

## RESERVATION

Kommunstyrelsen 2024-01-29, punkt 7 - Uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Plogen 12-13 och att förbereda markanvisning

Jag reserverar mig mot antagandet av start-PM för planläggning av Plogen 12-13 för flerbostadshus för trygghetsboende eftersom detta innebär att kommunen river seniorbostäderna i stället för att renovera dem. Beslutet strider mot Moderaternas vallöfte 2022 att "*rusta och kvalitetssäkra seniorbostäderna i Enebyberg*".

I tekniska kontorets tjänsteutlåtande 230530 (KS 2020/0138 står "Översiktlig fastighetsekonomisk analys ger vid handen att en renovering av byggnaderna inte kan ge en rimlig avkastning." Analysen är inte förvånande vid beaktande av det bristande fastighetsunderhåll som förevarit under många år. Danderyds kommun har inte tagit sitt lagstadgade ägaransvar gällande sin underhållsskyldighet. Det eftersatta underhållet kan inte tas som intäkt för en rivning.

I förarbetena till Plan- och bygglagen finns utförligare resonemang kring PBL krav på fastighetsunderhåll. Avsikten med kravet på underhåll av byggnader är att dess egenskaper och funktioner ska bevaras, inte påtagligt försämrats, och att skicket ska hållas vårdat med hänsyn till omgivningen. Det är byggnadens ägare som har ansvaret för att underhållsskyldigheten fullgörs. Underhållsåtgärder enligt Plan- och bygglagen är något en fastighetsägare är skyldig att vidta. I förarbetena anges särskilt att de skador som uppstår genom bristande underhåll nästan alltid är mycket dyra att avhjälpa i efterhand. Ett regelbundet underhåll innebär därför att det på sikt medför kostnadsbesparingar. (prop. 1985/86:1 s. 512–514). Hade kommunen följt regelverket i PBL och fortlöpande reparerat det som var trasigt i seniorbostäderna hade dessa idag varit i ett helt annat skick. Hyresuttaget räcker självklart inte för att täcka konsekvenserna av år av bortprioriteringar som kommunen gjort gällande sin lagstadgade underhållsskyldighet.

Löpande fastighetsunderhåll krävs för att tillgångarna ska behålla sitt värde, funktion och skick. Kommunen har varken underhållit seniorbostäderna eller diskuterat behovet av underhållsåtgärder med hyresgästerna. Eftersom det saknas en systematisk och kostnadsberäknad analys av underhållsbehovet saknas nödvändigt underlag för beslut att riva seniorbostäderna. Det behövs en beräkning av omfattningen av det faktiska underhållsbehovet av seniorbostäderna i Enebyberg.

Moderaternas hantering av seniorbostäderna kan endast beskrivas som ett ansvarslöst slöseri. Jag hoppas kommunrevisorerna beslutar att granska kommunens fastighetsunderhåll och strategiska lokalförsörjning.

Jag reserverar mig mot uppdraget att ta fram förslag till ny detaljplan för Plogen 12-13 avseende flerbostadshus för trygghetsboende med 50-talet bostäder (TK tjut 230530, KS 2020/0138) eftersom seniora Enebybergsbor, i den medborgardialog kommunen anordnat, tydliggjort att man inte vill bo i flerbostadshus på höjden utan vill fortsätta att bo i radhus med markkontakt. Behovet av trygghetsbostäder är okänt eftersom socialkontoret inte har ställt frågan till seniora Danderydsbor. Behovet av trygghetsbostäder kan således inte motivera att seniorbostäderna i Enebyberg rivs.

Jag reserverar mig mot försäljning av Plogen 12-13 genom markanvisning eftersom kommunen då förlorar rådighet över det som byggs, dvs säkerställandet av upplåtelseformen trygghetsbostad. Kommunen saknar riktlinjer för markanvisning, det finns endast en policy. Enlig lag sedan 2015 ska alla kommuner ta fram och besluta om dels riktlinjer för exploatering och dels riktlinjer för markanvisning. Kommunen måste därför först besluta om riktlinjer och därefter förbereda markanvisning.

Jag reserverar mig mot att kommunen planerar en försäljning av mark som delvis ägs av Eneby andra samfällighetsförening (org nr 716417-2988). Av bilagan framgår dels en skiss, framtagen av Danderyds kommun, gällande den mark som ägs av samfälligheten och dels föreningens stadgar. Handlingarna visar att samfälligheten äger och förvaltar gemensam egendom (fastighetsbeteckning Plogen 1–38) bestående av vägar och allmän mark inom kvarteret, gatubelysning, VA-ledningar och brunnar, lekplats samt en kvartersstuga. I bilagan finns även samfällighetens stadgar visande att föreningen förvaltar "Anläggningssamfällighet tillkommen genom anläggningsbeslut 1975-04-18 (dnr AB2 77/75) fastställt av lantmäterimyndigheten." För det fall samfällighetens uppgift ska förändras, måste detta ske genom en speciell förrättning och bekräftas i nytt anläggningsbeslut. Kommunen kan således inte fatta beslut gällande mark som ägs och förvaltas av samfällighetsföreningen.

Utöver bristande fastighetsunderhåll finns andra myndighetskrav som kommunen inte heller följt men är ålagd att följa: krav på lägenhets- och statusbesiktning för att säkerställa fastighetens boendemiljö, systematisk brandskyddsarbete (SBA) för att förebygga brand i fastigheten, obligatorisk ventilationskontroll för att säkra inomhusklimatet och energiåtgång, uppföljning av energianvändning, kontroll av klimatskal, fuktskador samt sedvanlig kommunikation med hyresgäster.

Sammanfattande brister

Ingen hänsyn till vallöftet att rusta och kvalitetssäkra seniorbostäderna i Enebyberg

Ingen hänsyn till utförd medborgardialog

Ingen hänsyn till kommunens hållbarhetspolicy

Ingen besiktning, inventering eller kostnadsberäkning av renoveringsbehovet

2024-01-29

Carolin Robson

# ENEBY ANDRA SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Org.nummer: 716417-2988

---



Bilden visar i blått marken som ägs av samfälligheten. Bilden kommer från Danderyds Kommun i samband med att de skulle dra bredbandskablar till Plogen 11,12 och 13.

## Föreningen

De 34 fastigheterna 1–35 samt pensionärsbostäderna 34–66 (som företräds av Danderyds kommun) inom Hallongränd (fastighetsbeteckningar Plogen 1–38) bildar en samfällighetsförening. Samfälligheten äger och förvaltar gemensam egendom (fastighetsbeteckning Plogen 1–38) bestående av vägar och allmän mark inom kvarteret, gatubelysning, VA-ledningar och brunnar, lekplats samt en kvartersstuga.

Föreningens verksamhet bygger på ett s.k. anläggningsbeslut, som fastställts av lantmäterimyndigheten (1975). Anläggningsbeslutet anger att alla fastigheter är medlemmar och en enskild fastighetsägare kan inte lämna föreningen. De deltagande fastigheterna delar samfällighetens kostnader solidariskt med 1/51 del varav kommunens del utgör 17 pensionärsbostäder.

Till regelverket, som har sin grund i "Lagen om förvaltning av samfälligheter", hör också att om samfällighetens uppgift skall förändras, måste detta ske genom en speciell förrättning och bekräftas i nytt anläggningsbeslut.

# Stadgar för Eneby Andra Samfällighetsförening

---

## §1

Föreningens firma är Eneby andra samfällighetsförening.

## §2

Föreningen förvaltar följande samfällighet: Anläggningssamfällighet tillkommen genom anläggningsbeslut 1975-04-18 (dnr AB2 77/75 )

## §3

Samfälligheten skall förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess ändamål.

## §4

Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd egendom, som har del i samfälligheten upptagen under § 2.

## §5

För föreningen skall finnas en styrelse med säte i Danderyds kommun, Stockholms län. Styrelsen skall bestå av minst tre ordinarie ledamöter och högst tre suppleanter.

## §6

Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma för tiden mellan två ordinarie stämmor. Stämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. Övriga befattningar utser styrelsen inom sig.

## §7

Kallelse till styrelsesammanträde, vilken skall innehålla uppgift om förekommande ärenden, skall vara ledamöterna tillhanda minst 8 dagar före sammanträdet. Ledamot, som är förhindrad att närvara, skall genast meddela detta till ordföranden, som har att omedelbart kalla suppleant i ledamotens ställe.

## §8

Styrelsen är beslutsför när kallelse skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder här av skall styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ordinarie ledamöter infunnit sig till sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilka de flesta röstande förenar sig. Vid lika röstetal gäller den mening som biträdades av ordföranden.

Utän att ha angivits i kallelsen får ärende avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och ense om beslutet.

Fråga får utan hinder av bestämmelserna i första stycket avgöras utan kallelse om samtliga ordinarie ledamöter är ense om beslutet

Den som deltagit i avgörandet av ärende äger rätt att avge reservation mot beslutet. Sådan reservation skall avges före sammanträdet slut.

Över ärenden i vilka styrelsen fattat beslut skall föras protokoll som upptar datum, deltagande ledamöter och suppleanter, kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt fastställda reservationer. Protokollet skall justeras av ordföranden eller annan ledamot som vid förfall för ordföranden lett sammanträdet.

## §9

### **Styrelsen skall**

1. förvalta samfälligheten och föreningens tillgångar,
2. föra redovisning över föreningens tillgångar,
3. föra förteckning över deläggande fastigheter och dessas andelstal och ägare,
4. årligen inför ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse över föreningens

verksamhet och ekonomi,

5. om förvaltningen omfattar flera samfälligheter eller annars är uppdelad på verksamhetsgrenar och medlemmarnas andelar inte är lika stora i alla verksamhetsgrenarna, föra särskild redovisning för varje sådan gren,
6. i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter.

#### §10

För granskning av styrelsens förvaltning skall medlemmarna på ordinarie stämma utse en revisor och en suppleant. Revisionsberättelsen skall överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

#### §11

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1 april - 31 mars.

#### §12

Ordinarie stämma skall hållas årligen inom tre månader från räkenskapsårets utgång på tid som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan när den finner erforderligt utlysa extra stämma. Om stämman skall godkänna uttaxering skall styrelsen bereda medlemmarna tillfälle att under två veckor före stämman ta del av debiteringslängd, utvisande de belopp som skall uttaxeras, vad som åligger på varje medlem och när betalning skall ske. Före ordinarie stämma skall dessutom förvaltningsberättelse och revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för granskning under samma tid.

#### §13

Kallelse till stämma skall skriftligen utfärdas av styrelsen och vara medlemmarna tillhanda senast två veckor före stämman. I kallelsen skall anges vilka ärenden som skall förekomma på stämman och lämnas uppgift om plats där i § 12 angivna handlingar finns tillgängliga.

Andra meddelanden skall genom styrelsens försorg bringas till medlemmarnas kännedom genom skriftligt meddelande.

Styrelsen skall bereda avgivna motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.

#### §15

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande för stämman
2. val av två justeringsmän
3. styrelsens och revisorernas berättelse
4. ansvarsfrihet för styrelsen
5. framställningar från styrelsen eller motioner från medlemmarna
6. ersättning till styrelsen och revisorerna
7. styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
8. val av styrelse och styrelseordförande
9. val av revisorer
10. övriga frågor
11. meddelande av plats där stämmoprotokollet finns tillgängligt

#### §16

Fördelning av överskott skall ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheten

§17

Beslut fattas med acklamation om inte omröstning begärts. I fråga om omröstning mm. gäller 48,49, 51 och 52 §§ i lagen om samfälligheter. När omröstning skall företas skall till protokollet antecknas de omständigheter angående rösträtt, andelstal, ombud som har betydelse för bedömning av röstresultatet. Val skall ske med slutna sedlar om någon begärt det.

§18

Stämmoprotokollet skall justeras inom två veckor efter stämman och därefter hållas tillgängligt för medlemmarna.

§19

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas ett belopp minst motsvarande 20 % av ett basbelopp per den 1 januari året närmast före räkenskapsårets början.

Stadgarna behandlade och antagna på stämma 2002-05-15 efter att ha renskrivits och i §5 har antalet suppleanter utökats från högst 2 till högst 3. Kommentarer till stadgarna finns tillgängliga hos utsedd styrelse.