

# Älvsala Nya Tomtägarförening

## Kallelse och dagordning till extra föreningsstämma

Medlemmarna i Älvsala Nya Tomtägarförening kallas härmed till extra föreningsstämma i samband med det traditionella sommarmötet lördagen den 5 juli 2025 kl. 11.00 på fotbollsplanen i Älvsala. Avprickning från kl 10.30. Tag gärna med något att sitta på och vatten att dricka om det är en varm dag.

Poströstning erbjuds som komplement för de som inte kan eller vill närvara fysiskt. Den som väljer att poströsta måste vara medveten om att förslag till beslut etc kan komma att formuleras om under den fysiska stämman. Poströsterna måste inkomma senast kl 18 den 4 juli 2025.

Det går också bra att lämna fullmakt till någon granne etc. Fullmaktsblankett finns på hemsidan. Möteshandlingarna hålls tillgängliga på [www.alvsala.se](http://www.alvsala.se) senast från och med fredag 27 juni 2025.

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av sekreterare för stämman
4. Val av två justerare (tillika rösträknare)
5. Fastställande av dagordning
6. Fråga om stämman utlysts i behörig ordning
7. Upprättande av röstlängd
8. Förslag till beslut gällande policy för föreningens agerande avseende otillåten bebyggelse med mera på fastigheten Älvsala 1:1
9. Tid och plats för protokolljustering
10. Stämman avslutas

## **Extra föreningsstämma i Älvsala Nya Tomtägarförening**

### **Stämmans genomförande**

Stämman genomförs på traditionellt sätt, genom ett möte på fotbollsplanen i Älvsala, med poströstning som komplement för de som inte kan eller vill delta på plats.

Även fullmakt kan användas, i enlighet med stadgarna.

Alla beslut dokumenteras i mötesprotokollet som justeras och publiceras på [www.alvsala.se](http://www.alvsala.se) ca 14 dagar efter stämman.

Styrelsens ordförande öppnar mötet och föreslår att styrelsens ordförande även väljs till ordförande för föreningsstämman.

### **Ärendeförteckning**

6. Enligt stadgarna ska kallelse vara medlemmarna tillhanda senast åtta dagar före extra stämma. Utskick med vanlig post till och e-post har gjorts den 26 juni. Möteshandlingarna har publicerats på [www.alvsala.se](http://www.alvsala.se) den 27 juni

7. Röstlängden upprättas fysiskt med hjälp av medlemsregistret och inkomna poströster, och förevisas justerarna.

8. Se separata ärenden nr 8.

## Ärende 8

### Älvsala Nya Tomtägarförening

#### Styrelsens förslag till policy för föreningens agerande avseende otillåten bebyggelse med mera på fastigheten Älvsala 1:1, uppdaterad 2025-07-05.

##### Inledning

Årsstämman 2023 beslutade om en policy för hur föreningen ska agera när det gäller otillåten bebyggelse med mera på föreningens gemensamma mark – fastigheten Älvsala 1:1. När policyn skulle genomföras har det visat sig att den är oklart formulerad och kan missförstås. Policyn har därför uppdaterats och ett nytt stämmobeslut behövs.

##### Bakgrund

I samband med arbetet med att ta fram nya detaljplaner för Älvsala uppmärksammade styrelsen att det finns bebyggelse i anslutning till tomtmark, som ligger helt eller delvis på föreningens gemensamma mark och i några fall inom vägområdet. Dessa byggnader/byggnadsverk (ca 20 stycken), mestadels friggebodar eller gäststugor) har uppförts under årens lopp - nästan alltid utan föreningens kännedom eller dokumenterat godkännande.

Det finns också nuvarande eller tidigare medlemmar, som ianspråktagit föreningsmark i anslutning till sina tomter och ibland även hägnat in denna.

##### Vad säger lagen?

Enligt Plan & Bygglagen (PBL 2010:900, 9 kap) gäller följande för otillåten bebyggelse:

###### *Lovförelägganden*

17 § Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande).

###### *Rättelseförelägganden*

20 § Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Den tioårsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål. Lag (2011:335).

Enligt Jordabalken (JB 2009:180, 3 kap) gäller följande:

12 § Har byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på angränsande mark, och skulle anläggningens borttagande eller förändring medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är denne ej skyldig att avträda den mark som sålunda tagits i anspråk, förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Vad som sagts nu gäller dock ej, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande marken med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen överlätits till annan, denne ägde kännedom därom vid sitt förvärv.

Den angränsande markens ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. Om marken före intrånget har upplåtits med tomträtt, är tomträtthavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. Lag (2009:180)."

### **Vad säger praxis?**

En tomtägarförening har i regel rätt att ta bort ett staket som någon uppfört utan tillstånd på föreningens mark, eftersom det räknas som olovligt nyttjande av annans fastighet.

Här är några viktiga juridiska principer som gäller:

#### ***Om föreningen äger marken:***

Föreningen har då rådighet över marken och kan kräva att otillåtna anläggningar (som inhägnader mm) tas bort.

Om staketet hindrar allmän passage eller strider mot strandskyddsregler, kan även Länsstyrelsen förelägga om borttagning.

#### ***Om staketet satts upp utan tillstånd:***

Det kan betraktas som intrång eller olovligt byggande. Föreningen kan då antingen:

- Själv ta bort staketet om det är uppenbart olovligt, eller
- Gå via juridisk process till exempel föreläggande eller domstol om det finns oklarheter.

#### ***Om det finns tvist om markägandet:***

Då bör frågan lösas genom fastighetsbestämning hos Lantmäteriet eller i domstol.

### **Syfte med denna policy**

Syftet med denna policy är att ge styrelsen god vägledning för hantering av olika typer av överträdelser gällande gemensam förenings mark. Styrelsen ska inte agera "polis", styrelsens ska kunna ta ansvara för att värna om vår gemensamma egendom.

#### ***Individuellt personligt ansvar.***

Detta är en förslagen policy för styrelsens hantering av vår gemensamma förenings mark, men det tar inte bort möjligheten för individer att agera i enlighet med lagar och förordningen, i de fall man anser sig ha skäl till det.

### **Förslag till hantering**

Styrelsen har kommit fram till att det, baserat på lagarna och praxis ovan, finns ett behov av en policy för hur föreningen ska agera avseende otillåten bebyggelse med mera på föreningens och därmed medlemmarnas gemensamma mark, och föreslår lydelse enligt bilaga 1.

***Styrelsen föreslår att stämman beslutar att godkänna policy för föreningens agerande avseende otillåten bebyggelse med mera på fastigheten Älvsala 1:1 enligt ovan och bilaga 1.***

**Håller du med om styrelsens förslag, rösta JA.**

**Vill du rösta mot förslaget, rösta NEJ.**

## **Policy för föreningens agerande avseende otillåten bebyggelse med mera på fastigheten Älvsala 1:1**

- Policyn syftar till att ge styrelsen vägledning i hur otillåten bebyggelse och andra otillåtna åtgärder på föreningens gemensamma mark ska hanteras, det vill säga byggnader och byggnadsverk på föreningens mark.
- Policyn avser även annan åtgärd som kan ge påverkan på föreningens mark eller på annat sätt försätta föreningen i juridisk, ekonomisk eller försäkringsansvarsmässigt negativ position eller risk. Det kan till exempel vara att:
  - utan tillstånd fälla träd på föreningens mark
  - att inte ta hand om sitt dagvatten inom fastigheten
  - att ha ett upplag på föreningens mark eller inhägnad eller på annat sätt ianspråktagande av föreningens mark.

Det är fastighetsägarens ansvar att känna till sin fastighets avgränsning. Om tomtpinnar saknas och osäkerhet finns ska en inmätning av fastigheten göras. Det är givetvis inte tillåtet att annektera någon del av varken föreningens gemensamma mark eller del av någon annans tomtmark.

Ny eller ändrad infart kräver godkännande från Älvsala Vägförening.

### **Policyn avser inte**

Policyn avser inte byggnation inom medlemmarnas fastigheter. Gällande detaljplan och kommunens byggregler ska följas vid ny-, till- och ombyggnation. Nödvändiga lov och tillstånd ska finnas.

### **Föreningens hantering av otillåten bebyggelse med mera**

- All bebyggelse som av styrelsen bedöms yngre än 10 år och andra otillåtna åtgärder på föreningens mark kan komma att anmälas till kommunen eller i förekommande fall till polisen vid till exempel otillåten och olaglig trädfällning.
- Kommunen hanterar inte otillåten bebyggelse (som skulle betraktats som bygglovspliktig) som bedöms äldre än 10 år. Ingen anmälan kommer av styrelsen, att ske för denna bebyggelse.
- Annektering av annans mark preskriberas inte (enligt Jordabalken) och marken ska därför alltid återställas i samråd med styrelsen.
- Styrelsen skall påtala och protokollföra överträdelser.
- Inga nya permanenta medgivanden för att bygga utanför tomtgränsen eller annat ianspråktagande av förenings mark, kommer att ges till medlemmar. Därmed kan inte byggnader som finns utanför tomtmark idag ersättas av nya om de behöver rivas.
- Styrelsens kan bevilja temporära tidsbegränsade tillstånd för åtgärder som ligger inom ramarna för detaljplanens regler. Kan exempelvis gälla temporära tillstånd i samband med byggen.