrerad 1974-10-17, och består av ledningar för vatten, avlopp, elström och dagvattenavrinning, hobbyrum mm, vägar, planteringar, lekplatser, bollplaner mm. Delägende fastigheter är Tyresö Alby 1:2-1191. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Anläggningssamfälligheten Krusboda (ASK).</p>	
Redogörelse	Förrättningslantmätaren (flm) hälsar alla närvarande välkomna och går igenom dagordningen. Syftet med sammanträdet är att inhämta information, yrkanden samt övriga förutsättningar för vidare	

handläggning av ärendet.

Joakim Wangler, ordförande i Musserongångens samfällighetsförening, informerar om varför ansökan har skickats in. Föreningen saknar parkeringsplatser för besökande och föreningen vill utöka området för gemensamhetsanläggningen. De områden som föreningen önskar ska ingå i gemensamhetsanläggningen är lokaliserade i direkt anslutning till de befintliga anläggningarna. Föreningen har diskuterat frågan under en tid och ansökan skrevs på av tidigare styrelse. Bygglov, beviljat 2010-07-09, finns för anordnaden av två parkeringsytor samt beslut från årsstämma att ge styrelsen i uppdrag att ansöka om förrättning.

Flm informerar om förrättningsprocessen och vilket lagstöd som tillämpas för att ompröva gemensamhetsanläggningarna. Inom berört område har idag gemensamhetsanläggningen Alby ga:3 rådighet och detta utrymme kommer att minskas och inte gälla i denna del om omprövningen genomförs. Utrymme för Alby ga:7 kommer istället att utökas. Flm informerar om att både Alby ga:3 och ga:7 belastar en marksamfällighet, Tyresö Alby s:2, och inga fastighetsgränser kommer att ändras på grund av att utrymmena för gemensamhetsanläggningarna ändras.

Flm informerar vidare att om förrättningen ska genomföras i enlighet med ansökan måste båda gemensamhetsanläggningarna omprövas. När Alby ga:7 inrättades fastställdes ingen förmånsrätt och anläggningssamfälligheten har efter bildandet ombildats till en samfällighetsförening. Detta innebär att en omprövning av Alby ga:7 kan ske enligt nuvarande lagstiftning där anläggningslagen (AL) tillämpas. Alby ga:3 är en anläggningssamfällighet med fastställd förmånsrätt som kvarstår vilket innebär att den måste omprövas enligt äldre lagstiftning, lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA). Om ASK vill ompröva gemensamhetsanläggningen och bilda en samfällighetsförening får detta göras i en separat förrättning.

Lennart Mårtensson, företrädare för ASK, redogör för sina synpunkter. Principiellt har föreningen inga synpunkter på att mark upplåten till Alby ga:3 istället upplåts till Alby ga:7. Lennart Mårtensson anser däremot att områdena ska utökas ytterligare för att förenkla snöuppläggning och gräsklippning. Alby ga:7 nyttjar idag områden för snöupplag som ingår i ASKs förvaltning. Inga tydliga gränser finns idag och det är svårt att avgöra vilka områden som ska förvaltas av respektive förening. Mårtensson anser att i denna förrättning ska gränserna klargöras för att minska framtida problem.

Joakim Wangler ser inget problem med att utrymmet mellan vägarna utökas och även ingår i Alby ga:7, däremot måste föreningen diskutera frågan kring att rättighetsområdet utökas inom det andra



området.

Flm informerar att även rättighetsområde kan markeras med gränsrör, då vet respektive förening vilket område som står under deras förvaltning och ansvar.

Flm föreslår att styrelsen i respektive förening bildar ett arbetslag och diskuterar olika lösningar, Musserongångens samfällighetsförening är sammankallande till mötet. Ansökan kan, om parterna kommer överens, kompletteras senare.

Om parterna inte kommer överens kommer flm att pröva frågan enligt ansökan, aktbilaga A1.

Flm informerar om förrättningskostnader, enligt anläggningslagen ska fördelas mellan deltagande fastigheter efter vad som är skäligt. Det är främst nyttan som är vägledande vid en sådan skälighetsbedömning. Flm bedömer att alla deltagande fastigheter i Alby ga:7 har samma nytta av omprövningen och att andelstalen för utförande därför är en skälig grund till kostnadsfördelning. Upparbetad kostnad är för tillfället ca. 50 tkr. Beroende på om parterna kommer överens eller inte påverkar förrättningskostnaden och flm ger en uppskattad kostnad om cirka 1000 kr/fastighet.

Förrättnings
fortsättning

Musserongångens samfällighetsförening kallar till ett arbetsmöte med ASK där olika praktiska lösningar på skötsel och ansvarsområden för parkeringsplatser, snöupplag m.m. diskuteras. Frågan behandlas sedan på en extra föreningsstämma. Därefter kontakter Musserongångens samfällighetsförening ansvarig lantmätare för nytt sammanträde för beslut om omprövning.

Kallelse till nytt sammanträde sker genom ny kungörelsedelgivning med kompletterande brevutskick för respektive förening.

Upprättat protokoll från detta sammanträdet skickas ut via ordinärt brev till samtliga kända sakägare. Utskicket innehåller även ett lösenord till ärendets webbplats. Efter nästkommande sammanträde får respektive sakägare en underrättelse om förrättnings förlopp/beslut med hänvisning till ärendets webbplats.

Protokollet upprättat den 17 juni 2013 av Karin Öhman.

Öppet brev till Medlemmar och Styrelse i ASK samt Musserongångens Garagesamfällighet.

Hej Allihopa.

Jag ska här försöka skriva ner information kring parkeringsfrågor som berör framförallt de boende på Musserongången men även till viss del alla boende i området Krusboda.

Detta är en väldigt komplicerad historia med många inblandade och den har pågått under en mycket lång period.

En kort nulägesrapport är följande:

Musserongångens medlemmar/boende saknar kort och gott parkeringsplatser. Problemet är idag så pass allvarligt att det är en viss form av först till kvarn som gäller. Det har alltså hänt att boenden kommit hem från sina arbeten eller andra ärenden för att faktiskt konstatera att det är helt fullt i garagen/parkeringsplatserna. Varför har det blivit så?

Självklart är det fler faktorer till detta, allt ifrån en och annan bil som inte överhuvudtaget skall befinna sig där till legitima besökare i form av släkt & vänner m.m. Behoven på platser har ökat sedan området byggdes helt enkelt. Detta är ett problem som inte kommer försvinna utan troligen öka. Idag är det inte ovanligt med mer än 2 bilar per hushåll. Det finns exempel på upp till 4-5 bilar per boende.

(inte alls konstigt eller ovanligt med tonåringar i familjen som exempel)

Tidigare styrelser i Musserongångens samfällighet påbörjade arbeten som har mynnat ut i två delar.

Del 1

Skapa en ny form av uthyrning till de faktiska platser vi har, enligt beräkningar som genomförts på hur många bilar det finns i området samt även då kontroll av de bilar som egentligen inte ska befinna sig i området. Kort förklarat, 88 platser (utöver den plats som varje fastighet har). 20 av dessa föreslog man att lägga som besöksparkering (avgiftsbelagd eller p-skiva). Övriga platser skulle vikas till de boende som önskade hyra en eller fler platser till sina "extra bilar". Meningen var att man under en extra stämma skulle rösta fram vad avgift skulle bli på hyrplatserna samt hur man skulle handha besöksparkeringen. På detta sätt skulle man också få bukt med de bilar som helt enkelt inte alls skall vara på dessa platser. (Kalkylen visade faktiskt att man har 20 platser över förutsatt att informationen de boende lämnat över hur många bilar varje hushåll hade var korrekt)

Del 2

Samtidigt som arbetet ovan förstod man också att det behövs fler platser än det man kunde skapa genom Del 1 och då startade man också ett arbete med att försöka få fram fler platser genom att helt enkelt hitta plats för att bygga en eller två parkeringar till.

Denna historia innehåller bygglov, förrättning via lantmäteri och möten med ASK.

Man fick ett bygglov och de två styrelserna MSF och ASK startade samtal om var man kunde bygga dessa platser. (utanför garage L och faktiskt så enkelt som utanför garage N) Det rör sig om två områden som skulle kunna skapa 20-25 platser som man tänkte ha för besökare. Dessa skulle man också ta upp på extra stämma om huruvida de skulle avgiftsbeläggas eller använda tidsbergränsning som exempelvis p-skiva.

Finansiering av dessa platser kunde man se i form av de hyrplatser man fick fram genom Del 1 och också ett eventuellt lån eller en avgiftsförändring som även detta var tänkt att ta på en extra stämma.

Vi (MSF Styrelse) har nu haft möten med Lantmäteri där även ASK medverkat. Lantmäteriet skickade ut en information kring denna förrättning till alla boende i Krusboda.

Nu kommer en kort förklaring kring komplexiteten i detta.

Marken ägs av fastighetsägarna.

(vi boende är ju medlemmar i båda samfälligheterna)

Marken förvaltas av ASK.

ASK överlämnar förvaltningen av den delen som MSF önskar bygga på till MSF.

Lantmäteriet godkänner detta men det blir en kostnad för de boende.

Kostnaden är hög. Väldigt hög enligt det brev som skickats ut.

Varför?

Jo lantmäteriet ser problem (eller möjligheter) i de gamla lagarna och de gamla förordningar som vi i Krusboda har i våra samfälligheter. LGA (lagen om vissa gemensamhetsanläggningar)

Lantmäteriet funderade öppet kring hur samfälligheterna i Krusboda är uppbyggda och att det blir svårt då samfälligheterna är sedan 70- tal och går efter gamla normer.

MSF Styrelse har då ett kort möte med representant ifrån ASK.

MSF presenterar 3 olika scenarier varav ett ses som förslag.

1 MSF fullföljer förrättningen efter stämman röstat ja med en då väldigt hög kostnad för de boende.

(vi får dock våra extra parkeringsplatser)

2 MSF bryter förrättningen efter stämman röstat nej pga av den höga kostnaden

(vi får helt enkelt inga nya parkeringsplatser)

3 MSF ber ASK om tillåtelse att få bygga platserna på marken utan att blanda in lantmäteriet.

(vi skapar ett avtal mellan MSF och ASK om att få hyra/låna/förvalta marken och då bygga våra platser där.

Bygglovets finns och marken ägs ju av medlemmarna)

Representant ifrån ASK meddelar oss på mötet att detta troligen ej är möjligt men skall via kontakter (rent juridiskt) utreda denna möjlighet och sedan återkomma till MSF för besked.

Här står vi nu.

Att driva dessa två projekt samtidigt har Styrelsen MSF sagt nej till pga av den tid och de resurser som behövs för att driva dessa två.

MSF Styrelse avser därför att slutföra Förrättningsdele (del2) oavsett vad som bestäms på extra stämma innan del 1 påbörjas.

Det som händer nu under hösten.

Styrelsen MSF kommer kalla till en extra stämma för medlemmarna där en enda fråga kommer behandlas. Dvs frågan gällande förrättningen.

Vi röstar helt enkelt på Alternativ 1 , 2 eller om möjligt efter att ASK hört av sig gällande Alternativ 3.

Denna stämma kommer troligen ske i början av december och detta brev tillsammans med informationen från förrättningen ligger då som underlag för extrastämman.

När detta är behandlat kommer arbetet med Del 1 påbörjas.

Jag hoppas att jag har förklarat för er alla i någorlunda enkel form så att ni får en överblick i vad som pågår i arbetena kring våra p-platser

Mvh Joakim Wangler Ordf Musserongångens Garagesamfällighe

Fakturaavgift

FAKTURA

Faktura/OCRnr: 802759555

Fakturadatum

2013-10-01

Kundnr: 73526

Musserongångens Samfällighetsförening
Box 25

135 21 TYRESÖ

Vår referens

Lindfors, Magnus

VATnr SE202100488801

Dröjsmålsränta, ref.ränta + 8 %
samt 50 kr för betalningspåminnelse

Er referens:

FAKTURASPECIFIKATION

PROJEKT/ÄRENDENR	ANTAL TIM	A PRIS	BELOPP I SEK
Fastighetsutredning, arkivutredning m m	1,00	825,00	825,00
SUMMA	83,00		101 356,25

Summa exkl. moms	Momsbelopp 6%	Momsbelopp 25%	Alt betala till Lantmäteriet
101 356,25			101 356,25
Postadress Lantmäteriet 801 82 GÄVLE	Gatuadress Lantmäterigatan 2C	Telefon 0771- 63 63 63	Telefax 026- 65 35 86
PlusGiro	Bankgiro	Betalingen skall vara Lantmäteriet tillhanda senast 2013-10-31	
	805-7028		

bankgirot

INBETALNING/GIRERING AVI

Med denna avi kan du betala på alla bankkontor eller via

- * Bankgiro
- * Personkonto
- * Privatgiro
- * Balanskonto
- * Internetbank

Vid betalning på annat sätt än med denna avi
skall du ange nedanstående Referensnr.

Betalningsavsändare

Musserongångens Samfällighetsförening
Box 25

135 21 TYRESÖ

Inbet avgift (fylls av banken)

OCR

Om Ni inte använder detta inbetalningskort
var vänlig ange nedanstående
fakturanummer och kundnummer.

Fakturanummer: 802759555

Kundnummer: 73526

Till bankgiro
805-7028Betalningsmottagare
Lantmäteriet

VAR GOD GÖR INGA ÄNDRINGAR

MEDDELANDE KAN INTE LÄMNAS PÅ AVIN

DEN AVLÄSES MASKINELLT

Referensnr

Kronor

öre

802759555

101356 25 1 >

8057028 #41#

Faktura utfärdare
Lantmäteriet
Fastighetsbildning
Stockholm 24
Box 47700
117 94 STOCKHOLM

FAKTURA

Fakturadatum
2013-10-01

Faktura/OCRnr: 802759555

Kundnr: 73526

Musserongångens Samfällighetsförening
Box 25

135 21 TYRESÖ



272

Vår referens
Lindfors, Magnus

VATnr SE202100488801

Dröjsmålsränta, ref.ränta + 8 %
samt 50 kr för betalningspåminnelse

Er referens:

FAKTURASPECIFIKATION

Anläggningsåtgärd avseende omprövning av Alby ga:7 och Alby
ga:3 i Tyresö kommun.
DELFAKTURA

PROJEKT/ÄRENDE NR	ANTAL TIM	A PRIS	MOMS 0%	BELOPP I SEK
AB122747: TYE Alby ga:7				
Anläggningsåtgärd				
Beredning	63,25	1250,00		79 062,50
Beredning	2,00	1550,00		3 100,00
Beredning	0,25	825,00		206,25
Sakägarkontakter	1,00	1550,00		1 550,00
Sakägarkontakter	0,50	825,00		412,50
Protokoll, beskrivning	2,50	825,00		2 062,50
Sammanträde	9,00	1250,00		11 250,00
Sammanträde	3,50	825,00		2 887,50

forts.

Summa exkl. moms		Momsbelopp 6%		Momsbelopp 25%		Att betala till Lantmäteriet	
Postadress Lantmäteriet 801 82 GÄVLE		Gatuadress Lantmäterigatan 2C		Telefon 0771- 63 63 63	Telefax 026- 65 35 86	PlusGiro Bankgiro 805-7028	Betalningen skall vara Lantmäteriet tillhanda senast

bankgirot

INBETALNING/GIRERING AVI

Med denna avi kan du betala på alla bankkontor eller via

Inbet avgift (ifylls av banken)

OCR

- * Bankgiro
- * Personkonto
- * Privatgiro
- * Balanskonto
- * Internetbank

Vid betalning på annat sätt än med denna avi
skall du ange nedanstående Referensnr.

Betalningsavsändare

Om Ni inte använder detta inbetalningskort
var vänlig ange nedanstående
fakturanummer och kundnummer.

Fakturanummer:

Kundnummer:

Till bankgiro nr 805-7028	Betalningsmottagare Lantmäteriet
------------------------------	-------------------------------------

VAR GOD GÖR INGA ÄNDRINGAR

MEDDELANDE KAN INTE LÄMNAS PÅ AVIN

DEN AVLÄSES MASKINELLT

Referensnr

Kronor

öre

#

>

8057028 #41#

Subject: Förrättningen Date: Fri, 8 Nov 2013 15:36:34 +0100

Hej Joakim!

Äntligen får du förklaringarna till att ASK inte kan ställa upp på modellen med avtal mellan samfälligheterna. Hoppas att du kan ha nytta av detta på er extra stämma. Som jag nämnt till dig tidigare, så är jag beredd att ställa upp som gäst på extrastämman och svara på eventuella frågor. Hör av dig i så fall.

Det finns ingen tydlig skrivning i LGA (som ASK lyder under) utan man får gå vidare bakåt i den juridiska djungeln.

Vi hamnar så småningom i Jordabalkens 8 kapitel och dess 19 § angående *Arrendators rätt att upplåta nyttjanderätt*. Där står att läsa: Arrendatorn får ej utan jordägarens samtycke upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del av detta. Han får dock, om ej annat avtalats, hyra ut ledigt utrymme i byggnad eller upplåta område av ouppodlad mark till upplagsplats eller för liknande ändamål, om det kan ske utan olägenhet för jordägaren.

Av ovanstående lagtext kan man förvisso fundera över formuleringen *ouppodlad mark till upplagsplats eller för liknande ändamål* och i vilken mån en parkeringsplats är att jämställa med en upplagsplats eller vad som menas med liknande ändamål. Såvitt vi kan utröna har detta aldrig prövats i domstol. ASK är av den uppfattningen att parkeringsplats och upplagsplats är olika saker.

Vad finns då att göra?

ASK får upplåta mark om jordägaren samtycker till detta. Jordägaren i detta aktuella fall är i princip ägarna till fastigheterna på Musserongången. Här finns rättsfall som visar att **samtliga fastighetsägare** skall ge sitt samtycke. Juridiskt är detta möjligt. Praktiskt är det också möjligt om än mycket besvärligt. Det kräver en

stor insats att samla in **samtliga** fastighetsägares namnunderskrifter. (För fastigheter med flera delägare, skall samtliga delägare ge sitt samtycke).

Ovannämnda förfaringssätt *borde kunna* accepteras av övriga andelsägare i ASK. Jag skriver "*borde kunna*", men eftersom detta inte är prövat, så kan man aldrig med säkerhet säga att så är fallet. Risken finns att det räcker med att en enda andelsägare överklagar beslutet för att tillvägagångssättet skall underkännas. Vi har heller inte funnit något liknande juridiskt fall, som avgjorts i domstol.

Slutligen:

Även om hinder enligt ovanstående kan övervinnas, så kvarstår dock det allra största hindret i alla fall. Enligt anläggningsbeslutet av den 6 december 1972 för Musserongångens samfällighetsförening, som vunnit laga kraft, skall föreningen förvalta Tyresö Alby ga:7. Samma text finns också återgiven i föreningens stadgar, av den 7 december 1998.

Tyresö Alby ga:7 finns definierad i form av en karta som ingår som bilaga till anläggningsbeslutet. Enligt anläggningsbeslutet kan inte föreningen förvalta något som ligger utanför dessa gränser. För att ändra på gränserna krävs en ny förrättning och ett nytt anläggningsbeslut. Och då är vi tillbaka på ruta 1.

Med hänvisning till ovanstående anser sig ASKs styrelse inte kunna ingå ett avtal med en motpart som inte har legala möjligheter att fullfölja sitt åtagande.

Med vänlig hälsning

Lennart Mårtensson

Enligt uppdrag