

Fagersta 24 maj 2021

Till 2021 års föreningsstämma med Södra Kvarnåkershamns Samfällighetsförening

Föreningsstämman år 2020 uppdrog till en särskild utredningsgrupp att till årets stämma utreda samfällighetens åtaganden och förvaltning, arbetsformer mellan olika organ, styrelsens mandat samt kring sammanhållning och gemenskap.

Denna utredning är nu genomförd och avrapporteras härmed till alla medlemmar i samfälligheten inför årsstämman 2021.

I utredningsgruppen har ingått Barbro Lundin, Tanja Cantell, Per Hansson och Lars Sundström (ordf.)

För den särskilda utredningsgruppen

Lars Sundström

Bilaga: Slutrapport: Oklarheter - Klargöranden - Gemenskap

## Oklarheter - Klargöranden – Gemenskap

Rapport från den särskilda utredningsgruppen för översyn av Södra Kvarnåkershamns samfällighetsförenings åtaganden och förvaltning, arbetsformer mellan olika organ, styrelsens mandat samt kring sammanhållning och gemenskap.

Tanja Cantell  
Per Hansson  
Barbro Lundin  
Lars Sundström

<b><i>Innehållsförteckning:</i></b>	<b><i>Sidan</i></b>
<b>Sammanfattning</b>	<b>2</b>
<b>Uppdraget</b>	<b>3</b>
<b>Kärnan i de konflikter som förevarit</b>	<b>4</b>
<b>Samfällighetens anläggningar, tillgångar och förvaltning</b>	<b>5</b>
<b>Övriga samfällighetsföreningar</b>	<b>8</b>
<b>Övriga åtaganden</b>	<b>8</b>
<b>Sammanfattande bedömning av förvaltningsansvar för anläggningar och tillgångar</b>	<b>10</b>
<b>Sammanfattande kommentar om samfällighetens förvaltning av anläggningar och tillgångar</b>	<b>11</b>
<b>Former för arbete och relationer stämma-styrelse-medlemmar</b>	<b>12</b>
<b>Stärka gemenskap och sammanhållning</b>	<b>14</b>
<b>Bilaga 1: Strandsamfälligheter</b>	<b>18</b>
<b>Bilaga 2. Försäljningskarta</b>	<b>19</b>

# Sammanfattning

Föreningsstämman för Södra Kvarnåkershamns samfällighetsförening tillsatte 2020 en grupp för att utreda meningssmotsättningar inom samfälligheten samt klargöra stämmans och styrelsens uppgifter och mandat. Ordförande har varit Lars Sundström och ledamöter Tanja Cantell, Per Hansson, Barbro Lundin.

## Konflikter inom samfälligheten

Utredningsgruppen konstaterar att det funnits olika föreställningar om förenings-samfälligheten, dess uppgifter och dess organisation. Med skilda uppfattningar om vad som är föreningssamfällighetens åtagande är det inte underligt om det uppstår osämja.

## Gemensamhetsanläggningar

Samfällighetsföreningen förvaltar sex gemensamhetsanläggningar: Ga: 1 – 5 är knutna till lofthusområdet, en för varje stig. Ga: 6 förvaltar hela området med vägar och grönområden samt specialområden för lek och bollplan. Till de senare hör tennisbanan.

## Gemensam styrelse

Ursprungligen fanns två samfällighetsföreningar. Efter fusion 2009 är det gemensam styrelse för samtliga gemensamhetsanläggningar. Vid föreningsstämman är endast fastighetsägare inom respektive gemensamhetsanläggning röstberättigad. Samfällighetsföreningen regleras genom lagregler (SFS 1973–1150) samt genom dess stadgar.

## Övriga samfällighetsföreningar samt åtaganden

Genom stomfastigheten Rikvide 2:1 är samfälligheten delägare i Silte skifteslags samfällighetsförening (vägar) samt strandsamfälligheten S13. Genom åren har ytterligare åtaganden gjorts: festplats (dansbanan), föreningens bod, boulebana samt utegym.

## Brygga

Genom avtal med dåvarande Gotlands kommun 2005 åtog sig samfälligheten "allt ansvar för bryggans drift, underhåll, ned- och uppmontering mm" (avtalet §5). Samfällighetsföreningen har därefter genomfört vissa arbeten på bryggan och dess fundament.

## Bedömning

Gruppen anser att samtliga ovan nämnda åtaganden åligger samfällighetsföreningen, även de som inte ligger inom det ursprungliga anläggningsbeslutet. Styrelsen ansvarar för föreningens förvaltning mellan respektive stämma. Därvid har styrelsen en omfattande självständighet i enlighet med lagen om samfällighetsföreningar och föreningens stadgar.

## Stärka gemenskapen

Utredningen hade också att lämna förslag på hur gemenskap och sammanhållning kan stärkas. Utredningen framhåller möjligheten att fler medlemmar engagerar sig i samfällighetens arbete, även de som inte är ledamöter i styrelsen. Utredningsgruppen ger förslag på olika arbetsgrupper. Utredningsgruppen menar att gemensam kunskap om regler och uppgifter för samfällighetsföreningen i sig bör kunna minska motsättningar inom Kvarnåkershamn.

## Uppdraget

Föregående årsstämma genomfördes med meningsmotsättningar kring förvaltningen och de formella procedurerna under stämman. Stämman utsåg en särskild utredningsgrupp; Tanja Cantell, Per Hansson, Barbro Lundin samt Lars Sundström att utreda följande:

- Vad är kärnan i de konflikter som förevarit inom samfälligheten de senaste åren?
- Vilka anläggningar omfattas av samfällighetens och styrelsens förvaltningsansvar och i detta sammanhang särskilt belysa vad som regleras av stadgar/ rådande anläggningsbeslut samt innebörden av de tilläggsbeslut som fattats av tidigare årsstämmor?
- Vilket beslutsmandat har styrelsen mellan föreningens årsstämmor avseende verksamhet och ekonomi?
- Analysera formerna och återkomma med förslag runt samfällighetens årsstämmor med avsikt att skapa en god balans mellan medlemmarnas möjligheter att lägga förslag och styrelsens förutsättningar att bereda förslag som föranleder ekonomiska åtaganden.
- Återkomma med förslag som stärker sammanhållningen, gemenskapen och trivseln inom samfälligheten.

Vi har således inte att utreda den senaste styrelsens förvaltning och ansvar. Detta avhandlades och avgjordes på stämman 2020. Vår utredning ska fokusera på att belysa och ge bättre förutsättningar för förvaltning, arbetsformer och gemenskapen framgent.

Vi har inom oss utsett Lars Sundström till ordförande. Gruppen har under året sammanträtt sju gånger. Vi har skaffat underlag för vårt arbete genom dokumentstudier och i kontakter med ett flertal personer som varit verksamma inom samfälligheten genom åren. Utredningsuppdraget ska rapporteras till årsstämman 2021.

## Kärnan i de konflikter som förevarit

- Vi menar att konflikterna inte i första hand skall ses som personmotsättningar även om det i en del fall kan finnas sådana. Snarare handlar det om olika föreställningar om föreningssamfälligheten, dess uppgifter och dess organisation. Med skilda uppfattningar om vad som är föreningssamfällighetens åtagande är det inte underligt om det uppstår osämja.
- Vi bedömer att det inom föreningssamfälligheten finns olika grad av kännedom och kunskap om regelverket och arbetsformer samt om tillämpningen av dessa i olika organ. Det har inte heller funnits en samlad dokumentation av regelverket eller vilka arbetsformer som ska tillämpas. Vi menar att dessa förhållanden lett till oklarheter och olikheter i tolkningen om styrelsens ansvar och befogenheter. På motsvarande sätt anser vi att det funnits olika tydningar av vad som ingår i anläggningsbeslutet och vad som är ägda tillgångar och huruvida detta påverkar samfällighetens förvaltningsansvar.
- Samfälligheten har, såvitt vi vet, aldrig haft någon långsiktig investerings- och underhållsplan. Som vi uppfattar det, har detta har medfört att åtgärder beslutats och verkstälts akut efter behov och tillgång till ekonomiska medel, snarare än efter plan som löper över flera verksamhetsår.
- Genom försäljningen av mark 2016 ökade föreningens likviditet kraftigt. Detta medförde att eftersatta behov och nya investeringar var ekonomiskt möjliga att förverkliga.
- Systemet för ekonomisk uppföljning och skillnader mellan verksamhetsår och mandatperiod för styrelsen har medfört att likviditetsplaneringen försvårats. Detta tillsammans med projektfördyringar ledde till likviditetsbrist under våren 2020.

Enligt vår mening är det dessa förhållanden som huvudsakligen kan förklara de uppkomna motsättningarna. Till detta kan också personliga konflikter eller ambitioner ha förekommit till och från under åren, men detta är underordnat de strukturella förutsättningarna enligt ovan.

Vi anser därför att vår utredning i sig borde kunna bidra till att åsiktsmotsättningar minskar. Med en gemensam bild av föreningssamfällighetens uppgifter och hur den styrs borde olika uppfattningar kunna hållas på en saklig nivå och inte leda till personliga motsättningar. Självfallet anser vi att det inom samfälligheten kan rymmas olika ståndpunkter i enskilda sakfrågor. Däremot gagnar det inte vårt gemensamma bästa med skilda betraktelsesätt när det gäller de grundläggande uppgifterna för samfällighet, stämma och styrelse. Vi har därför fokuserat vårt arbete på samfällighetens regelverk, förvaltning och arbetsformer framgent.

# Samfällighetens anläggningar, tillgångar och förvaltning

## Bildandet

Södra Kvarnåkershamns samfällighetsförening bildades i samband med att Rikvide 2:1 exploaterades för fritidshusbebyggelse av HSB:s riksförbund ek. förening. Byggnadsplan fastställdes 1976-11-22 och vann laga kraft 1978-02-02. Enligt byggnadsplanen skulle gemensamhetsanläggningar bildas inom området. Genom beslut 1979-05-18 av dåvarande Fastighetsbildningsmyndigheten, Gotlands lantmäteridistrikt, bildades sex gemensamhetsanläggningar i området. (Se bilagda Försäljningskarta över området 1981.03.01).

## Gemensamhetsanläggningar

### Silte Ga: 6 för hela området

För hela området bildades en gemensamhetsanläggning i handlingarna benämnd Silte ga:6 (registrerat 1979-06-19, dnr I 1 107/79). Dess uppgift anges på följande sätt:

Gemensamhetsanläggning skall inrättas och bestå av allmän platsmark (vägar och grönområden) och special områden (RL) för lek, bollplan mm enligt 1976-11-22 fastställd och 1978-02-02 lagakraftvunnen byggnadsplan, samt i berörda delar av allmän platsmark enligt av arkitekt Nils Carlsson upprättat förslag till ändring av byggnadsplanen (förhandskopia 1979-04-25), se BN:s protokoll §781/78 och 325/79.

För ga:6 bildades en samfällighetsförening, Södra Kvarnåkershamns samfällighetsförening. Olika skyldigheter gäller för bebyggda och obebyggda fastigheter så att obebyggda fastigheter betalar halv avgift till samfällighetsföreningen. Som framgår av anläggningsbeslutet finns två olika uppgiftsområden för ga:6: dels vägar och grönområden, dels specialområden.

## Vägar och grönområden

### Vägar

Vägarna inom området var ursprungligen belagda med grus. Relativt snart uppstod önskemål om att tillfartsvägarna Grenstigen och Lofthusvägen skulle beläggas med asfalt (motsvarande). Detta skedde under 1990-talet. Ny beläggning lades 2017. Under sommarhalvåret finns farthinder på tillfartsvägarna. Vad gäller de grusade vägarna har dessa skötts med dammbindning, sladdning och vid behov med nytt gruslager. Samtliga vägar plogas vintertid vid behov.

### Grönområden

Grönområden omfattar strandängarna väster om bebyggelsen (ca 18,5 ha), de gemensamma områdena mellan fastigheterna i Lofthusområdet samt skogsmark. Strandängarna har hela tiden varit utarrenderade. Nuvarande arrendeavtal presenteras nedan. För förvaltningen av skogen inrättades tidigt en skogsvårdsgrupp. Denna utarbetade en skogs- och markvårdsplan, området förvaltas i enlighet med denna. Målen är att sköta området så att havsutsikt bevaras, att området väster om Grenstigen och Hallonstigen hålls öppet och inte "växer igen" samt att skogsområdet öster om dessa vägar ska behålla sin karaktär av naturskog. I skogsområdet ska röjning ske vid områdets fornlämningar och av stigen till Brudkorset. Viss försäljning av skog har skett. Samfällighetsföreningen har uppmuntrat jakt på området, främst av kanin.

## **Specialområden för lek, bollplan m.m.**

### **Tennisbana och fotbollsplan**

I handlingarna från bildandet av gemensamhetsanläggningarna sägs som ovan nämnts att föreningen skall handha ytor för lek, bollplan mm. Ursprungligen hade två sådana områden skapats (se bilaga), men endast ett har kommit till användning. En yta för bollspel mellan Rot- och Grenstigarna anlades vid områdets exploatering, men kaninerna invaderade marken och omöjliggjorde användningen. Anläggningen är nedlagd sedan årtionden tillbaka.

Den fotbollsplan som anlades vid den nuvarande Kvarnåkersvallen behölls under ett par år, men krävde ett omfattande underhåll för att vara spelbar på grund av kaninernas grävningar ersattes i början av 1980-talet) av en tennisbana. Denna bekostades av HSB, som under samfällighetens tidiga år ägde huvuddelen av fastigheterna och ingick i styrelsen. Under arbetsåret 2019/2020 lät styrelsen rusta upp tennisbanan med nytt underlag. Sedan tidigare hade nytt vindskydd införskaffats. Tennisbanan är därför numera fullt spelbar.

### **Silte Ga: 1–5 för lofthusområdet**

I det så kallade lofthusområdet bildades fem gemensamhetsanläggningar, en för varje stig (registrerat 1979-05-29, dnr I 1 191/). Deras ändamål är identiska:

Gemensamhetsanläggning skall inrättas och bestå av vägar, parkeringsplatser, grönytor samt yttre underhåll av byggnader, - stöd- och barriärmurar. ---

Anläggningen skall indelas i två sektioner varav sektion 1 omfattar yttre underhåll av byggnader samt stöd- och barriärmurar, medan sektion två omfattar vägar, parkeringsplatser och grönytor.

Olika skyldigheter gäller för bebyggda respektive obebyggda fastigheter i de olika sektionerna. Obebyggda fastigheter har inga skyldigheter inom sektion 1.

Såvitt kan förstås var tanken att fastigheterna längs varje stig skulle samverka bland annat omkring fasadunderhåll. I praktiken har aldrig yttre underhåll av fasaderna förekommit inom gemensamhetsanläggningen. Något underhåll av stöd- och barriärmurar har inte heller skett. Exploateringen av området avbröts i början av 1980-talet och så kallade lofthus byggdes endast på de tre västligaste stigarna. Gemensamhetsanläggningarna förutsätter lofthus och Silte ga:4 och ga:5 är därmed i stort obsoleta. För Silte ga:1–5 bildades en särskild samfällighetsförening, kallad Kvarnåkershamns lofthus samfällighetsförening (lofthusföreningen). Denna fusionerades 2009 med Södra Kvarnåkershamns samfällighetsförening (se nedan).

### **Fusion – gemensam styrelse**

Relativt snart upplevdes det inom Lofthusföreningen som ett onödigt dubbelarbete att två samfällighetsföreningar skulle förvalta gemensamhetsanläggningarna inom området. 1983 förelåg ett förslag till fusionsavtal mellan samfällighetsföreningarna. Detta godtogs dock inte av Södra Kvarnåkershamns samfällighetsförening.

Lofthusföreningen återkom 25 år senare med ett nytt förslag till fusion. Detta hade föregåtts av en utredning om fusionen, utarbetad 2007 av Lantmäteriet genom förrettningslantmätare Anna-Karin Lindh. I utredningen görs klart att skyldigheterna för lofthusen vad avser till exempel ansvar för stöd- och barriärmurar kvarstår för respektive gemensamhetsanläggning. Fusionen innebär att en gemensam styrelse har hand om samtliga gemensamhetsanläggningar inom området. Genom fusionen utplånades (upphörde) den överlåtande föreningen, Kvarnåkershamns lofthus samfällighetsförening, och dess tillgångar samt skyldigheter handhas av styrelsen för Södra Kvarnåkershamns samfällighetsförening.



I samband med fusionen väcktes frågan om samfällighetsföreningen skulle utreda förändring av anläggningsbesluten för Silte ga:1–5 eftersom anläggningsbesluten delvis är obsoleta. Med hänsyn till den höga kostnaden för en sådan lantmäteriförändring beslöts att skjuta en sådan förändring på framtiden.

Vid föreningsstämmor i de båda samfällighetsföreningarna 2009 beslöts att fusionen skulle genomföras.

Fusionen innebär således att det finns en gemensam styrelse för alla gemensamhetsanläggningarna. Underhållsplanen samt styrelsens arbete skall omfatta alla gemensamhetsanläggningarna och inte bara gemensamhetsanläggningen ga:6.

## Reglering

Samfällighetsföreningar regleras dels genom lag, dels genom stadgarna.

### Lagregler

Samfällighetsföreningar regleras genom Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Lagen innehåller övergripande bestämmelser för samfällighetsföreningar ([https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-19731150-om-forvaltning-av-samfalligheter\\_sfs-1973-1150](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-19731150-om-forvaltning-av-samfalligheter_sfs-1973-1150)).

### Stadgar

Samfällighetsföreningens stadgar reglerar styrelsens arbete och föreningsstämman. De är tillgängliga på samfällighetsföreningens hemsida (<http://www.kvarnakershamn.se/wp-content/uploads/2019/04/Stadgar2018.pdf>). I samband med fusionen mellan de båda samfällighetsföreningarna reviderades stadgarna på inrådan av Lantmäteriet. De senaste förändringarna (2019) avser tydliggörande av de olika verksamhetsgrenarna (§20). Förändringen påkallades av att det fanns viss oro för att alla fastighetsägare skulle få svara för kostnader för arbeten med murarna i loft- och husområdet. Att så inte kan ske klargörs i stadgarna på följande vis:

#### § 20. FLERA VERKSAMHETSGRENAR

--- Detta innebär att endast fastighetsägarna inom respektive gemensamhetsanläggning har rösträtt när det gäller finansiering och genomförande av gemensamhetsanläggningens yttre underhåll av byggnader samt stöd- och barriärmurar.

Det är styrelsen inom samfällighetsföreningen som har ansvar att lägga förslag om sådant underhåll och om debitering fastighetsägarna inom respektive gemensamhetsanläggning. Genom uppdelningen inom lofthusområdet i fem gemensamhetsanläggningar innebär detta att beslut om och finansiering av ovan nämnt underhåll görs av fastighetsägarna inom respektive gemensamhetsanläggning (stig). Reparation av murar kan antas vara kostsamma och därför bör sådana beslut tas på stämman. Det är då bara medlemmarna i den då aktuella gemensamhetsanläggningen som har rösträtt. Det är också de, som står för kostnaderna. Besluten genomförs av styrelsen (eller den som får styrelsens uppdrag) och inte av de enskilda fastighetsägarna.

## Övriga samfällighetsföreningar

Genom stomfastigheten Rikvide 2:1 är samfälligheten delägare i ytterligare samfällighetsföreningar. Det är styrelsens uppgift att ansvara även för dessa

### **Silte skifteslags samfällighetsförening**

Samfällighetsföreningen förvaltar de tidigare delägarstyrda samfälligheterna S:5, S:26 och S:50. Dessa samfälligheter är vägsamfälligheter (se karta, bilaga 1). Samfällighetsföreningen bildades 2014. Vår samfällighets andel är under 1%. Föreningen har deltagit i samfällighetens styrelsearbete: 2015 – april 2018 genom Per Hansson och april 2018 – 2019 genom Anders Almroth och därefter genom Erik Gutenwik. Föreningsstämma äger rum årligen före april månads utgång. Kallelse sker genom anslag vid Silte bygdegård och annonser i lokaltidningarna.

### **Strandsamfälligheten S:13**

Denna samfällighet omfattar strandmark från badplatsen och söderut, ungefär till där gångstigen från lofthusområdet når strandvägen s:50. Samfälligheten är delägarförvaltd vilket innebär att det inte finns någon styrelse utan beslut fattas av delägarna gemensamt. Enighet krävs för alla beslut. Delägare är Södra Kvarnåkershamns samfällighetsförening 29%, Ajpe gård 29% samt tre övriga delägare med mindre andelar.

## Övriga åtaganden

### **Festplats**

Ursprungligen placerade HSB en badflotte i havet nedanför lofthusområdet. Detta fungerade dock inte eftersom flotten inte klarade vind och vågor. HSB placerade då badflotten som dansbana vid det som senare kom att kallas festplatsen. Där restes även en flaggstång. Dansbanan ersattes 2019/2020 av en ny, större "estråd".

### **Båt**

Under en tid ägde föreningen en mindre båt som stod till medlemmarnas förfogande. Inte heller denna är nämnd i anläggningsbeslutet och den överfördes till en båtförening. Denna är nedlagd sedan lång tid tillbaka.

### **Föreningens bod**

Föreningens bod vid Kvarnåkersvallen sattes upp av HSB och har sedan övergått i samfällighetens ägo. Den används för förvaring av olika material och verktyg.

### **Boulebana, volleybollplan, och utegym**

Efter stämmobeslut anlades en boulebana (före 2007), volleybollbana (2008) och utegym (motion 2017) Stämman avslog motionen, men något år senare anlades ett utegym på styrelsens initiativ. Volleybollbanan är avvecklad.

## **Brygga**

Åtminstone från 1980-talet fanns vid stranden sammanlagt fem bryggor. Vid den norra stranddelen tre korta bryggor och vid den södra två bryggor, en kort och en lång. Badplatsen var kommunal och bryggorna lades ut och togs in och underhölls av dåvarande Gotlands kommun.

Omkring 1990 beslutade kommunen att minska antalet bryggor och endast två bryggor blev kvar, en på vardera sidan av åns utlopp. I en senare översyn av kommunala badplatser beslutade kommunen att endast sköta den norra delen av badplatsen. Den södra delen blev därmed utan brygga och denna lades upp i Hemse. Betongplintarna stod kvar i vattnet. Samfällighetsföreningen gjorde flera resultatlösa framstötningar hos kommunen om att ändra beslutet och åter lägga ut bryggan. År 2005 träffades avtal med Gotlands kommun om att bryggan skulle övergå till samfällighetsföreningen, som därefter övertog "allt ansvar för bryggans drift, underhåll, ned- och uppmontering mm" (avtalet §5). Vid föreningsstämman 2005 (§18) föreslog styrelsens ordförande att bryggan "tas in i anläggningsbeslutet som vår samfällighet omfattar" och "stämman beslöt enhälligt att bryggan tillföres samfällighetens anläggningar". Det är oklart hur beslutet skall tolkas. Innebär det att samfällighetsföreningen skulle inleda ett ärende hos Lantmäteriet för att få bryggan att omfattas av anläggningsbeslutet? Eller innebär det endast att bryggan bokförs som en del av samfällighetens tillgångar i paritet med skog, vägar mm. Kontakter med de som för styrelsen förhandlat avtalet med kommunen, ger vid handen att man knappast avsåg att ändra anläggningsbeslutet, utan snarare att samfällighetsföreningen skulle ta ansvar för bryggan utan att det blev ett formellt reglerat åtagande. Några kontakter med Lantmäteriet har inte förkommit. Föreningen äger sålunda bryggan sedan styvt 15 år tillbaka. Samfällighetsföreningens kostnad för bryggan var 2018/2019 ca 40,000 kr och 2019/2020 ca 60,000 kr. Styrelsen utreder för närvarande bryggans kommande förväntade underhållskostnader.

## **Va-verket**

I samband med att Kvarnåkershamn exploaterades kopplades färskvattenledningarna till det kommunala nätet. För avloppsvatten byggdes ett reningsverk, som ägdes av HSB. Detta överläts senare till Pangea Förvaltnings AB. Anläggningen missköttes och Pangea försattes i konkurs 1996 och därefter sköttes va-verket av kommunen. Miljöförvaltningen vid Gotlands kommun förbjöd Pangea i konkurs att från 16 september 1996 släppa ut avloppsvatten från verket. Därmed stod Kvarnåkershamnsområdet utan vatten och avlopp. Länsstyrelsen beslutade i november 1996 att kommunen var skyldig att tillse att en allmän va-anläggning kom till stånd. Så skedde 1997 och kommunen fakturerade anslutningsavgifter, vilka senare genom beslut i domstol halverades.

## **Övriga avtal**

### **Arrendekontrakt**

Åkermarken (ca 18,5 ha) på Gotlands Silte Rikvide 2:1 har alltsedan samfällighetsföreningen bildades varit utarrenderad. Fram till 2016 var den sammanlagda intäkten under 2,000 kr / år. Under 2014 gjorde Areal i Sverige Ab en utredning om arrendena och föreslog kraftigt höjda arrenden till ca 17,000 kr/år. Styrelsen menade dock att kommersiella priser inte borde tas ut och valde att 2016 teckna nya arrendeavtal med tre arrendatorer och en sammanlagd intäkt om ca 9,000 kr/år. Avtalet begränsar arrendatorns användning av marken och enligt avtalet har arrendatorn "möjlighet att odla vall, ärter, råg, korn, havre och vete". I arrendeavtalen regleras även att det måste finnas stigar så att de boende kan gå och cykla till havet.

Arrenden löper årsvis, utan jakträtt, från 15 mars. Uppsägning eller villkorsändring skall ske senast 10 månader före arrendetidens utgång. Stödrätterna tillfaller arrendatorn och är ca 1,300 kr/ha.

### **LOVA-stöd**

Samfällighetsföreningen har under ett antal år erhållit LOVA-stöd (lokalt vattenvårdsprojekt) för borttagning av släke vid stranden. Syftet är att ta bort en källa till näringsläckage till Östersjön. Stödet var under 2020 preliminärt 36,000 kr. Stödet får högst uppgå till 80% av den totala kostnaden. Samfällighetsföreningen kostnad var 2019/2020 ca 23,000 kr.

### **Ledningsrätter mm.**

Rätter för ledningar för vatten och avlopp, tele, fiber mm är dels inskrivna i byggnadsplanen, dels tillkomna senare. Dessa påverkar inte samfällighetsföreningen i annan mening än att GEAB respektive Region Gotland har rätt att använda samfällad mark för ledningsdragning. I vissa fall har ersättning utgått när ny ledningsdragning skett. Telenätet är nedlagt sedan några år tillbaka. Många elskåp är placerade på samfällad mark. Styrelsen har utrett frågan om ansvar för elskåpen och konstaterade 2020 att samfällighetsföreningen inte har något ansvar för skåpen, trots att de är placerade på samfällad mark. Vid nybyggnation ersätts de befintliga skåpen och nya placeras på respektive tomtmark. Elskåpen och matning av el till fastigheterna är således något som regleras mellan nätbolaget (GEAB) och fastighetsägaren.

## **Sammanfattande bedömning av förvaltningsansvar för anläggningar och tillgångar**

Samfälligheten äger och ansvarar för ett antal fysiska anläggningar som kan grupperas enligt nedan.

### **Vägnätet**

Vägnätet inom samfälligheten ingår i anläggningsbeslutet. Till vägnätet hör också diken, skyltningen, farthinder, och vändplanen med genomfartshinder. Skötseln av vägnätet planeras i underhålls- och investeringsplanen och i den årliga verksamhetsplanen. Större åtgärder som ny beläggning eller omfattande dikesröjningar ska vara planerade och föreläggas stämman för beslut.

### **Skogs- och ängsmark**

Skogs- och ängsmarken ingår också i anläggningsbeslutet och förvaltningen regleras av skogs- och markvårdsplanen. Denna har några år på nacken och bör revideras. Framför allt har slyröjningen inte kunnat ske som planerat. Förutom att marken ger ett igenvuxet intryck har innebär det brandrisker. Till markskötseln hör också våtmarker inom området. De senaste årens torra har gått hårt åt dem. Framför allt agmyren vid infarten till Lofthusvägen är utsatt. Samfälligheten har under åren anlagt och skött en stig till våra rösen och vidare till brudkorset. Vid rösen ska marken hållas öppen genom röjning av stigen över vägarna på väg till brudkorset har spänger anlagts. Stigen och spängerna får anses höra till anläggningarna inom samfälligheten.

## **Havsängarna**

Havsängarna omfattas också av anläggningsbeslutet. Den huvudsakliga skötseln av dessa åligger våra arrendatorer enligt avtal med samfälligheten. Undantaget är de dikesrenar och mindre skogspartier som avgränsar åkerlapparna. För skötsel av dessa ansvarar samfälligheten enligt skogs- och markvårdsplanen. Havsutsikten är viktig att upprätthålla.

## **Kvarnåkersvallen**

Av anläggningsbeslutet framgår att ytan vid Kvarnåkersvallen ska utgöras plats för lek och bollspel. Ursprungligen anlades en fotbollsplan, men den kom som nämnts tidigare att ersättas av en tennisbana. Det har satts i fråga huruvida tennisbanan ingår i anläggningsbeslutet. Vår bedömning är att den gör det. Anläggningsbeslutet konstituerar inte vilken typ av bollspel som ska bedrivas. Därtill kommer att den genom tidigare beslut av styrelser och stämmor upptagits bland samfällighetens tillgångar och förvaltats i enlighet med detta.

Bollplanen vid Grenstigen /Rotstigen som finns med i det ursprungliga anläggningsbeslutet (se bilaga 2), men som lämnades under 1980-talet på grund av att kaninerna ständigt grävde sina hålor, bör utgå. Det är inte rimligt att underhålla en yta på en plats, som enligt erfarenhet inte lämpar sig för ändamålet.

Marken som utgör Kvarnåkersvallen har varit föremål för flera omgestaltningar genom åren. Tidigare fanns där jordmassor som lagts på hög och blivit kaninbon. Togs bort. Sedan anlades jordvallar som vindskydd till tennisbanan. Även de har tagits bort. En mindre lekplats med sandlåda har också funnits, men avlägsnats på grund av kaninernas härjningar. Detta gäller även för den tidigare volleybollplanen. Kvarnåkersvallen har det senaste verksamhetsåret fått sin mer permanenta utformning; bod, utjämnad mark med parkeringar, gångväg, boulebana, ute gym, tennisbana och sittplatser. Enligt vår bedömning är dessa anläggningar att betrakta som samfällighetens tillgångar och bör ingå i förvaltningen framgent. Betydande förändringar av denna struktur på anläggningen bör föregås av stämmobeslut.

## **Festplatsen**

Festplatsen, flaggstång, grill, sittplatser med bord samt estrad/dansbana ingick ej i anläggningsbeslutet, men fanns till viss del anlagda vid havet på strandsamfällighetens mark (se bilaga 2). Dessa har ersatts av Festplatsen med placeringen uppe vid Lofthusvägen genom beslut av olika styrelser och är därmed föreningens egendom.

## **Sammanfattande kommentar om samfällighetens förvaltning av anläggningar och tillgångar**

Vi har ovan gjort bedömningen att alla anläggningar i samfällighetens ägo är tillgångar och ska förvaltas av styrelsen. Det spelar mindre roll om dessa är nämnda i anläggningsbeslutet: det är styrelsens skyldighet att handha dessa i enlighet med stadgarnas §9. Nedan behandlas badbryggan som enligt vår bedömning kräver ett något annorlunda synsätt och annan beredning.

## **Badbryggan, särskilda överväganden**

Den långa badbryggan är förmodligen högt uppskattad av flertalet av våra medlemmar. Det finns dock flera problem med den nuvarande ordningen med badbryggan och stranden.

1. Den ligger på mark där vår samfällighet inte är delägare.
2. Kostnaderna för bryggans upp- och isättning, underhålla bryggan samt rensningen av släken står för en stor andel i vår budget. Kostnaden för underhållet av bryggan inklusive fundament på kort och lång sikt utreds av Kristina Berglund på uppdrag av styrelse. De yttersta fundamenten är av akut behov av renovering.
3. Användningen av bryggan är öppen för allmänheten, som dock ej bidrar till finansieringen. Dessa förhållanden gör att ordningen ifrågasätts av en del av våra medlemmar
4. Badbryggan ägs i sin helhet och förvaltas av samfälligheten enligt avtal om överlåtelse med Gotlands Kommun. I samband med övertagandet renoverade dåvarande Gotlands Kommun bryggelement och fundament, vilket till dels bekostades av samfällighetsföreningen.
5. Det finns olika uppfattningar bland badgästerna om huruvida bilar bör få parkera vid badbryggan.

Bryggan ingår inte i anläggningsbeslutet. Samfälligheten äger själva betongfundamenten, bryggelementen och därtill hörande stegar. I enlighet med vår bedömningsgrund ovan baserad på stadgarnas § 9 har samfälligheten förvaltningsansvar för denna tillgång. Fundamenten till bryggan är i Samfällighetens ägo enligt avtalet. Det rör sig om fasta installationer, som inte ansluter till Samfällighetens mark. Samfälligheten har under åren underhållit en del av fundamenten. Styrelsen borde enligt vår uppfattning överväga om det finns någon komplikation i ägande av fasta installationer på annans mark (hav). Vi anser, att en lösning på bryggans framtid måste ske i samverkan med lokala intressen. Vidare menar vi att frågan om bryggans framtid måste beslutas på årsstämman med tanke på de stora kostnader som är förknippade med renovering av fundamenten. Dessa kostnader bör beräknas av styrelsen, läggas in i den långsiktiga investerings- och underhållsplanen och i budgeten samt föreläggas stämman för beslut.

## **Former för arbete och relationer stämma-styrelse-medlemmar**

### **Styrelsens mandat i relation till föreningsstämman**

I Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter stadgas följande om styrelsen i en samfällighetsförening:

**35 §** Styrelsen handhar föreningens angelägenheter i överensstämmelse med denna lag, stadgarna och föreningsstämlobeslut, i den mån beslutet ej strider mot denna lag eller annan författning eller mot stadgarna (1973:1150).

Stadgarna formulerar styrelsens uppgift:

Styrelsen skall förvalta samfällighet(erna) och föreningens tillgångar (§9).

Som framgår av Lag (1973:1150) finns en hierarki när det gäller beslut. I första hand gäller lagen, i andra stadgarna och i tredje hand föreningsstämlobeslut. Vidare är styrelsens mandat inte begränsat till vad som beslutats vid stämman utan styrelsen skall och kan ta egna initiativ till åtgärder av olika slag inom ramen att handha föreningens angelägenheter och förvalta tillgångarna.

Det är styrelsen som ansvarar för den löpande förvaltningen och företräder samfälligheten under löpande verksamhetsår. Ramarna för styrelsens ansvar och mandat bestäms i lagen om samfälligheter § 35 in samt av våra stadgar §9 in samt av föreningsstämmobeslut.

Medlemmarna kan påverka genom att motionera till föreningsstämman samt genom deltagande i densamma. Det går även att under året komma med förslag och synpunkter till styrelsen och genom medverkan i eventuella arbetsgrupper.

Medlemmarna ska också vända sig till styrelsen i alla frågor som relationerna till samfälligheten och den egna fastigheten och. Det kan t ex röra sig önskemål om nedtagning av träd på samfälld mark som ger olägenhet för fastighetsägaren, i byggnadsärenden som berör 4,5 meters gränsen till samfälld mark eller om utformningen av infarten till den egna tomten.

Föreningsstämman fastställer årsavgiften för bebyggda och obebyggda fastigheter, underhålls- och verksamhetsplan samt budget för kommande verksamhetsår. Stämman beslutar också om avgivna motioner efter styrelsens beredning. Stämman beslutar enligt våra stadgar § om avyttringar eller köp av mark. Styrelsen måste förelägga stämman förslag om detta för stämmans ställningstagande.

Vi anser att styrelsen ska ha vidsträckta befogenheter inom dessa ramar: Verksamhets- och underhållsplanen samt budget ska vara vägledande i styrelsens arbete, men omprioriteringar mellan kostnadsslagen ska kunna ske av styrelsen i det löpande arbetet - inom ramen för den totala budgeten. Dock måste styrelsen också ha möjlighet till även större justeringar och ev överskrida budgeten vid oförutsedda händelser, exempelvis:

- \* Stormskador på skog och installationer
- \* Ovanligt kraftiga och frekventa snöfall som kräver återkommande plogning
- \* Eventuella översvämningar
- \* Blixtnedslag och bränder
- \* Händelser medförande allmän fara

Budgetöverskridanden inom enskilda verksamhetsgrenar bör dock bestridas genom omprioritering mellan verksamhetsgrenarna. Dock bör styrelsen i kommande planer och budget korrigera för detta.

Frågan om styrelsen inom ramen för denna förvaltning kan ta upp lån för att finansiera åtgärder som inte ryms inom budget? Vår uppfattning är, att budget och fonder ska vara tillräckliga för att bestrida utgifterna löpande. Dock kan extra finansiering i form av lån - typ checkkredit få tillgripas - t ex vid händelser som listats ovan.

Ett problem är att styrelsens mandatperiod och verksamhetsåret inte är detsamma utan överlappar. Detta medför att för en tillträdande styrelse kan det ekonomiska utrymmet redan vara in-tecknat genom att utgifterna huvudsakligen kommer under våren och sommaren och styrelsen tillträder först i slutet av juli. Likviditetstillskott kommer först senare under hösten då medlemsavgifterna debiteras. Vi tror att det är möjligt att ändra verksamhetsåret till första juni till sista maj. Överlappningen blir då 2 månader i stället för 3.

Ytterligare en åtgärd kan vara att periodisera bokslutet, så det framgår vilka upplupna kostnader respektive åtaganden som kvarstår på föregående årsbudget. I

syfte att förbättra likviditeten föreslog 2020års stämman en extra utdebitering, som ej kunde genomföras på grund av formella skäl. Genomförs den i stället efter stämman 2021 och månadsdebiteringen inleds samtidigt så skulle bättre likviditet för hösten 2021 - 2022 föreligga och inkomsterna inkomma månadsvis under året.

Under året har facebookgruppen "Kvarnåkersvallen" introducerats som en plats för information och meningsutbyte inom samfälligheten. Styrelsen informerar dessutom löpande om verksamheten genom Samfälligheten hemsida. Medlemmarna kan kontakta styrelsen via epost eller brev med synpunkter. Styrelsen kan plocka upp och genomföra idéer som ryms inom budget. Omvänt kan styrelsen informera om/testa tänkta omprioriteringar eller initiativ under löpande år.

Motioner är medlemmarnas formella förslagsrätt till stämman. Styrelsen har att yttra sig över motionen och avge förslag till stämman. Vi föreslår att styrelsen i beredningen av sitt yttrande alltid ska beräkna och dokumentera sin bedömning av motionens ekonomiska verkan - oavsett och styrelsen i sitt yttrande avslår eller bifaller motionen. Detta för att stämman alltid ska ha också den ekonomiska dimensionen klar för sig vid sitt ställningstagande. Har styrelsen avstyrkt en motion med stor ekonomisk betydelse, men stämman beslutat om genomförande ska budgeten justeras för detta ställningstagande.

Därutöver bör styrelsen kunna utse arbetsgrupper under löpande år för planering och utförande av vissa uppgifter; typ midsommarfirande, skötsel av tennisbana/boulebana, planering av skogsskötsel, etc. Detta inom ramen för respektive budgetposter.

För underhåll och förvaltning av lofthusområdet gäller som vi tidigare angett särskilda regler. Vi anser det viktigt att styrelsen tillsammans med de olika stigarna besiktigar och fastställer underhållsbehovet årligen, kostnadsberäknar underhållet och inför det under separata poster i underhållsplanen, samt föreslår vilken debitering som ska ske till berörda fastighetsägare. Det är endast respektive stigs fastighetsägare som på stämman beslutar om sådant underhåll.

## **Stärka gemenskap och sammanhållning**

Styrelsen är en lekmanastyrelse och utför arbetet på fritid. De är ingen servicefunktion till medlemmarna utan har att förvalta område. Medlemmarna i Samfälligheten bör underlätta och bidra till styrelsens arbete och inte ställa orimliga krav på arbetets omfattning. Samfälligheten har inte något ansvar eller i övrigt inflytande över medlemmarnas fastigheter och deras skötsel. Samfälligheten medlemmar är också grannar. Även om det är viktigt att skilja på fastighetsägarnas förvaltning och samfällighetens ingår vi i en social gemenskap i båda egenskaperna. Det är viktigt att vårda denna för att stärka gemenskap och trivsel inom området.

Ett sätt att stärka gemenskap kan vara att involvera flera i samfällighetens arbete. Det är att nu när det inte är så många styrelseledamöter som är bofasta i samfälligheten i större utsträckning använda sig av tex arbetsgrupper med olika ansvarsområden. Dessa arbetsgrupper skulle kunna ha en sammankallande som i sin tur har en kontaktperson i styrelsen.



### **Förslag på grupper:**

- [ ] Kvarnåkersvallen (skötsel, bokning av tennisbana, administration av avgifter mm)
- [ ] Sociala aktiviteter (midsommarfirande, städdagar mm)
- [ ] Badplatsen

Ett annat är underlätta byråkratin i samband med årsmötet. Det skulle underlätta för styrelsen att ha en fast rutin för genomförande av årsstämman. Att på förhand styra upp kallelse inklusive publicering av årsmöteshandlingar, närvarolista, registrering av fullmakter, utdelning av röstkort att använda vid omröstning.

Vad gäller hemsidan vore det bra om det fanns en flik som hette "medlemmar" eller liknande där det tydligt framgår hur medlemmar i samfälligheten kan felanmälan, komma med förslag mm. Under denna flik kan det även vara bra att ange årsavgift och samtidigt påminna om att det inte längre kommer skickas utbetalningskort. Fliken bör endast vara öppen för medlemmarna i samfälligheten och dess styrelse. Tillgänglig via lösenord.

Samfälligheten kan också arrangera eller medverka till fler sociala aktiviteter. Kanske tennisturneringar, boule- och varpa tävlingar, tipspromenader, grillkvällar vid festplatsen, svamplockning, inbjuda någon att berätta om fornlämningarna, ordna fadderskap för nya medlemmars introduktion etc. De praktiska arrangemangen kring sådana aktiviteter kan med fördel skötas av enskilda medlemmar eller grupper.

Styrelsen är inte heller någon arbetsgrupp för fysiska arbeten. I lyckliga fall kan enskilda styrelseledamöter på grund av fallenhet och intresse utföra sådana uppgifter eller organiseras i arbetsgrupper enligt ovan. Eventuellt i kombination med upphandling - som vi gör med bryggans iläggning och upptagning.

### **Nedan ges exempel på uppgifter som kan vara aktuella i området.**

- flaggning
- montering av vindskydd och tennisnät
- anslagstavlan och skyltning inom området
- organisation av kaninbekämpning
- klippning och ogräsrensning (gångstigar, festplatsen, kvarnåkersvallen, brudkorset, lofthusområdet)
- llägg och upptagning av bryggan
- bedömning av bryggans status
- uppföljning och rapportering av LOVA
- vägar (hyvling, grusning och snöröjning)
- skogsröjning i närområdet
- hantering av rishögarna
- anslagstavlan.
- städdag

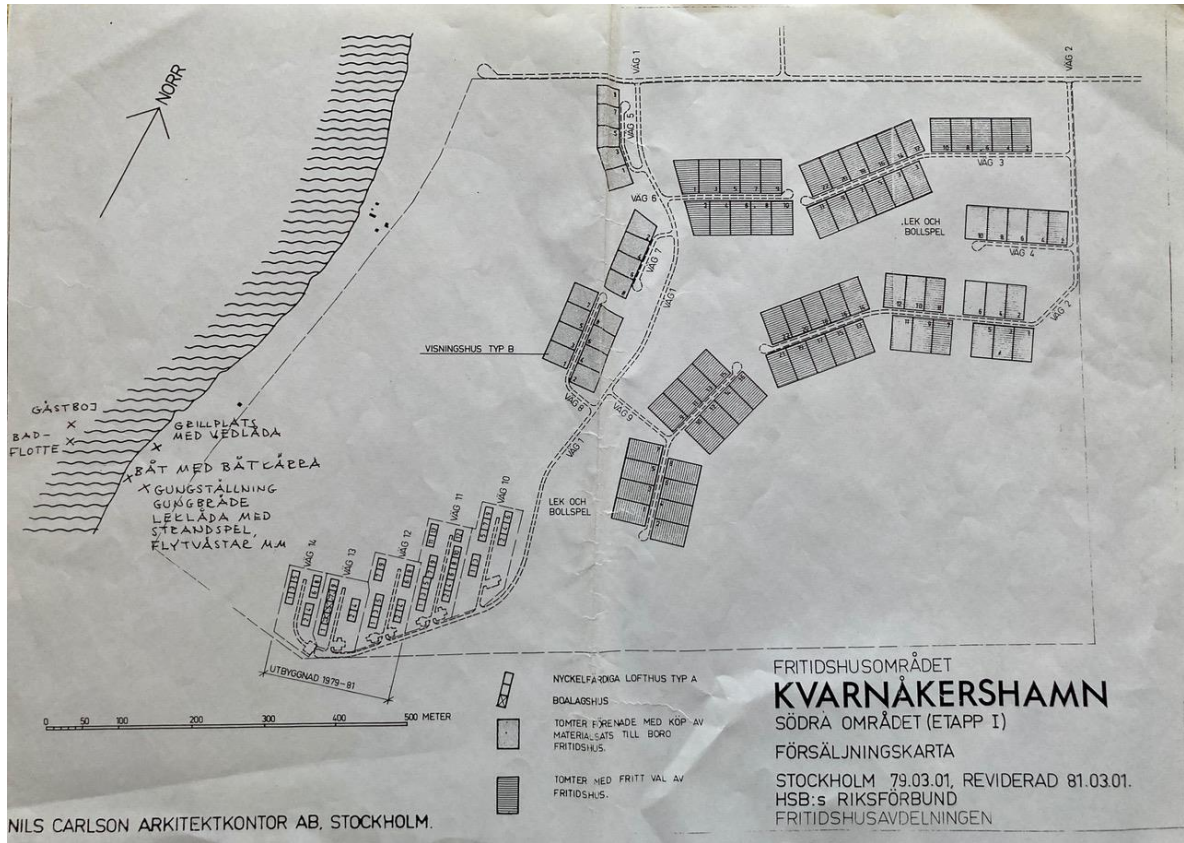
-administration av tennisbokningen/betalningen.

Om det skulle vara svårt att få till stånd arbetsgrupper för dessa uppgifter kan andra alternativ övervägas.





Lennart Cantell har väckt frågan om man skulle upphandla ett stöd för denna typ av uppgifter - en "gårdskarlsfunktion". Styrelsens arbete skulle då kunna avlastas tid för att inriktas på beredning, planering, beslut och uppföljning av åtgärder samt kontakter och relationer till myndigheter och övriga aktörer i närområdet. Både skogs- och markvårdsplanen och den generella underhållsplaneringen kräver årliga genomgångar. Ett sådant alternativ behöver då kostnadsberäknas av styrelsen och budgeteras.



Bilaga 2. Försäljningskarta



NILS CARLSON ARKITEKTKONTOR AB, STOCKHOLM.

-  NYCKELFÄRDIGA LOFTHUS TYP A
-  BOALAGSHUS
-  TOMTER FÖRENADE MED KÖP AV MATERIAL, EATS TILL BORO FRITIDSHUS.
-  TOMTER MED FRITT VAL AV FRITIDSHUS.

FRITIDSHUSOMRÅDET  
**KVARNÅKERSHAMN**

SÖDRA OMRÅDET (ETAPP I)

FÖRSÄLJNINGSKARTA

STOCKHOLM 79.03.01, REVIDERAD 81.03.01.  
HSB:s RIKSFÖRBUND  
FRITIDSHUSAVDELNINGEN