



## Kallelse till Extra Stämma i LSS

När: Onsdagen den 2:a maj 2018 kl. 18.30.  
Registrering i röstlängden sker med början kl. 18.  
Var: Församlingsgården Hålda.

---

### Förslag till dagordning och beslut

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. Förslag till ny layout i hamnen. \*
7. Uppdaterad tidplan.
8. Nytt förslag till överenskommelse. \*\*

---

#### **Förslag till beslut:**

\* Stämman godkänner den nya layouten

\*\*Stämman ska ta ställning till om överenskommelsen som sådan kan godkännas och i så fall ge styrelsen i uppdrag lämna ut överenskommelsen till samtliga medlemmar för individuell påskrift

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



## Ändring av hamnens Lay-out.

Vid årsstämman i juni 2017 uppdrogs åt styrelsen att undersöka möjligheterna att kunna byta ut den befintliga pålbryggan, Brygga 2 mot en flytbrygga.

Eftersom Länsstyrelsen avdelning för vattenvård är en uttalad motståndare mot flytbryggor krävde frågan en noggrann eftertanke.

Styrelsen utsåg en arbetsgrupp för att tillsammans med vår jurist författa en ansökan.

Bedömningen var att vägen mot framgång var att återgå till den ursprungliga ansökan med dess stora förtätning. Se den gulprickade linjen i fig. 1. nedan

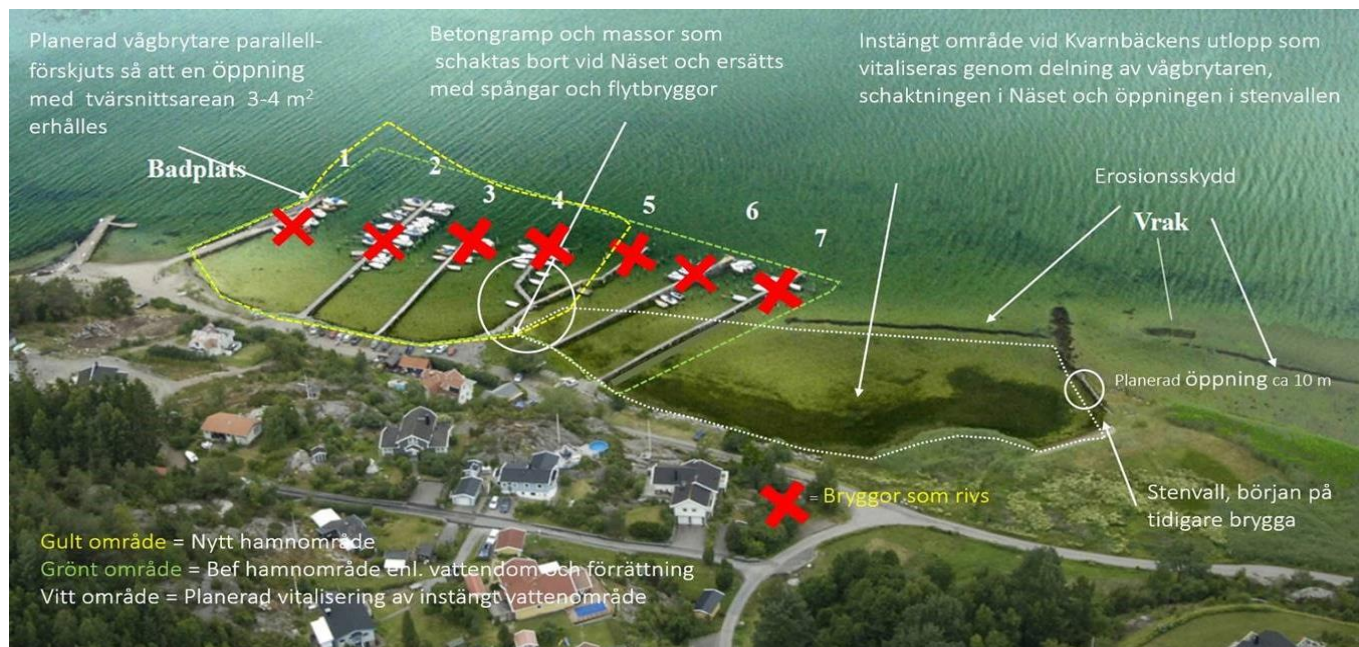


Fig. 1 från ursprunglig ansökan.

En viktig anledning att behålla Brygga 6 har historiskt varit att kunna erbjuda platser med lägre standard och lägre kostnad.

Detta behov löses i föreliggande förslag genom att alla som idag ligger vid Brygga 6 flyttas till någon nyanlagd Flytbrygga eller till de nyanlagda Fasta Bryggorna närmast den gamla vågbrytare vilket kräver att dessa bryggor ska kunna uppfylla kraven på mindre och enkla båtplatser

Bryggorna 1A och 1 B ligger skyddade mot väder och vind och är i förslaget enkla pålbryggor byggda bl.a. av återvunnet material bl.a. från rivna bryggor.

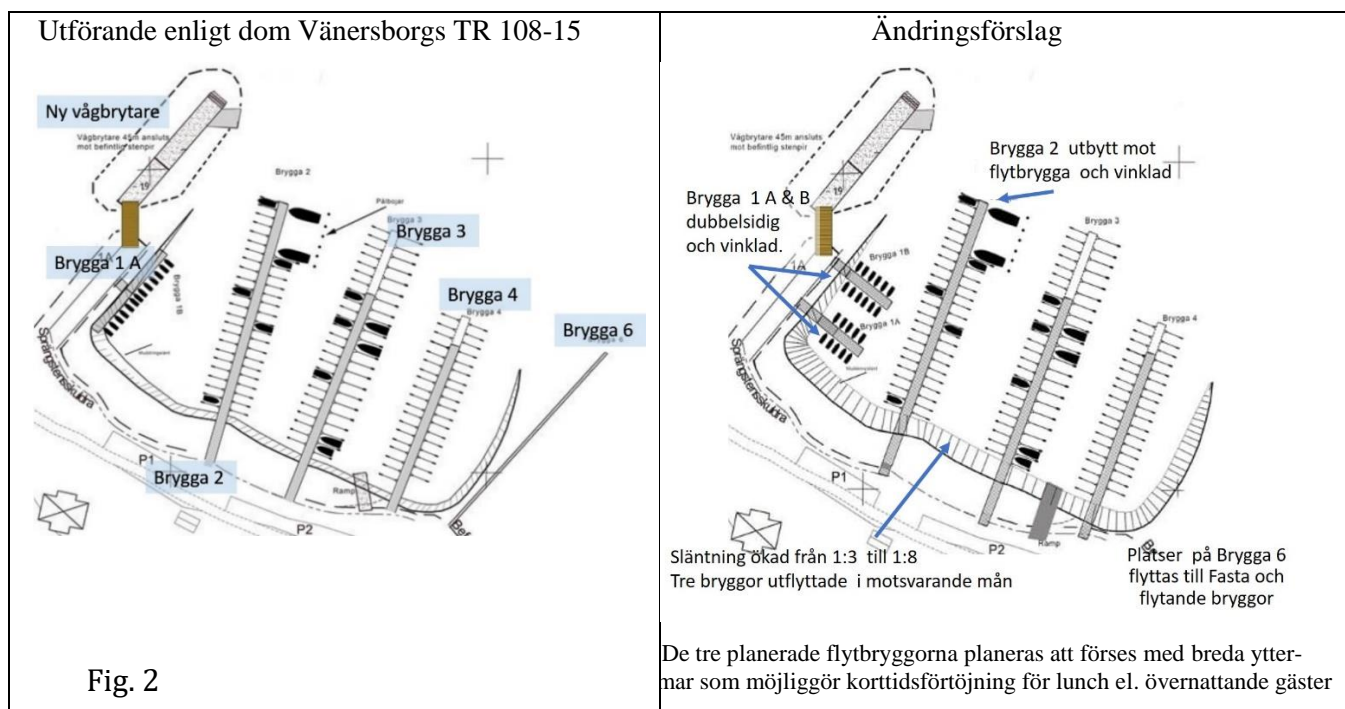
Akterförtöjning sker med linor förankrade i botten fästa i enkla bojar,

I fallet norra sidan av Brygga 1B föreslås dubbla akterstolpar att anläggas.





Alla akterförtöjningar blir dubbelsidiga så att korsvis förtöjning kan anordnas. I och med dessa åtgärder har vi uppfyllt de krav som en Bryggexpert på SVECO framfört.



Efter intensiva diskussioner i vår styrelse och med vår Lantmätare kan vi äntligen presentera en lösning för den framtida hamnen som är enkel.

Dessutom är den logisk och prissättningen transparent och förutsägbar.

Genom att ta in djupet i andelstalet kan vi avveckla upplägget med olika Brygg VG med den livslånga inlåsning som blir följden av ett sådant arrangemang. Byte av båtplats från en fast brygga till en flytbrygga förutsatte en försäljning av båtplatsen innan en ny fick anskaffas.

Med det upplägg vi nu presenterar i bifogade överenskommelse är det Styrelsen som administrerar byte mellan hamnens bryggor.

Utgår man vidare ifrån att alla nyttjar hamnen på i snitt lika sätt, bortfaller kravet att dela in den i verksamhetsgrenar som var nödvändigt för att tillgodose önskemålen från Brygga 6 om befrielse från muddringskostnaden eftersom ingen muddring behövdes där.

Nu föreslås två verksamhetsgrenar: Hamn och Administration.

Detta för att:

- Enkelt kunna hyra ut överblivna båtplatser som ej tecknats för någon fastighet.
- Låta alla fastigheter betala lika mycket för administrationen i LSS, idag kallad årsavgift. (I framtiden beräknas denna avgift till ca 400 kr år)

En annan ändring är att insatsen från de nya medlemmarna går rätt in i underhållsfonden, vilket sänker de årliga avsättningarna betydligt.



Genom att ta med den oundvikliga uppgrundningen längst in i hamnen och styra de minsta båtarna dit med en attraktiv prissättning för hamnens bäst skyddade bryggor, uppnår man flera fördelar.

- Billiga platser med anpassad standard måste erbjudas av LSS om vi ska få ett nytt anläggningsbeslut godkänt.
- Underhållsmuddringen till följd av den naturliga uppgrundningen, skjuts flera ytterligare år framåt om mindre båtar kräver halva eller 40% av djupet 1,5 m, kan nöja sig med detta. I gengäld betalar de då för 50% resp. 60 % av båtplatsens bredd.
- Motsvarande reduktion vid flytbryggor kan inte ges efter som de kräver 1,5 m djup även längst in

Uppdaterad tidplan:

2017				2018				2019				2020				2021			
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Samråd						Projektering						Vattenarbeten		Färdig hamn		Vattenarbeten			
Prel. inlämn.				Överenskommelse				Lantmäteriförrättning								Reserv			

Överenskommelse.

Ett förslag till överenskommelse bifogas denna kallelse.

Styrelsen vill ha stämmans godkännande av överenskommelsen så att den kan skickas ut till samtliga medlemmar som var och en har att ta ställning till om den kan skrivas på.

Ett godkännande på stämman har ingen legal verkan för den individuella medlemmen, däremot kan det kännas betryggande om en stämma ställer sig bakom förslaget.

En förklaring till överenskommelsen med bakgrundinformation har också bifogats



# Fullmakt

Innehavare av rättighet i delägarfastighet får närvara och yttra sig vid behandling av fråga som rör hans rätt (48 § SFL).

Röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma, har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst (huvudtalsmetod). I fråga som har ekonomisk betydelse skall medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det. Dock får medlems röstetal ej överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samliga närvarande röstberättigade medlemmar (49 § SFL) (andelstalsmetod).

Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avgivits. Vid lika röstetal avgöres val genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden. Avvikelse från bestämmelserna om ombud kan dock föreskrivas i stadgarna (49 § SFL).

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller endast vid extrastämman 2017-03-07

Ort. ....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda övriga ägare av fastigheten .....

Samtliga fastighetsägares egenhändiga namnteckningar:

.....

.....

.....

.....

(Namnförtydligande)

(Namnförtydligande)

.....

.....

.....

.....

(Namnförtydligande)

(Namnförtydligande)

Denna blankett skall lämnas vid röstregistreringen mellan kl 18.00 och 18:30 om mer än en person äger fastigheten och denne-a/dessa inte är närvarande vid stämman

## Överenskommelse enligt anläggningslagen.

### Bakgrund

Vi undertecknande hänvisar till pågående Lantmäteriförrättning ärendenr. xxxxxx för omprövning av gemensamhetsanläggningen Kungälv Lökeberg GA:8, 717901–1403; Lökeberg Småbåtshamns Samfällighetsförening (LSS) bildad 1995 och vill till detta ärende foga vår överenskommelse, för en förenklad handläggning.

Tillstånd till den nu förestående upprustningen av hamnen har lämnats av Mark och Miljödomstolen i Vänersborg i mål TR M 108–15 genom dom 2016-09-09 vilken vann laga kraft 2016-12-16. Viss modifiering av hamnens lay-out har godkänts av Länsstyrelsen 2018-03-23.

Sökande framför härmed tillsammans med övriga delägare i GA:8 följande medgivanden och yrkanden vilka är avsedda att på ett varaktigt och genomgripande sätt upprusta en befintlig gemensamhetsanläggning som idag är väderbiten och uppgrundad. Därtill ger befintlig vågbrytare ett otillräckligt skydd för dagens båtpark.

### Val av båtplats och andelstal för inskrivning i Anläggningsbeslutet.

Undertecknande har för nedan nämnda fastighet medelst kryssning nedan valt bredd av båtplats och typ av brygga/andelstal för utförande och drift av hamnanläggningen

### Bredd på båtplatsen vilken är direkt kopplad till fastighetens andelstal

Samtliga ägare till fastigheten: \_\_\_\_\_ önskar att vår båtplats förläggs vid den Båtplatstyp och bredd jag/vi kryssat för

#### Fasta bryggor

##### Alla Fasta Bryggor

##### Mitt andelstal står under mitt kryss

Båtplatsens bredd, m	2,00		2,25	
Avstånd från muddringsgräns	< 7m	> 7m	< 7m	> 7m
Kryssa för vald bredd på Båtplats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andelstal i VG Hamn	1,00	1,20	1,13	1,35

#### Flytbryggor

##### Alla Flytbryggor .

##### Mitt andelstal står under mitt kryss

Båtplatsens bredd, m	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00
Kryssa för vald bredd på Båtplats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andelstal:									
Andelstal i VG Hamn	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00

Utöver ovanstående andelstal skall gälla att de rent administrativa kostnaderna för anläggningens förvaltning skall behandlas som särskild verksamhetsgren, VG Administration. I denna skall samtliga fastigheter delta med lika andelstal per båtplats oberoende av vald båtplatstyp. Andelstalet är här 1 för alla fastigheter.

Underskrifter.

---

Namnteckning ägare 1

---

Namnteckning ägare 2

---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande

---

Namnteckning ägare 3

---

Namnteckning ägare 4

---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande

## Bilaga med gemensam text för alla medlemmar.

### Utförande och drift av en gemensamhetsanläggning bestående av en upprustad hamnanläggning

#### § 1. Omfattning.

- Alla nuvarande bryggor och förtöjningsstolpar rivs och ersätts med tre nya flytbryggor med Y-bommar.
- För de mindre båtarna anläggs fasta bryggor (pålbryggor) av tillvaratagna metallstolpar och bryggdäck.
- Styrelsen kan även i framtiden anlägga ytterligare bryggor inom tidsramen för beviljad miljödome när efterfrågan finns
- Hamnen muddras till 1,5 m djup inom angivet område.
- Den befintliga vågbrytaren förlängs med en ny vågbrytare.
- För den nya vågbrytaren krävs en utökad yta i Saltsjön i en omfattning som beskrivs och begränsas av gällande miljödome. Området redovisas i kartsnitt nedan och i bilder över hamn och vågbrytare.

#### Övriga tillägg till nuvarande anläggning: (Se fig.3 nedan)

- Den befintliga betongbryggan, som idag går under benämningen Brygga 1. förses med två fasta bryggor vinkelrätt mot Betongbryggan
- En brygga för korttidsangöring av båtar med större djupgående anläggs vid den nya vågbrytaren.
- En ny sjösättningsramp anläggs inom hamnområdet.
- De yttersta Y-bommarna på flytbryggorna utgörs av gångbara båtbommar vilket skapar sex gästplatser för tillfällig angöring.
- Anläggningen delas upp i två verksamhetsgrenar: Hamn och Administration
- Båtplatser som ej tillhör någon specifik fastighet ska i gällande mån hyras ut och intäkterna bokföras i Verksamhetsgrenen Administration.

#### §2. Genomförandetid

Domens dispens för dumpning av muddermassor löper ut 2021-12-16. Tillståndet för övriga grumlande vattenarbeten löper ut 2026-12-16.

- Anläggningen med undantag för de två tillkommande flytbryggselementen och ev. fasta bryggor nedan, ska vara utförd senast 2022-06-01
- Installation av de två återstående flytbryggselementen, 20 m vid Brygga 3 och 10 m vid Brygga 4, och ytterligare fasta pålbryggor ska vara utförd senast 2026-12-16.
- Samtliga bryggor och anläggningar ska istandsättas med en standard som beslutas av en stämma i LSS.

#### § 3. Deltagande fastigheter.

Deltagare i gemensamhetsanläggningen ska vara de fastigheter och med fastighet jämställda egendomar som vid förrättningsstillfället är medlemmar. Deltagande fastigheter utgör en samfällighet för gemensamhetsanläggningens utförande och drift.

Varje deltagande fastighet har rätt till en (1) båtplats. De rörelsefastigheter som idag har flera båtplatser har rätt till samma antal platser som idag.

#### A. Tillkommande fastigheter efter beslut av Stämma.

Den i miljödomen legaliserade hamnen, ger utrymme för ytterligare båtplatser och därmed fler fastigheter att inträda. Intagande sker genom överenskommelse enl. 43 § AL med godkännande och registrering hos Lantmäteriet.

Anmälan om ytterligare medlemmar och båtplatser enligt Fig. 2 och inom ramen för gällande miljödome, inges av styrelsen till Lantmäteriet.

Nyttillträdande medlemmar, betalar en inträdesavgift om 32 000 kr. Fr.o.m. 2021 räknas avgiften upp årligen enligt konsumentprisindex med basår 2020.

De tre nedan beskrivna alternativen för intagande av nya medlemmar accepteras av undertecknade medlemmar. Inget av de tre alternativen kommer att påverka andelstalen för de tidigare medlemmarna.

- i. En andelsägare säljer sin andel till en ny medlem. Sedvanlig registrering hos Lantmäteriet sker genom styrelsens försorg. Den nye medlemmen betalar begärt pris för båtplatsen och övertar den tidigare förpliktelser.
- ii. En av styrelsen uttyrd båtplats som ej är tillskriven en specifik fastighet finner en köpare.

Inträdesavgiften 32 000 kr + index läggs i de lagstadgade underhållsfonderna i LSS.

Styrelsen avgör fördelningen av inkommande medel. Den nye medlemmen betalar enligt båtplatsens andelstal och i allt övrigt efter samma villkor som övriga medlemmar.



## Lökeberg Småbåtshamns Samfällighetsförening Överenskommelse Lökeberg GA:8 717901-1403.

- iii. Anläggningen utökas genom att nya bryggmoduler läggs till. LSS tar upp lån för att finansiera utbyggnaden.  
Den nye medlemmen betalar:

- Inträdeskostnaden 32 000 + Index
- Avgifter enligt båtplatsens andelstal och i allt övrigt efter samma villkor som övriga medlemmar
- För det fall den finansiella årsavgiften ej täcker investeringen, betalas en anslutningsavgift så beräknad att den nya bryggmodulen i sin helhet finansieras av de nytillkommande medlemmarna.

I samtliga fall fordras att överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen träffas varvid Styrelsen företräder samfälligheten.

### B. Byte av båtplats efter beslut av Styrelse.

Medlem kan genom anmälan till styrelsen byta båtplats så länge båtplatser finns tillgängliga.

För att möjliggöra mera komplicerade byten, ges styrelsen befogenhet att administrera byten av båtplats och yrkas att Lantmäterimyndigheten förordnar om befogenhet för styrelsen att enligt 24a § anläggningslagen justera andelstalen i enlighet med tabellerna i § 10 nedan till den nya situationen. Det åligger styrelsen att till Lantmäterimyndigheten anmäla dessa justeringar för registrering.

En förutsättning för ett byte enligt § 3B är att vare sig båtplatsavgift eller andelstal påverkas negativt för övriga medlemmar.

### § 4. Upplåtet utrymme.

Vi yrkar att dagens upplåtelse av rätt till utrymme för gemensamhetsanläggningen på land och i Saltsjön utökas enligt kartsnitt nedan för att ge plats för den nya Vågbrytaren.

Det utvidgade området är legaliserat i miljödomen enligt ovan.

### § 5. Tjänande fastighet.

Samfälligheten Lökeberg s:21. De i samfälligheten ingående fastigheterna deltar i anläggningen.

### § 6. Beslut om andelstal.

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter med hjälp av fastighetens andelstal.

Varje delägande fastighet tilldelas två andelstal enligt följande:

#### Hamn

- Andelstalet för VG Hamn = den valda båtplatsens bredd i meter; 2,0 t.o.m. 4,0 vid den brygga där fastigheten har sin båtplats.
- Vid alla fasta bryggor där vattnet är grundare och där naturlig uppgrundning sker varje år, reduceras andelstalet med 50 % för alla båtplatser t.o.m. 7 m räknat från den gräns där muddringen påbörjats och med 40 % för platserna vid de fasta bryggorna som ligger mer än 7 m från den plats muddringen påbörjats
- Båtplatsens bredd tilldelas i steg om 0,25m inom intervallet ovan. Tillåtna båtplatsbredder varierar mellan olika Bryggor.
- Andelstalen för drift och utförande ska vara lika.

#### Administration

- De rent administrativa kostnaderna för anläggningens förvaltning i LSS skall behandlas i VG Administration. I denna skall samtliga fastigheter delta med lika andelstal (=1) per fastighet.

### § 7. Ersättningar enligt anläggningslagens bestämmelser.

A. För anläggningarna behövs efter omprövningen ett något större utrymme enligt fig. 1 nedan. I samband med den vattenrättsliga domen har avtal träffats om ersättning till vattenområdets ägare i annan ordning än enligt 13 § anläggningslagen. Avtalet är avsett att reglera ersättningsfrågan också i denna förrättning och får därför uppfattas innebära att ingen ersättning för rätten till utrymme ska beslutas enligt 13 § anläggningslagen.

B. Anledning till ersättning mellan de deltagande ursprungliga fastigheterna saknas.

### § 8. Utförande, drift och förvaltning.

Driften och förvaltningen av anläggningen sker genom samfällighetsföreningen LSS beskriven ovan.

Utförandet finansieras med långfristiga lån som återbetalas av deltagande fastigheter genom en

Båtplatsavgift bestående av ränta och amortering och vars storlek bestäms av fastighetens andelstal i hamnen. I

båtplatsavgiften ingår även en avsättning till en underhållsfond för framtida reparationer. Avsättningens storlek fastställs av en föreningsstämma

Delar av anläggningen är utsatt för betydande sedimentering. Bibehållande av bottendjupet sker genom muddring. En sådan muddring benämnes underhållsmuddring. Denna liksom annat underhåll i anläggningen, ska finansieras så långt möjligt är, ur en underhållsfond för hamnen. För det fall fonderade medel inte fullt ut kan finansiera den aktuella åtgärden, ska styrelsen framlägga ett förslag till finansiering som skall fastställas av en stämma.

**§ 9. Kartor, skisser och beskrivningar.**

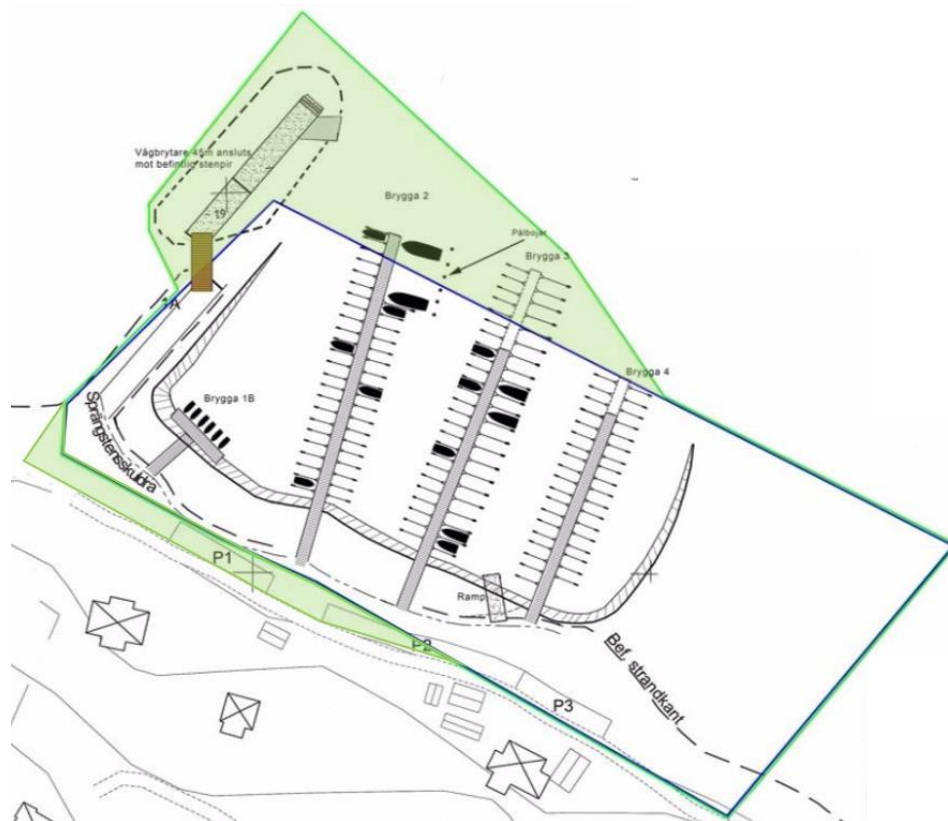
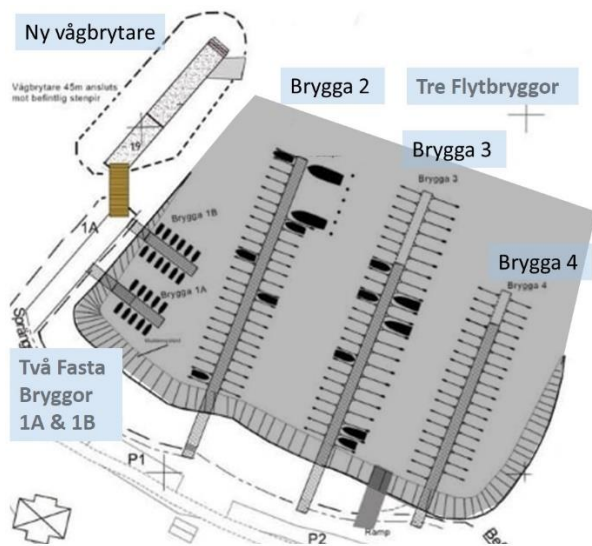


Fig. 1 Det enligt domen utökade området ligger i Saltsjön och på strandområdet och har skuggats i grönt. Området ingår samfälligheten Lökeberg S:21 vilken ägs av stamfastigheterna i Lökeberg.



**Fullt utförd hamnanläggning enligt Miljödom .**

Icke ifyllda bryggsektioner läggs till separat.  
 (Det tillåtna området för muddring har skuggats i grått)  
 Brygga nr. 1 Två pålbryggor med stöd mot befintlig vågbrytare, 25+20 m  
 Brygga nr. 2 Ny flytbrygga. 75 m, exkl. spång  
 Brygga nr. 3 Ny flytbrygga. 75 m, exkl. spång  
 Brygga nr. 4 Ny flytbrygga. 60 m, exkl. spång  
 Bryggornas längd är fastställda i miljödomen och kan inte överskridas.

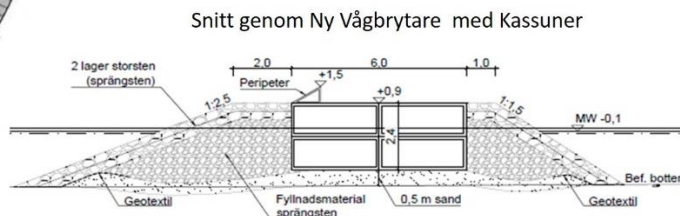


Fig. 2 Upprustad hamn med snitt genom Ny Vågbrytare.

# Lökeberg Småbåtshamns Samfällighetsförening Överenskommelse Lökeberg GA:8 717901-1403.

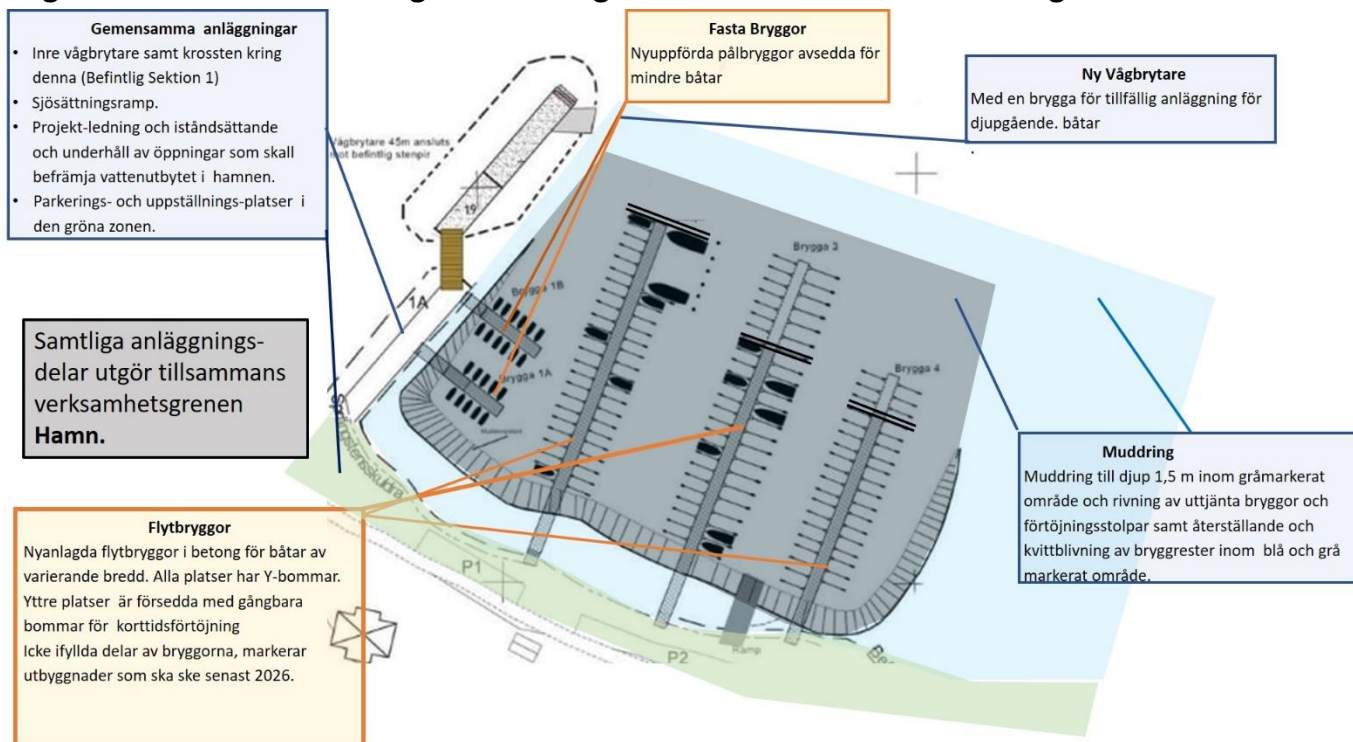


Fig. 3 Beskrivning av anläggningarna som ingår i verksamhetsgrenen Hamn

Text och innehåll i §§ 1- 9 i denna bilaga till överenskommelse som skall utgöra grund för det kommande anläggningsbeslutet godkännes härmed

Underskrifter.

\_\_\_\_\_  
Namnteckning ägare 1

\_\_\_\_\_  
Namnteckning ägare 2

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnteckning ägare 3

\_\_\_\_\_  
Namnteckning ägare 4

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

**Den påtecknade överenskommelsen läggs i Pelle Palmqvist brevlåda Andreabacken 3, 442 95 Håltå, senast .....** (Brevlådan är belägen utmed Lökebergsvägen vid foten av Andreabacken)



**Förklarande information till blanketten Överenskommelse enligt Anläggningslagen.**

Avsikten med detta PM är att förklara de olika facktermer och begrepp som med nödvändighet måste ingå i en Lantmäteriförrättning.

Ord som förklaras är skrivna i blå font och är länkade till en ordlista i slutet på detta PM.

Sidorubrikerna är annars de samma som i [Överenskommelsen](#).

Vi föreslår att du skriver ut Överenskommelsen och tar upp detta PM på lämplig skärm parallellt.

Vi börjar med några förkortningar.

**GA** = [Gemensamhetsanläggning](#).

**GA 8** = Fastighetsbeteckningen på hamnen i Lökeberg

**Val av båtplats och andelstal för inskrivning i Anläggningsbeslutet.**

*Några tips vid val av bredd på båtplats vid flytbrygga.*

Till båtens bredd skall läggas 0,1 m totalt för själva bommarna + fender och förtöjningsmån. Äkta förtöjningslinor måste användas.

De fjädrar ca 10 %. Detta skyddar Y-bommarna vid hårt väder. Rep avsedda för fall och skot saknar elasticitet och får ej användas.

Plats som upptas av att Gångbommarna ytterst förskjuts inåt 1/4 m betalas av alla i VG-Flytbryggor

Så här ser Pontonas tumregel ut när den tillämpas för Lökebergs Kile. Mät upp din båtbredd. Lita inte på schablonens värden.

Ungefärlig båtbredd m	Båttyp Längd i fot	Längd i meter	Bredd på erforderlig båtplats i m (inklusive Y-bom)
2,0 - 2,5	Mindre båt. Styrpulpetsbåt	4,0 – 6,0	Uppmätt båtbredd + 0,4 - 0,5 m
2,5 – 3,0	Mindre Day Cruiser 21 - 23	6,0 - 7,0	Uppmätt båtbredd + 0,5 m
3,0 – 3,5	Medium Day Cruiser 24 - 25	7,0 – 7,6	Uppmätt båtbredd + 0,6 m
3,5 – 4,0	Kabinbåt 26 –29	7,6 – 9,0	Uppmätt båtbredd + 0,7 m

Det är båtens bredd mellan Y-bommarna som räknas. (= en halv meter ovanför vattenlinjen) men tänk på att hamnen är oskyddad för nordan som täcks av Brattön och Lahälla men som ändå kan ge viss sjö från sidan. Tänk även på att med ökad bredd på båtplatsen, följer automatiskt längre Y-bommar. Om man vill veta mer om förtöjning så har Pontona författat en hamnbibel.

<http://sfpontona.se/att-anlagga-en-hamn/> Där står en hel del om förtöjning.

*Några tips vid val av bredd på båtplats vid Fasta bryggor.*

De fasta bryggorna är avsedda för små båtar. Här kommer endast att finnas 2m och 2,25m bredd på båtplatserna. För att få fram erforderlig bredd för din båt, ska du till båtens bredd vid relingen, lägga 0,4 m för att lämna plats för ett mellanrum mellan båtarna. På norra delen av Brygga 1 B anordnas stolpar så att varje båt får två akterförtöjningar.

På övriga delar anordnas akterförtöjning med små bojar som möjliggör upplockning av akterlinorna. Bojarna är således inte stora nog för att vara förtöjningsbojar. Även här kommer det att finnas två akterförtöjningar per båt.

**Sammanfattning:**

Det du skall göra är att:

- Kryssa för dina val.
- Fylla i fastighetsbeteckning.
- Skriva på (gäller samtliga delägare i fastigheten).
- Skicka in blanketten inom föreskriven tid. Styrelsen behöver tid för att kolla samtliga blanketter OK samt notera valen av VG, bredd

**Bilaga****Bakgrund****§1. Omfattning.**

Här beskrivs vad den nya anläggningen skall bestå av. Den gemensamt ägda anläggningen måste beskrivas så inget lämnas utanför.

**§2. Genomförandetid.**

Här öppnar vi för möjligheten att lägga till nya sektioner på flytbryggorna 3 & 4 utan att behöva göra en ny

[omprövningsförrättning](#).

**§ 3. Deltagande fastigheter.**

Här överförs de befintliga ägarna i GA 8 till det nya anläggningsbeslutet.

I [överenskommelsen](#) skall även de nya 15 medlemmar som Årsmötet beslutade om tas med. De skrivs in i sektion III d.v.s. Brygga 7 enligt nuvarande lantmäteribeslut men får genom de nya lantmäteribesluten nya andelstal liksom och samtidigt som alla andra medlemmar. För medlemmar som tillkommer så bestämmer stadgarna vilka fastigheter som får ansöka om medlemskap. De avgifter som tillämpas vid inträde i LSS är [Inträdesavgift](#) och [Anslutningsavgift](#). De definieras i ordlistan

**§ 4. Upplåtet utrymme.**

Kartskissen Fig. 1. visar det område som omfattas av avtalet med ägarna av samfälligheten LS:21

**§ 5. Tjänande fastighet.**

[Se ordlista](#)

**§ 6. Beslut om andelstal.**

[Andelstal](#) se ordlista.

Andelstalen i hamnen måste vara robusta och kan inte ändras för en viss typ av båtplats.

Eftersom alla delar i hamnen dimensioneras så att livslängden ska vara 50 år med god marginal, måste andelstalen vara hållbara över tid. Som vi vet sker en uppgrundning som sker snabbast närmast muddringsgränsen. Därför har styrelsen beslutat att reducera andelstalet för de platser vid fasta bryggor som ligger inom 7 m från muddringsgränsen med 50%.

För platser vid fasta bryggor som ligger över 7 m från muddringsgränsen får sitt andelstal reducerat med 40%.

Med muddringsgränsen menas den linje där muddringen påbörjas på grund vatten.

Tanken bakom att erbjuda rabatterade platser för de minsta båtarna vid de fasta bryggorna är att dessa båtar ska kunna klara av ett djup som är 50% respektive 40% av hamnens normala djup 1,5m.

Genom att genomgående lägga de minsta båtarna längst in på alla bryggorna, kan tidpunkten fram till dess en underhållsmuddring måste göras förskjutas längre in i framtiden, med minskade kostnader för fondering till underhållsfonden som följd.

Någon rabatt för de minsta platserna vid flytbryggorna kan inte lämnas eftersom flytbryggor kräver fullt djup för att fungera.

Några exempel

Om man lägger ihop alla andelstal enligt styrelsens beräkningar, får man summan 357

En medlem som valt en 2 m båtplats vid Brygga 1 A längst in, har andelstalet 1.

Vid en reparation på 250 000 som inte täcks av underhållsfonden får han betala  $1/357 \times$  kostnaden eller 700 kr.

En ägare till en 3 m båtplats betalar 2 100 kr.

**Alla Fasta Bryggor**

Mitt andelstal står under mitt kryss

Båtplatsens bredd, m	<b>2,00</b>		<b>2,25</b>	
Avstånd från muddringsgräns	< 7m	> 7m	< 7m	> 7m
Kryssa för vald bredd på Båtplats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andelstal i hela hamnen	1,00	1,20	1,13	1,35

**Alla Flytbryggor .**

Mitt andelstal står under mitt kryss

Båtplatsens bredd, m	<b>2,00</b>	<b>2,25</b>	<b>2,50</b>	<b>2,75</b>	<b>3,00</b>	<b>3,25</b>	<b>3,50</b>	<b>3,75</b>	<b>4,00</b>
Kryssa för vald bredd på Båtplats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andelstal:									
Andelstal i hela hamnen	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00

Den del av banklånet som en medlem skall betala av, beräknas på samma sätt med andelstalet som nyckel.

**§ 7. Ersättningar enligt anläggningslagens bestämmelser.**

För anläggningarna efter omprövningen behövs ett något större utrymme enligt fig. 1 nedan. Se [Upplåtet utrymme](#)

**§ 8. Utförande, drift och förvaltning.**

Utförande. Till grund för de kostnader som anges nedan ligger tre skarpa offerter. Summan hamnar på 7,7 Mkr inkl. 1,2 Mkr oförutsett. Denna kostnad är lite högre än vad som visades tidigare. Eftersom vi inte vet hur många som önskar ligga vid flytbryggor respektive fasta bryggor, har vi lagt in kostnader för flytbryggor till alla 125 + 22 platser för fasta bryggor.

När vi fått in alla önskemål, kan vi justera överkostnaden.

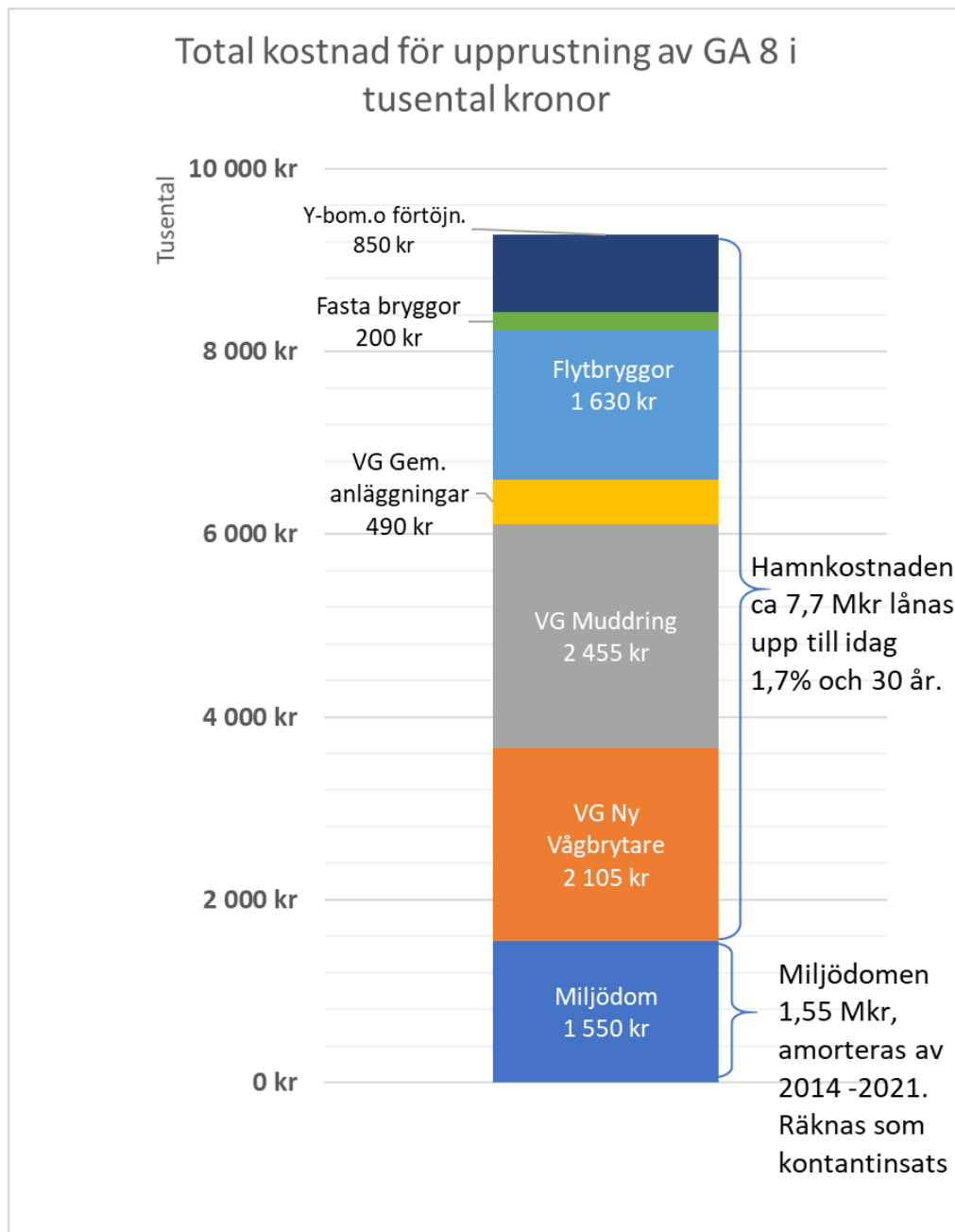
Till årsmötet bör vi ha en mycket precisare kalkyl.

I offerterna vi tagit in har vi angett att projektet skulle genomföras 2017/18. Här finns en osäkerhet men vi har lagt på ca. 1,2 Mkr på offererade priser för att ta hand om denna och andra osäkerheter.

Vid investeringar av denna typ, är en kontantinsats på 15–20 % en regel. Hamn + Miljödom beräknas kosta drygt 9 Mkr.

Men vi har gjort upp med offererande bank att amortera av de 1,55 Mkr (varav ca 650 000 redan betalats) som miljödomen kostar innan upprustningen i Hamnen startar.

Därmed räknas detta som vår kontantinsats. Det lån\* vi tar upp skulle då beräknas stanna vid 7,7 Mkr.



\*Tyvärr kan vi inte erbjuda att man ordnar egen finansiering av sin båtplats. Likhetsprincipen föreskriver att alla skall betala på samma sätt. Detta utesluter egen finansiering för så vitt inte alla vill betala kontant. Därför har styrelsen valt bort egenfinansiering till förmån för ett långfristigt lån. Säkerheten för lånet utgörs av vår GA. Någon inskränkning på kreditutrymmet hos delägande fastigheter uppstår inte p.g.a. detta lån.

[Båtplatsavgift](#)

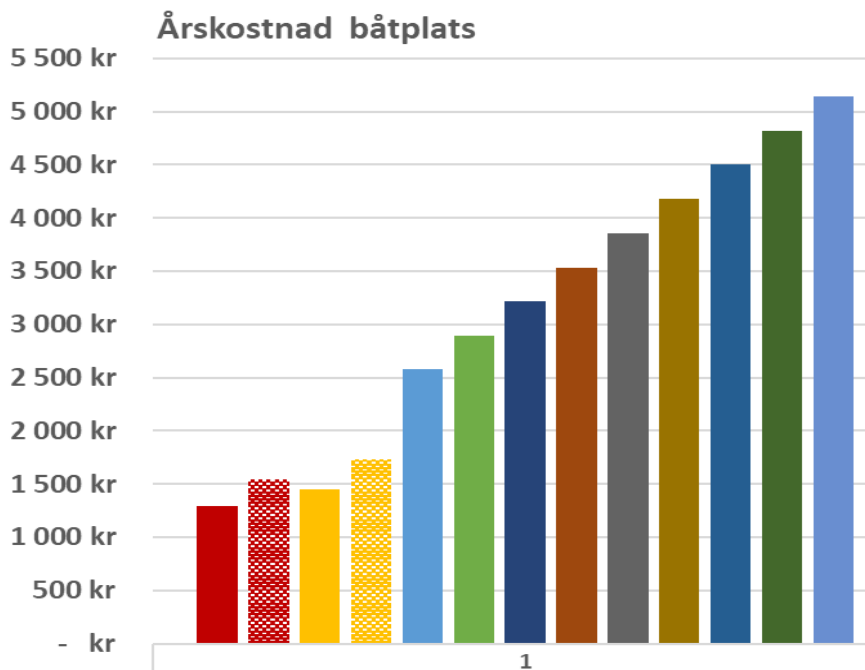
Årskostnaden nedan för en 3,0 m bryggplats vid en flytbrygga består av följande komponenter (blå fyllning)

- Ränta 1,7 % =1105 kr
- Eget sparande (=amortering) = 2170 kr.
- Avsättningar till årets reparationer + fondering = 585 kr
- Summa 3860 kr varav 2 170 betalas till en själv i form av sparande.

Årskostnaden nedan för en 2,0 m bryggplats längst in vid en Fast brygga består av följande komponenter (beige fyllning)

- Ränta 1,7 % =370 kr
- Eget sparande (=amortering) = 725 kr
- Avsättningar till årets reparationer + fondering = 195 kr
- Summa 1290 kr varav 725 kr betalas till en själv.

	Årskostnad båtplats
2,00m plats Fasta Bryggor <7 m från muddring	1 290 kr
2,00m plats Fasta Bryggor >7m fr muddring	1 545 kr
2,25m plats Fasta Bryggor <7 m från muddring	1 450 kr
2,25m plats Fasta Bryggor >7 m från muddring	1 735 kr
2,00m plats alla Flytbryggor	2 575 kr
2,25m plats alla Flytbryggor	2 895 kr
2,50m plats alla Flytbryggor	3 215 kr
2,75m plats alla Flytbryggor	3 535 kr
3,00m plats alla Flytbryggor	3 860 kr
3,25m plats alla Flytbryggor	4 180 kr
3,00m plats alla Flytbryggor	4 500 kr
3,75m plats alla Flytbryggor	4 820 kr
4,00m plats alla Flytbryggor	5 145 kr



■ 2,00m plats Fasta Bryggor <7 m från muddring	1 290 kr
■ 2,00m plats Fasta Bryggor >7m fr muddring	1 545 kr
■ 2,25m plats Fasta Bryggor <7 m från muddring	1 450 kr
■ 2,25m plats Fasta Bryggor >7 m från muddring	1 735 kr
■ 2,00m plats alla Flytbryggor	2 575 kr
■ 2,25m plats alla Flytbryggor	2 895 kr
■ 2,50m plats alla Flytbryggor	3 215 kr
■ 2,75m plats alla Flytbryggor	3 535 kr
■ 3,00m plats alla Flytbryggor	3 860 kr
■ 3,25m plats alla Flytbryggor	4 180 kr
■ 3,00m plats alla Flytbryggor	4 500 kr
■ 3,75m plats alla Flytbryggor	4 820 kr
■ 4,00m plats alla Flytbryggor	5 145 kr



Drift

Normalt underhåll skall täckas av de årliga avsättningarna. För flytbryggor av den typ LSS budgeterat, har en livslängd på 50 + år. Slitagedelar är kättingar och rostfria stålwirar designas för 15 år. Enligt leverantören bör en årlig avsättning på 1 % fondera tillräckligt med pengar för att hantera byte av slitagedelar när den tiden är inne. Årskostnaden ovan utgår från 0,9 % avsättning. Detta för att vi avser att ta in avgifterna från de nya medlemmarna direkt in i underhållsfonden, vilket motsvarar när sex års ackumulerade avsättningar

Största frågetecknet är uppgrundningen. Genom att placera de mindre båtarna längst in i hamnen kan tidpunkten för underhållsmuddring förskjutas framåt i tiden. Samma andelstal som för utförandet gäller.

Administration

Förvaltningen av hamnen bekostas av en Administrativ avgift uppskattad till 400 kr/år

Stadgar**I samband med ändringen av nuvarande anläggningsbeslut, ska nuvarande stadgar kompletteras enligt följande**

- Styrelsen anvisar bryggplats till samtliga medlemmar.
- All försäljning och uthyrning sker genom Styrelsens förmedling. De direkta ekonomiska transaktionerna sker parterna emellan så snart Styrelsen medgivande föreligger enligt Lantmäteriets blankett 43 a.
- Varje delägande fastighet har en röst vid samfällighetens stämmor så vitt inte röstning enligt andelstal speciellt begärts. Röstning med andelstal kan endast avse ekonomiska åtaganden.
- Alla delägande fastigheter ska för varje båtplats betala en lika stor Årsavgift till LSS
- Denna avgift, som fastställs av varje årsmöte, ska täcka kostnader som är att hänföra till administration av gemensamhetsanläggningen.
- Alla delägande fastigheter ska årligen avsätta en lagstadgad underhållsavgift till en underhållsfond.
- Underhållsavgiften fonderas i en underhållsfond gemensam för hela hamnen. Storlek på avgiften bestäms på en årsstämma. Styrelsen kan disponera fonderna vid behov.
- Alla byten av anvisad båtplats ska handläggas av styrelsen.
- Inga byten får ske där kostnaden för övriga medlemmar ökar.
- Registreringsavgifter från Lantmäteriet erlägges av den medlem som anmält önskemål om platsbyte eller önskemål om inträde i LSS.
- Byte av båtplats anmäls fortlöpande till Lantmäteriet genom styrelsens försorg.
- Önskemål om inträde i LSS anmäls till styrelsen som har att upprätta en kölista som anslås på LSS hemsida.
- För att få en plats på kölistan, måste man förbinda sig att acceptera att köpa en andel när styrelsen erbjuder detta. Köplatshavare, som inte kan åberopa synnerliga skäl såsom sjukdom eller varaktigt flytt till utlandet e. dyl., förverkar sin köplats och måste göra en ny anmälan

**Hjälp**

Materia i överenskommelsen är klart komplicerad. Styrelsen har fått ta åtskillig hjälp för att ta fram underlaget.

Därför är det högst naturligt att också den ifyllande ber om hjälp. Ring eller mejla till

- [a.b.ullman@telia.com](mailto:a.b.ullman@telia.com)
- [pelle.palmqvist@home.se](mailto:pelle.palmqvist@home.se)
- [conny.bjarestig@tyfonmail.se](mailto:conny.bjarestig@tyfonmail.se)

**Följande ord förklaras nedan. Klicka på de ord du vill ha förklarade**

<a href="#">Andelstal</a>	<a href="#">Förvaltning</a>	<a href="#">Utföra, utförande</a>
<a href="#">Anläggningsbeslut</a>	<a href="#">Gemensamhetsanläggning, GA</a>	<a href="#">Underhållsavgift</a>
<a href="#">Anläggningslagen</a>	<a href="#">Inträdesavgift</a>	<a href="#">Upplåtet utrymme</a>
<a href="#">Anslutningsavgift</a>	<a href="#">Iståndsätta</a>	<a href="#">Verksamhetsgren, VG</a>
<a href="#">Brygg-VG</a>	<a href="#">Omprövningsförrättning</a>	<a href="#">Årsavgift= Administrativ avgift</a>
<a href="#">Båtplats</a>	<a href="#">Samfällighetsförening</a>	<a href="#">Ägande av en GA</a>
<a href="#">Båtplatsavgift</a>	<a href="#">Tjänande Fastighet</a>	<a href="#">Överenskommelse</a>

**Andelstal.**

Andelstalen bestämmer vad varje fastighet ska betala för byggande (utförande) och skötsel (drift och underhåll) av anläggningen.

**Andelstalet för utförande** av Gemensamhetsanläggningen skall motsvara fastighetens nytta av anläggningen, i vårt fall båtplatsens bredd och framtida uppgrundning.

Det används för att fastställa hur stor del man äger av den gemensamma anläggningen och i vårt fall hur stor del av det upptagna lånet som fastigheten svarar för.

**Andelstalet för drift** av anläggningen ska motsvara hur mycket som en viss fastighet och dess ägare, d v s medlemmar i föreningen, använder den gemensamma anläggningen. Används för att fördela löpande driftskostnader.

Båda slagen av andelstal skall finnas för varje fastighet och beslutas i lantmäteriförrättningen. I vårt fall är båda andelstalen lika.

**Anläggningsbeslut**

Ett anläggningsbeslut anger vad en Gemensamhetsanläggning omfattar.

Den förvaltande Samfällighetsföreningen 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.

Ett anläggningsbeslut fattas genom en anläggningsförrättning genomförd av en myndighet – Lantmäterimyndigheten.

I beslutet anges hur anläggningen skall utföras och vilka fastigheter som skall ha del i den.

Genom förrättningen beslutas också hur kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas. Det görs genom att deltagande fastigheter tilldelas ett andelstal, som anger den andel som varje fastighet skall betala.

I nuvarande beslut är andelstalet 1(ett), men i det nya beslutet är det bredden på den båtplats man valt och framtida uppgrundning som ligger till grund för Båtplatsavgiften. Den administrativa kostnaden betalas lika av alla medlemmar

**Anläggningslagen**

Denna lag är till för att skydda ens ägande i en Gemensamhetsanläggning (GA). Om man går till "Mina sidor" på Lantmäteriets hemsida framgår att ens fastighet är delägare i åtminstone i två GA: LSS och Vägöreningen.

**Anslutningsavgift**

En avgift som endast kommer ifråga när en ny flytbryggssektion skall läggas till.

För det fall Båtplatsavgiften ej täcker det lån som tagits upp för att finansiera de nya bryggplatserna, tas en Anslutningsavgift ut.

Denna fastställs med hjälp av andelstalet för båtplatsen och är av engångsnatur. Anslutningsavgiften skall sänka lånet till en sådan nivå att Båtplatsavgiften till fullo finansierar det nyupptagna lånet.

**Båtplats**

Den plats styrelsen tilldelar en medlem. Platsen ska finnas på den Brygga som registrerats på medlemmens fastighet och ha den bredd som man tecknat sig för. Byte av båtplats kan enkelt ske efter anmälan till styrelsen.

**Båtplatsavgift**

Denna avgift, som fastställs av fastighetens andelstal, skall beräknas så att den täcker den årliga räntan och amorteringen av det lån som tagits upp för att finansiera upprustningen av hamnen och dessutom en på årsstämman fastställd avsättning till framtida underhåll.

**Förvaltning**

GA 8 förvaltas av samfällighetsföreningen LSS. Stadgarna reglerar hur denna förvaltning skall ske. Kostnaderna för förvaltningen tas ut i form av en Årsavgift som fastställs varje årsmöte.

**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

Förenklat kan man säga att: I en GA äger alla allt men ingen något särskilt.

**Inträdesavgift**

En GA är knuten till de fastigheter som har andel i anläggningen.

Avgiften tas ut av alla nyinträdande medlemmar och utgör 32 000 kr.

Avgiften består av den ursprungliga markavgiften från 1995 samt kostnaderna för miljödömdom och omprövningsförrättning. Fr.o.m. 2021 skall avgiften räknas upp med konsumentprisindex med basåret 2020.

Inträdesavgifterna fonderas i underhållsfonderna för VG utan bryggor enligt styrelsens beslut.

**Iståndsätta**

Lantmäteriterm. Finns i vårt nuvarande anläggningsbeslut

= Laga att (ngt) (åter) kommer i gott stånd/skick, reparera/restaurera (ngt);

Alltså både utföra och sköta. Vi kan alltså muddra med nuvarande anläggningsbeslut.

**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 vårt 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.

**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 vårt fall är det samfällighetsföreningen LSS som förvaltar hamnanläggningen, Lökeberg GA:8.

För samfällighetsföreningar gäller lagen om förvaltning av samfälligheter.

**Tjänande fastighet**

Lantmäteriterm som innebär att den Tjänande fastigheten upplåter rättigheter till annan fastighet eller anläggning. I denna förrättning upplåts ytterligare ett område inom S:21 utan tidsbegränsning

**Utföra, utförande**

Lantmäteriteknisk term för att genomföra en investering. Om inget annat sägs skall investeringen genomföras utan dröjsmål och eller avbrott.

I vårt fall begär vi dispens för att utöka anläggningen med två mindre flytbryggselement vid ett senare tillfälle.

**Underhållsavgift**

Alla delägande fastigheter ska årligen avsätta en lagstadgad underhållsavgift till en underhållsfond. Därför ingår denna avsättning i Båtplatsavgiften

Underhållsavgiften fonderas i en underhållsfond gemensam för hela hamnen. Storlek på avgiften bestäms på en årsstämma och fördelningen mellan olika VG sker via andelstal.

**Upplåtet utrymme**

Lökebergs bönder har sedan åtskilliga generationer, delat upp områden av gemensamt intresse i Samfälligheter. Vid bildandet av LSS 1995 överlät markägarna vissa delar av Strandsamfälligheten S:21 till LSS mot en av Lantmäteriet fastställd ersättning.

Den utökade ytan som nu krävs för den nya vågbrytaren upplåts till LSS mot en ersättning enligt ett överlåtelseavtal ingående i vår ansökan miljödom.

Ersättningen, ett för allt, motsvarar 20 % investeringsrabatt på sammanlagt 11 båtplatser. Av praktiska skäl betalas beloppet ut kontant och är i storleksordningen 150 000 kr.

**Verksamhetsgren, VG**

Indelning i Verksamhetsgrenar är en praktisk lösning när medlemmarna när andelstalet inte ger en en önskad fördelning av kostnaderna. Vår nuvarande hamn är indelad i tre Verksamhetsgrenar(Sektioner),

Den upprustade hamnen är indelad i två verksamhetsgrenar, Hamn och Administration

**Administrativ avgift**

Alla delägande fastigheter ska för varje båtplats betala en lika stor Administrativ avgift till LSS.

Denna avgift, som fastställs av varje årsmöte, ska täcka kostnader som är att hänföra till administration av gemensamhetsanläggningen. Styrelsen har uppskattat att årsavgiften 400 kr bör kunna täcka den normala förvaltningen

**Ägande av en 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 en 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.

Ägande av en GA inskränker inte fastighetens belåningsvärde, enligt den bank som för närvarande finansierar LSS.

En GA kan inte gå i konkurs eftersom delägarna med andelstalen som grund, skjuter till det som saknas.

Noteras bör att värdet på en andel i hamnen läggs till marknadsvärdet.

**Överenskommelse**

Enligt Anläggningslagen finns möjligheten att medlemmarna i en Samfällighet

förenklar en omprövningsförrättning genom att skriva under de villkor man är överens om och som har bäring på ett nytt Anläggningsbeslut.

På detta sätt förenklas Lantmäteriets arbete väsentligt vilket innebär stora besparingar. Enklaste hanteringen blir följaktligen om alla skriver på men med mer 4/5 delar är mycket vunnet

De som väljer att inte skriva på kommer att kontaktas av förrättningslantmätaren.

Om man kan åberopa laga skäl enligt anläggningslagen, kommer förrättningen att påverkas.

Om inga laga utan endast personliga skäl finns.; att man tycker det är för dyrt, ogillar upplägget i största allmänhet samtidigt som ett stort flertal av delägarna undertecknat överenskommelsen, kan man inte påverka beslutet. Däremot drabbas alla av en påtaglig fördyring av omförrättningskostnaden samtidigt som hamnprojektet fördröjs ytterligare. 2 000 kr eller mer per andelsägare är en siffra som har nämnts i sammanhanget.

Det bör påpekas att den lantmätare Styrelsen anlitat som konsult, sett till att vår Överenskommelse uppfyller anläggningslagens bestämmelser så långt det är möjligt.