

## Protokoll från extra stämma i Anläggningssamfälligheten Krusboda

**Datum:** Den 7 november 2018  
**Tid:** 19.00-22.00  
**Plats:** Tyresö Gymnasium, Aulan

---

### 1. Stämmans öppnande

Styrelseordföranden Ronny Eghult öppnande stämman.

### 2. Val av ordförande för stämman

Till ordförande för stämman valdes Lennart Mårtensson.

### 3. Val av sekreterare för stämman

Till sekreterare för stämman valdes Björn Lindroth.

### 4. Val av justerare/rösträknare

Till justerare och rösträknare valdes Mikael Harnesk och Jerry Svensson.

### 5. Stämmans behöriga utlysande

Mötesdeltagarna fann stämman behörigen utlyst.

### 7. Fastställande av röstlängd

Lennart Mårtensson föredrog röstlängden, bilaga 1, som fastställdes av stämman. Det antecknas att på stämman närvarade 200 röstberättigade som representerade 287 röster, varav 50 röster tillkom Tyresö kommun och 39 röster tillkom BRF Pärlrök.

### 8. Annekteringsfrågan

Björn Lindroth föredrog styrelsens förslag, i enlighet med bilaga 2.

Berit Assarsson föredrog motförslag i enlighet med bilaga 3.

Frågan debatterades, varvid flera medlemmar begärde att ett tredje alternativ skulle prövas, att inga annekteringar eller ianspråktagande av mark skulle tillåtas.

Stämman röstade mellan styrelsens förslag och motförslaget från bland annat Berit Assarsson. Styrelsens förslag erhöll 107 röster motförslaget erhöll 111 röster. Det noteras således att 69 röster nedlades.

Stämman tillfrågades om motförslaget kunde fastslås, vilket besvarades med ja.

#### 9. Reservationer

Det mottogs 50 reservationer mot beslutet, bilaga 4-6.

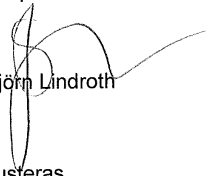
#### 10. Protokoll

Protokollet kommer att finnas tillgängligt på ASK:s kontor senast den 21 november 2018 samt därefter även läggas upp på hemsidan.

#### 11. Stämmans avslutande

Stämmans ordförande förklarade stämman avslutad kl. 22.00.

Vid protokollet



Björn Lindroth

Justeras



Jerry Svensson

Stämmans ordförande

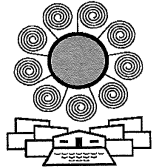


Lennart Mårtensson



Mikael Harnesk

KRUSBODA



## Röstetal vid

Anläggningsamfälligheten Krusbodas  
extra stämma 2018-11-07

	Andelar	Röster %	Röster
Enskilda ägare 1/1	197	68,7	197
Enskilda ägare 2/3	1	0,2	1
Tyresö Kommun	50	17,4	50
Tyresö Bostäder	104	—	—
Brf Prg	39	13,6	39
Centrum	10	—	—
<b>Totalt</b>			<b>287</b>

**§ 18 Röstning vid samfällighetsstämma**

Varje röstberättigad fastighetsägare, som själv eller genom ombud är närvarande på samfällighetsstämma, har rösträtt i förhållande till det för hans fastighet bestämda andelstalet. Dock får inte någons röstetal överstiga 20 % av det sammanlagda röstetalet för samtliga på stämman närvarande röstberättigade fastighetsägare. Ombud får endast företräda en fastighetsägare.

# BILAGA 1b

## ASK stämma

Datum: 20.18.11.07

## Röstlängd

	Antal andelar	Antal företrädde
Renlavsgången	1/1	43
Lummergeången	1/1	15
Stensötegången	1/1	8
Björnmossegången	1/1	25
Musserongången	1/1	64
Pärlröksgången	1/1	22
Fårtickegången	1/1	10
Björktickegången	1/1	10
Flåhackebacken 40-66 jämna nummer	1/1	—
	<i>delsumma</i>	<del>197</del> 197
Flåhackebacken 1-41 udda nummer, 68-76	2/3	1 19
	<i>delsumma</i>	— 198
a Tyresö kommun	50	1
b Tyresö Bostäder	102	—
c Brf Pärlroken	39	1
d Centrumfastigheter	12	—

Sammanlagda röstetalet:

~~200~~

Funktionärer:

.....

.....

## **Proposition**

**Avseende frågan om hanteringar av annekteringar samt avtal om ASK:s avstående av nyttjanderätt till viss samfälld mark.**

### **Bakgrund**

Hanteringar av annekteringar har länge varit en aktuell fråga för samfälligheten. ASK behöver en policy avseende hur annekteringar ska hanteras. Stämman har tillsatt en grupp som skulle utreda annekteringsfrågan, varvid denna kom fram till att det borde ges möjlighet att tillåta visst nyttjande av samfälld mark för eget bruk mot viss ersättning.

### **Förslag**

Styrelsen för ASK föreslår att stämman ska fastställa en ny policy för hanteringar av annekteringsärenden.

Styrelsen föreslår vidare att stämman ska fastställa en policy för avtal med enskilda fastighetsägare om att ASK ska kunna avstå nyttjanderätt till viss samfälld mark.

Förslag om policy har delats ut i ett häfte inför stämman och utgörs av Bilaga A sid 2-4. (Sidorna märkta 15-17 i underlaget på hemsidan.)

## Annektering

### Marken i Krusboda

I Krusboda finns privat tomtmark samt mark som ägs samfällt inom åtta så kallade S-områden/S-samfälligheter. S-områdena är mark som samfällt tillhör vissa fastigheter i Krusboda.

De samfälliga markområdena är genom ett anläggningsbeslut från Lantmäteriet upplåtna till förmån för den gemensamhetsanläggning som förvaltas av ASK. Gemensamhetsanläggningen omfattar bl.a. gång- och körvägar, planteringar, lekplatser, VA-ledningar, Krusbodabadet och grönområden. ASK är rättighetshavare och svarar för skötsel, drift, underhåll och tillsyn av gemensamhetsanläggningen inklusive grönområdena.

### Skötsel av Inre Mark

Löpande skötsel av grönområden/planteringar på Inre Mark ska enligt ett stämmobeslut handhas av de boende i området. Faktiskt underhåll och ändringsarbeten sköts av ASK personal efter samråd med markrepresentanterna.

### Vad är en annektering?

En annektering är när någon utan tillåtelse tagit annans mark i besittning, på så sätt att den används för eget bruk eller på ett sådant sätt att tillträde för andra hindras eller försvåras.

### ASK:s hantering av annekteringsärenden

Annektering av samfällig mark är inte tillåten. Annektering utgör ett intrång i S-området och är därav av intresse för samtliga medlemmar i ASK. Annektering utgör också ett intrång i ASK:s förvaltningsrätt av gemensamhetsanläggningen.

Styrelsen för ASK ska hantera ärenden om annektering som kommit till styrelsens kännedom oavsett om någon boende påtalat annekteringen eller om den kommit till styrelsens kännedom på annat sätt.

Styrelsen ska vart annat år göra en inventering via flygfotografier över Krusboda för att själv konstatera om någon annektering förekommer.

För det fall styrelsen får kännedom om en annektering ska följande arbetsordning följas.

1. Fastighetsägaren tillskrivs med påtalande om annekteringen. I brevet ska framgå att fastighetsägaren har viss tid på sig att frånträda och återställa marken
2. För det fall fastighetsägaren frånträder och återställer marken ska ärendet avslutas.

## Annekteringsgruppens arbete

Annekteringsgruppen bestod till en början av

Björn Lindroth, Lennart Mårtensson, Bo Furugård, Berit Assarsson och Malin Nilsson och Fredrik Arvedal. Sedan Fredrik Arvedal fått förhinder har gruppen kompletterats med Charlotte Ohm och Maria Öberg från Tyresö Bostäder.

Gruppen har sammanträtt vid ett flertal tillfällen och har även gått på syn i området. Det stod från början klar att det inom gruppen fanns en majoritet för att skapa en möjlighet att tillåta visst privat nyttjande av den samfällda marken under förutsättning att detta kunde ske med tillåtelse av markägarna. Det skulle således inte längre vara fråga om annektering, utan om regelrätta avtal.

Utgångspunkten för vad som skulle vara möjligt har varit en PM från Lantmäteriet, beställd av Tyresö Bostäder, där Lantmäteriet beskrivit vad som är möjligt och hur denna typ av samfälligheter styrs. En förutsättning har varit att gruppen ska lämna ett förslag som är legalt korrekt och som ska kunna hålla för en rättslig prövning.

Efter en hel del arbete kunde gruppen enas om ett gemensamt förslag, vilket samtliga i gruppen utom en ställde sig bakom.

Styrelsen har accepterat gruppens förslag och beslutat att ställa sig bakom detta, varför detta presenteras som en proposition inför stämman.

3. För det fall fastighetsägaren motsätter att frånträda och återställa marken ska styrelsen efter vederbörlig korrespondens boka ett möte med fastighetsägaren och eftersträva en samförstånds lösning.
4. För det fall fastighetsägaren och ASK därefter inte kan enas och fastighetsägaren inte självmant frånträder och återställer marken ska ASK tillskriva fastighetsägaren med besked om att ASK, tidigast två veckor från det att brevet skickades, avser att inge ansökan om särskild handräckning till Kronofogden.

#### **Avtal om ASK:s avstående från nyttjanderätt av samfällid mark under vissa villkor**

ASK kan genom avtal med en enskild fastighetsägare träffa avtal om att ASK tillfälligt avstår från sin nyttjanderätt till viss samfällid mark. För detta krävs att det föreligger ett giltigt beslut från den S-samfällighet marken tillhör som säger att S-samfälligheten godkänner att enskilda fastighetsägare tar samfällid mark i anspråk.

ASK tillhandahåller S-samfälligheten en frågeställning som samfälligheten ska säga ja till, men deltar inte i övrigt i förfarandet för att nå ett giltigt beslut. ASK åtar sig inte ansvaret för några kostnader avseende samfällighetens process att fatta beslutet.

ASK kan säga ja till att avstå från nyttjanderätt till viss mark om samtliga fastighetsägare i S-samfälligheten gett sitt godkännande eller om två tredjedelar av avgivna röster på en samfällighetsstämma i S-samfälligheten, administrerad genom Lantmäterimyndigheten, röstat för beslutet. Protokoll som dokumenterar beslutet ska inges till ASK.

Vid bedömningen om ASK ska avstå från sin nyttjanderätt ska bland annat följande tas i beaktande.

1. Trafiksäkerhet
2. Framkomlighet
3. Funktion
4. Ändamålsenligt nyttjande av marken
5. Motstående intressen

Ett godkännande av avstående av ASK:s nyttjanderätt kan förenas med särskilda villkor som ska framgå av avtalet.

Den fastighetsägare som ansöker om att ASK ska avstå sin nyttjanderätt till viss mark ska erlägga en ansökningsavgift till ASK för omkostnader. Ansökningsavgiften ska vara betalad innan ASK påbörjar handläggningen av ärendet.



För det fall ASK godtar att avstå från nyttjanderätt till förmån för fastighetsägaren ska fastighetsägaren erlægga en avgift per kvadratmeter och år, att fördelas mellan fastighetsägarna i den aktuella S-samfälligheten.

Det noteras att omsättning avseende nyttjanderätt till fastigheter är undantaget från mervärdesskatt. (Mervärdesskattelag 3 kap 2 §)

Storleken på ansökningsavgiften och avgiften till S-samfälligheten fastställs av ASK:s stämma.

Ett avstående av nyttjanderätt till förmån för enskild fastighetsägare sker för fem år, men kan sägas upp av ASK för det fall fastighetsägaren missköter sina åligganden enligt avtalet eller om detta krävs med hänsyn till punkterna 1-5 ovan.

Avseende mark som ASK avstått nyttjanderätt till har fastighetsägaren rätt att

- Inhägna marken med staket, plank eller häck som mäter högst 150 cm från marken utanför tomt.
- Plantera.
- Anlägga uteplats med trädäck, stenplattor eller liknande.
- Samt i övrigt nyttja marken så som tomt.

Avseende mark som ASK avstått nyttjanderätt till har fastighetsägaren inte rätt att

- Anlägga byggnad.
- Genomföra åtgärd som strider mot villkoren i det enskilda avtalet om avstående av nyttjanderätt.

**Alternativt förslag till extrastämman 23 oktober 2018 ang annekteringsfrågan**

Två stämmor har nu förkastat styrelsens förslag till hantering av annekteringar. Styrelsen återkommer nu trots det med samma förslag som vid årsstämman i våras och med besked att ifall detta faller kommer inga annekteringar att tillåtas.

Styrelsen hänvisar till yttranden från den anlitate advokatbyrån. Vi tycker att det var en onödig utgift för samfälligheten att anlita en advokatbyrå, då inget nytt framkom som inte redan var känt av styrelsen och de andelsägare som ingick i den tidigare arbetsgruppen och kanske ett antal enskilda andelsägare.

Vi anser fortfarande inte att det är en bra lösning som styrelsen föreslår. Det är en väldigt komplicerad process som föreslås, som skulle kräva stort engagemang och mycket nerlagd tid från ett antal andelsägare per gång. Om man skulle lyckas genomföra förslaget, skulle det även kräva en hel del administration för ASKs styrelse framöver.

Men framför allt riskerar styrelsens förslag att skapa otrivsel och konflikter i Krusboda. Två stämmor har som sagt röstat nej till styrelsens förslag. Stämman i våras uppdrog åt styrelsen att återkomma med ett enklare och mer genomförbart förslag. Detta har styrelsen inte gjort!

Det är nu dags för styrelsen att gå till reträtt i frågan om annekteringar. Det finns ett enklare sätt att hantera detta och som nuvarande och tidigare styrelser gjort i decennier; nämligen att låta det vara som det är. Detta förfarande kan betraktas som att det blivit hävd. Det innebär att styrelsen ej behandlar eller vidtar åtgärder beträffande alla de mindre annekteringar som gjorts runt om i Krusboda. En sådan hantering, att inte agera, är inte olagligt!

Det handlar här mycket om de skiljevägarna mellan fastighetsgränserna och gångvägarna. De boende har genom åren valt att ta hand om dessa på olika sätt. Oftast ser det man gjort bra ut och bidrar till ett trivsamt Krusboda. Det finns också exempel där man inte alls sköter dessa remsor och det ger då ett ovärdat intryck. Andra mindre, betydelselösa annekteringar finns säkert också utan att vi försöker exemplifiera sådana.

Styrelsen bör i fortsättningen inrikta sig på att endast ingripa vid större annekteringar, typ olika former av byggnationer på samfäll mark, fällning av träd, åtgärder som skymmer sikten och innebär risker för olyckor m m.

Vi föreslår därför stämman att besluta

att uppdra åt styrelsen att avsluta pågående process betr annekteringar enligt ovan och lämna mindre annekteringar utan åtgärder, samt

att styrelsen i fortsättningen endast agerar vid större annekteringar.

Berit Assarsson  
Mg 52

Rickard Adolfsson  
Mg 46

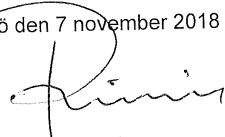
Mikael Harnesk  
Mg 146

Britt-Lis Widberg  
Rlg 25

**Reservation mot stämmobeslut taget på Anläggningsamfälligheten Krusbodas extra stämma den 7 november 2018**

Undertecknad fastighetsägare till Alby 1:247 reserverar sig mot stämmobeslutet där man har antagit Berit Assarssons m.fl. förslag, "Alternativt förslag till extrastämman 23 oktober 2018 ang annekteringsfrågan", med motivering att om förslaget verkställs bryter man mot lagen.

Tyrésö den 7 november 2018



Alessandro Persini

Era Lindh Alby 1:754  
Michael Dahl Alby 1:2  
Ting-Hey Chan Alby 1:132  
Kars-Erik Jerboget Alby 1:1005  
Peter Rudnik Alby 1:1007  
Olof Hammarström Alby 1:414  
Pierre Bengtsson Alby 1:510  
Romy EKHULT Alby 1:707  
Lennart Mårtensson Alby 1:224  
Magnus Gustafsson Alby 1:247  
Pia & Anders Johansson Alby 1:  
(Lm925)

BILAGA 52

Dan Sundmark Alby 1:201  
 Ann Røle Alby 1:558

Krister Gustafsson 1:1062 Fdg 2.

WENZ LUSCHMAN 1:889 Hg 217

Daniel Gustafsson 1:387 FTG 113

Åsa DeMander FTG 102

Stefan Clevesjö 1:475

Peter Lughe ~~1:55~~ Alby Pg 56

"Öie dindeberg-dinduet 1:833

Mats Nordin Hsg 162

Sofia Starck — " —  
 Alby 1:850

Nisse MSG

RO

Johanna Berdm Bruns	Renlarsgängen 307
KJEN BERGSTRÖM	FÄRICKEGÅNGEN 115
Jerkar Dahlin	Stensåtegången 98
Fredrik Arvedal	Alby 1:444
LEIF HULTSTRÖM	-u. 1:565
Bo Svantesson	u 1:2006
Jim van Wilsem	Alby 1:850
Suzie Osfeldt	Alby 1:27
Daniel Janson	Alby 1:652
Lug Brita E. Hamer	Alby 1:705
Kai Fougelberg	Alby 1:498
Jenny Bruns	PRG 168
Maj Kn Anderssted	Rlg 14
Lenn Cedar Lief	Rlg 64?
Stig Enbäck	Rlg 82
Lars Lindberg	Rlg 80
Ana Sofie Entsson	PRG 164
Bo Bengtsson	Btg 28
Karin Alvestrand	Bjmg 80
Kerstin Jansson	Rlg 111
Jesper Jansen	PRG 16
Eckert Brandt	Mrg 187
Jara Bruce	Rlg 164
Gull Pryll Baks	Bjmg 76
Maria Bahr	Bjmg 86