

Förslag från Styrelsen - Inköp av förvaringslåda till badstranden

Badstranden på Sandholm är mycket populär och många barn badar och leker där. Vad vi sett är att det är fler föräldrar och barn som besöker stranden numera. Från och till lämnas leksaker kvar på stranden. För att ge möjlighet till bra ordning och även förvaring för leksakerna anser styrelsen att det är lämpligt med någon typ av förvaring för dessa. Leksaker som förvaras i lådan blir då tillgängliga för alla att använda.

Styrelsen föreslår stämman att fatta beslut om

1. Att styrelsen införskaffar lämplig förvaringslåda för förvaring av leksaker
2. Att 1.600 kr avsätts för inköp av sådan låda

Stockholm 2022-02-24

Styrelsen för Husarö Östergårds Samfällighetsförening

Förslag från styrelsen – Kostnader för uppdatering av andelstal

Bakgrund

Lantmäteriet har höjt avgiften för justering av andelstal, att förändra ett andelstal kostar numera 1 800 kr per GA som förändras. För ytterligare fastighet som ändrar andelstal i samma GA vid samma tillfälle är kostnaden 600 kr. Under alla år har Samfälligheten tagit kostnaderna för förändring av andelstal. I huvudsak har det varit fråga om förändring på grund av att fastigheterna har bebyggts. I en framtid kan förändringar komma från förändring från fritidsboende till permanentboende.

Styrelsen tycker att det är rimligt kostnaden för den typen av ändring inte ska bäras av Samfälligheten utan bäras av fastighetsägaren.

Förslag

Framtida förändringar av andelstal ska bäras av den fastighet som orsakar förändringen. Kostanden för förändring av andelstal på grund av nybyggnation ska fortfarande bäras av Samfälligheten.

Om förändring görs där både Samfälligheten och en fastighetsägare ska bekosta förändring inom ett GA, ska Samfälligheten stå för grundavgiften.

Föreningen debiteras kostnaderna som sedan vidaredebiterar berörda fastighetsägare.

Förändringen föreslås gälla från och med att den är antas av stämman 2022-04-30.

Stockholm i mars 2022

För styrelsen

Ola Svensson

Till styrelsen för Husarö Östergårds Samfällighetsförening (HÖSF)

Motion om utbyggnad av GA:2-bryggan med flera åtgärder

Innehåll

1. Sammanfattning	2
2. Bakgrund	2
3. Förslag till beslut	4
4. Motivering av förslagen till beslut.....	5
Förslag 1. Utbyggnad av GA:2-bryggan	5
Förslag 2. Redskapsbyggnad	5
Förslag 3. Badhus	6
Förslag 4. Avsaltningsanläggning	6
Förslag 5. Upplåtelse av plats för badhus	8
Förslag 6. Upplåtelse av plats för avsaltningsanläggning.....	8
Förslag 7. Begäran om omprövning av Lantmäteriets förrättningsbeslut 2002	8
5. Diverse rättsliga frågor	8
5.1 Omprövning av Lantmäteriets förrättningsbeslut 2002	8
5.2 Österåkers detaljplan	12
5.3 Strandskyddsdispens	12
6. Kostnader	12
6.1 Kostnad för bygglov.....	13
6.2 Kostnad för Lantmäteriförrättning.....	13
7. Enkät till samtliga 11 fastigheter inom GA:2.....	14
8. Summering och grafisk översiktsbild	14
Bilaga 1 Resultat från preliminär omröstning inom GA:2	16
Bilaga 2 Utdrag från skrivelsen från 1:17 och projektgruppens svar.....	18
Bilaga 3 Information från Lantmäteriet om Gemensamhetsanläggningar	22

1. Sammanfattning

Denna motion syftar till att fastställa om det finns majoritet inom GA:2 för att inleda en bygglovsprocess för följande fyra delar

- Utbyggnad av GA:2-bryggan med fler båtplatser för att möjliggöra två båtplatser/fastighet
- Uppförande av redskapsbyggnad (förvaringsbodar/sjöbodan) för samtliga i GA:2 ingående fastigheter
- Uppförande av badhus inkl. tillhörande trädäck i anslutning till befintlig brygga
- Uppförande av avsaltningssystem och byggnad för densamma

Endast utbyggnad av brygga och uppförande av förvaringsbyggnader tillhör den typen av anläggningar som finns definierade i den ursprungliga förrättningen för GA:2. Badhus och avsaltningssystem kommer ligga på GA:2s område, men kommer sannolikt bli enskilda ekonomiska föreningar utanför GA:2s ansvar.

Vid stämman 2022 är det således endast ett ställningstagande om huruvida en bygglovsprocess för dessa fyra delar skall initieras eller ej. Vid ett majoritetsbeslut kommer relaterade bygglovskostnader att delas av samtliga fastigheter inom GA:2.

En preliminär omröstning inom GA:2 har redan genomförts och resultatet av denna kan ses i bilaga 1. Det är inte enhälligt majoritet för något av förslagen ovan. Därför föreslår projektgruppen bakom denna motion att först och främst etablera om det finns majoritet för att inleda en bygglovsprocess. Efter det kan vi kontakta kommun, lantmäteri, länsstyrelse etc. för att utreda hur GA2 skall gå vidare med de fyra olika delarna, vilken dokumentation som krävs och vilka kostnader det skulle röra sig om.

2. Bakgrund

De senaste åren har det varit en tydlig trend med ökat nyttjande av fastigheterna inom gemensamhetsanläggningen Husarö GA:2. Flera fastigheter nyttjas inte bara under sommaren utan hela året. Många fastigheter nyttjas dessutom av flera familjemedlemmar/släktingar samtidigt vilket ökar trycket på de gemensamma anläggningarna ytterligare. I kombination med stora variationer i vattenstånd och några extremt torra somrar har ett antal svagheter i nuvarande anläggning blivit uppenbara.

Den gemensamma stenkistebryggan i Husarö GA:2 för de 11 delägarfastigheterna (Husarö 1:17, 1:19, 1:22, 1:26, 1:27, 1:35, 1:36, 1:37, 1:38 1:40 samt 1:41) har i stort fungerat väl under de år som gått sedan den anlades år 2007. Med ökat nyttjande av fastigheterna, extremväder samt stor variation i vattenstånd har dock några utmaningar dykt upp:

- De inre båtplatserna är i praktiken inte användbara då det är mycket långgrund. De stora variationerna i vattenstånd gör att de bitvis och delvis är helt torrlagda. Den ursprungliga förrättningen syftade till att varje fastighet skulle ha tillgång till två båtplatser. Detta är inte möjligt att införa med befintlig brygganläggning.

- Då flera fastigheter nyttjas året runt och saknar dusch och liknande bekvämligheter har en diskussion kommit upp om behov av ett gemensamt badhus i anslutning till vattnet
- Med ökat nyttjade av brygganläggningen blir det mycket utrustning som släpas till och från båtarna från respektive fastighet
- Med ökad risk för framtida extremväder och sommartorka har vissa fastighetsägare inom GA:2 även identifierat risk för sinande brunnar i framtiden

Projektgrupp

En informell projektgrupp har arbetat med frågorna som tas upp i denna motion. Per Svanberg tog initiativ till att undersöka intresset hos fastighetsägarna inom GA:2 för utbyggnad av bryggan, uppförande av en redskapsbyggnad (förvaringsbodas/sjöbodas) samt ett badhus redan 2020.

Senare har frågan om avsaltningensanläggning tillkommit.

Sju fastigheter har visat intresse för frågorna, dessa fastigheter är 1:19, 1:35, 1:36, 1:37, 1:38, 1:40 och 1:41. Representanter för dessa fastigheter ingår i den projektgrupp som varit med att ta fram denna motion.

Det ska noteras att de frågor som direkt berör GA:2 är utbyggnad av bryggan och en redskapsbyggnad, medan frågorna om ett badhus och en avsaltningensanläggning inte har med GA:2 att göra annat än placeringen av dessa byggnader inom GA:2-området.

Frågorna har diskuterats dels via mejl, dels via möten (både fysiskt på Husarö och digitalt) mellan representanter för dessa fastigheter under 2021 och 2022.

Samtliga fastigheter inom GA:2 kallades till ett digitalt möte 2022-01-30 för att diskutera sakfrågorna och förslaget till motion till HÖSF stämma 2022. Representanter för sex fastigheter deltog i mötet. Detaljer om vilka som deltog och vad som diskuterades finns i separata möteprotokoll. Ytterligare ett digitalt möte hölls 2022-02-06 med de som ingår i projektgruppen.

Efter mötet 30 januari har föreningen Tjäppans Vänner, representerande ägarna av fastigheten Husarö 1:17, inkommit med en skrivelse via mejl till Per Svanberg, som vidarebefordrat skrivelsen till samtliga fastigheter som ingår i projektgruppen. Skrivelsen i dess helhet bifogas denna motion. De frågor som Husarö 1:17 tar upp i sin skrivelse kommenteras nedan i avsnitt 3 Motivering.

Samtliga ägare av fastigheterna inom GA:2 kallades till ett digitalt möte söndagen den 20 februari 2022 för att gå igenom det senaste utkastet till motion till stämman.

Motionendistribuerades till samtliga ägare inom GA:2 ett par dagar innan mötet. I mötet deltog följande företrädare för fastigheterna: Mats Åhlund (1:17), Arne Ringheim (1:35),

Helene och Henrik Baudou Fjelkman (1:36), Johan Saari (1:37), Dag Petré (1:38), Per Svanberg (1:40) och Johan Öhman (1:41).

Protokoll från mötet finns i separat dokument som distribuerats till samtliga ägare inom GA:2. Motionen har kompletteras med de överenskomna justeringarna/kommentarerna från mötet och skickas in till styrelsen senast 28 februari.

3. Förslag till beslut

- Stämman ställer sig bakom motionens förslag om behovet av att bygga ut GA:2-bryggan.
- Stämman beslutar att styrelsen får i uppdrag att **utreda** de lagliga möjligheterna att bygga ut GA:2-bryggan. Detta innebär bland annat att undersöka a) om en omprövning av Lantmäteriets förrättningsbeslut 2002 är nödvändig, b) om Österåkers kommuns detaljplan tillåter en utbyggnad och c) om Länsstyrelsen kan bevilja dispens från strandskyddet.
- Stämman beslutar att företrädare för projektgruppen och/eller styrelsen får i uppdrag att – som ett led i utredningen av de lagliga möjligheterna att bygga ut GA:2-bryggan – **boka ett möte** med Österåkers kommun. Syftet med mötet är att gå igenom möjligheterna att a) få bygglov för en utbyggnad av GA:2-bryggan, b) få bygglov för en redskapsbyggnad, ett badhus och en avsaltninganläggning, c) få strandskyddsdispens för utbyggnad av bryggan vid stranden. Vid mötet med kommunen, fråga om lämplig ordning för att begära bygglov för dels bryggan, dels redskapsbyggnaden, badhuset och avsaltninganläggningen.
- Stämman beslutar, om det finns lagliga möjligheter att bygga ut bryggan, att styrelsen vid lämplig tidpunkt ska ansöka om bygglov för **utbyggnad** av GA:2-bryggan. (se Motivering Förslag 1.)
- Stämman beslutar att styrelsen ska ansöka om bygglov för uppförande av en **redskapsbyggnad** inom GA:2-området. Detta kan göras i samband med ansökan om bygglov för utbyggnad av GA:2-bryggan eller vid annan lämplig tidpunkt. (se Motivering Förslag 2.)
- Stämman beslutar att styrelsen ska ansöka om bygglov för uppförande av ett **badhus** på GA:2-bryggan, i samband med ansökan om bygglov för utbyggnad av GA:2-bryggan eller vid annan lämplig tidpunkt. (se Motivering Förslag 3.)
- Stämman beslutar att styrelsen ska ansöka om bygglov för uppförande av en byggnad för **avsaltninganläggning** inom GA:2-området, i samband med ansökan om bygglov för utbyggnad av GA:2-bryggan eller vid annan lämplig tidpunkt. (se Motivering Förslag 4.)
- Stämman beslutar, om bygglov beviljas för utbyggnad av GA:2-bryggan och för uppförande av ett badhus på bryggan, att HÖSF (GA:2) åt en blivande ekonomisk förening för badhus **upplåter plats** på GA:2-bryggan för badhuset. (se Motivering Förslag 5.)
- Stämman beslutar, om bygglov beviljas för uppförande av en byggnad för avsaltninganläggning inom GA:2-området, att HÖSF (GA:2) åt en blivande ekonomisk

förening för avsaltningssystem **upplåter plats** inom GA:2-området för avsaltningssystem. (se Motivering Förslag 6.)

- Stämman beslutar att styrelsen, om och när kommunen beviljat bygglov, ska – om ingen annan lösning finns – begära en **omprövning** av Lantmäteriets förrättningsbeslut 2002 avseende gemensamhetsanläggningen Husarö GA:2 för att kunna bygga ut bryggan så att varje delägarfastighet har två användbara båtplatser i enlighet med förrättningsbeslutet 2002. (se Motivering Förslag 7.)

4. Motivering av förslagen till beslut

Förslag 1. Utbyggnad av GA:2-bryggan

Förslag på komplettering av befintlig brygga Husarö GA:2 kan ses bifogat.

Som framgår ovan finns inte praktisk möjlighet för de 11 delägarfastigheterna att ha tillgång till 2 båtplatser per fastighet, vilket ska vara möjligt enligt förrättningsbeslutet av Lantmäteriet år 2002. I den föreslagna bryggutbyggnaden (15 m flytbrygga = 2 x 5 platser) har stor vikt lagts vid att möjliggöra två båtplatser per fastighet utan att gå utanför vattenbyggnadsområdet mer än absolut nödvändigt. Många olika förslag har diskuterats men en flytbrygga rakt ut från befintlig brygga ger flest båtplatser per bryggmeter till lägst kostnad.

Beräknad kostnad

Ny flytbrygga inkl. förankring ca 150-300 000 SEK (baserat på ett par preliminära offerter).
Nytt trädäck vid stranden ca 50 000 SEK i ren materialkostnad inkl. stenkistor (arbete utförs av GA:2-medlemmar)

Kostnadsbärare

Eftersom utbyggnaden av GA:2-bryggan är en del av GA:2 bör kostnaden för utbyggnaden bäras av de fastigheter som ingår i GA:2 och fördelas i lika delar mellan fastigheterna. Då det inte råder enighet för detta förslag kan det bli så att en ny förrättning måste upprättas.

Förslag 2. Redskapsbyggnad

För att möjliggöra enkelt och praktiskt nyttjande av brygga och stränder för samtliga fastigheter inom Husarö GA:2 har ett förslag till redskapsbyggnad (förvaringsbodar / sjöbodas) tagits fram enligt bifogad ritning. Byggnaden avses användas för förvaring av bl.a. båtutrustning och fiskeredskap.

Enligt Österåkers detaljplan för delar av Husarö 1972 (Byggnadsplan fastställd av Länsstyrelsen 27.4.1972) framgår av Bilaga B, § 1, moment 2 att upplagsplats får bebyggas med erforderliga redskaps- och förvaringsbyggnader.

Beräknad kostnad

Ca 50 000 SEK i ren materialkostnad (arbete utförs av GA:2-medlemmar).

Kostnadsbärare

Eftersom redskapsbyggnaden är till nytta för varje fastighet inom GA:2 och får anses som en del av GA:2 bör kostnaden för redskapsbyggnaden bäras av de 11 fastigheter som ingår i GA:2 och fördelas i lika delar mellan fastigheterna.

Förslag 3. Badhus

För att möjliggöra praktiskt åretruntboende för samtliga fastigheter samt öka trivselfaktorn och gemenskapen bland föreningens medlemmar har ett förslag till gemensamt badhus tagits fram enligt bifogad ritning.

Enligt Österåkers detaljplan för delar av Husarö 1972 (Byggnadsplan fastställd av Länsstyrelsen 27.4.1972) framgår av Bilaga B, § 1, moment 4 att området får bebyggas med badhus.

Intresset för ett badhus är begränsat till några fastighetsägare inom GA:2. Kostnaden kan således inte fördelas på alla 11 fastigheter inom GA:2. De fastighetsägare som är intresserade avser att bilda en ekonomisk förening för badhuset.

Badhuset avses placeras på en del av GA:2-bryggan men kan inte vara en del av själva gemensamhetsanläggningen, eftersom ett badhus inte ingår i förrättningsbeslutet.

Beräknad kostnad

Om färdig bastumodul införskaffas ligger priset på ca 190.000 SEK inkl. moms (oförhandlat bruttopris från Marinbastun för modell Alice XL). Om GA:2-medlemmar bygger bastun själva landar priset sannolikt på under 50 000 SEK i ren materialkostnad.

Kostnadsbärare

Kostnaden för badhuset ska bäras av den tilltänkta ekonomiska föreningen för badhuset.

Förslag 4. Avsaltningsanläggning

Förslag till gemensam avsaltningsanläggning och en byggnad för en sådan anläggning. Förväntad ökad användning av befintliga brunnar inom HÖSF i kombination med risk för extremväder och sommartorka kan komma att leda till sinande brunnar samt saltvatteninträngning. Därför bör berörda fastigheter ges möjlighet att investera i en gemensam avsaltningsanläggning för att minimera risken för att boende står utan vatten.

Initialt är det fem fastigheter inom GA:2 som vill investera i en sådan anläggning. Förslaget är att bygga ett pumphus i direkt anslutning till redskapsbyggnaden, eller som en del av denna

byggnad. Det skulle möjliggöra snabb och enkel utbyggnad till samtliga fastigheter inom GA:2 om behov skulle uppstå i framtiden utan att nya bygglov eller nya ledningar behövs.

Intresset för en avsaltningensanläggning är som framgår ovan begränsat till några fastighetsägare inom GA:2. Kostnaden kan således inte fördelas på alla 11 fastigheter inom GA:2. De fastighetsägare som är intresserade avser att bilda en ekonomisk förening för avsaltningensanläggningen.

Beräknad kostnad

Investeringskostnad för 4 hushåll blir ca 200 000-300 000 SEK beroende på utförande samt 3-5000 SEK i årlig servicekostnad.

Kostnadsbärare

Kostnaden för avsaltningensanläggning ska bäras av den tilltänkta ekonomiska föreningen för avsaltningensanläggningen.

Frågor att klara ut gentemot kommunen avseende avsaltningensanläggning

Några frågor som ställts till kommunen är om ansökan om bygglov för en avsaltningensanläggning ska delas upp i exempelvis följande delar:

- a) byggnad för en avsaltningensanläggning
- b) anläggningen
- c) rör ut i vattnet,
- d) rör till befintligt pumphus (eller berörda fastigheten) samt
- e) elledningar till anläggningen.

Ett preliminärt svar från kommunen inkom 4 februari med följande innehåll:

”Det endast är själva byggnaden vi på bygglov kommer hantera. Själva anläggningen är det kommunens Miljö- och hälsoskyddsavdelning som måste godkänna.

Området där ni vill göra detta på är detaljplanelagt. Byggnaden placeras på ett område som enligt detaljplanen är avsedd för upplagsplats.

Rören grävs ner så de kräver inget tillstånd från oss.

Strandskyddet är upphävt i och med att de gjorde detaljplanen, så åtgärden kräver ingen strandskyddsdispens.”

Fråga om bidrag för avsaltningensanläggning

Det bör undersökas om någon form av ekonomiskt bidrag från t.ex. staten, regionen eller EU kan sökas för en avsaltningensanläggning.

Förslag 5. Upplåtelse av plats för badhus

Eftersom badhuset avses att placeras på GA:2-bryggan bör/måste ett avtal slutas mellan HÖSF (Husarö GA:2) och den tilltänkta ekonomiska föreningen om upplåtelse av plats för badhus.

Förslag 6. Upplåtelse av plats för avsaltning

Eftersom avsaltningens anläggning avses att placeras på GA:2-området bör/måste ett avtal slutas mellan HÖSF (Husarö GA:2) och markägaren Husarö 1:15, å ena sidan, och den tilltänkta ekonomiska föreningen, å andra sidan, om upplåtelse av plats för avsaltningens anläggning.

Förslag 7. Begäran om omprövning av Lantmäteriets förrättningsbeslut 2002

Motivering se under punkt 4 Vissa rättsliga frågor.

5. Diverse rättsliga frågor

Projektgruppen konstaterar att det är 8 fastigheter inom GA:2 som anser att en utbyggnad av bryggan behövs.

Projektgruppen konstaterar vidare att åtminstone två rättsliga frågor måste beaktas, nämligen dels frågan om det behövs en omprövning av Lantmäteriets förrättningsbeslut 2002, dels frågan om ett bygglov för en utbyggd brygga är förenligt med Österåkers detaljplan.

5.1 Omprövning av Lantmäteriets förrättningsbeslut 2002

Projektgruppen har genom Arne Ringheim undersökt det rättsliga läget närmare och har bland annat ställt följande frågor till Lantmäteriet 4 februari 2022.

Nedan följer ett utdrag från Arnes mail till och svar från Lantmäteriet om ett förrättningsbeslut behövs vid utbyggnad av en brygga som ingår i en gemensamhetsanläggning.

”Min fastighet Österåker Husarö 1:35 tillhör flera gemensamhetsanläggningar på Husarö, bland annat Husarö GA:2 som består av båtplats och båtuppläggningsplats. I GA:2 ingår 11 fastigheter, där varje fastighet har rätt till två båtplatser. Anläggningen anlades år 2007 och är utförd i enlighet med Lantmäteriets förrättningsbeslut 2002.

Det har visat sig att de inre båtplatserna närmast strandlinjen inte kan nyttjas när vattenståndet är för lågt. Det pågår därför diskussioner inom GA:2 om behovet av att bygga ut bryggan, dvs. förlänga den.

En ansökan om bygglov och strandskyddsdispens hos kommunen planeras.

Några frågor till Lantmäteriet:

1. Behövs ett nytt förrättningsbeslut avseende utbyggnad av befintlig brygga?
2. Om en förrättning inte behövs räcker det med ett majoritetsbeslut inom samfällighetsföreningen för utbyggnad och att kostnaderna fördelas lika mellan delägarfastigheterna? (En ansökan om bygglov och strandskyddsdispens hos kommunen planeras.)
3. Om en delägarfastighet vill utträda ur en gemensamhetsanläggning, i detta fall ur Husarö GA:2, är frågan om det är möjligt och i så fall hur det går till. Vilka regler gäller? Ansöker ägarna av berörd fastighet hos Lantmäteriet? Vad kostar det?"

Svar från Lantmäteriet

Följande svar har lämnats av Lantmäteriet 8 februari:

"1. Lantmäteriet har ingen rådgivning annat än den rådgivning som kan bli aktuell inom ramen för en lantmateriförrättning. Vi kan alltså inte göra bedömningar huruvida en åtgärd är nödvändig eller inte annat än i det fall det skulle inkomma en ansökan om förrättning där vi prövar frågan i förrättningen. Allmänt kan dock sägas att behöver nytt utrymme för anläggningen upptas så kan det vara skäl för s.k. omprövning. Rätt att ansöka har tex. samfällighetsföreningen eller enskild delägare i anläggningssamfälligheten. Görs ansökan av samfällighetsföreningen bör stämmoprotokoll bifogas. Läs gärna mer på vår hemsida via denna länk. * Där finner Du bl.a. blankett för ansökan samt uppgift om våra avgifter och timtaxor. Vi kan inte på förhand uppskatta kostnaden för denna typ av ärende då förutsättningarna kan vara så varierande för olika ärenden, det kan göras först när ansökan inkommit och handläggare har tilldelats ärendet. Det är dock sällan en anläggningförrättning understiger 50 tkr även om endast ett fåtal fastigheter är berörda.

*) länk:

<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/samfalligheter/gemensamhetsanlaggningar/>
Lantmäteriets information om Gemensamhetsanläggningar (enligt länken) bifogas denna motion.

Projektgruppen konstaterar att, i den information som hänvisas till ovan, Lantmäteriet måste se att det "finns stöd i kommunens detaljplan för åtgärden eller om möjligheten måste utredas". Mot den bakgrunden måste först en ansökan om bygglov prövas av kommunen. Om och när kommunen beviljar bygglov kan en omprövning av Lantmäteriets förrättningsbeslut 2002 begäras.

2. *Frågor om tex. föreningsstämmor, röstetal, etc. är föreningsfrågor av förvaltningskaraktär och därmed utanför Lantmäteriets verksamhetsområde. Allmänt gäller dock att det är andelstalet (utförande, drift/underhåll) för resp. delägarfastighet som ska ligga till grund för föreningens uttaxering. För stöd och svar av rådgivande karaktär tex inför en ev. ansökan, projekteringsfrågor kring utförande/ev. tillstånd, upprättande av avtal etc. hänvisar vi till att kontakta en privat aktör med fastighetsrättsliga kunskaper såsom tex. jurist, advokat, konsult inom området, eller intresseorganisationen Villaägarna. Alternativt komma in med en ansökan om lantmäteriförrättning och därefter diskutera olika ev. lösningar med sedermera för ärendet ansvarig förrättningslantmätare.*

3. *Finns det behov av utträde i en gemensamhetsanläggning kan det tex. komma att göras genom att Styrelsen för förvaltande förening tecknar avtal med berörd fastighetsägare enligt 43 § AL. I en sådan överenskommelse kan utträde (inträde/ändring av andelstal) överenskommas och vilken ersättning som ev. ska utgå. Överenskommelser enligt 43§ AL ska godkännas av Lantmäteriet innan ändringen införs i fastighetsregistret. Se denna länk för blankett, information om ersättningsregler, avgifter, taxor etc. Om något behöver ändras i gemensamhetsanläggningen, tex att anläggningen ska utökas, tas bort (helt eller delvis) eller att en överenskommelse enligt 43§ AL inte går att få till stånd kan det ev. vara skäl för omprövning (anläggningsförrättning se länk ovan under fråga1)."*

Frågor till juridisk rådgivning på Villaägarnas Riksförbund 2022-02-09

Med anledning av svaret från Lantmäteriet har projektgruppen genom Arne Ringheim ställt samma frågor till Villaägarna.

"Bakgrund:

Jag äger en fastighet i Stockholms skärgård. Husarö 1:35 i Österåkers kommun. Fastigheten tillhör flera gemensamhetsanläggningar på Husarö, bland annat Husarö GA:2 som består av båtplats och båtuppläggningsplats. I GA:2 ingår 11 fastigheter, där varje fastighet har rätt till två båtplatser. Anläggningen anlades år 2007 och är utförd i enlighet med Lantmäteriets förrättningsbeslut 2002.

Det har visat sig att de inre båtplatserna närmast strandlinjen inte kan nyttjas när vattenståndet är för lågt. Det pågår därför diskussioner inom GA:2 om behovet av att bygga ut bryggan, dvs. förlänga den.

En ansökan om bygglov och strandskyddsdispens hos kommunen planeras.

Jag har ställt några frågor till Lantmäteriet, samma som 1-3 nedan och har fått svar som delvis är klagörande. Men, jag skulle vilja veta mer och ställer därför frågorna till er på Villaägarna."

Några frågor:

1. Behövs ett nytt förrättningsbeslut avseende utbyggnad av befintlig brygga? Samma fråga har ställts till Lantmäteriet och fick svar att man kan begära omprövning av förrättningsbeslutet 2002. Är det så man måste göra? Eller kan man göra enligt fråga 2?

2. Om en förrättning inte behövs räcker det med ett majoritetsbeslut inom samfällighetsföreningen för utbyggnad och att kostnaderna fördelas lika mellan delägarfastigheterna?

3. Om en delägarfastighet vill utträda ur en gemensamhetsanläggning, i detta fall ur Husarö GA:2, är frågan om det är möjligt och i så fall hur det går till. Vilka regler gäller? Ansöker ägarna av berörd fastighet hos Lantmäteriet? Vad kostar det?

Svar från Villaägarna

Juridisk rådgivning på Villaägarna svarade 22 februari:

"Hej, och tack för din fråga!

En samfällighetsförenings ändamål är förvalta den samfällighet för vilken den bildats (se 18 § st. 1 lagen om förvaltning av samfälligheter). Verksamhet som är främmande för det ändamål som föreningen ska tillgodose (förvaltning) får inte drivas (se 18 § st. 2 lag om förvaltning av samfälligheter). En samfällighetsförening ska alltså uteslutande ägna sig åt utförande och drift av samfälligheten. Faller en viss åtgärd utanför underhåll och drift krävs att föreningen ansöker om en omprövningsförrättning för att tillföra de nya ändamålen (se 35 § anläggningslagen).

Utan närmare kännedom om den aktuella åtgärden kan jag inte med visshet uttala mig om den aktuella åtgärden faller inom sådant föreningen får beslut om inom ramen för underhåll och drift, men mycket talar för att den aktuella tillbyggnaden kräver en ny – omprövningsförrättning – förrättning krävs för att föreningen ska genomföra tillbyggnaden. Även mindre tillbyggnader av en brygga kräver som utgångspunkt en ny förrättning.

En ägare av en deltagande fastighet kan ansöka om en förrättning för att utträde ur gemensamhetsanläggningen, och Lantmäteriets kan sedan pröva om fastigheten ska utträda ur gemensamhetsanläggningen. Föreningen kan även ingå en överenskommelse med en ägare av deltagande fastighet om att denne ska utträda. En sådan överenskommelse får verkan som en förrättning, om Lantmäteriet godkänner överenskommelsen (se 43 § anläggningslagen)."

Kommentar av projektgruppen:

Som framgår av andra stycket i svaret från Villaägarna talar mycket för att den aktuella tillbyggnaden kräver en ny förrättning.

I första stycket hänvisar Villaägarna till 35 § anläggningslagen, som citeras nedan:

”35 § En fråga som har behandlats och slutligt avgjorts vid en förrättning får prövas vid en ny förrättning om

1. förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan,
2. det i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har gått ut, eller
3. det i annat fall har framkommit ett klart behov av omprövning.

Vid den nya förrättningen får det inte beslutas om en sådan ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning eller en fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

Om den nya förrättningen gäller en fråga av enklare slag och samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen de delägare som frågan väsentligen saknar betydelse för.”

Kommentar från projektgruppen:

Av 35 § första stycket och särskilt punkt 1 framgår att en fråga som har behandlats och slutligt avgjorts vid en förrättning får prövas vid en ny förrättning om förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan.

Mycket talar för att en begäran om omprövning av Lantmäteriets förrättningsbeslut år 2002 är ofrånkomlig. Ytterligare juridisk analys torde krävas.

5.2 Österåkers detaljplan

Tillåter detaljplanen att bryggan byggs ut? Kartan i detaljplanen (byggnadsplanen från 1972) medger ett vattenbyggnadsområde. GA:2-bryggan sträcker sig idag till gränsen för vattenbyggnadsområdet. Om kommunen kan medge dispens för att bygga utanför gränsen är en öppen fråga.

5.3 Strandskyddsdispens

Frågan om dispens från strandskyddet hanteras av Länsstyrelsen och begäran tas upp vid ansökan om bygglov.

6. Kostnader

Beräknade kostnader för de olika förslagen redovisas ovan. Kostnaderna är uppskattningar. Till dessa kostnader kommer avgift för bygglov.

Om stämman beslutar att söka bygglov och sådant beviljas måste de beräknade kostnaderna troligen uppdateras.

Om en Lantmäteriförrättning måste göras tillkommer stora kostnader för en sådan förrättning. Se avsnitt 5.2 och även avsnitt 4.1 Omprövning ... (Se punkt 1 i Svar från Lantmäteriet.)

6.1 Kostnad för bygglov

Kostnaden för ett bygglov är svår att uppskatta. Den information som kan erhållas från byggnadsnämnden (bygglovenheten) eller från Österåkers kommuns webbsida ger inte klart besked. Projektgruppen bedömer, med ledning av tillgängliga data på Österåkers kommuns hemsida, att kostnaden för bygglov kommer hamna någonstans i spannet 5000-17800kr.

Ett bifall av denna motion är inte ett mandat till projektgruppen att upphandla och avtala leveranser av de olika delarna av förslaget så länge man håller sig inom spannen angivna ovan. Det är endast ställningstagandet och en accept att dela på bygglovskostnaden som blir bindande vid majoritetsbeslut vid stämman. Alla ingående fastigheter kan i en framtid välja att rösta emot delar av förslag eller alla förslag om man anser att det blir för dyra lösningar även om man röstat "ja" för att genomföra själva bygglovsansökan.

Projektgruppen föreslår att medel avsätts i budgeten för GA:2 motsvarande det estimerade maxbeloppet 17 800kr för att vara på säkra sidan.

6.2 Kostnad för Lantmäteriförrättning

Som framgår ovan under 4.1 kan en ny förrättning kosta 50 000 kronor, kanske mer. Gången är så här om ett ärende om förrättning öppnas.

1. Ett grundbelopp på 3 000 kr "läggs på" ärendet.
2. Ett tilläggsbelopp tillkommer om det är flera fastigheter än 2 och det är det i vårt fall. Maximalt 9 000 kronor inklusive grundbeloppet.
3. Beloppet 9 000 kr läggs till ärendet och faktureras inte förrän förrättningen är klar.
4. Utöver grund- och tilläggsbeloppen tillkommer debitering enligt timtaxa som ligger mellan 800 kr och 1 900 kronor per timme beroende på vilken sorts handläggare som är involverad, dvs från assistent till lantmätaren.
5. När förrättningen är klar fattar lantmätaren ett beslut om fördelning av upparbetade kostnader efter vad som skäligt (enligt lagen) om det inte finns en särskild överenskommelse mellan ingående delägarfastigheter.

7. Enkät till samtliga 11 fastigheter inom GA:2

En enkät skickades 23 januari till samtliga 11 fastigheter inom GA:2 för att pejla intresset för de olika förslagen som presenteras i motionen.

Enkät och svar bifogas i bilaga till denna motion. Projektgruppen framhåller att enkäten är en preliminär icke-bindande omröstning.

8. Summering och grafisk översiktsbild

De föreslagna åtgärderna (se bild 1 nedan) syftar till att förenkla boendet ute på Husarö och minimera friktion mellan föreningens medlemmar genom

- att skapa en brygganläggning där det finns plats för samtliga 11 fastigheter-inom GA:2 att ha två båtar per fastighet
- att skapa nya möjligheter till praktiskt boende året runt samt
- att säkra vattenförsörjningen inför framtida förväntade extremväder

Om stämman beslutar att GA:2 skall gå vidare med bygglovsansökan tar projektgruppen kontakt med Österåker kommun för att i ett fysiskt möte reda ut lämplig gång och nödvändig dokumentation och upprättar därefter en grov tidplan för de olika delarna.



Bild 1. Befintlig anläggning i vitt. Nya föreslagna delar i grått/ljusblått/grönt

Ägarna till åtta fastigheter inom Husarö GA:2 står bakom denna motion till årsstämman i HÖSF 2022 avseende behovet av att bygga ut bryggan. Intresset för övriga förslag är varierande och framgår av enkätsvaren.

Husarö den 25 februari 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Svanberg', with a long horizontal line extending to the right.

Per Svanberg
Husarö 1:40

Bilaga 1 Resultat från preliminär omröstning inom GA:2

Preliminär omröstning avseende motion till HÖSF årsstämma 2022 om utbyggnad av GA:2-bryggan med flera åtgärder

Bland fastighetsägarna inom Husarö GA:2 har sedan 2021 pågått diskussioner om utbyggnad av GA:2-bryggan, då nuvarande kapacitet inte räcker för att erbjuda 2 båtplatser per fastighet inom GA:2. En projektgrupp under ledning av Per Svanberg har arbetat med frågan.

Det är dock inte bara utbyggnad av själva bryggan som diskuterats utan även andra frågor, såsom en redskapsbyggnad inom GA:2-området, ett badhus på GA:2-bryggan och en avsaltningsanläggning inom GA:2-området.

I bifogat utkast till motion redovisas förslag till beslut och motivering av varje förslag.

Motionen ska lämnas in till styrelsen för HÖSF senast under februari månad. Stämman är planerad att hållas 30 april 2022, då formella beslut ska fattas.

Vi i projektgruppen vill dock redan nu stämma av förslagen med er fastighetsägare inom GA:2 och önskar få en respons från varje fastighet. Hur ställer ni er till respektive förslag? Se bifogad enkät.

Observera att det är en röst per fastighet. Är det flera ägare av en fastighet måste ni vara överens inom fastigheten om ni är för eller emot förslagen.

Svar önskas senast 31 januari 2022 via mejl till per_svanbergÄ@outlook.com

Om det finns en majoritet för förslagen 1-4, som gäller ansökan om bygglov hos Österåkers kommun, anser vi oss ha mandat att så snart som möjligt begära ett förhandsbesked av kommunen, för att inte tappa tempo i frågan.

Husarö 23 januari 2022

Per Svanberg
Husarö 1:40
Projektledare

Enkät svar

Preliminär omröstning avseende utbyggnad av GA:2-byggnaden med flera åtgärder

Förslagen framgår av utkast till motion om utbyggnad av GA:2-byggnaden med flera åtgärder

Om fastigheten **stöder** ett förslag skriv **ja** för aktuellt förslag.

Om fastigheten **motsätter** sig ett förslag skriv **nej** för aktuellt förslag.

Om fastigheten stöder ett förslag men inte är intresserad för egen del skriv **neutral** för aktuellt förslag

Om fastigheten vill **avstå** från att rösta skriv **avstår** för aktuellt förslag.

Svar önskas senast 31 januari 2022 via mail till per_svanberg@outlook.com

Fastighet	Förslag 1 Utbyggnad brygga	Förslag 2 Redskaps- byggnad	Förslag 3 Badhus	Förslag 4 Avsaltnings- anläggning	Förslag 5 Upplåtelse för badhus	Förslag 6 Upplåtelse för avsaltn.
1:17	Neutral om stenkista och ej med i GA2	Nej	Neutral om anslutning till bef brygga kan ske på tillfredställande sätt	Nej. Anser att frågan bör bordläggas och tas upp i HÖSF styrelse	Neutral om anslutning till bef brygga kan ske på tillfredställande sätt	Nej. Anser att frågan bör bordläggas och tas upp i HÖSF styrelse
1:19	Ja	Neutral	Ja	Neutral	Ja	Neutral
1:22	Ja	Ja	Neutral	Neutral	Ja	Ja
1:26	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej
1:27	Avstår	Avstår	Avstår	Avstår	Avstår	Avstår
1:35	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
1:36	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
1:37	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
1:38	Ja	Ja	Ja	Avstår	Ja	Avstår
1:40	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
1:41	Ja	Ja	Ja	Neutral	Neutral	Neutral

Bilaga 2 Utdrag från skrivelsen från 1:17 och projektgruppens svar

(För fullständig skrivelse från ägarna till fastigheten Husarö 1:17 – se separat bilaga i PDF format)

Synpunkter och kommentarer från Husarö 1:17 ang utbyggnad av brygga

Husarö 1:17 tar bland annat upp följande:

1. *”Lantmäteriets anläggningsbeslut medgav 2st båtplatser / fastighet. Förrättningen innebar att brygga skulle utföras inom GA-2. Inga andra rättigheter var knutna till området.”*

Kommentar från projektgruppen:

I förrättningsbeslutet ingår att gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av BÅTPLATS och BÅTUPPLÄGGNINGSPLOTS. Antalet båtplatser är två per deltagande fastigheter.

2. *”Vind- och vågtrycket på GA-2-bryggan speciellt vid anslutningen mot befintlig anläggning blir väsentligt och värst är sydostvinden ... Ett gott råd ... är att bryggan skall vara fast mot botten med stenkistor annars kan man inte lita på att vare sig båt eller brygga klarar påfrestningarna. Detta utförande skall ses som ett krav från vår sida för ett ev. godkännande av olika bryggbyggnadsplaner eftersom det är en riskfaktor för våra anläggningar.”*

Kommentar från projektgruppen:

Projektgruppen bedömer att den tekniska lösningen med flytbrygga är en fullgod lösning med i det närmaste obefintlig risk att skada omkringliggande anläggningar vid storm eller drivis. Kända utmaningar med flytbryggor i närhet av fasta bryggor är den spång som kopplar ihop dem samt de öglor som sitter i förankringsblock på botten. Det finns erkända lösningar på marknaden för att undvika dessa problem. En stenkista skulle sannolikt bli 4-5 ggr så dyr och projektgruppen bedömer inte att den merkostnaden kan motiveras.

3. *”... en fortsatt utbyggnad måste finansieras via en särskild ekonomisk förening för intressenter i ’båtplats no 2’”*

Kommentar från projektgruppen:

Projektgruppens tolkning är att en investering i en bryggförlängning kan genomföras om det finns en majoritet av fastighetsägarna som vill ha denna lösning. Finns majoritet är samtliga ingående fastigheter solidariskt betalningsskyldiga. Då det rör sig om stora belopp kan man se över att ta ett gemensamt lån för att minska den årliga kostnaden. Kommer 1:17 så småningom träda ur GA:2 via ny förrättning kommer 1:17s del återköpas justerat för inflation.

4. "Fastigheten 1:17 deltar inte i en utbyggnad av brygga för 'båtplats no 2.'"

Kommentar från projektgruppen:

Se svar ovan.

5. Husarö 1:17 kommer att på sikt utträda ur den del av HÖSF som gäller GA:2.

Kommentar från projektgruppen.

Se avsnitt 4.1 Omprövning ... (Se punkt 3 i Svar från Lantmäteriet.)

Synpunkter från Husarö 1:17 angående uppförande av redskapsbodan

Husarö 1:17 tar bland annat upp följande:

1. Husarö 1:17 påpekar att redskapsbodarna benämns på olika sätt i det dokument som skickats ut från projektgruppen.

Kommentar från projektgruppen:

Projektgruppen tackar för granskningen och uppdaterar dokumentet till enhetliga benämningar.

2. "Ordalagen är inte ointressant eftersom området inte kan klassas som en upplagsplats vilket framgått genom åren när bryggfogden över GA-2 understrukit för medlemmarna att båtar skall sjösättas på våren och annars bortforslas från denna 'båtuppdagningsplats.'"

Kommentar från projektgruppen:

I själva anläggningsbeslutet, som refererats till ovan består GA:2 av BÅTPLATS och BÅTUPPLÄGGNINGSPLOTS. Om båtar som inte sjösatts ska bortforslas ligger utanför motionen. Frågan får behandlas i särskild ordning.

3. Området nyttjas som brännplats för allehanda skräp.

Kommentar från projektgruppen:

Projektgruppen rekommenderar att nuvarande eldningsplats vid GA:2 bryggfäste flyttas till den andra eldningsplatsen mellan Grandins/Rossanders brygga och Sandholmshalsen.

4. "Med bodar och byggnationer kommer drivmedel och olika eldfarliga vätskor att placeras i dessa. Som granne till området motsätter vi oss naturligtvis den risk det ändå betyder att inbrott sker i utrymmen som innehåller eldfarligt gods och kan bli föremål för sabotage." "Fastigheten 1:17 motsätter sig ett uppförande av bodar och byggnader enl. förslaget."

Kommentar från projektgruppen:

För de fastigheter som inte ligger omedelbart nära bryggan skulle det underlätta att kunna förvara båtillbehör i en redskapsbyggand intill bryggan. Kommunens detaljplan tillåter sådana byggnader. På andra brygganläggningar på Husarö, t.ex. vid Bockholmsbryggan och vid Kallviken finns sedan mycket lång tid redskapsbyggnader, som såvitt känt fungerat smärtfritt i alla år. Projektgruppen föreslår vidare att brandfarliga vätskor såsom båtbränsle m.m. förvaras i respektive båt eller i huvudbyggnad som det görs idag.

Synpunkter från Husarö 1:17 angående uppförande av badhus

"Hur en komplettering med bastu skall värmas framgår inte."

"Fastigheten 1:17 deltar inte i badhusbygget men motsätter sig inte dess tillkomst så länge den utgör en separat del med tillfredsställande anslutning mot befintlig brygga."

Kommentar från projektgruppen:

a) Bastun kommer att vara vedeldad.

b) Det mest logiska och praktiska är att den delen av bryggan där badhuset bör placeras blir en del av gemensamhetsanläggningen då det dessutom kommer anordnas båtplatser för grundgående vattenfordon såsom vattenskotrar, jollar mm utmed kajkanten.

Synpunkter från Husarö 1:17 angående uppförande av avsaltningssystem

"Det framgår inte om vattnet skall tappas hinkvis vid byggnaden eller avses kopplat in till fastigheternas nuvarande ledningsnät. I det senare fallet kan det behövas en överenskommelse med markägaren till fastigheten 1:15 och ett förnyat anläggningsbeslut från Lantmäterimyndigheten med skyddsanvisningar för grönområdet när vattenledning skall dras tillsammans med elkabel genom grönområdet."

"Fastigheten 1:17 anser att frågan skall bordläggas när det gäller GA-2 och behandlas av HÖSF styrelse för gemensam anslutning av alla fastigheter."

Kommentar från projektgruppen:

Projektgruppen har kommit fram till att det inte finns några större samordningsvinster att sammankoppla hela HÖSF i samråd med tre olika leverantörer av avsaltningssystem då HÖSF fastigheter är så utspridda på längden utmed Husarö Östergård. Däremot verkar det finnas ekonomiska fördelar att samtliga medlemmar inom GA:2 kopplas ihop över tid då det utgör ett mer samlat geografiskt område. Det är därför förslaget ligger att dimensionera pumphuset för samtliga 11 fastigheter inom GA:2 så att om/när samtliga fastigheter vill ta del av en avsaltningssystem så finns det redan en byggnad som möjliggör det. Färskvattnet från avsaltningssystemen avses ledas in i redan existerande pumphus för att nyttja distributionsnäten ut till respektive fastighet.

Övriga synpunkter från Husarö 1:17

I skrivelsen som Husarö 1:17 skickat via mail till Per Svanberg tas även tre andra frågor upp:

- A. Vägars dragning fram till bryggan på GA-2
- B. Ankommande gods till bryggan vid GA-2
- C. Vad kan betecknas som sly och skall huggas bort / avverkas.

Kommentar från projektgruppen:

Husarö 1:17 tar upp intressanta frågor, men dessa ligger utanför motionen och bör behandlas i särskild ordning, antingen av styrelsen eller på en stämma eller förslagsvis av motion från 1:17 till stämman.

Bilaga 3 Information från Lantmäteriet om Gemensamhetsanläggningar

- Se separat bilaga i PDF format

Anläggningen färdigställdes år 2007 och utförandetiden begränsades till 10år. Den del som inte är utförd inom denna tid har enl. anläggningsbeslutet förfallit. Konsekvensen blir att endast underhållskostnader skall belasta nuvarande bryggärtsinnehavare med ”båtplats no1” och att en fortsatt utbyggnad måste finansieras via en särskild ekonomisk förening för intressenter i ”båtplats no 2”

Vi vill slutligen informera projektgruppen om förhållandet att fastigheten HUSAÖ 1:17 kommer att på sikt utträda ur den del av HÖSF som gäller GA-2. Det samma skulle kunna gälla för fastigheten 1:22 (Grandin /Rossander) som har avtalsmässig dispositionsrätt till egen brygga längre in i Sandholmsviken. På detta sätt kan HÖSF lösa in 2st ”båtplats no1”.

BESLUT: Fastigheten 1:17 deltar inte i en utbyggnad av brygga för ”båtplats no 2.”

B. Redskapsbyggnad.

Projektgruppen hänvisar till byggnadsplan för HUSARÖ från år 1972 där sk.”upplagsplats” får ”bebyggas med erforderliga redskaps och förvaringsbyggnader.”

På projektgruppens kartsnitt benämns den föreslagna byggnaden ”förvaringsbodarna” och vid pkt2 motionsförslaget ”redskapsbyggnad” och slutligen vid pkt 4 kallas det ”sjöbodarna” Denna samling benämningar visar hur förändringens vingar dragit fram över ön och ändrat karaktären på inneånarnas behov av bekvämlighet. Ordalagen är inte ointressant eftersom området inte kan klassas som en upplagsplats vilket framgån genom åren när bryggfogden över GA-2 understrukt för medlemmarna att båtar skall sjösättas på våren och annars bortforslas från denna ”båtuppdraingsplats.” Detta visar föreningens insikt att vi tagit i anspråk ett stycke natur som inte får utvecklas till ett ”upplag” av varierande slag. Detta är TÄPPANS VÄNNER väl tillfreds med och hoppas fortsatt skall gälla för GA-2.

Härtill kommer att området ändå och trots denna ambition nyttjas som brännplats för allehanda skräp som borde tas om hand på den egna fastigheten.

Samtliga delägare i GA-2 har gångavstånd (ca 250m) till båtuppdraingsområdet. Med bodar och byggnationer kommer drivmedel och olika eldfarliga vätskor att placeras i dessa. Som granne till området motsätter vi oss naturligtvis den risk det ändå betyder att inbrott sker i utrymmen som innehåller eldfarligt gods och kan bli föremål för sabotage.

BESLUT: Fastigheten 1:17 motsätter sig ett uppförande av bodar och byggnader enl. förslaget. Se i övrigt argument enl. ovan.

C. Badhus.

Det framgår att anläggningsbeslutet inte innehåller krav på badhus eller som projektgruppen framställer önskemålet ”bastumodul”. Av denna anledning föreslår projektgruppen att kostnaden skall bäras av en nybildad ekonomisk förening.

Enligt projektskissen placeras byggnaden utmed stranden för att ansluta mot befintlig brygga. Hur en komplettering med bastu skall värmas framgår inte.

Den nuvarande eldplatsen bör upphöra.

BESLUT: Fastigheten 1:17 deltar inte i badhusbygget men motsätter sig inte dess tillkomst så länge som den utgör en separat del med tillfredställande anslutning mot befintlig brygga.

D. Avsaltningsanläggning.

Projektgruppen tänker att en särskild ekonomisk förening skall äga och förvalta en avsaltningsanläggning och att denna skall inrymmas i en föreslagen redskapsbyggnad. Vidare framgår att anläggningen inte enbart skall förse badhuset utan även de 11st fastigheterna med drickbart vatten när sommartorkan blir akut. Även möjlighet till dricksvatten under vintertid anses eftersträvansvärt då det skulle ge möjlighet att bosätta sig i fritidshusen året runt.

Det framgår inte om vattnet skall tappas hinkvis vid byggnaden eller avses kopplas in till fastigheternas nuvarande ledningsnät.

I det senare fallet kan det behövas en överenskommelse med markägaren till fastigheten 1:15 och ett förnyat anläggningsbeslut från Lantmäterimyndigheten med skyddsanvisningar för grönområdet när vattenledning skall dras tillsammans med elkabel genom grönområdet.

Eftersom renvattenproblem alltid har förekommit på skärgårdsöar och naturligtvis inte blir mindre då standardkraven i boendet ökar föreslås att frågan tas upp centralt i HSÖF styrelse och bereds för beslut för hela HÖSF

BESLUT: Fastigheten 1:17 anser att frågan skall bordläggas när det gäller GA-2 och behandlas av HÖSF styrelse för gemensam anslutning av alla fastigheter.

Övriga synpunkter.

Härutöver anser intressenterna i TÄPPANS VÄNNER att följande frågeställningar bör tas upp till bedömning.

A. Vägars dragning fram till bryggan på GA-2

Den mark som berörs av transporter till och från bryggan är till 100% bestående av sand med beväxning av större och mindre tallar samt ett tunt ytlager av näringsfattig jord. I orört tillstånd håller vitmossa och blåbärsris erosionen borta. Idag när trafiken till bryggan har ändrat karaktär och 4-hjulingar i legio, beroende på utgångspunkten för resan, tar sig ned på tre (3) separata vägar, pågår en markförstörelse av stora mått. Den skog som tidigare var inspiration till barnboken PUTTE I BLÅBÄRSSKOGEN och vilken HÖSF har pålagts ett särskilt ansvar för (GA-5), plöjs nu av tunga fordon med lastade släp som inte borde förekomma här. Ett upplysande regelverk borde utformas av HÖSF:s styrelse.

B. Ankommande gods till bryggan vid GA-2.

Det borde vara en självklarhet att gods som fordrar transport med 4-hjuling inte skall lastas av på GA-2-bryggan. Kan man begära förståelse för att avlastning skall ske vid ångbåtsbryggan med syfte att BLÅBÄRSSKOGEN skall bevaras?

C. Vad kan betecknas som sly och skall huggas bort /avverkas

I gamla dokument kan man se hur skog vårdades av ö-bornas. Virket nyttjades till byggnader och för att hålla husen varma. Inte minst viktigt var det att kunna laga till mat och tvätta. Av denna

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop; till exempel vägar, bryggor eller lekplatser. Vi hjälper dig med hur en gemensamhetsanläggning kan bildas, förvaltas, ändras eller tas bort.

Gemensamhetsanläggningar kan till exempel bildas för följande gemensamma ändamål:

- Enskilda vägar. [Läs mer om enskilda vägar.](#)
- Parkeringsplatser eller garage
- Vatten- och avloppsanläggningar
- Grönytor
- Lekplatser
- Bryggor
- Badplatser
- Bredband för data och TV
- Trapphus och hissar

En gemensamhetsanläggning redovisas i fastighetsregistret och har en egen registerbeteckning, till exempel Oskarshamn Berga ga:1. En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs i en lantmäteriförrättning. I fastighetsregistret redovisas förrättningen som anläggningsåtgärd.

En gemensamhetsanläggning måste först bildas genom en lantmäteriförrättning

En gemensamhetsanläggning bildas genom att fastighetsägare som vill vara med och äga och förvalta gemensamhetsanläggningen [ansöker om lantmäteriförrättning \(pdf, nytt fönster\)](#), en så kallad anläggningsförrättning. Även vissa myndigheter kan göra en ansökan.

Anläggningen behöver vara av väsentlig och stadigvarande betydelse för de delägande fastigheterna. I praktiken innebär det att de boende ska ha behov av samfälligheten, både när den bildas och på längre sikt. Det får inte heller vara fråga om ett mer tillfälligt behov eller behov som är mer relaterat till en viss fastighetsägares personliga behov än till fastigheten som sådan, eller ett behov som kommer att uppstå längre fram i tiden.

När vi arbetar med din ansökan om lantmäteriförrättning beslutar vi samtidigt om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, förvalta och fördela kostnaderna för anläggningen. Varje deltagande fastighet tilldelas ett andelstal. Läs mer om andelstal under vanliga frågor och svar. När vi är klara med förrättningen så finns ett anläggningsbeslut, som gäller fram till dess att anläggningen upphör eller omprövas.

Tips när du ansöker

I din ansökan om lantmäteriförrättning är det bra om du anger så mycket information som möjligt, till exempel:

- gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och andra detaljer som kan vara av vikt
- vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen
- vilka fastigheter som upplåter mark för gemensamhetsanläggningen
- inom vilken tid gemensamhetsanläggningen ska vara färdigbyggd.

Olika sätt att förvalta en gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning kan ni förvalta antingen genom delägarförvaltning eller i en

samfällighetsförening.

Förvaltning med samfällighetsförening kan vara mer effektivt och rättssäkert då det finns många delägare. Det räcker då med att en majoritet av medlemmarna i föreningen är överens när de fattar beslut. [Läs mer om att bilda en samfällighetsförening.](#)

Delägarförvaltning är bra om det är få fastigheter inblandade, och kostnaderna för drift och underhåll är låga. Vid delägarförvaltning måste alla delägare vara överens när de fattar beslut. Om delägarna inte kan enas kan Lantmäteriet hjälpa till genom att hålla ett delägarsammanträde. Läs mer om [priset för Lantmäteriets deltagande vid delägarsammanträde.](#)

Om någonting behöver ändras

Gemensamhetsanläggningen kan behöva ändras ibland, till exempel:

- om en gammal gemensamhetsanläggning är inaktuell gällande delägarkretsen
- om en del av en väg inte längre ska ingå i gemensamhetsanläggningen, eller att vägen ska utökas till ett bostadsområde med fler fastigheter
- andelstal som behöver uppdateras
- gemensamhetsanläggningen används inte längre och behöver tas bort.

För att endast ändra andelstalen i en gemensamhetsanläggning finns specifika regler. Läs mer om andelstal under Vanliga frågor och svar om gemensamhetsanläggningar längre ner på sidan.

I övriga fall när det handlar om ändring (omprövning) av en gemensamhetsanläggning så gäller samma regler som när en gemensamhetsanläggning ska bildas, det vill säga genom [ansökan om lantmäteriförrättning \(pdf, nytt fönster\)](#) och en så kallad anläggningsförrättning.

Till skillnad från en lantmäteriförrättning för att bilda en gemensamhetsanläggning, så har du som ägare till en fastighet som har upplåtit mark från din fastighet rätt att ansöka om omprövning av de delar av förrättningen som berör din fastighet.

Efter beslut på föreningsstämma har en samfällighetsförening rätt att ansöka om omprövning av en gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar.

När vi är klara med handläggningen så fattas ett anläggningsbeslut som gäller fram till dess att anläggningen upphör eller omprövas igen.

Att bilda eller ändra en gemensamhetsanläggning kostar

En ansökan om ändring av en befintlig, eller bildande av en ny, gemensamhetsanläggning medför en kostnad som är svår att uppskatta på förhand. Kostnaden beror på hur mycket arbete som krävs, vilket i sin tur beror på:

Bilaga 6:3

- Om det finns stöd i detaljplan för åtgärden eller om möjligheten måste utredas.
- Om det finns befintliga schablontal som lantmätaren kan använda sig av.
- Om det finns några äldre beslut som måste omprövas och hur stort behov av tolkning de ger upphov till.
- Hur många fastigheter som berörs, och om det på förhand är klart eller måste utredas. Många inblandade fastighetsägare kan innebära flera sammanträden som i sin tur kräver bokning av lokaler och kungörelser som ska göras.
- Om fastighetsägarna är överens eller inte. Har fastighetsägarna olika yrkanden eller synpunkter så leder det ofta till fler samtal.
- Om mark som behöver tas i anspråk behöver värderas så kanske en värderingsman behövs tas in för bedömning, till exempel om en väg behöver flyttas.

Om vi av någon anledning inte kan genomföra ärendet eller om du tar tillbaka din ansökan tar vi betalt för den administrativa hanteringen av din ansökan, den tid vi redan lagt ner samt arbetet med att avsluta ärendet. Ett fast belopp tas ut på alla inkomna ansökningar om lantmäteriförrättning. [Läs mer om våra kostnader.](#)

Vanliga frågor och svar om gemensamhetsanläggningar

Hur ändrar man andelstalen i den gemensamhetsanläggning som samfällighetsföreningen förvaltar? 

Kan en gemensamhetsanläggning tas bort/upphävas? 

Vad innebär det att en fastighet har fått andelstal i en gemensamhetsanläggning? 


Hur kompenseras den fastighet som upplåter mark till en gemensamhetsanläggning? 

Vilka fastigheter ingår i gemensamhetsanläggningen? 

Vilka villkor behöver vara uppfyllda för att det ska gå att bilda en gemensamhetsanläggning? 

Kan ett beslut om bildande av gemensamhetsanläggning bli ogiltigt eller förfalla? 

Vad händer med andelstalen när fastighetsindelningen förändras? 

Kan gemensamhetsanläggning bildas även för tredimensionella fastigheter? 

Styrelsens förslag med anledning av Motion "GA 2 utbyggnad brygga"

Styrelsen ställer sig positiv till förändringar som ökar värdet och trivseln för medlemmarna inom samfälligheten. Styrelsen anser att det är av största vikt att de förhållanden som beskrivs i förrättningsbeslutet kan upprätthållas framöver även om vattennivån förändras. Vidare är det av stor betydelse att föreningen kan säkra färskvattentillgången i framtiden.

De kontakter som styrelsen har haft med kommunens bygglovsenhet har indikerat att dessa förändringar kommer att kräva en ansökan om strandskyddsdispens. Vidare har kommunen indikerat att de inte beviljar byggnation utanför U-områden, dvs vi kan inte räkna med att få bygglov för byggnader på naturmark (den mark vi kallar grönområde).

Frågan om det krävs omprövningsförrättning är inte klarlagd. Styrelsens tolkning av den information som finns till hands idag är att det kommer att krävas en sådan. Att få denna fråga utredd via en fastighetsjurist tycker vi i styrelsen är fel väg att gå. Det är i så fall bättre att inleda en förrättning och få bindande svar från Lantmäteriet som fattar beslutet. En sådan förrättning bör initieras först då vi vet kommunens beslut i bygglovsfrågan.

Styrelsen har även försökt verifiera kostnaden för bygglov men inte lyckats. Enligt den indikation som vi har fått kan bygglovs-kostnaden bli väsentligt högre (mer än dubbla) än den som tidigare indikerats.

Vad gäller kostnaderna anser styrelsen att de ska bäras av de medlemmar som är delaktiga i respektive projektdel.

Bygglovsenhetens handläggare var tydlig med att det inte krävs att samfälligheten söker bygglov. Bygglov kan sökas av vem som helst, den som söker behöver inte ens vara fastighetsägare inom samfälligheten. Enligt handläggaren krävs egentligen bara markägarens tillstånd, inte samfällighetens. Huruvida detta är rätt eller inte behöver undersökas vidare.

Mot denna bakgrund ser styrelsen inte att samfälligheten ska vara delaktig i projekt som inte är tänkta att resultera i nya gemensamhetsanläggningar inom samfälligheten. Som vi ser det gäller detta badhus, redskapsbodor och avsaltningssanläggning. Då bryggan redan är en gemensamhetsanläggning bör detta projekt drivas i samfällighetens regi. Styrelsen tycker dock att kostnadsbilden för första steget bygglov är oklar och tycker att detta bör klarläggas vidare innan vi går till beslut.

Att det inte är självklart att man får anlägga avsaltningssanläggningar är en nyhet för oss. Tydligt kan man bara få tillstånd för denna typ av anläggning på U-områden. Att det kan bli problem framöver gör att styrelsen anser att frågan bör utredas vidare. På samma vis som föreningen har en Underhållsplan och en Grönområdesplan bör vi ta fram en Vattenförsörjningsplan som omfattar samtliga fastigheter. Styrelsen avser att påbörja det arbetet under 2022.

Med detta som bakgrund föreslår styrelsen att stämman behandlar motionen enligt följande:

Motion 3.1 Stämman ställer sig bakom motionens förslag om behovet av att bygga ut GA:2-bryggan.

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen yrkar bifall till förslaget. Styrelsen anser att det är av största vikt att de förhållanden som beskrivs i förrättningsbeslutet kan upprätthållas framöver även om vattennivån förändras.

Motion 3.2 Stämman beslutar att styrelsen får i uppdrag att utreda de lagliga möjligheterna att bygga ut GA:2-bryggan. Detta innebär bland annat att undersöka a) om en omprövning av Lantmäteriets förrättningsbeslut 2002 är nödvändig, b) om Österåkers kommuns detaljplan tillåter en utbyggnad och c) om Länsstyrelsen kan bevilja dispens från strandskyddet.

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen yrkar avslag till förslaget. Styrelsen anser att frågan är utredd till den punkt det går att utreda. De indikationer vi har är att en utbyggnad kommer att kräva en omprövning av förrättningsbeslut. Detaljplanen i sig tillåter ingen utbyggnad utanför vattenområdet men det kan gå att få igenom ett bygglov ändå. Huruvida det går att få bygglov avgörs om det går att få dispens från strandskyddet.

För att komma vidare behöver en bygglovsansökan lämnas in.

Motion 3.3 Stämman beslutar att företrädare för projektgruppen och/eller styrelsen får i uppdrag att – som ett led i utredningen av de lagliga möjligheterna att bygga ut GA:2-bryggan – boka ett möte med Österåkers kommun. Syftet med mötet är att gå igenom möjligheterna att a) få bygglov för en utbyggnad av GA:2-bryggan, b) få bygglov för en redskapsbyggnad, ett badhus och en avsaltninganläggning, c) få strandskyddsdispens för utbyggnad av bryggan vid stranden. Vid mötet med kommunen, fråga om lämplig ordning för att begära bygglov för dels bryggan, dels redskapsbyggnaden, badhuset och avsaltninganläggningen.

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen tycker att det är en god idé att boka ett möte med Österåkers kommuns bygglovenhet. Styrelsen yrkar bifall till beslutet med justering att ansvaret att driva diskussionerna med Österåkers kommun ska ligga hos projektgruppen. Styrelsen ska hållas underrättad.

Motion 3.4 Stämman beslutar, om det finns lagliga möjligheter att bygga ut bryggan, att styrelsen vid lämplig tidpunkt ska ansöka om bygglov för utbyggnad av GA:2-bryggan. (se Motivering Förslag 1.)

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen yrkar avslag till förslaget. Kostnaden för bygglov är inte klarlagd. Innan beslut tas bör det finnas en klar indikation på vad kostnaden blir om kostnaden ska utdebiteras via samfälligheten. Då kostnaden är klarlagd kan ett beslut fattas vid extra stämma där medlemmar i GA:2 röstar om förslaget.

Bygglovsansökan för bryggan bör separeras från övriga projekt. Dels på grund av att den kräver strandskyddsdispens, men även för att bryggan är en del av samfälligheten vilket övriga delar inte kommer att vara.

Motion 3.5 Stämman beslutar att styrelsen ska ansöka om bygglov för uppförande av en redskapsbyggnad inom GA:2-området. Detta kan göras i samband med ansökan om bygglov för utbyggnad av GA:2-bryggan eller vid annan lämplig tidpunkt. (se Motivering Förslag 2.)

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen yrkar avslag till förslaget. Då anläggningen inte kommer att vara en del av samfälligheten bör ansökan göras av de medlemmar som avser bilda den ekonomiska föreningen.

Motion 3.6 Stämman beslutar att styrelsen ska ansöka om bygglov för uppförande av ett badhus på GA:2-bryggan, i samband med ansökan om bygglov för utbyggnad av GA:2-bryggan eller vid annan lämplig tidpunkt. (se Motivering Förslag 3.)

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen yrkar avslag till förslaget. Då anläggningen inte kommer att vara en del av samfälligheten bör ansökan göras av de medlemmar som avser bilda den ekonomiska föreningen.

Styrelsen anser att motionen är oklar på punkten vad som är utbyggnad av brygga och vad som är trädäck till badhuset. Eftersom trädäcket till badhuset inte behövs för att säkerställa båtplatser enligt förättningsbeslutet tycker styrelsen att kostnaden för trädäcket ska bäras av den ekonomiska föreningen för badhuset.

Motion 3.7 Stämman beslutar att styrelsen ska ansöka om bygglov för uppförande av en byggnad för avsaltninganläggning inom GA:2-området, i samband med ansökan om bygglov för utbyggnad av GA:2-bryggan eller vid annan lämplig tidpunkt. (se Motivering Förslag 4.)

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen yrkar avslag till förslaget. Då anläggningen inte kommer att vara en del av samfälligheten bör ansökan göras av de medlemmar som avser bilda den ekonomiska föreningen.

Då samfälligheten kommer att göra en Vattenförsörjningsplan är det bra om enskilda initiativ synkas med styrelsen.

Motion 3.8 Stämman beslutar, om bygglov beviljas för utbyggnad av GA:2-bryggan och för uppförande av ett badhus på bryggan, att HÖSF (GA:2) åt en blivande ekonomisk förening för badhus upplåter plats på GA:2-bryggan för badhuset. (se Motivering Förslag 5.)

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen yrkar avslag till förslaget, se svar på 3.6.

Motion 3.9 Stämman beslutar, om bygglov beviljas för uppförande av en byggnad för avsaltninganläggning inom GA:2-området, att HÖSF (GA:2) åt en blivande ekonomisk förening för avsaltninganläggning upplåter plats inom GA:2-området för avsaltninganläggningen. (se Motivering Förslag 6.)

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen yrkar avslag till förslaget, se svar på 3.7.

Motion 3.10 Stämman beslutar att styrelsen, om och när kommunen beviljat bygglov, ska – om ingen annan lösning finns – begära en omprövning av Lantmäteriets förrättningsbeslut 2002 avseende gemensamhetsanläggningen Husarö GA:2 för att kunna bygga ut bryggan så att varje delägarfastighet har två användbara båtplatser i enlighet med förrättningsbeslutet 2002. (se Motivering Förslag 7.)

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen yrkar avslag till förslaget. Beslut om omprövning kan tas upp i ett senare skede då bygglov eventuellt är beviljat.

Motion angående skötsel av strandängar inom Husarö Östergårds samfällighetsförening

Bakgrund

Undertecknade anser att det är värdefullt att de två strandängarna vid Sandholm (mot GA:3-bryggan) respektive och vid GA:4-bryggan sköts och hindras från att växa igen med vass, älggräs etc. Detta kan göra på två sätt;

1. Gräsmatta
2. Äng

Alternativ 1 innebär att man med gräsklippare varannan/var tredje vecka klipper gräset.

Alternativ 2 innebär att man med trimmer/röjsåg eller slätterbalk slår ängen en till två gånger per år.

Vi föreslår alternativ 2 eftersom det på sikt innebär en mindre arbetsinsats och det gynnar den biologiska mångfalden. Det fordras dock en initial arbetsinsats att etablera äng. En rimlig målbild är den strandäng som finns vid badviken på tomtägarföreningens område.

För att kunna genomföra alternativ 2 föreslås även att föreningen köper in en slätterbalk som kan användas vid slätter. En slätterbalk kostar cirka 12 000-15 000 kronor. Ett par höräfsor (ca 500 kronor) och ett par högafflar (ca 1000 kronor) bör också köpas in eftersom gräset/höet som slås måste tas bort från ängen. Höet kan eventuellt tas om hand av Idholmens gård alternativt eldas upp på höststäddagen.

Förslagsställare

Mattias Dungmar och Ulf Gabrelsson

Styrelsens förslag med anledning av Motion "Skötsel av strandängar"

Enligt grönområdesplanen för HÖSF ska strandängarna (vid GA 3 och GA 4) hållas öppna. Motionen föreslår att strandängarna sköts som ängsmark eftersom det gynnar den biologiska mångfalden och eftersom arbetsinsatsen är mindre än att klippa gräset kort. För att sköta detta på ett praktiskt sätt behövs en slätterbalk.

Styrelsen anser att det är viktigt att föreningen har möjlighet att sköta om grönområdena på ett bra sätt och att föreningen verkar för den biologiska mångfalden i bästa möjliga mån. Styrelsen har undersökt om det går att hyra eller låna en slätterbalk på ön men det verkar inte möjligt i dagsläget.

Styrelsen yrkar därför bifall till motionen om att sköta strandängarna som ängsmark samt köpa in en slätterbalk och föreslår att den budgeteras till 2023.