

**Välkomna till
Informationsmöte
och
Extrastämma I
2017**

Lökeberg Småbåtshamn Samfällighetsförening

Informationsmöte

**Vi hälsar lantmätare
Peter Brynte välkommen.**

Lökeberg Småbåtshamn Samfällighetsförening

**Peters uppgift är att hjälpa
LSS att ta fram ett anläggningsbeslut
som skall ligga till grund för en
transparent, säker och lätt-
administrerad förvaltning
av LSS**

**Vi börjar med att gå igenom
några lantmåteritekkniska
grundbegrepp.**

**Sedan hoppas jag att vi
får en livlig frågestund.**

Vad är en gemensamhetsanläggning(GA)?

- En GA är en anläggning som ägs gemensamt av flera fastigheter och som i lagens mening bedöms vara nyttig för medlemmarnas fastigheter under en obegränsad tid framöver.
- Anläggningen som ni alla är delägare i är en hamn registrerad som Lökeberg GA:8
- GA:ar är knutna till de fastigheter som har andel. Med andelen följer både rättigheter och skyldigheter.
- En fastighet kan, med stöd av anläggningslagen efter en förrättning, tvingas att avstå mark för en GA.

Vad är en samfällighetsförening?

- En samfällighetsförening är en juridisk person som bildas för att förvalta något som är till nytta för flera fastigheter. Det kan handla om mark eller anläggningar.
- Ett gemensamt markområde kallas samfällighet (eller marksamfällighet) och gemensamma anläggningar kallas gemensamhetsanläggningar(GA)
- I detta fall är det samfällighetsföreningen LSS som förvaltar hamnanläggningen, Lökeberg GA:8.
- För samfällighetsföreningar gäller lagen om förvaltning av samfälligheter

Vad är ett anläggningsbeslut I ?

- Ett anläggningsbeslut anger vad en gemensamhetsanläggning omfattar.
- En samfällighetsförening får bara syssla med sådant som ingår i gemensamhetsanläggningen och anläggningsbeslutet sätter därmed gränsen för vad samfällighetsföreningen genom sin stämma och styrelse får ägna sig åt.
- På det sättet begränsas vilka kostnader som kan drabba fastigheterna och deras ägare. Därigenom skyddas medlemmarnas lagfarna egendom.

Vad är ett anläggningsbeslut II ?

- Ett anläggningsbeslut fattas genom en anläggningsförrättning genomförd av en myndighet – Lantmäterimyndigheten.
- I beslutet anges hur anläggningen skall genomföras och vilka fastigheter som skall ha del i den.
- Genom förrättningen beslutas också hur kostnaderna för anläggningens genomförande och drift skall fördelas. Det görs vanligen genom att deltagande fastigheter tilldelas ett andelstal, som anger den andel som varje fastighet skall betala.
- I nuvarande beslut är andelstalet 1(ett), men samtidigt är en anläggning uppdelad i sektioner. Indirekt får man på det sättet en till nytta/kvaliteten anpassad kostnad och avgiftsuttag.

Vad är ett anläggningsbeslut III ?

- Alternativet är att i stället fördela kostnaderna direkt i förhållande till åtnjuten nytta/kvalitet genom anpassade andelstal och utan sektionsindelning av anläggningen.
- I dag försöker man arbeta med andelstal hellre än sektioner (undantag: Om det gäller längre och förgrenade enskilda vägnät.)
- Det blir då lättare att sköta föreningens förvaltning.

Vilka får äga en gemensamhetsanläggning (GA)?

- Till skillnad från fastigheter, som kan ägas av antingen juridiska eller fysiska personer, så är en GA knuten till de fastigheter som har del i anläggningen.
- Storleken av andelen i GA bestäms samtidigt med anläggningsbeslutet.
- Andelen utgör en integrerad del av delägarfastigheten och följer med fastigheten vid försäljning eller annan äganderättsöverlåtelse.
- Ägarna till de fastigheter som ingår i samfälligheten har ett obegränsat och solidariskt ekonomiskt ansvar för samfällighetens verksamhet.

Vilka fastigheter får vara med i GA 8?

- Av tradition gäller att ägande fastighet i GA:8, måste ha en fastighetsbeteckning som börjar med något av följande traktnamn:
Granneby, Gullbringa, Kulperöd, Lökeberg, Restad, Risby, Skårby, Veneröd och Vävra

Vad är en omprövningsförrättning?

- Ett anläggningsbeslut i en GA gäller för all framtid, men kan omprövas genom en ny förrättning om förhållandena ändras eller det framkommer ett klart behov av det. I detta fall utvidgat område för att ge plats till vågbrytare och anpassning av andelstalen till båtens storlek och typ av bryggplats mm.
- Normalt sköts denna procedur helt av Lantmäteriet men blir då ofta tidskrävande och dyr.
- LSS har valt att underlätta denna process genom att försöka få samtliga medlemmar att skriva på överenskommelse om omprövning. Genom överenskommelsen preciseras de yrkanden som föreningen ställer sig bakom. Detta kan minska lantmäteriräkningen och även minska risken för fördröjande överklaganden.

Vad är ett andelstal – jag repeterar

- Andelstalet för drift av anläggningen skall förhålla sig till i vilken omfattning som en viss fastighet och dess ägare, d v s medlemmar i föreningen, använder den gemensamma anläggningen. Används för att fördela löpande driftskostnader.
- Andelstalet för utförande av anläggningen skall motsvara fastighetens nytta av anläggningen. Det används för att fastställa hur stor del av investeringen som dessa skall betala. Utförandeandelstalet är också ett mått på hur stor andel man äger av anläggningen.
- Båda slagen av andelstal skall finnas för varje fastighet och beslutas i lantmäteriärendet. De är ofta (men inte nödvändigtvis) lika stora tal.

Varför behöver vi ett nytt anläggningsbeslut?

- Vågbrytaren kan förlängas.
- Det ekonomiska ansvaret för vågbrytaren lastas av från brygglaget på Brygga 1. (I nuvarande anläggningsbeslut, sektion 1).
- Andelstalen skall anpassas till så att investeringen och den årliga avgiften anpassas till den standard på brygga man valt och hur stor plats man behöver.
- I tillägg blir det möjligt att åstadkomma mycket billigare platser på Brygga 6 genom att anpassa andelstalen för den samfällt ägda muddringen och vågbrytaren.
0 för muddringen och <1 för vågbrytaren.
- Härigenom uppfyller vi principen att ingen skall behöva betala för en standard han inte behöver.
- Administration av drift och underhåll blir enklare att revidera eftersom den blir mera transparent.

Varför behöver vi ett nytt anläggningsbeslut?

- Hamnen görs framtidssäker genom att den i en framtid kan förses t.ex. med uttag för laddning av elbåtar. Tråkigt om våra barn och barnbarn bara kan ha bensin- eller dieseldrivna båtar i den nya hamnen för all framtid.
- Stämman ges rätten att enklare än idag ta in nya andelsägare.

Varför behöver vi ett nytt anläggningsbeslut?

- Det här var några exempel att starta från. Mer förslag hoppas vi kommer in under våra brygglagsvisa samråd under våren.
- Det kan noteras att styrelsen vill slå vakt om brygglagens positiva roll och vill se till att detta kommer till tals i framför allt stadgarna.
- **Nu är det dags för frågestunden. Var så goda.**

Extrastämman I 2017

Lökeberg Småbåtshamn Samfällighetsförening

Dagordning

- 1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.**
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
3. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
4. Godkännande av kallelse.
5. Godkännande av röstlängden.
6. Mandat att lämna in en preliminär ansökan om omprövning.
Förslag till beslut:
Stämman ger styrelsen i uppdrag att lämna in en preliminär begäran om omprövning enligt utsänt förslag
7. Information om den prisbild som inlämnade offertsvar indikerat.
8. Övriga frågor.
9. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
10. Avslutande av mötet.

Dagordning

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
- 2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.**
3. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
4. Godkännande av kallelse.
5. Godkännande av röstlängden.
6. Mandat att lämna in en preliminär ansökan om omprövning.
Förslag till beslut:
Stämman ger styrelsen i uppdrag att lämna in en preliminär begäran om omprövning enligt utsänt förslag
7. Information om den prisbild som inlämnade offertsvar indikerat.
8. Övriga frågor.
9. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
10. Avslutande av mötet.

Dagordning

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
- 3. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.**
4. Godkännande av kallelse.
5. Godkännande av röstlängden.
6. Mandat att lämna in en preliminär ansökan om omprövning.
Förslag till beslut:
Stämman ger styrelsen i uppdrag att lämna in en preliminär begäran om omprövning enligt utsänt förslag
7. Information om den prisbild som inlämnade offertsvar indikerat.
8. Övriga frågor.
9. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
10. Avslutande av mötet.

Dagordning

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
3. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
- 4. Godkännande av kallelse.**
5. Godkännande av röstlängden.
6. Mandat att lämna in en preliminär ansökan om omprövning.
Förslag till beslut:
Stämman ger styrelsen i uppdrag att lämna in en preliminär begäran om omprövning enligt utsänt förslag
7. Information om den prisbild som inlämnade offertsvar indikerat.
8. Övriga frågor.
9. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
10. Avslutande av mötet.

Dagordning

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
3. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
4. Godkännande av kallelse.
- 5. Godkännande av röstlängden.**
6. Mandat att lämna in en preliminär ansökan om omprövning.
Förslag till beslut:
Stämman ger styrelsen i uppdrag att lämna in en preliminär begäran om omprövning enligt utsänt förslag
7. Information om den prisbild som inlämnade offertsvar indikerat.
8. Övriga frågor.
9. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
10. Avslutande av mötet.

Dagordning

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
3. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
4. Godkännande av kallelse.
5. Godkännande av röstlängden.

6. Mandat att lämna in en preliminär ansökan om omprövning.

Förslag till beslut:

Stämman ger styrelsen i uppdrag att lämna in en preliminär begäran om omprövning enligt utsänt förslag

7. Information om den prisbild som inlämnade offertsvar indikerat.
8. Övriga frågor.
9. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
10. Avslutande av mötet.

Mandat att lämna in en preliminär ansökan om omprövning.

Stämman ger styrelsen i uppdrag att lämna in en preliminär begäran om omprövning enligt nedan:

Ansökan om omprövning för Kungälv Lökeberg ga:8

Med stöd av beslut därom på extra föreningsstämma med medlemmarna i 717901-1403 Lökeberg Småbåtshamns Samfällighetsförening ansöker föreningen härmed om omprövning för Kungälv Lökeberg ga:8. Protokoll från stämman, med laga-kraft-bevis, biläggs som bilaga 1.

Genom omprövningen skall brygganläggningen restaureras och kompletteras för återställd funktionalitet och förbättrat skydd mot erosion och uppgrundning som nu tynger anläggningen.

Nytt anläggningsbeslut behöver för det första utformas så att de anläggnings-åtgärder som framgår av bilagd tillståndsdom från Mark-och miljödomstol görs till en angelägenhet för samfällighetsföreningen genom att ingå i det gemen-samma ansvaret. Domen biläggs som bilaga 2.

Inom föreningen pågår redan ett arbete med målsättning att åstadkomma beslutsunderlag i form av medgivanden och yrkanden som bekräftas i en överens-kommelse enligt anläggningslagen. Undertecknanden av samtliga eftersträvas.

Dagordning

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
3. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
4. Godkännande av kallelse.
5. Godkännande av röstlängden.
6. Mandat att lämna en preliminär in ansökan om omprövning.

Förslag till beslut:

Stämman ger styrelsen i uppdrag att lämna in en preliminär begäran om omprövning enligt utsänt förslag

7. Information om den prisbild som inlämnade offertsvar indikerat.

8. Övriga frågor.
9. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
10. Avslutande av mötet.

Prisbild efter offert svar

TOTAL KOSTNAD HAMN

(Baserad på bl.a. Fastpris offerter från Incerno och SF Pontona)

Flytbryggor: Budgetoffert från SF Pontona)

B3 (55 m): $364\,900 \times 1.25 = 456\,000$

B4 (50 m): $343\,000 \times 1.25 = 429\,000$

Y-bommar: (Budgetoffert från SF Pontona)

B3: $4472 \times 37 \times 1.25 = 207\,000$

B4: $4472 \times 32 \times 1.25 = 179\,000$

B2: $4472 \times 36 \times 1.25 = 207\,000$

Muddring / rivning / vågbrytare: 2 599 000

Prisbild efter offert svar II

Projektledare / inspektion: 400 000

Markarbeten egen regi: 200 000

Brygga 1B: Ca 100 000.

Ramp sjösättning: 100 000

Spång mellan gammal och ny vågbrytare: 50 000

Deponiavgift Statens Fastighetsverk: 300 000*

Markavtal: 130 000*

TOTALT + 20% of. 4 927 000 x 1.2 + 430 000 ~ 6 350 000

* Fasta priser ej 20% tillägg.

Meterpris. Kostnadsbild.

Anläggningslagen och samfällighetslagen har ett skydd mot överkostnader.

För att uppfylla denna lag har Brygga 6 lämnats kvar.

Här muddras inte. Dessutom har man inte full nytta av vågbrytaren. Härigenom blir meterkostnaderna lägre för båtplatser vid denna brygga.

Fördyring för övriga bryggor, undviks om nya medlemmar tas in i motsvarande mån

	Brygga 1B	Brygga 2	Brygga 3 & 4	Brygga 6
Plats er per brygga	11	37	66	11
Meter per brygga	25	119	209	28
Pris per meter	17209	12409	16769	5209
Fört/bom/plats	6 000	5 870	5 870	

Prisbild bryggplatser I.

För att få hela bilden måste kostnaden för vår dom, bygglov och omprövningsförrättning tas fram och ingå i andelstalet.

Denna kostnad betalas av alla, även nya medlemmar, eftersom det lagliga skyddet av hamnen är en förutsättning för att hamnen ska finnas och brukas.

Kostnaderna ökar med 2-300 000 kr om vi inte får alla påskrifter, dessutom försenas hamnen från dagens 2019 till 2020 i värsta fall 2021.

Uppskattningen idag med allas påskrift är 1,8 Mkr, men kostnaden för bygglov och omprövning är svår att uppskatta.

Prisbild bryggplatser II.

Om vi har amorterat av denna kostnad krävs ingen ytterligare kontantinsats när ett lån på hamnprojektet tas upp.

Ca en fjärdedel är redan amorterad.

Fördyring för övriga bryggor, undviks om 15 nya medlemmar tas in från kölistan. I det följande har räknats med denna utökning.

Med 110 medlemmar måste 10-12% läggas till bryggplatspriserna nedan

Prisbild bryggplatser III.

Följande antaganden görs:

- Ränta: 1,7 % (offert)
- Kontant insats: Återstående avbetalning av ansökningskostnaderna= drygt 4000 kr per år under 2017, 2018 och 2019
- Ränteavdrag: 0 (reserv mot räntehöjning)
- Amortering: 30 år(offert)
- Avsättning till underhållsfond: 1% (varierar från brygga till brygga)
- Avgift till LSS: 300 kr/år
- Hela hamnkostnaden lånas upp utan ytterligare kontantinsats.

Prisbild bryggplats III.

Årskostnad per båtplats

Bredd på båtplats	Brygga 1B	Brygga 2	Brygga 3 & 4	Brygga 6
2	2 725	2 141	2 664	925
2,25	2 983	2 327	2 916	1 003
2,5	3 241	2 514	3 168	1 081
2,75		2 700	3 419	1 159
3		2 886	3 671	1 238
3,25		3 072	3 922	
3,5		3 258	4 174	
3,75		3 444	4 425	
4		3 630	4 677	

Bredd mellan Y-bommar, m	Båttyp	Pontonans tumregel för tillägg: Båtens bredd vid fender list + cm
2,0 m	Mindre båt, styrpulpet	2 x 15 - 20 cm
2,5 m	Daycruiser 21-23 fot	2 x 20 cm
3,0 m	Daycruiser 24-25 fot	2 x 25 cm
3,5 m	Kabinbåtar 26-29 fot	2 x 30 cm

Dagordning

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
3. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
4. Godkännande av kallelse.
5. Godkännande av röstlängden.
6. Mandat att lämna en preliminär in ansökan om omprövning.

Förslag till beslut:

Stämman ger styrelsen i uppdrag att lämna in en preliminär begäran om omprövning enligt utsänt förslag

7. Information om den prisbild som inlämnade offertsvar indikerat.

8. Övriga frågor.

9. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
10. Avslutande av mötet.

Tidplan

2017		2018		2019		2020		2021	
Samråd	Projektering	Upphandling		Projekt	Färdig hamn				
Inlämning			Beslut						
Samråd		Projektering	Upphandling						
Inlämning				Beslut		Projekt	Färdig hamn		
Samråd					Projektering	Upphandling		Projekt	Färdig hamn
Inlämning				Lantmäteriförättning					
<p>Hoppets blåa färg - allt ska stämma-alla skriver på.</p> <p>S tridiga viljor som samsas-alla skriver på</p> <p>Underskrifter saknas - Lantmäteriet tar över</p>									

Checkräkningen omplacerad

Vår kontokredit är nu omlagd till lån med amortering på fem år.
Första amortering blir i november.

I samband därmed blir räntan på lånet 2,75 % (idag 4,65 %).

Dagordning

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
3. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
4. Godkännande av kallelse.
5. Godkännande av röstlängden.
6. Mandat att lämna en preliminär in ansökan om omprövning.

Förslag till beslut:

Stämman ger styrelsen i uppdrag att lämna in en preliminär begäran om omprövning enligt utsänt förslag

7. Information om den prisbild som inlämnade offertsvar indikerat.
8. Övriga frågor.
- 9. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.**
10. Avslutande av mötet.

Dagordning

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
3. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
4. Godkännande av kallelse.
5. Godkännande av röstlängden.
6. Mandat att lämna en preliminär in ansökan om omprövning.

Förslag till beslut:

Stämman ger styrelsen i uppdrag att lämna in en preliminär begäran om omprövning enligt utsänt förslag

7. Information om den prisbild som inlämnade offertsvar indikerat.
8. Övriga frågor.
9. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.

10. Avslutande av mötet.

SLUT