

Bronsyxans samfällighetsförening styrelseprotokoll nr 2019-6

Datum: 2019-06-17 kl. 19:00

Närvarande:

Esa Pasanen, Ordförande
Ulla Pettersson, Kassör
Per-Erik Färdigsson, Ledamot

Leif Kristoffersson, Sekreterare
Gunnar Larsson, Vice Ordförande
Annah Ekbäck-Filipsson, 2:e suppleant

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

§ 2 Föregående protokoll

Föregående styrelseprotokoll, nr 2-2019, 3-2019, 4-2019 och 5-2019 gicks igenom och godkändes.

§ 3 Hemsidan (www.villaagarna.se/bronsyxan) och medlemskontakt

Har du synpunkter på Hemsidan, saknar något eller vill ha e-post med information eller när sidan uppdateras, kontakta Leif Kristoffersson på leif.kristoffersson@gmail.com
Föreningen använder sig av SMS-avisering vid akuta/brådskande ärenden för att nå medlemmarna och vill du ha detta så lämna mobil-nummer till Leif

§ 4 Uppföljning och eventuell rapportering om ärenden/frågor från tidigare möten

4.1 Lekplatser

Lekplatserna blev inte godkända vid den senaste besiktningen 6 maj 2019 och åtgärder krävs.
På Årsstämman 2019 togs två beslut gällande lekplatserna:

- en konsult ska anlitas för det fortsatta arbetet.
- inga nya stämmobeslut behövs för det fortsatta arbetet.

Dessa beslut är INTE juridiskt korrekta (se punkt 5.1) men styrelsen beslutade att följa stämmans åsikt och anlita en konsult samt låta en stämma besluta om konsultens föreslagna åtgärder.

Ett första möte med en potentiell konsult ägde rum 17 juni 2019. Styrelsen utvärderar detta möte och undersöker även alternativ konsult.

Lekplatsernas kostnadsfördelning mellan gårdarna har efterfrågats. Kassören fick i uppdrag att göra en sammanställning som kommer att redovisas vid närmast lämpliga tillfälle.

4.2 Rensning av brunnar samt byte av brunnsgaller i grusgångar.

Västerås Stad har slutligen meddelat att brunnarna i grusgångarna är föreningens ansvar. Då staden upphandlar spolning med viss frekvens av brunnarna på gårdsgatorna undersöker styrelsen möjligheten att samma entreprenör, för närvarande Ragnsells, spolar våra brunnar vid samma tillfällen och att vi tar vår kostnad.

Styrelsen arbetar vidare med frågan om byte av brunnsgaller.

Mer information kommer när något finns att rapportera.

4.3 Villaväxlare

Det är den enskilde boendes ansvar att ta beslut om eventuellt byte till växlare och val av modell men styrelsen är av åsikten att det bör vara en primärväxlare dvs en som växlar både radiator- och kranvatten.

4.4 Överlämningspunkter/ägarskap

Möte är inbokat 20 juni, 2019 med Lantmäteriet gällande överlämningspunkter mellan boende, samfälligheten och leverantörer som t.ex. Mälarenergi gällande el (strömbrytare i fasadskåp), värme, avlopp och garagetaken.

Mer information kommer när något finns att rapportera.

4.5 Avloppen, läckage och dålig avrinning

Inget nytt att rapportera. Relita har ännu inte återkommit med rapport.

4.6 Stegfäste/glidskydd

Stegfästen monterade hos Leif Kristoffersson, återstår leverans av anpassade stegar. Mer information kommer när något finns att rapportera.

4.7 Uppgrävd asfalt i lekplatsen Gård 1

Efter ännu en påminnelse till Västerås Stad den 4 juni blev asfalten reparerad samma dag. Ärendet avslutat.

4.8 Saknad isolering på fjärrvärmerör Kultyxgatan

Boende har själv åtgärdat isolering och varit i kontakt med 021-Rör och fått arbetet accepterat.

Ärendet avslutat.

4.9 Stegar

Två nya trappstegar är inköpta och placerade i föreningsförrådet. De två gamla trappstegarna bedömdes vid inventeringen som defekta och har kasserats. Ytterligare några stegar var defekta och utbyte kommer att ske. Se även punkt 4.6.

4.10 Brandsläckare i soprummen

De brandsläckare som tömdes i sophusen är inlämnade för påfyllning men har ännu inte kommit i retur och ytterligare en släckare har beställts för placering i sophus 3 där det aldrig funnits någon.

4.11 Sopning/sandupptagning på garageplaner

För att undvika en entreprenörskostnad för detta uppmanade styrelsen (se protokoll 2-2019) de boende att själva hantera detta t.ex. vid vårstädningarna och de uppgifter styrelsen har så fungerade detta bra.

4.12 Inventering av föreningens elnät

Ett första möte med Mälarenergi-Energitjänst har ägt rum 17 juni, 2019 för att diskutera kvaliteten på föreningens elnät och eventuella åtgärder inför den troliga framtida ökningen av laddning av el-/hybridbilar.

Elnätet är INTE dimensionerat för att klara en mängd el-/hybridbilar och då det är troligt att det i framtiden blir många sådana bilar i vårt område behövs åtgärder. Frågan utreds internt på Mälarenergi mellan Energitjänst och Elnät och återkopplas sedan till föreningen.

De boende som har eller planerar köpa el-/hybridbil bör ladda dessa via laddbox som ska vara fast installerad av behörig person. Styrelsen rekommenderar att laddkabel till en bil inte ansluts till ett vanligt vägguttag utan direkt in i en laddbox istället. Anledningen till dettas är att vägguttaget normalt inte klarar belastningen mer än några timmar varefter brandrisk är överhängande. Vid installationen av laddboxen måste svaga punkterna i totala kedjan (elcentral, kopplingsdosa mellan hus/garage mm) kontrolleras.

Laddning av el-/hybridbil och installation av laddbox mm är den enskilde boendes ansvar.

Mer information kommer när något finns att rapportera.

4.13 'Trasig' gatubrunn på Kultyxgatan

Brunnen är åtgärdad. Ärendet avslutat.

§ 5 Rapporter och nya ärenden/frågor

5.1 Ogiltiga stämmobeslut

En stämma får INTE ta beslut på frågor som inte är föranmälda i kallelsen till stämman utan som kommer upp under övriga frågor (se punkt 4.1). Dessa frågor blir istället allmänt vägledande men inte bindande.

Verktyget för den enskilde boende att få ett beslut i en fråga är att lämna in en motion.

Styrelsen beslutade att för framtida stämmor vara tydligare med information om dessa regler.

5.2 Antal närvarande för att stämman ska vara beslutsmässig

Frågan ställdes på Årsstämman 2019 men svar kunde då inte ges.

Styrelsen har nu undersökt detta och det finns inga krav på minsta antal närvarande.

5.3 Debiteringslängd

Våra stadgar anger att namnen på fastighetsägarna INTE ska finnas i debiteringslängden men ett tidigare Kronofogdebeslut kräver att namnen ska vara med. Styrelsen beslutade att ändra stadgarna vilket kräver två stämmobeslut. Det beslutades också att tidigare och framtida debiteringslängder ska behålla/innehålla namnen.

5.4 Färg till garagelängor

Styrelsens beslut att föreningen ska stå för färg till garagelängorna har ifrågasatts av några få personer. Formellt får styrelsens inte ta ett sådant beslut men att beslutet ändå tagits och beslutet motiveras av det juridiskt komplicerade ägarskapet av garagelängorna där föreningen är delägare till längorna där värmecentral och föreningsförråden finns. Styrelsen arbetar på en text om detta ägarskap och denna redovisas snarast möjligt. Så länge majoriteten av medlemmarna är positiva till nämnda beslut kommer beslutet att stå fast. *Se bilaga*

5.6 Huspärm

Huspärmen har under 'en längre tid' varit angiven som 'Under avveckling' men vid diskussioner framkom att det är positivt med en Huspärm och styrelsen beslutade att uppdatera och behålla pärmen. Arbetet med uppdateringen påbörjas snarast.

5.7 Farthinder på gatorna

Västerås Stad ansvarar för våra gårdsgator och har meddelat att det krävs tillstånd för farthinder. Styrelsen har inget ansvar i detta utan det är upp till de enskilda boende att samråda med grannar, söka tillstånd och följa gällande regler. Mer information om detta finns att läsa på www.vasteras.se

5.8 Trädkvalitet

Vid styrelsens årliga besiktning, se protokoll 4-2019, bedömdes träden på föreningens mark vara i varierande skick. Styrelsen har kontaktat en entreprenör som 17 juni, 2019 gjorde en översyn av samtliga träd. Bedömningen blev att några träd bör fällas, en del beskäras och en del lämnas utan åtgärd. Styrelsen beslutade att begära en offert från entreprenören med förslag på prissatta åtgärder

5.9 Presentation av styrelsen

En presentation av styrelsen har efterfrågats och styrelsen beslutade att komplettera Hemsidan med lite personlig information om varje styrelsemedlem.

5.10 Parkeringar

På Årsstämman 2019 kom åter igen frågan om bristen på parkeringar upp, en fråga som vissa upplever som ett problem och stämman gav styrelsen i uppdrag att vidta lämpliga åtgärder. Styrelsen upplever att föreningen är splittrad i om detta är ett problem eller inte och oavsett vad som görs eller inte så upplever någon part problem. De 6 parkeringarna på varje gård är enligt förrättningen angivna som 'Gästparkeringar' men styrelsens har inga invändningar emot att parkeringarna även används av boende då parkeringarna annars kommer att stå tomma stora delar av dygnet.

Det förekommer att avställda bilar står på dessa parkeringar som då blir mer än uppställningsplats än parkering och styrelsen uppmanar de boende att undvika detta.

Det kommer in anmälningar till styrelsen att boende parkerar/ställer bilar och/eller husvagnar på gårdsgator eller gräsmattor. På gatorna förhindrar detta utryckningsfordon och/eller postdistribution och är direkt olämpligt och på gräsmattor ser grannarna negativt på detta så styrelsen uppmanar samtliga boende att undvika detta i möjligaste mån.

Styrelsen har inga 'verktyg' för att förändra den aktuella situationen och beslutade att inte vidta några ytterligare åtgärder förutom påpekanden i detta protokoll.

§ 6 Skrivelser

Inget att rapportera.

§ 7 Ekonomi

7.1 Ekonomin är under kontroll.

§ 8 Övriga frågor

8.1 Kopplingsdosa vid gatubelysning

I samband med mötet med Mälarenergi, se punkt 4.12, konstaterades att botten var trasig eller saknades på dosan vid belysningsstolpen på Bronslursgatan 18. Felanmälan gjordes omgående till Västerås Stad (ärende nr #1608341) med krav på att kontrollera och vid behov åtgärda dosorna på samtliga gator. Inom en timme var Vattenfall på plats för arbetet men återkoppling på att detta är slutfört har ännu inte kommit.

§ 9 Nästa styrelsemöte

9.1 Den 15 augusti 2019 kl. 19:00 hos Ulla Pettersson adress Kultyxgatan 16

9.2 Inplanerade styrelsemöten

17 september, 2019 kl. 19:00

21 oktober, 2019 kl. 19:00

28 november, 2019 kl. 19:00

9 januari, 2020 kl. 19:00

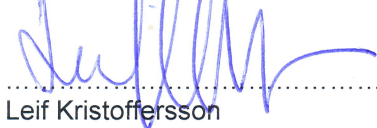
17 februari, 2020 kl. 19:00

6 april, 2020 kl. 19:00

§ 10 Avslutning

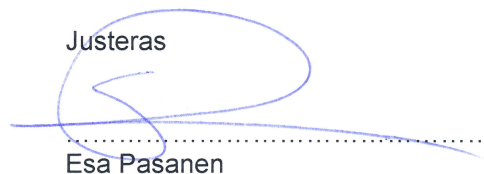
Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Västerås 2019-06-17



.....
Leif Kristoffersson

Justeras



.....
Esa Pasanen

Bilaga: Allmän information om Brousyxans garagelångror.

Allmän information om Bronsyxans garagelängor

Inledning

Som ordförande för Bronsyxans samfällighetsförening vill jag passa på att försöka förklara vad som gäller rörande våra garagelängor. Anledningen till jag gör detta just nu beror på att det kommit till min kännedom dels att det är oklart vad gäller försäkringen av garagelängorna dels att vissa motsatt sig att styrelsen för en tid sedan beslutat om att köpa in färg så att boende själva kan måla garagelängan med en enhetlig nyans. Det senare rör sig om ett beslut som enbart i en liten del avser samfällighetens gemensamhetsanläggning.

Jag kommer i detta underlag informera er boende om, min syn på försäkringsfrågan, hur vi grannar löst garagefrågan historiskt och hur man rent formellt löser garagefrågan om vi inte skulle kunna enas i en gemensam förvaltning av respektive garagebyggnad. Jag tar också upp olika utmaningar som vi har samt lite info om framtiden kring aktuella ämnen.

Försäkring av garagebyggnaden

Idag har de flesta en hemförsäkring som inkluderar ett garage. Personligen har jag en hemförsäkring via Folksam vari det i mitt försäkringsbevis bl.a. står att jag har ett garage om ca 23 m² försäkrad via hemförsäkringen. Dilemmat som jag ser på saken är att garagebyggnaden inte är på 23 m² utan 23 X 16 d.v.s. ca 368 m².

Rent formellt anses garagebyggnaden som lös egendom på ofri grund och respektive byggnad ägs av de som har garageplatserna gemensamt i enlighet med samäganderättslagen.

I aktuella fall bör man enligt min mening en särskild försäkring för byggnaden. Om jag t.ex. skulle köpa en stuga tillsammans med några andra personer så ska stugan försäkras för sig och att delägarna sedan delar på kostnaden.

Under garagebyggnadernas livslängdhar man mig veterligen aldrig haft en särskild försäkring på byggnaden utan varje enskild boende har kopplat sin hemförsäkring till garaget, vilket inte formellt är helt korrekt.

Så länge ingen stor försäkringsfråga uppstår är det inga problem. Ansvarsfrågan kommer dock att ställas på sin spets den dagen en garagebyggnad t.ex. skulle brinna ned. Vem står för uppbyggnaden?

Personligen kommer i vart fall jag ställa krav mot mitt försäkringsbolag, men som yrkesverksam jurist är jag väl medveten om hur försäkringsbolag agerar när det är dags att betala ut stora försäkringssummor.

Med anledning av det sagda vill jag passa på att uppmanar var och en av er att kontakta er hemförsäkringsbolag för att förklara tydligt för dem om läget samt att ni uppger för dem att Ni vill få bekräftat att er del av garaget är korrekt försäkrat. Ni bör också berätta att byggnaden samägs av er tillsammans med era grannar och att ni sakrättsligt inte äger en specifik del av byggnaden utan enbart en andel av hela byggnaden samt att ni i praktiken enbart nyttjar den del av byggnaden som har ni själva bekostar elförsörjningen för.

Hur sköts garagebyggnaderna rent faktiskt idag?

Tittar man historisk hur garagebyggnaderna sköts så har varje enskild garageinnehavare underhållit sin del av byggnaden t.ex. målat samt bytt eller underhållit garageporten eller dörren in till respektive garage/förråd. Den enskilda har också underhållit den delen av taket som finns i direkt anslutning till respektives garage och förråd. Vissa gårdar har under årens lopp gått samman och tillsammans underhållit det yttre av garagebyggnaden.

Det man kan säga om den faktiska regleringen är att den fungerar så länge alla som innehar ett utrymme i en garagbyggnad accepterar regleringen. Hitintills har detta fungerat mycket bra under alla år. Om däremot en boende skulle motsätter sig något så är det de formella reglerna som man måste följa alternativt att man som goda grannar ändå lyckas enas om något som passar alla delägare.

Formell reglering

Rent formellt är garagebyggnaden en byggnad på ofri grund och hela byggnaden samägs av boende samt i vissa fall även av samfällighetsföreningen vad gäller de byggnader där samfälligheten har sina utrymmen. Samfälligheten har sina utrymmen i båda garagebyggnaderna på gård 1 och den ena byggnaden på gård 2.

Alla kostnader som utförs på byggnaden ska bekostas av delägarna med lika stora andelar. Om jag t.ex. skulle byta ut min garageport eller lägga om taket så har jag formellt rätt att begära att mina grannar ska vara med och bekosta åtgärden. Det samma gäller för mig om någon av mina grannar skulle vidta någon åtgärd på garagebyggnaden. Om alla inte skulle betala sin andel finns det enligt Samäganderättslagen möjlighet för en delägare att via tingsrätten få hjälp med regleringen. I praktiken skulle tingsrätten t.ex. kunna förordna en Advokat som förvaltare av egendomen. Förvaltaren uppgift skulle i ett sådan fall i första hand vara att försöka ena parterna. I andra hand d.v.s. utan enighet skulle förvaltaren t.o.m. kunna sälja hela byggnaden på offentlig auktion. I detta läge skulle man teoretisk kunna hamna i en situation där vi får en privat ägare av en eller flera garagebyggnader. Är det något som vi grannar skulle kunna enas om är att vi aldrig ska hamna i denna situation.

Dagens utmaningar

En utmaning som finns idag beträffande våra garagelängor är att få enhetlighet på panelfärgen. Några orsaker till detta är dels att det inte finns tydliga gränsdragningar mellan varje garage/förråd dels att respektive delägare har möjligheten att köpa den färg som den själv vill.

En annan utmaning är om samfälligheten t.ex. skulle besluta om att måla om panelen intill de utrymmen som man förfogar över i byggnaderna på gård 1 och 2. I samband med att sådant arbete ska samfälligheten rent formellt enbart erlægga sin andel av byggnaden t.ex. 1/16 för en av byggnaderna på gård 1. Om samfälligheten skulle bekosta målningen av t.ex. gaveln till det genesamma garaget så skulle en stämma rent teoretiskt kunna göra styrelsemedlemmarna personligen ansvariga för att samfälligheten betalat hela målningen istället för enbart sin andel. Det sagda gäller också det beslut som styrelsen tagit vad gäller inköp av färg på samfällighetens bekostnad så att boende kan måla om hela garagebyggnaden.

Trots denna risk anser jag som ordförande för samfälligheten att styrelsen bör ta denna medvetna risk. Fördelen med detta är bl.a. att vi får en enhetlig nyans på garagebyggnaderna. Byggnaderna kommer dessutom att underhållas oftare och kostnaden för detta kommer inte direkt att belasta den enskildes ekonomi. Till detta kommer också att vi skjuter fram ett formellt avgörande som rent teoretiskt skulle kunna medföra att många mister sitt garage samt förråd. Om det nu skulle gå så långt så tror jag personligen att en tvångsförrättning skulle vara att föredra där hela garaget skulle bli samfällighetens egendom.

En nackdel som styrelsen självklart beaktat är omständigheten att vissa gårdar relativt nyligen målat sin garagebyggnad med egna medel. Vid en syn förra året konstaterade styrelsen att de inom de närmaste åren var dags att måla om samtliga garagebyggnader och att vissa var i mer akut behov av att målat. Detta tillsammans med omständigheten att boende målade med olika nyanser av brunt medförde att styrelsen trots aktuell nackdel beslutade att köpa in färg på samfällighetens bekostnad.

Framtiden

Samfällighetens styrelse håller för närvarande på att utreda möjligheten att eventuellt utvidga vår gemensamhetsanläggning så att den även omfattar vissa delar av garagebyggnaderna alternativt hela byggnaderna. Om garagebyggnaden skulle bli en del av gemensamhetsanläggningen är det upp till styrelsen att ha byggnaden försäkrad. Styrelsen kommer fortlöpande att hålla boende underrättade om aktuell fråga och i det fall det skulle bli aktuellt att ta ett formellt beslut i frågan kommer boende självklart att kallas till särskilt möte om saken.

Vad gäller frågan om inköp av färg på samfällighetens bekostnad kommer undertecknads rekommendation till styrelsen alltjämt vara den att samfälligheten även i fortsättningen ska ta denna kostnad. Om det däremot skulle visa sig att det finns boende som motsätter sig detta till den grad som skulle kunna medföra att det finns en påtaglig risk att en framtida stämma inte skulle bevilja styrelsen ansvarsfrihet kommer undertecknad inte att tveka att rekommendera styrelsen om att riva upp aktuellt beslut.

Om Ni har frågor kring detta ämne eller annat ämne rörande vår Samfällighet är ni välkomna att höra av er till mig om saken. Ni når mig enklast per mail till esa.pasanen@ikanobostad.se eller telefon 076-188 93 08.

/Esa Pasanen, Bronsyxans ordförande