



Bystämman Informerar

Till alla medlemmar i Bystämmans samfällighetsförening

Detta informationsblad delas ut till alla medlemmar i Bystämmans samfällighetsförening samt läggs ut på föreningens hemsida www.ellagard.se

Kommande större arbete i föreningen (asfaltering mm), inledning

Efter sommaren, med start i slutet av augusti-början av september, kommer vi att genomföra följande större arbete i föreningen

- Alla gångar, gång- och cykelvägar och gränder kommer att få ny asfalt
- Belysningen utomhus är väldigt dålig på en del platser. Denna kommer att förbättras
- Vi kommer att bygga ut fiber för TV, telefon, datatrafik mm till alla fastigheter
- 12 st skyltar som anger gång- och cykelväg kommer att sättas upp.

Vi gör alltihop en ett enda sammanhang för att bara behöva gräva och asfaltera en gång. Efteråt kommer det att se snyggt ut i området.

Hela insatsen avses att finansieras genom att föreningen lånar pengar. Styrelsens nuvarande bedömning är att det inte ska behöva påverka samfällighetavgiften, vilket ska gå om inte årskostnaden (räntor + amorteringar) överskrider 400 tkr. Behöver vi låna 4 Mkr så kan detta klaras med en amorteringstid om 15 år, givet att inte räntan går väsentligt över 4 % en bit in på 2020-talet. Det är mindre än halva livslängden på det vi gör om man går på Villaägarförbundets beräkningsmodeller. Skulle lånebehovet bli mer än 4 Mkr så kan amorteringstiden, utan problem, förlängas till 20 år, åtminstone enligt två av de banker vi talat med.

Föreningen har anlitat en extern projektledare för hela detta arbete. Upphandling av entreprenörer pågår, liksom kontakter med banker för att säkerställa finansieringen.

Asfaltering av gångar och gränder

Våra gångar och gränder är i dåligt skick. Det är stora sprickor och hål i asfalten. På många ställen har regnvattenflöden underminerat asfalten så det ser nästan ut som en hängmatta. Vi har, under de senaste 4 åren asfalterat om alla våra P-platser. Nu är det dags att åtgärda resten.

Nuvarande asfalt kommer, till stor del, att rivas upp. Underlaget ska jämnas till och efter det läggs det på ett nytt asfaltlager.

För alla de som har asfalt från gränden upp till den egna entrén kommer var och en att få ett erbjudande om att byta ut asfalten även där. Kostnaden för den åtgärden får varje enskild fastighetsägare dock stå för. Det kommer inte att bli en hög kostnad och den är anpassad efter hur mycket asfalt som ska åtgärdas. Väljer man att avstå så kommer det bara att bli en anpassning från gränden till den egna uppgången som beror på att det nya asfaltlagret blir 3-4 cm tjockt.

Har man plattor eller annat ytmaterial på den engas uppgången så är det upp till varje fastighetsägare att genomföra eventuell anpassning.

Ni måste komma ihåg att gränsen för den egna fastigheten mot den samfällda marken går i förlängningslinjen mellan förrådets yttervägg mot gränd, inte i grändens asfaltkant mot jordplantering.

Styrelsen kommer att kontakta varje enskild fastighetsägare för att klara ut behovet av anpassning.

Notera att det på många platser ligger rötter som antingen redan är på väg att tränga upp genom nuvarande asfalt eller går tvärs över gången under asfaltytan. För att nylagd asfalt ska få en lång livslängd kommer sådana rötter att kapas och tas bort.

Åtgärdande av belysning

Ulf och Mats var ute i vintras, en riktigt mörk kväll, och gick igenom området för att kontrollera status på belysning. Vi konstaterade att det finns en hel del mörka platser som inte är bra från trygghetssynpunkt. Därför kommer

- 9 nya belysningsstolpar att sättas upp
- 7 stolpar att flyttas till nya platser
- Armaturen på två stolpar att bytas ut från enkel armatur till dubbel armatur.

Detta kräver en hel del ny ledningsdragnings. Den kommer att ske när asfalten ändå är borta från våra gångar och gränder och stolparna sätts också upp då.

Utbyggnad av fiber

Vårt nuvarande kabelnät för överföring av TV, bredbandstjänster mm är från 1974. Det har en, bedömt, kvarvarande teknisk livslängd av mellan 5 och 10 år. Sedan måste det ersättas oavsett om vi vill det eller ej. Nätet är en del av den samfällda egendomen enligt förrättningsbeslutet från 1974.

Vi har därför beslutat att bygga ut ett fibernät inom området som ska kunna ersätta det gamla nätet när styrelsen så bedömer det mest lämpligt. Vi vill påpeka att eftersom kabelnätet är en del av den samfällda egendomen så kommer utbyggnaden av nytt nät att beröra samtliga fastigheter inom området. Det är Centralradioservice AB i Sundbyberg som fått förtroendet att bygga ut vårt fibernät.

Fibern kommer att läggas i rör 30 cm under markytan. Detta förläggs till gångar och gränder och sker när vi ändå har rivit upp asfalten. Anslutning till varje fastighet kommer att ske genom att rör läggs 30 cm under markytan, i första hand genom grävning i mjuk mark, rakt in

mot entrédörren. Bredvid entrédörren kommer det att göras en genomföring och det hela slutar med en anslutningsenhet som sitter på insidan av huset vid entrédörren. Plats i detalj bestäms i varje enskilt fall med berörd fastighetsägare.

För dig som har plattor eller annat material i uppgången till den egna fastigheten så måste dessa lyftas upp för att rör och fiber ska kunna etableras. Det måste du svara för själv. För dig som har en träaltan på framsidan huset så kommer man att lätta på yttersta och innersta brädan i altanen för att kunna få in rör och fiber. För dig som har enplanshus kan lösningen vara att gå in via det ursprungliga förrådet på framsidan av huset och sätta anslutningsenheten på lämplig plats. I alla dessa fall kommer det att ske kontakt med varje enskild fastighetsägare för att hitta bästa möjliga lösning.

Det varje fastighetsägare kan komma att behöva göra själv att lyfta på eventuella plattor där rör för fiber ska läggas ner samt att finputsas vid återställandet efter utbyggnad. Eventuella buskar kan också komma att behöva ersättas om de ej går att återplantera.

Stolpar med gång-/cykelvägsskyltar

De två vägar som går parallellt med Ellagårdsvägen är gång- och cykelvägar, inget annat. Detta är uppenbarligen inte tillräckligt tydligt för alla som rör sig i området. Vi kommer därför att sätta upp stolpar med tydliga skyltar så att gällande regler blir tillräckligt klara.

Det är sammanlagt 12 st som kommer att sättas upp vid alla vägar som leder från P-platserna in i området.

Nödvändiga förberedelser

För att planerade åtgärder ska kunna genomföras på ett fullgott sätt **måste varje fastighetsägare** vidta följande åtgärder:

- Buskage, häckar och liknande ska klippas ur så att det finns minst 5 cm fritt utrymme mellan asfaltkanten i gränden och buskarna/häcken. Enstaka undantag kan komma att godtas när det gäller särskilt värdefulla prydnadsbuskar, dock inte när det gäller häckar. Vi påminner om att häckar, buskar etc oftast står på samfälld mark.
- Planera för, och kunna visa, var fiber ska dras in iu huset och var anslutningsboxen ska monteras.
- Ha kontakt med styrelsen angående uppgången till den egna fastigheten, dragning av fiber in till huset samt ev hänsynstagande till känsligt buskage.
- Se till att murar mm som "tillhör den egna fastigheten" men som de facto står på samfälld mark eller på kommunens mark omhändertas. Samfälligheten ikläder sig inget som helst ansvar för ev skador eller behov av åtgärder.

Fortsatt arbete

Offertter från entreprenörer inkom till vår projektledare senast den 28 maj. Styrelsen kommer, tillsammans med projektledaren, att gå igenom dessa offertter och välja ut den entreprenör som ska få förtroendet att utföra arbetet tillsammans med Centralradioservice AB.

Låneoffertter från vidtalade banker förväntas inkomma senast den 29 maj. Styrelsen kommer att gå igenom dessa och välja ut långivande bank.

Ytterligare information planeras att skickas ut till alla medlemmar efter vårt styrelsemöte den 7 juni. Vid extra föreningsstämman kommer proposition att ställas avseende genomförda av här beskrivna åtgärder.

Ny Underhålls- och Förnyelseplan

Den nuvarande Underhålls- och Förnyelseplanen är från 2013. Med genomförandet av åtgärderna ovan kommer den att vara, i hög grad inaktuell. Ny Underhålls- och Förnyelseplan kommer därför att utformas och föreslås för beslut vid årsstämman 2018.