

Andalens Samfällighetsförening

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2019

Underhåll av vägar och diken

Detta är redovisning av Samfällighetsföreningens 27:e verksamhetsår, denna gång avseende år 2019.

Även 2019 genomfördes endast ett begränsat vägunderhåll. Detta inte minst mot bakgrund av större kulverteringsarbeten – mer omfattande än vi kunde förutse - på Latitudvägen, mer om detta nedan. Som tidigare framhållits beror dessutom återhållsamheten främst på att vi velat se de tunga transporter till de många pågående nybyggnationerna avslutade. Transporter till dessa byggen sliter hårt på våra vägar.

Några exempel på vägrelaterade arbeten som genomförts under 2019:

- omfattande kulverteringsarbeten på Latitudvägen, stora delar av rörsystemet har bytts ut liksom flera dagvattenbrunnar, med efterföljande asfaltering
- byte av kulvert vid skaftvägen Andalen 63-67 och omasfaltering
- provgrävning vid Håltakröken, det bedömdes att det skulle krävas ett omfattande och kostsamt arbete därför beslöts avvakta med åtgärden
- fortsatt trädfällning, detta av säkerhets- och siktförbättrande anledning
- vissa dikesgrävningar utefter delar av Andalsvägen och Håltavägen
- vägkantsslätter direkt efter midsommar och i september samt röjning av sly utefter vägarna i hela området
- konditionsbesiktningar av vägavsnitt inför och vid avslutande av nybyggnationer
- diverse möten med fastighetsägare, entreprenörer och advokater

Övrigt styrelsearbete

Tidigare har rapporterats att Samfälligheten överklagat byggloven för fastigheten Andalen 1:18, Etapp I, Etapp II och nu under 2019 Etapp III, samt fastigheten Kärr 1:80. Detta med motivering att bl a begränsa utökad förslitning av våra vägar, försvärad framkomlighet och hot mot trafiksäkerheten.

2019 års föreningsmöte gav styrelsen i uppdrag till att fullfölja dessa ärenden. Läs mer nedan.

Utöver de otaliga timmar styrelsen ägnat ovanstående ärenden har det under året dessutom lagts ner stort och tidkrävande arbete på möten med fastighetsägare i samband med om- eller nybyggnation.

Andalens Samfällighetsförening

Andalen 1:18 - Etapp I, ursprungligt 5-vån, 10 lgh

I februari 2017 gav Byggnadsnämnden bygglov för uppförande av 5-planshus med 10 lägenheter. Byggnation startade innan beslutet vunnit laga kraft. Som vi redan vid årsmötet 2018 rapporterade, vägrade byggherren att betala depositioner och inträdesavgifter för tillkommande lägenheter.

Samfälligheten och grannar överklagade bygglovet. Ärendet drevs ända upp till högsta instans - Mark- och Miljööverdomstolen, MMÖ, vid Stockholms Hovrätt – som i november 2018 beslöt att bygglovet inte skall gälla. Beslutet kan inte överklagas.

Andalen 1:18 - Etapp II, nytt 4-vån, 9 lgh

Omedelbart efter detta besked ansökte exploatören om nytt bygglov, nu för 4 våningsplan med 9 lägenheter och det beviljades av Byggnadsnämnden. Samfälligheten och grannarna överklagade återigen. Efter flera turer upphävde Länsstyrelsen i december nya bygglovet. Byggherren överklagade Länsstyrelsens beslut. MMD höll syn på plats i mars 2019. MMD avslog byggherrens överklagande. Bygglov saknas således fortfarande.

Andalen 1:18 - Etapp III, nytt 4-vån, 6 lgh

Exploatören sökte i juli 2019 för tredje gången om bygglov. Denna gång för byggnad i 4 plan med 6 lägenheter. Samfälligheten och grannarna överklagade runt årsskiftet byggnadsnämndens beslut. 2020-01-10 beslöt Länsstyrelsen om inhibition, vilket innebär att bygglov fortsatt saknas.

Andalen 1:18 - Andelstal

Som rapporterades för 2 år sedan, vid årsmötet 2018, har ansökan till Lantmäteriet inlämnats av Samfälligheten angående begäran om att ändra fastighetens andelstal, så att det anpassas till antalet lägenheter. Detta för att komma tillrätta med de depositions- och inträdesavgifter, som byggherren vägrat betala. Vi har fortsatt kontakt med Lantmäteriet som avser besluta om nytt andelstal så snart bygglov föreligger.

Andalen 1:18

Denne byggherre och tillika medlem i Samfälligheten, har inte endast startat jättehusbygget utan lagakraftvunnet bygglov, han har även låtit utföra dagliga transporter med överlast i nästan ett år. Vidare vägrar han att betala och efterfölja Samfällighetens regler angående deposition och inträdesavgifter. Han åker således snålskjuts på alla vi andras bekostnad. Ni själva.

Vidare, vid besiktningen inför byggstart på plats vid Andalen 98 i januari 2017, påtalade vi att diket utefter tomtgränsen mot vägen måste åtgärdas. Byggherren lovade att tillse att detta genomförs. Ännu i dag, drygt 3 år senare, är diket inte åtgärdat med resultat att vatten rinner över körbanan.

Andalens Samfällighetsförening

Kärr 1:80 – Horisontvägen 4

Byggnadsnämnden beviljade i juni 2018 rivningslov för stugan på fastigheten Kärr 1:80 och bygglov för uppförande av 3-vånings suterränghus med 8 lägenheter.

Samfälligheten och grannar har i skrivelser till Länsstyrelsen överklagat byggnadsnämndens beslut. I januari 2019 meddelade MMD att bygglovet tills vidare ej skall gälla. I mars 2019 höll domstolen syn på plats och 2019-06-11 föll dom – bygglovsansökan avslås.

Fortsatt agerande

Medlemmar har visat styrelsen stor uppskattning för dess arbete att värna om våra gemensamt ägda vägar.

Ger årsmötet idag, liksom förra året och året dessförinnan, styrelsen i uppdrag att driva detta arbete vidare?

Ekonomi

Resultatet av 2019 års verksamhet visar ett underskott på 93 000 kr, dvs 230 000 kr sämre än föregående år. Det egna kapitalet minskade med samma belopp och uppgick på balansdagen till 405 000 kr. Likviditeten var 1101 000 kr. Skulderna uppgick till 696 000 kr varav 86 000 kr i interimsskulder och 609 200 kr i depositioner för fastighetsägare som genomför byggnationer. I övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar.

Anslutnings- / Inträdesavgifter

Under verksamhetsåret tillkom inga nya fastigheter. Under 2020 har hitintills heller inga avstyckningar skett.

Styrelsen har beslutat att även för 2020 bibehålla inträdesavgiften 80 000 kr.

Depositioner

Tunga transporter har under året slutförts till 9 byggen. 1 500 kr förverkades, dvs 1 fastighetsägare fick ej återbetalning av hela det deponerade beloppet. Sju fastighetsägare har betalat depositionsavgifter för igångsatta byggen. Per balansdagen hade föreningen 609 200 kr i deposition för dessa pågående byggnationer. Depositionsavgiften var för 2019 45 000 kr. Styrelsen har beslutat att bibehålla beloppet även för 2020.

Justerat förhöjt kommunalt vägbidrag.

Under verksamhetsåret 2018 lades ett stort arbete ned på att utreda vilka av våra vägavsnitt som är berättigade till kommunalt bidrag. Resultatet blev att Samfälligheten erhöll 38 700 kr i stället för tidigare 20 900 kr i årligt bidrag, nästan en fördubbling alltså. Ytterligare justering under 2019 har resulterat i att senaste vägbidrag ökade till 42 300 kr.

Andalens Samfällighetsförening

Förbjudet parkera utanför tomtgräns

Återigen måste vi upprepa att fastighetsägare har skyldighet att parkera på egen tomtmark. Det är således inte endast förbjudet utan även högst olämpligt att parkera bilar och släpvagnar på vägmark, dvs vägrenen upp till 2 m från körbanan. Detta har vi påpekat vid flera tillfällen, men det finns fortfarande de som parkerar lagstridigt.

Utstickande grenar

Trots att vi vid ett flertal tillfällen uppmanat fastighetsägare att hålla trottoar och körbanor fria från utstickande grenar från buskar och träd, nonchalerar flera sina skyldigheter. Detta förorsakar Samfälligheten onödiga utgifter, vilka drabbar övriga medlemmar.

Motioner

Från medlemmarna har det inte inkommit några motioner.

Budget 2019

För den löpande driften kommer styrelsen att vid 2020 års föreningsmöte föreslå en förhöjd årsavgift för 2020 med 200kr till 2 400 kr per fastighet, hushåll eller lägenhet. I övrigt hänvisas till bifogade budgetförslag.

Vägunderhållet 2020 väntas inriktas på de vägvagnsnitt som är värst eftersatta.

I övrigt en viss återhållsamhet även detta år.

Andalen den 27 februari 2020



Hasse Hansen, ordförande