



FÖRRÄTTNING

FABV 981447

En utredning av Vårdkasens Vägörening
Förrättning och dess innebörd

Av:
Styrelsen Vårdkasens Vägörening



UTREDNING AV FÖRRÄTTNING – VÅRDKASENS VÄGFÖRENING	3
1 – INLEDNING	3
2 – SYFTE.....	3
3 – FRÅGESTÄLLNINGAR	3
4 – BAKGRUND	4
4.1 – VAD STÅR DET I VÅRDKASENS VÄGFÖRENING FÖRRÄTTNING?	4
5 – METOD.....	4
6 – RESULTAT	4
6.1 – UTDRAG IFRÅN FASTIGHETSBIIDNINGSLAGEN 1970:988 (1995:1394)	4
6.1.1 – 1 kap - Inledande bestämmelser	4
6.1.2 – 2 kap - Grundläggande bestämmelser	4
6.1.3 – 4 kap - Fastighetsbildningsförrättning Lantmäterimyndigheten	5
6.1.3.a – 4 kap - Förrättningens fortsättande och slutförande	5
6.1.4 – 9 kap - Särskilda bestämmelser om gemensamma arbeten.....	5
6.1.5 – 15 kap - Fullföljd till fastighetsdomstol.....	6
6.2 – UTDRAG FRÅN LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGEN	6
6.3 – DIREKTKONTAKT - GUNNAR ERIKSSON FÖRRÄTTNINGSMAN – FABV 981447	7
6.4 – DIREKTKONTAKT - ANITA AGENBERG – SEKRETERARE – FABV 981447	8
6.5 – YTBELÄGGNINGAR.....	9
6.5.1 – <i>Betong</i>	9
Plus.....	9
Minus.....	9
6.5.2 – <i>Asfalt</i>	9
Plus.....	9
Minus.....	9
6.5.3 – <i>Y1G - Y2G</i>	10
Plus.....	10
Minus.....	10
6.6 – EKONOMISK KOSTNAD.....	10
7 – DISKUSSION & ANALYS.....	11
7.1 – ENLIGT 1970:988 - 1 KAP 3 §	11
7.2 – ENLIGT 1970:988 - 2 KAP 2 §	11
7.3 – ENLIGT 1970:988 - 4 KAP 25 §	11
7.4 – ENLIGT 1970:988 - 9 KAP 1-3 §	11
7.5 – ENLIGT 1970:988 - 15 KAP 11 §	12
7.6 – SUMMERING AV RESULTAT OCH DISKUSSION	12
7.7 – VARFÖR SKA VI BETALA DESSA PENGAR?	13
7.8 – FÖRSLAG PÅ FORTSÄTTNING.....	13
7.8.1 – <i>Scenario 1 – Extradibitering</i>	13
7.8.2 – <i>Scenario 2 – Lån till hela projektet</i>	13
7.8.3 – <i>Verkställandet</i>	14
8 – REFERENSER.....	14
8.1 – LANTMÄTERIET	14
8.2 – LAGAR.....	14



Utredning av förrättning – Vårdkasens Vägförening

1 – Inledning

Styrelsearbete innebär att föreningsmedlemmar har valt styrelseledamöter och gett dem ett förtroende att ta hand om och förvalta föreningens ekonomi, underhåll och administrativt arbete. Deras arbete redovisas minst 1 gång per år på en gemensam stämma för medlemmarna. När området detaljplanerades fastställdes en förrättning 2001 och sedan dess har styrelsen för Vårdkasens Vägförening (nedan kallad VV) försökt arbeta fram en plan för att vårda vägarna samt följa förrättningen. VV fick 5 år på sig för att följa förrättningens anvisningar. Med andra ord skulle vägarna ha varit klara senast 2006.

Styrelsen har sedan start tagit upp förrättningen ett flertal gånger på stämmor, informationsmöten och extrastämmor. Lika många gånger har presentationen av förrättningen bestridits och diskussionerna strandat med att styrelsen ska ta fram mer information.

På stämman 2010-05-05 ombads styrelsen att ta reda på om Lantmäteriförrättningen är en rekommendation eller om det är ett lagstadgat krav då olika uppgifter framkommit genom åren. På stämman presenterades även ett förslag om att Kvartsstigen och Klubbstogens fastighetsägare själva skulle gå in och finansiera asfaltering av nämnda vägar. I detta dokument vill styrelsen påvisa att denna lösning ej mer är aktuell då vägföreningen är ålagd att hårdgöra samtliga vägar. Definitionen av hårdgjord väg presenteras nedan samt förslag på finansiering.

Styrelsen har haft kontakt med både Gunnar Eriksson och Anita Agenberg på Lantmäteriet som förrättade och skrev VV förrättning 2000/2001. Detta för att utreda vad som menades när de skrev ”VÄGAR, hårdgjorda” i förrättningen.

2 – Syfte

Syftet är att fastställa vad förrättningen menar med ”VÄGAR, hårdgjorda”, då det har strandat på den punkten på ett flertal stämmor. Genom att fastställa vad som menades i förrättningen, och få en demokratisk majoritet att godta förklaringen, kan styrelsen gå vidare med att planera verkställandet av förrättningen. Själva planeringen och beräkningen sker i nästa fas och kommer bara med som en övergripande plan i denna utredning.

3 – Frågeställningar

Frågorna som återkommer är:

- Vad menas med ”VÄGAR, hårdgjorda” i förrättningen?
- Varför ska vi betala så mycket pengar?
- Hur kan vi ekonomiskt verkställa åtgärdandet av ”VÄGAR, hårdgjorda”?
- Ska vi belåna föreningen ytterligare eller ska vi lösa det med extradebiteringar?
- Hur kan en upprustning av vägarna planeras?

Frågorna är många och vi ska försöka belysa och svara på så många som möjligt.



4 – Bakgrund

VV styrelse har genom åren arbetat för en framtida asfaltering av våra vägar och hänvisat till förrättningen när området detaljplanerades och antogs i kommunfullmäktige 2000-12-12 och förrättningen färdigställdes och antog laga kraft 2001. Vid tidigare stämmor då styrelsen har presenterat vad vi är ålagda att göra har tyvärr ej tillräcklig skriftlig dokumentation kunnat visas. För att tydliggöra för samtliga medlemmar vad föreningen är ålagd att utföra har vi i detta dokument tagit fram nödvändig skriftlig information.

4.1 – Vad står det i Vårdkasens Vägöreningens förrättning?

Nedanstående är ett kort utdrag ifrån vår förrättning FABV 981447 daterad 2000-06-27. Den beskriver vad vi är ålagda att iordningställa gällande vägarna. Det är formuleringen *VÄGAR, hårdgjorda* som skapat behovet av denna utredning.

- ❖ *Gemensamhetsanläggningen Stockby ga:15 inrättas och skall bestå härefter av anläggningar enligt punkt 1 nedan.*

1 Gemensamhetsanläggningen

1.1 Gemensamhetsanläggningen består av:

VÄGAR, hårdgjorda, med tillhörande anordningar, såsom nödvändiga diken, vägtrummor, slänter, vägrenar, mötesplatser, hastighetsbulor, sandlådor o dyl.

5 – Metod

Vi har varit i direktkontakt med de som skrev och utförde förrättningen 2000/2001 både telefonledes och via mail för att kunna få ner deras svar på papper. Vi har studerat förrättningen grundligt samt gjort en beräkning av hur vi ska lösa vårt åtagande. Vi har tittat på relevanta lagtexter och förklarar i detta dokument vad detta innebär för vår förening.

6 – Resultat

Vi har tagit fram information från de lagar som berör ämnet, samt gått igenom andra stöddokument. Nedan följer en sammanställning av det som berör vår förrättning och dess giltighet och utförande.

6.1 – Utdrag ifrån Fastighetsbildningslagen 1970:988 (1995:1394)

Nedanstående utdrag är tagen ur Fastighetsbildningslagen vilket är den lag som gäller vid förrättningar utfärdade av Lantmäterimyndigheten. Diskussionen följer därefter under kap 7, Diskussion & Analys.

6.1.1 – 1 kap - Inledande bestämmelser

- ❖ *1970:988 - 1 kap 3 § - Samfällighet enligt denna lag är mark som hör till flera fastigheter gemensamt.*

6.1.2 – 2 kap - Grundläggande bestämmelser

- ❖ *1970:988 - 2 kap 2 § - Fråga om fastighetsbildning prövas vid förrättning. Förrättning handlägges av lantmäterimyndighet. Fastighetsbildningsfråga upptages efter ansökan, om ej annat är föreskrivet.*



6.1.3 – 4 kap - Fastighetsbildningsförrättning Lantmäterimyndigheten

6.1.3.a – 4 kap - Förrättningens fortsättande och slutförande

- ❖ 1970:988 - 4 kap 25 § - Lantmäterimyndigheten skall utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Föreligger ej hinder mot denna, skall myndigheten utarbeta den fastighetsbildningsplan samt ombesörja de göromål av teknisk art och de värderingar som behövs för åtgärdens genomförande. Därvid bör rådplägning med sakägarna ske. Vid behov skall samråd ske med de myndigheter som beröres av åtgärden.

2 st. Sedan de i första stycket föreskrivna åtgärderna har utförts, skall myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut skall ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet. I övrigt skall beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall skall innehålla finns i 5, 8 och 12 kap. Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket skall lantmäterimyndigheten bestämma en tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts. Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten förlänga tiden.

6.1.4 – 9 kap - Särskilda bestämmelser om gemensamma arbeten

- ❖ 1970:988 - 9 kap. 1 § - Anläggningsarbete eller liknande åtgärd skall efter beslut av lantmäterimyndigheten verkställas under förrättningen som ett för sakägarna gemensamt arbete enligt denna lag, om det främjar fastighetsregleringens syfte och arbetet ej lämpligen bör ombesörjas av enskild sakägare.

- ❖ 1970:988 - 9 kap. 2 § Gemensamt arbete ombesörjes av sakägarna enligt vad de överenskommer. Om sakägare begär det eller lantmäterimyndigheten finner det behövt, skall dock arbetet och vad som sammanhänger därmed ombesörjas av en eller flera sysslomän. Lag (1995:1394)

- ❖ 1970:988 - 9 kap. 3 § Har syssloman utsetts för att ombesörja gemensamt arbete, beslutar lantmäterimyndigheten, om det behövs, hur kostnaderna för företaget skall fördelas i avvaktan på slutligt avgörande av kostnadsfördelningen. Sakägarna är skyldiga att i enlighet med beslutet förskotta de för sysslomannens verksamhet behövliga medlen på grundval av debiteringslängd som upprättas av sysslomannen.

2 st. I debiteringslängden skall anges det belopp som utdebiteras, vad som belöper på varje sakägare och när betalning skall ske. Längden skall framläggas för granskning på förrättningssammanträde. Lag (1995:1394).



- ❖ *1970:988 - 9 kap. 4 § Är sakägare missnöjd med utdebiteringen, kan han begära rättelse hos lantmäterimyndigheten. Begäran om rättelse skall framställas vid det sammanträde då längden framlägges för granskning.*

2 st. Om myndigheten ej förordnar annat när den prövar begäran om rättelse, får debiterat och till betalning förfallet belopp uttagas enligt utsökningsbalkens bestämmelser om fordran, för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.

3 st. Kan förskott som påförts sakägare ej uttagas hos honom, skall sysslomannen fördela bristen mellan övriga sakägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet. Lag (1995:1394).

6.1.5 – 15 kap - Fullföljd till fastighetsdomstol

1970:988 - 15 kap. 11 § Har samtliga sakägare och andra, som har rätt att överklaga, genom påskrift på förrättningsprotokollet eller i skriftligt meddelande som kommit lantmäterimyndigheten till handa godkänt förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning, får vad som godkänts inte överklagas. Lag (1995:1394).

6.2 – Utdrag från Lantmäteriförrättningen

Nedanstående utdrag är tagen ifrån Lantmäteriförrättningen och upplyser oss om att förrättningen vunnit laga kraft efter en tidsperiod om fyra veckor efter beslut. Under dessa fyra veckor fanns det möjlighet att överklaga förrättningen.

- ❖ *Lantmätaren beslutar om fastighetsindelningen med mera. Besluten som tas, har under processens gång förankrats i samhället och behandlats med alla som berörs. Besluten dokumenteras på karta och i skrivna handlingar och skickas ut till berörda sakägare.*
- ❖ *Innan förrättningen vinner laga kraft ska det löpa en tid om fyra veckor. Under den tiden har den som är missnöjd med förrättningsbesluten möjlighet att överklaga.*
- ❖ *När förrättningen har vunnit laga kraft registreras den i Fastighetsregistret. Den fullständiga dokumentationen med protokoll, karta och beskrivning levereras till sakägare. Dokumentationen av förrättningen arkiveras också i Lantmäteriets arkiv.*



6.3 – Direktkontakt - Gunnar Eriksson förrättningsman – FABV 981447

För att ytterligare klargöra vad vi är ålagda att utföra har kontakt tagits på nytt med ansvarig Lantmäteriförrättare Gunnar Eriksson. Nedan följer den dokumenterade konversationen med Gunnar som förklarar att hårdgjorda vägar är asfalt eller betong och kan vara y1g (y = ytbehandling l= ett lager g = på grus).

*****Mail 1 till Gunnar Eriksson från Ordförande Anna Gemling*****

Hej Gunnar!

*Tack för samtalet - här kommer ärendenumret som det gäller och våra funderingar.
Ärendenummer: FABV 981447*

Som Du vet har det stått och stampat ett tag och vi behöver hjälp med att förtydliga vad vi är ålagda att göra med våra vägar. Det står specificerat: "Vägar, hårdgjorda.."

Jag har tidigare fått svar från Anita Agenberg som har registrerat ärendet. Hon skriver: "Hårdgjord ytbeläggning är t.ex. asfalt, betong, Y1g" men det svaret kom utan att hon visste exakt vilken förrättning det gällde.

Har Du möjlighet att förtydliga åt oss och specificera vad vi är ålagda att göra, så vi kan komma vidare i ärendet och rusta upp våra vägar enligt vad som bestämts i förrättningen?

Med vänlig hälsning

// Anna Gemling Ordförande Vårdkasens Vägörening

*****Svar 1 från Gunnar Eriksson till Ordförande Anna Gemling*****

Hej!

Med hårdgjorda vägar betecknas vägar med beläggning av typen: asfalt, betong, "Y1G"-beläggning (ex. grus/sten i bitumen...) och liknande.

Ev fler varianter av hårdgörning kan ev upplysas av Vägverket (Trafikverket).

Grusväg är inte hårdgjord väg.

Hälsningar!

Gunnar Eriksson - Förrättningslantmätare

***** Svarmail till Gunnar Eriksson från Ordförande Anna Gemling*****

Tack Gunnar!

*Utefter vår förrättning - är det något av alternativen som Du skulle rekommendera oss att göra?
Asfalt, betong eller Y1G?*

Med vänlig hälsning Anna Gemling

*****Svarmail från Gunnar Eriksson till Ordförande Anna Gemling*****

Är ej uppdaterad, men tidigare har det varit så att Y1G (eller liknande) är det billigaste att göra, följt av asfalt.

Troligen finns nyare namnsättning på Y1G... Hör med vägentreprenörer på Ekerö

*****Slut Svarmail från Gunnar Eriksson till Ordförande Anna Gemling*****



6.4 – Direktkontakt - Anita Agenberg – sekreterare – FABV 981447

*****Mail 1 till Anita Agenberg från Ordförande Anna Gemling*****

Hej Anita!

Mitt namn är Anna Gemling och jag har under din semester pratat med din kollega Linnea Bengtson som meddelade att Du skulle vara tillbaka från semester denna vecka.

Jag är med i en vägförening där det ligger en förrättning som Du har varit med och tagit fram. Det gäller bl.a. att vägarna skall vara hårdgjorda vilket jag skulle behöva hjälp av Dig med att förtydliga lite vad det innebär.

*Jag hörde att Du idag arbetar på distans så har Du möjlighet att ringa mig under morgondagen när Du är tillbaka??
Så har jag bara några frågor jag hoppas Du kan hjälpa mig med.*

Tusen tack på förhand!

*****Svar 1 från Anita Agenberg till Ordförande Anna Gemling*****

*Hej, jag har nog endast registrerat ärendet i fastighetsregistret, det är förrättningslantmätaren som har mer koll på förrättningen. Utan att ha läst handlingarna och inte ens vet vilken kommun det rör så svarar jag så här: Hårdgjord ytbeläggning är t.ex. asfalt, betong, Y1g. Hoppas att du fått svar nog, annars så vänd dig till förrättningslantmätaren.
Med vänlig hälsningar*

Anita Agenberg

*****Slut Svarsmail från Anita Agenberg till Ordförande Anna Gemling*****



6.5 – Ytbeläggningar

Vi har nu fått svar på Lantmäteriets definition av hårdgjorda vägar samt vad vi är ålagda att utföra enligt förrättningen.

Nedan följer en utvärdering av ytbeläggningarna som gjorts av styrelsen i samband med VV tidigare asfaltsplanering. Observera att upprustning av vägarna innebär bland annat bärighetshöjande åtgärder (det som redan utförts på Klubb- och Kvartsstigen) samt att tillgodose att avvattningen blir tillfredsställande. Kostnaderna för detta är lika oavsett val av ytbeläggning.

Därefter läggs en ytbeläggning, kostnaden för denna ytbeläggningen utgör för asfalt och y1g/y2g ca 15-25 % av de totala upprustningskostnaderna för vägarna.

6.5.1 – Betong

Plus

- ❖ Håller minst 30 -50 år
- ❖ Kräver inget underhåll

Minus

- ❖ 3-5 gånger dyrare än asfalt
- ❖ Tar längre tid att lägga och få det körbart
- ❖ Känslig för varierande grund och höjdskillnader

6.5.2 – Asfalt

Plus

- ❖ Håller minst 20 år, i de flesta fall över 30 år på likvärdiga villagator
- ❖ Bästa komforten då det har en jämnare struktur
- ❖ Genererar varken damm eller emulsion
- ❖ Kräver minst underhåll
- ❖ Enklare att lägga
- ❖ Liten risk att erhålla en dålig produkt då asfalt tillverkas vid asfaltverk med exakta recept
- ❖ Lämpar sig för den typen av trafik som vårt vägnät med många infarter

Minus

- ❖ Högre initial läggingskostnad



6.5.3 – Y1G - Y2G

Y1G eller Y2G, Y2G står för: Ytbehandling, 2 gånger, på grus. Det har tidigare även benämnts som oljegrus. Y1G läggs aldrig på en ny grusväg, utan då är det alltid Y2G som gäller. Jämför med ett hus där man målar två lager första gången och sen underhåller med ett lager.

Plus

- ❖ Lägre initial läggningkostnad

Minus

- ❖ Y2G håller som bäst 5-7 år därefter måste 1 ny beläggning påföras (Y1G). Det finns en osäkerhet om vilken kvalitet man får vid läggningen, eftersom det är svårare att utföra denna typ av beläggning. Har man otur måste den förnyas tidigare, vilket innebär mer kostnader.
- ❖ Lämpar sig ej till villagator med många infarter som genererar många svängande rörelser då detta lösgör stenarna i ytbeläggningen och vägytan går sönder. Speciellt slitage blir det vid tung trafik, dvs. sopbilar, snöplogar och andra tunga bilar som kör på våra vägar vid t ex nybyggnationer.
- ❖ Blöder sommartid, vilket innebär att svart emulsion/olja kommer att fastna under skorna, barnens barfota fötter, våra husdjurs tassar och päls och som därefter dras in i våra hus.

Bakgrundsinformation angående beläggningen på södra Klyvarestigen: Denna beläggning består av en yta som är liknande y2g, som heter Indränkt Makadam, som lades på ett befintligt asfaltlager. Vid första läggningen misslyckades entreprenören, med stenlossning som följd, innan garantitiden på 2 år gick ut. Detta medförde att entreprenören fick göra om arbetet och lyckades med ett betydligt bättre resultat andra gången. Har man otur så uppdragas denna typ av problem efter garantitidens utgång och då måste ny beläggning påföras med tätare intervall, vilket blir dyrare i längden.

6.6 – Ekonomisk kostnad

Då styrelsen anser att vi ska ytbelägga vägarna med asfalt har vi använt detta alternativ i den nedanstående beräkning. Då VV redan har påbörjat en viss upprustning, finns dessa beräkningar kvar. Vid upprustningen av Klubb- & Kvartstigen visade det sig tydligt att beräkningarna stämde bra överens med kostnaderna. Styrelsen har fortfarande tilltro till de kostnadsberäkningar som gjordes 2006. Det finns ingen ny information som gör att dessa inte skulle vara tillförlitliga. Däremot så har kostnadsläget förändrats något varav en uppräknig efter Entreprenadindex E84 har utförts.

Gällande:	Kostnad feb 2006	Indexreglering (%)	Kostnad maj 2010
Terrasseringsarbeten	1 688 000	+ 14 %	1 924 000
Grusöverbyggnad	1 688 000	+ 13 %	1 907 000
Asfalt	1 125 000	+ 23 %	1 384 000
Ursprunglig uppskattning	4 500 000	+ 16 %	5 215 000



För att ge en bild av kostnaderna på de olika ytbeläggningalternativen presenteras nedanstående tabell. I tabellen beräknas livslängden för asfalt till 30 år. Under denna period kommer alternativet y1g/y2g behöva förnyas ca 6 gånger. Observera att kostnaderna för y1g/y2g år 6 till 24 inte är indexerade utan anges i dagens värde! Redan efter ca 12 år är kostnaderna för y1g/y2g samma som asfalt.

Beläggningstyp	År 0	År 6	År 12	År 18	År 24	År 30
Asfalt	1 384 000	0	0	0	0	Ny asfalt
Y1g/y2g	700 000	350 000	350 000	350 000	350 000	Ny y1g/y2g

Notera att kostnader för belysning längs de vägar som ska upprustas enligt förrättningen inte ingår i ovanstående beräkning. Styrelsen har varit i kontakt med Ekerö Energi/Fortum som meddelat att deras entreprenadverksamhet har upphört. Styrelsen kommer att begära in offerter från andra företag.

7 – Diskussion & Analys

Nedan följer styrelsens förtydligande av de lagtexter som presenterats tidigare i detta dokument.

7.1 – Enligt 1970:988 - 1 kap 3 §

Det betyder att VV är en samfällighet då vi alla fastighetsägare gemensamt äger våra vägar, eller marken som vägen är placerad på.

7.2 – Enligt 1970:988 - 2 kap 2 §

Det betyder att även våra vägar beräknas som en eller flera gemensamma fastigheter. Vilket även framgår av förrättningen och våra kartor där våra gemensamma ytor betecknas Ga:15, som är både fritidsmark och väg.

7.3 – Enligt 1970:988 - 4 kap 25 §

Det betyder att Lantmäteriet utreder vad som bland annat behövs tekniskt mm för att förrättningen ska kunna genomföras. I vårt fall står det tydligt i förrättningen att vägarna ska vara hårdgjorda.

7.4 – Enligt 1970:988 - 9 kap 1-3 §

Det betyder att det är vi sakägare/fastighetsägare som ska ombesörja att förrättningens gemensamma arbete utförs. Det kan ske på olika sätt, genom att ett gemensamt arbete som verkställs av sakägarna själva eller genom att tillsätta en syssloman/flera syssломän, i vårt fall kan en bedömning vara att styrelsen som arbetar gemensamt för oss fastighetsägare, ses såsom flera syssломän. Det kan också ske genom att externa syssломän tillsätts för att verkställa förrättningen.

Vidare står det att om Lantmäteriet finner det behövligt, kan de utse en syssloman för att verkställa förrättningen. Kostnaderna som uppstår om detta sker, kommer att påfalla oss fastighetsägare efter vår debiteringslängd.



7.5 – Enligt 1970:988 - 15 kap 11 §

Förrättningen går inte att överklaga efter det att den godkänts av sakägarna dvs. vi medlemmar. Därför är en förrättning tvingande och ej en rekommendation. När väl en förrättning vunnit laga kraft, och tiden för överklagande dvs. 4 veckor har passerat, är förrättningen en tvingande lag.

7.6 – Summering av resultat och diskussion

Efter genomgång av lagarna råder det ingen tvekan om vad VV är ålagda att göra. VV är ålagda att hårdgöra vägarna, dvs. bärighetshöja dem samt att lägga på en beläggning bestående av asfalt, betong eller y1g/y2g enligt VV förrättning. VV är dessutom 4-5 år försenade med att verkställa förrättningen. Skulle Lantmäteriet anse det behövligt, tillsätter de en extern syssloman för att verkställa förrättningen och vi fastighetsägare får betala kostnaderna.

Vid genomgång av förrättningen, ser styrelsen ingen annan möjlighet än att påbörja planerna om att upprusta och belägga vägarna snarast möjligt. Beläggningen bör enligt styrelsen bestå av asfalt då det är mest kostnadseffektivt och hållbart på längre sikt. Styrelsen anser att alternativet för betong inte är relevant då det är för kostsamt. Även alternativet y1g/y2g är för kostsamt på sikt samt ej lämpligt för villagator p.g.a. de vridmoment varje bil utgör på vägytan vid in- & utfart till fastigheterna. Dessutom är det ej lika hållbart samt att det blöder på sommaren, med följd av svart emulsion på våra skor, barnens fötter, djurens tassor och päls mm.

Utgående från att stämman instämmer med styrelsens slutsats att verkställa förrättningen genom att bärighetshöja och ytbelägga vägarna med asfalt, har vi gjort nedanstående beräkning för upprustningen.

Delupprustningen av Klubb- Kvarstigen 2009 kostade 1 100 tkr och ska räknas bort ifrån ursprungsberäkningen. Detta var den extradebitering som gjordes 2009 på 3 500 kr per andel.

Indexerad totalsumma	5 215 000 kr
Minus redan utförd upprustning Klubb/Kvartsstigen	- 1 100 000 kr
Återstående kostnad att betala	= 4 115 000 kr

Totalsumman för färdigställandet uppskattades till 4 500 000 kr, baserat på de beräkningar som togs fram 2006. Efter uppräknings utifrån Entreprenadindex E84 blir totalsumman 5 215 000 kr och efter avräkning av kostnaderna för upprustningen av Kvartsstigen och Klubbstigen kvarstår 4 115 tkr. Det motsvarar ca 12 000 kr/andel.

1 andel = 12 000 kr
2 andelar = 24 000 kr
3 andelar = 36 000 kr

Förutsatt att arbetet med att upprusta vägarna kan påbörjas våren 2011 beräknar styrelsen att arbetet kan vara slutfört inom en 3-års period.



7.7 – Varför ska vi betala dessa pengar?

Frågan om varför vi ska betala så mycket pengar har diskuterats på stämman ett par gånger. När föreningen fick området detaljplanerat fastställdes ålägganden som VV skall genomföra enligt förrättningen. Detta innebär att det är förenat med en kostnad för varje enskild fastighet.

Kommunen äger inte våra vägar, det gör vi. Styrelsen har haft kontakt med personer som varit i liknande situation i andra vägföreningar där kommunen tog över och asfalterade vägarna. Vi vill med dessa exempel visa på vad konsekvenserna skulle kunna bli om förrättningen inte utförs av VV.

Exempel 1: Nordrevikens vägförening – Södra Lindås i Göteborgsområdet togs av kommunen där de asfalterade vägarna och skickade en faktura på ca 250 000 kr/fastighet för arbetet. Fastighetsägarna gick till tingsrätten och fick ner kostnaderna till 150 000 kr/fastighet.

Exempel 2: Vi har i vår förening en ny fastighetsägare som råkat ut för detsamma i Tyresö, och fick betala ca 125 000 kr för asfaltering av vägarna. Den fastighetsägaren ägde en obebyggd tomt vid tidpunkten då detta skedde.

Tack vare att vi har en vägingenjör i styrelsen, har våra beräkningar kunnat hållas på en nivå som är mycket lägre än entreprenaderna i normala fall med projektering, geotekniska undersökningar, bygglösning m.m. vilket annars tillkommer. Vi har fått mycket arbete gratis utfört.

Kommunen och Lantmäteriet har inget intresse av att hålla kostnaderna nere för oss fastighetsägare, som kommer att få betala för verkställandet. Om vår återstående slutsumma hamnar på ca 12 000 kr/andel är detta en betydligt mindre kostnad, än om kommunen eller en syssloman tar över och verkställer förrättningen.

7.8 – Förslag på fortsättning

Styrelsens förslag är att stämman godtar utredningen och ger bifall om att påbörja planering av verkställandet av förrättningen. Nedan följer ett par finansieringsförslag. Dessa måste utredas i nästa steg av verkställandet och tas upp på en kommande stämma.

7.8.1 – Scenario 1 – Extradebitering

Stämman väljer att extradebitera ca 12 000 kr/andel för hårdgörning av vägarna enligt förrättningen. Föreningen har ett bra samarbete med Swedbank. De är väl informerade om planerna och kostnadsberäkningen för hårdgörning av vägarna.

7.8.2 – Scenario 2 – Lån till hela projektet

VV lånar upp totalkostnaderna för att verkställa förrättningen. Detta innebär en förhöjd årsavgift. Summor för detta måste nog utredas och presenteras på en kommande stämma.



7.8.3 – Verkställandet

Styrelsen behöver utreda och ta fram en bra skedesplan. Exempelvis så här:

- 1, Skede 1 – Upprustning av Klubb- & Kvarstigen – UTFÖRD
- 2, Skede 2 – Upprustning av Knoster- & Pikstigen – Ska planeras
- 3, Skede 3 – Upprustning av Stenstigen – Ska planeras
- 4, Skede 4 – Asfaltering av alla upprustade vägar – Ska planeras

Där belysning saknas längs de vägar som upprustas, kommer detta att anläggas inom lämpligt skede av verkställandet.

8 – Referenser

Då papperstryck på alla referensernas hela dokument skulle skapa enorma utskrifter till alla fastighetsmedlemmarna, har vi valt att hänvisa till dokumenten på Internet. För de som ej har Internet, skriver vi självklart ut dokumenten. I första hand finns en utskrift av referenserna att beskåda hos Cornelia von Barga, Klubbstigen 11 B

Här kommer alla referenser:

8.1 – Lantmäteriet

www.vardkasen.info/pdf/lantmat/Gunnar_Eriksson.pdf
www.vardkasen.info/pdf/lantmat/Anita_Agenberg.pdf
www.vardkasen.info/pdf/lantmat/VVforattning.pdf
www.vardkasen.info/pdf/lantmat/Lantmateriforrattning.pdf

8.2 – Lagar

www.vardkasen.info/pdf/Fastighetsbildningslagen.pdf