



## Många frågor.

*Styrelsen får många frågor, så därför går vi ut med nyhetsbrev 5 där de vanligaste frågorna besvaras*

### Varför behövs en överenskommelse?

Vår hamn är sedan 1995 en gemensamhetsanläggning (Lökeberg GA 8). Förvaltningen av en GA styrs strikt av anläggningslagen och de beslut som fattades vid förrättningen – anläggningsbeslutet.

I det beslutet fastslås hur anläggningen ska utformas och skötas, men också hur kostnader ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna.

Vi behöver ändra vårt anläggningsbeslut från 1995 av följande huvudskäl:

- a. Ny mark (=sjöbotten) behöver tillföras vår GA för att den nya vågbrytaren skall kunna anläggas.
- b. Brygga 1, där kostnadsansvaret vilar på dem som är registrerade på denna brygga, måste föras över till samfälligheten.
- c. Vår GA måste indelas i verksamhetsområden så att vi kan erbjuda olika prislägen på olika bryggplatser i den upprustade hamnen.
- d. Vår GA måste uppfylla bankens krav för att kunna utgöra en godtagbar säkerhet för en långfristig finansiering.

Endast Myndigheten Lantmäteriet kan ändra ett anläggningsbeslut genom en omprövningsförrättning. En sådan kostar minst 300 000 kr enligt uppgifter från Lantmäteriet.

Om vi själva gör Lantmätarens arbete genom att lägga fram en påtecknad överenskommelse så blir kostnaden kanske en fjärdedel, förutsatt att så gott som alla skriver på.

Om man inte har laga skäl för att ej skriva på, kommer Lantmäteriet att gå på majoritetens linje; inte minst eftersom den nuvarande förvaltningen, där betalande medlemmar som saknar plats, är lagstridig.

Styrelsen är mån om en smidig omprövningsförrättning. Överenskommelsen är därför granskad av Lantmätare Peter Brynte för att det ej skall finnas laga skäl till att motsätta sig de föreslagna villkoren.

### Vad har hänt med Överenskommelsen (ÖK)?

Vid årsstämman i juni antogs den i förväg utskickade ÖK med tre möjliga tillägg

1. Ändring utförandet på Brygga 2 från pålbrygga till flytbrygga
2. Ändring av skevheter i kostnadsfördelningen för brygga 6.
3. Tillägg så att styrelsen kan hantera byte av båt platser enligt Anläggningslagens § 43.



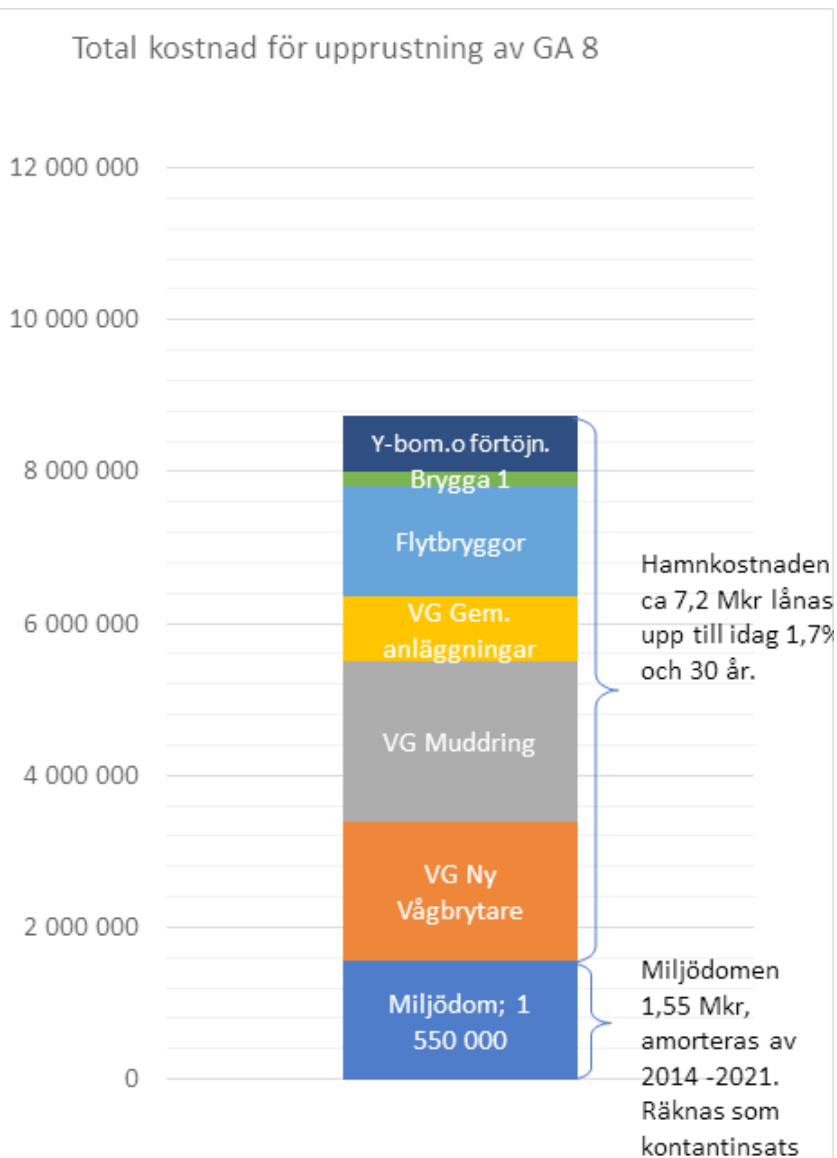
## Kompromiss & förhandling

- Hos Brygga 2 fördelar sig rösterna enligt följande: För 21, emot 1, ej svarat 4.
- En kompromiss har förhandlats fram med representanter för Brygga 6.
- Tillägget är nu gjort.
- Brygga 1 har konstruerats om så att den blir billigare och fler får plats. Se bil 1.
- Ett utkast till ÖK har skickats till Peter Brynte för att kolla att alla formalia är uppfyllda.
- Det som nu återstår är att få Länsstyrelsen att godkänna dessa mindre ändringar av domens hamn-layout.

När ett sådant godkännande erhållits, kommer ÖK att postas till alla för påskrift. Styrelsen har också arbetat fram en "bruksanvisning" för ifyllandet där bland annat begrepp som de flesta av oss inte är så väl förtrogna med förklaras.

## Vad kostar en båtplats i den nya hamnen?

Nedan finner du kostnaderna för upprustningen. Dels total kostnad inklusive redan nedlagt, samt den kostnad som skall finansieras genom ett långfristigt lån.



Budgeterad kostnad för upprustning av hamnen baserad på anbud. En budgetreserv på 1Mkr ingår sammanlagt i posterna nedan.

### VG Ny Vågbrytare

Vågbrytare	1 600 000
Markavtal	150 000
Oförutsett	85 000
<b>Totalt</b>	<b>1 835 000</b>

### VG Muddring

Muddring	1 800 000
Rivning	230 000
Oförutsett	85 000
<b>Totalt</b>	<b>2 115 000</b>

### VG Gem. anlägggn.

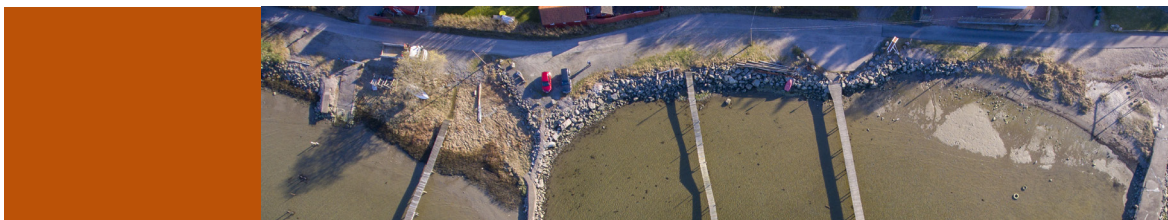
Projektledare	500 000
Arb. i egen regi	240 000
Ramp	120 000
<b>Totalt</b>	<b>860 000</b>

### Summa exkl. bryggor 4 810 000

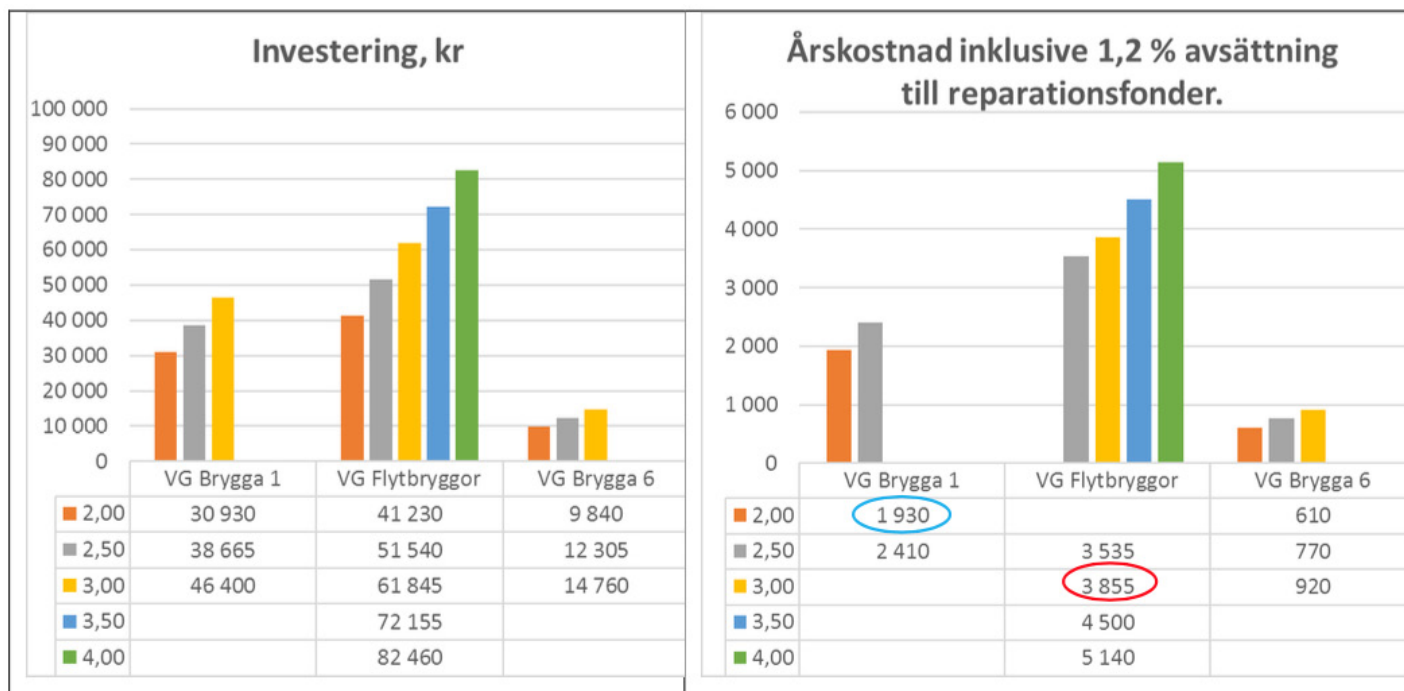
Brygga 1	200 000
Förtöjning	80 000
<b>Totalt</b>	<b>280 000</b>

Flytbryggor	1 447 400
Y-bommar	660 650
<b>Totalt</b>	<b>2 108 050</b>

### Summa hamn 7 200 000



## Slår man ut hamnkostnaden per Brygg VG ser det ut så här:



### Vilken blir min årskostnad?

I diagrammet för årskostnad har 1,2% per år eller drygt 100 000 per år satts av för hela hamnen och fördelas ut på alla VG enligt andelstalen.

Nivån på avsättningen fastställs av årsmötet. 1,2 % kan tyckas högt eftersom det knappast är några reparationer på flytbryggorna de första 10 åren. Men det är viktigt att ha fonder att ta av om en stor reparationskostnad dyker upp.

#### Exempel 1:

- Den totala årskostnaden för en 2,0 m bryggplats består av följande element
- Ränta 1,7% = 530 kr
  - (Ränteavdrag = 160 kr Ej avdraget. Behålls som reserv)
  - Eget sparande (=amortering) = 1025 kr.
  - Avsättningar till årets reparationer + fondering ~ 375 kr.
  - Summa 1930 kr varav 1025 kr betalas till en själv.
  - Avgift LSS = 400 kr tillkommer.

#### Exempel 2:

- Den totala årskostnaden för en 3,0 m bryggplats vid en flytbrygga består av följande element
- Ränta 1,7 % =1050 kr
  - (Ränteavdrag = 315 kr Ej avdraget. Behålls som reserv)
  - Eget sparande (=amortering) = 2060 kr.
  - Avsättningar till årets reparationer + fondering ~ 745 kr.
  - Summa 3855 kr varav 2060 kr betalas till en själv
  - Årsavgift LSS = 400 kr tillkommer

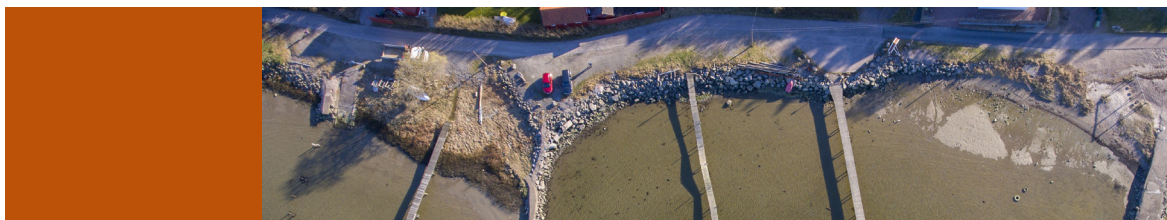
### Blir min fastighet intecknad?

Nej. Säkerheten för lånet är vår hamn som kommer att ha ett anskaffningsvärde som överstiger det lånade beloppet. Marknadsvärdet ligger ännu högre.

Belåningsvärdet på fastigheter som äger andelar i GA 8 påverkas istället positivt.

Erfarenheter från den mäklare som sålt flest hus i Lökeberg visar att en fastighet med medlemskap i LSS värderas till 50 – 100 000 kr högre än fastigheter utan medlemskap. Separata överlåtelse bekräftar detta värde. Samme mäklare har värderat medlemskapet i en ny upprustad hamn till åtminstone det dubbla beroende på byggplatsens storlek.





## När finns de nya bryggorna på plats?

2017			2018			2019			2020			2021		
Samråd		Projektering		Upphandling										
Prel. inlämn.				Beslut			Projekt			Färdig hamn				
Samråd							Projektering		Upphandling		Projekt		Färdig hamn	
Prel. inlämn.				Lantmäteriförättning										
Flertalet skriver på. Enstaka underskrifter saknas.														
Flera underskrifter saknas - Lantmäteriet tar över														

Det som är viktigt att tänka på är att dispensen för deponering till havs går ut 2021-12-16. Eftersom man bara får muddra från oktober till mars måste vi muddra senast 2020/21. Styrelsen väddar till dem som inte tänkt skriva på att respektera:

- Att detta sannolikt är vår sista chans att få en muddrad och därmed trygg hamn. Marstrands skärgård blir med all säkerhet Natura 2000-klassat.
- Att det finns många som saknar båtplats med tillräckligt djup.
- Att en överväldigande stor majoritet är för en upprustning.
- Att deponera muddermassor till lands fördyrar varje båtplats med 20 000 kr räknat på 125 platser.

## Frågor och svar vid informationsmöte 2017-09-11 med Brygga 6

### Fråga:

- Ligger andelstalen till grund för en enskild fastighets risktagande i form av banklån?

### Svar:

Nej. Både Banken och Peter Brynte har bekräftat att en Gemensamhetsanläggning (GA) inte kan sättas i konkurs.

Så här säger vår bank: Enligt avstämning med våra jurister så är samfällighetsdelägarnas ansvar kopplat till det andelstal som de har i föreningen. Om vi från bankens sida måste kräva samfälligheten på betalning så kommer kravet att riktas mot samfällighetsföreningen. Samfällighetsföreningen kräver i sin tur de olika delägarna enligt andelstalet. (D.v.s. efter debiteringslängden, AU:s anmärkning)

### Fråga:

- Kan en Samfällighetsförenings stadgar begränsa upptagningsområde vad avser såväl andelsförsäljning som uthyrning?

### Svar:

Så här säger Peter Brynte (PB):

— En andelsägare äger blott och bart en andel i en anläggning vilken i sin tur ägs gemensamt av alla medlemmar. Ingen äger en bryggplats. Den blir man tilldelad av styrelsen eller dess ställföreträdare. Det man äger är alltså en viss andel av Lökeberg GA 8



### Försäljning av en andel kan ske på två sätt.

Av andelsägaren direkt. Detta kräver dock en regelrätt omförrättning där alla medlemmar är sakägare. Denna betalas av säljaren/köparen.

Av styrelsen enligt ett rutinförfarande enl. § 43 Anläggningslagen. Styrelsen har att följa Samfällighetens stadgar vid försäljning d.v.s. utan omförrättning.

Samma gäller uthyrning. En enskild medlem har ingen rätt att disponera över en samfälld egendom.

Endast styrelsen har denna rättighet och måste då följa Samfällighetens stadgar vad gäller val av person eller var köpande fastighet är belägen.

Prissättningen är inte reglerad i lagen, utan här är det fri prissättning d.v.s. marknadspris. Priset blir alltså det Andelsägaren överenskommit i förväg med sin Hyresman. Ingen transaktion kan ske utan styrelsens medgivande. Detta måste inhämtas i förväg.

Vad gäller själva penningflödet menar PB att det skall ske via LSS. Men, om transaktionen är godkänd, kan den ske mellan kontrahenterna direkt om stadgarna tillåter det.

### Fråga:

- Kan en Samfällighetsförenings stadgar styra priser för försäljning av såväl andelar som uthyrning?

### Svar:

Nej. Inget i lagen styr prissättningen. Se ovan vad som sägs om marknadspris. Däremot går i praktiken alla försäljningar och uthyrningar via styrelsen. Vägen vi omförrättning kostar allt för mycket för att vara aktuell.

### Brygga 6

Vid mötet deltog 11 av de 18 som ligger på Brygga 6

Vid en oförbindlig förfrågan var det 7 av de 11 som ville byta brygga.

### Bilaga 1. Modifierad hamnlayout.

