

Motion nr. 3 och styrelsens yttrande

Inför årsmötet för Tomtägareföreningen Björkvik (föreningen) 2025 har det inkommit en motion från medlemmen Bjarne Egeland. Inkom 14 december och uppdaterades 19 december 2024.

Styrelsen konstaterar att motionen har inkommit i tid.

Motion:

Jag vill med denna motion att vi i Björkviks tomtägareförening delar upp ansökan för att utförandet av förrättningarna till samfälligheter i 2 delar med 5 år mellan.

Vi kan börja med den förrättningen som är för vägarna med diken och sen 5 år efter välja att gå vidare med grönområden inklusive bryggorna, när vi har lärt oss hur det är att vara en samfällighet.

Vi behåller flexibiliteten i föreningen under den tid då föreningens nyttjande kommer att vara i stor förändring efter det att detaljplanen blivit klar och området mera förvandlas till permanentboende.

När området sedan börjar ta form så som kommunen vill med mera permanentboende, så kan vi välja att gå vidare med även en samfällighet för grönområden och bryggor. En av dom stora nackdelarna när man är en samfällighet är nämligen att minsta förändring i hur vi utnyttjar föreningens mark kommer att kräva en ny förrättning och det är kostsamt samt administrativt krångligt. Som exempel kan nämnas om vi skulle vilja anlägga en bollplan för barnen, uppställningsplats för båtar eller gemensamma ladd-platser osv. Det kanske vi vet mera om i framtiden. Uppdatering inkommit 19 december: Jag vill med detta mail uppdatera min motion efter att läst utskicket från MSB så bör även skyddsrum läggas till på listan över saker vi kanske kommer ha möjlighet/skyldighet att upplåta plats för.

Det som vi riskerar att förlora är grönområdesintäkterna för dom i föreningen som redan gått ur föreningen eller planerar att gå ur. Vägavgiften kommer dock att vara obligatorisk. Det dom förlorar är rätten till båtplats samt hedern när dom smiter från att vara med och betala för vårt områdes gemensamma skötsel. När fastigheten sen vill gå med igen så får dom köpa in sig till det som lantmäteriet rekommenderar och det ligger idag på ca 100 000kr.

Styrelsens yttrande:

Styrelsen ställer sig inte bakom motionen.

Efter diskussioner och beslut av majoriteten av medlemmarna vid föreningens årsmöte 2022 ansökte föreningen hos Lantmäteriet om förrättning av två gemensamhetsanläggningar (en för vägar och en för grönområden). Samtidigt ansöktes om bildande av en samfällighet som skulle förvalta gemensamhetsanläggningarna på det sätt som sker på frivillig basis idag genom vår ideella tomtägareförening. Skillnaden mot hur det sköts idag är huvudsakligen två. För det första blir det obligatoriskt för alla fastigheter att ingå i samfälligheten, dvs. alla fastighetsägare kommer att behöva betala den av medlemmarna beslutade avgiften som täcker kostnaden för förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna. För det andra regleras organisationsformen "samfällighet" av en tydlig lagstiftning, vilken fastslår att en samfällighet är en s.k. juridisk person som kan ingå avtal och ta på sig förpliktelser. Dessutom innebär en tydlig lagstiftning en trygghet om det skulle bli svårt att hitta styrelseledamöter eller om det skulle uppstå tvister.

Ansökan om lantmäteriförrättning för bildandet av gemensamhetsanläggningar och en förvaltande samfällighet skickades in till Lantmäteriet i direkt anslutning till årsmötet 2022. Gemensamhetsanläggningarna omfattade dels vägarna på området, dels de grönområden som ägs gemensamt av fastigheterna. Vid upprättandet av ansökningshandlingarna har styrelsen tagit stöd av en konsult för att på bästa sätt utforma beskrivningen av de delar som ska ingå i samfälligheten, bl.a. för att uppnå en så hög grad av flexibilitet som det är möjligt inom ramen för de lagkrav som finns. Det ska därför finnas utrymme för vissa mindre justeringar beträffande gemensamhetsanläggningen avseende grönområde utan att någon ny förrättning ska behöva genomföras.

Efter att ansökan lämnades in till Lantmäteriet har Lantmäteriet haft ett informationsmöte där samtliga medlemmar bjudits in och givits möjlighet till att ställa frågor och lämna sina synpunkter. Lantmäteriet höll vid samma tidpunkt en förrättning varefter ett preliminärt beslut fattades av Lantmäteriet om att godkänna medlemmarnas ansökan. Status idag är att Lantmäteriet avvaktar att kommunens detaljplaner över området ska fastställas och vinna laga kraft. Så snart detta har skett kommer förrättningen av gemensamhetsanläggningarna att slutföras av Lantmäteriet och samfälligheten godkännas som förvaltare av dessa.

Ansökan och genomförande av förrättning av Lantmäteriet sker till ett självkostnadspris för föreningen. Lantmäteriet tar en timtaxa för de timmar som myndighetens tjänstemän arbetar med föreningens ärende. Tack vare de omfattande förberedelser som föreningens medlemmar och styrelsen vidtagit har kostnaden för Lantmäteriets arbete hittills uppgått till knappt 140 000 kr, mot budgeterade 300 000 kr. Ytterligare kostnad för slutförande av processen hos Lantmäteriet bedöms av myndigheten uppgå till ca 50 000 kr. De pengar som budgeterats, men som inte används, kommer att stanna kvar i föreningen.

Styrelsens mening är att det inte vore resurseffektivt att återkalla ansökan och börja om arbetet nu när ärendet i princip är slutfört. Detta skulle med säkerhet innebära omfattande kostnader för förnyat arbete hos Lantmäteriet. Styrelsens bedömning är vidare att det inte är sannolikt att en uppdelning av ansökan i två delar på det sätt som motionen föreslår skulle göra förvaltningen av en gemensamhetsanläggning mer flexibel än vad som är fallet när ansökan görs för båda gemensamhetsanläggningarna samtidigt och på det sätt som nu behandlats av Lantmäteriet. Det finns därför, enligt styrelsen, inte några vägande skäl att göra på det sätt som föreslås i motionen.