

Motion angående den södra badbryggan

På årsstämman 2021 beslutades att på kommande stämma redovisa alternativ för beslut

Vid årsstämman 2021 beslutades, efter Kristina Berglunds redovisning av *Utredning om badbryggan i Södra Kvarnåkershamn* (daterad april 2021), att ”bryggans betongfundament konstateras vara i behov av en omfattande renovering inom de närmaste åren” samt att ”styrelsen har därför för avsikt att tillsätta en grupp [...] med uppgift att utvärdera tid för genomförande av själva renoveringen samt för att ta fram konkreta finansieringsalternativ. Målsättningen är att senast på kommande stämma 2022 presentera ett förslag som stämman kan ta ställning till. Om stämman beslutar att gå vidare med renovering, kan denna starta efter sommaren 2022”.

Totalkostnaden minst fördubblad jämfört med den preliminära bedömningen

Den av styrelsen tillsatta arbetsgruppen (Kristina Berglund, Stefan de Maré och Thomas Ekelund) presenterade i december 2021 en promemoria för styrelsen. Av åtta tillfrågade företag inkom endast PEAB med offert. PEAB bedömde att bryggan är i så dåligt skick att det krävs en total upprustning. Kostnaden enligt offerten för upprustning av hela bryggan i ett sammanhang uppgick till 1 288 000 kr inkl. moms, d.v.s. ungefär dubbla kostnaden jämfört med den preliminärt uppskattade kostnaden enligt utredningen. En upprustning av enbart de båda yttersta plintarna uppgick enligt offerten till cirka 200 000 kr inkl. moms (196 100 kr inkl. moms). PEAB har meddelat att i en uppdaterad offert blir kostnaden betydligt högre till följd av ökande priser på byggnadsmaterial och Cementakrisen.

I arbetsgruppens promemoria föreslogs att tre alternativ presenteras på kommande årsstämma:

Alt. 1:

Upprustning av hela bryggan i ett sammanhang, en kostnad på drygt 10 000 kr/fastighet (en kostnad som alltså skulle bli betydligt större efter en uppdatering av offerten).

Alt 2:

Stegvis upprustning av bryggan – en ”lappa- och laga”- hantering med stor osäkerhet vad gäller tidpunkter för nödvändiga stora kostnadskrävande insatser. Totalkostnaden blir högre jämfört med alt. 1 eftersom ställkostnader uppstår på nytt vid varje renoveringstillfälle. Det är inte otänkbart att totalkostnaden över okänt antal år, också mot bakgrund av kostnadsökningar inom byggsektorn, kan komma att uppgå till storleksordningen 2 miljoner kr, d.v.s. cirka 18 000 kr per bebyggd fastighet.

Alt 3:

Rivning av bryggan. Detta alternativ innebär en engångskostnad för medlemmarna.

Dagsläge – stegvis upprustning har inletts

Styrelsen har redan nu påbörjat en upprustning, hittills till en kostnad om 90 000 kr genom inköp av stålinfästningar med tillhörande tvärbalkar för samtliga plintar samt arbetskostnad för utbyte av fem av infästningarna. Därtill kommer, enligt uppgift på hemsidan, en nödvändig renovering av två plintar i höst. Som nämns ovan kostar renovering av två plintar minst cirka 200 000 kr inkl. moms enligt PEAB:s offert.

Om vårens investering på 90 000 kr inte ska vara bortkastad efter sommaren och eftersom en upprustning av plintarna bedömts nödvändig för att bryggan ska kunna användas även kommande somrar, innebär styrelsens beslut i realiteten att i storleksordningen 300 000 kr (90 000 kr + minst 200 000 kr) nu avsatts för bryggan. Beloppet 300 000 kr är så stort att det överstiger ett års medlemsavgifter (uppgår idag till 240 000 kr). Beslutet förutsätter dessutom stora fortsatta investeringar framgent för att inte denna kostnad ska vara bortkastad.

Ingår bryggan i samfällighetens verksamhetsområde?

Bryggan ligger utanför detaljplanlagt område på samfälld mark där dock ej vår samfällighet ingår. Efter det att ordföranden och en styrelseledamot i föreningen träffade ett avtal med kommunen (2005-07-01) överlämnades bryggan med fortsatt underhållsansvar till föreningen. Vid detta tillfälle upprustades bryggan för cirka 100 000 kr som delades lika mellan kommunen och föreningen. Av stämmoprotokoll 2005 framgår att ”Stämman antog enhälligt att bryggan tillförs samfällighetens anläggningar”. Detta beslut räcker dock inte för att bryggan formellt ska ingå i verksamheten, eftersom anläggningsbeslutet måste omprövas genom en anläggningsförrättning via Lantmäteriet. Att en sådan förrättning inte skedde

berodde troligen på att den är mycket kostsam och dessutom sannolikt inte skulle leda till att bryggan tas in i samfälligheten med hänsyn till att fördelarna troligen inte bedöms överväga kostnaderna (det s.k. båtnavsvillkoret enligt § 6 i lagen om förvaltning av samfälligheter). Att badbryggan inte ingår i anläggningsbeslutet för samfälligheten framgår också av stadgarna, där det anges att föreningen endast förvaltar bl.a. vägar, grönområden samt specialområden för lek, bollplan m.m.

Av lagen om förvaltning av samfälligheter framgår av 18 § att "En samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose". Anledningen till den strikta bestämmelsen avseende främmande verksamhet, är samfällighetsföreningens stora befogenheter att efter majoritetsbeslut på stämma ta ut pengar från sina medlemmar. Bland annat är bestämmelsens syfte att medlemmarna inte tvingande ska kunna drabbas av kostnader utanför samfällighetens verksamhetsområde.

Såvitt vi har inhämtat kan hittills genomfört underhåll av badbryggan till förhållandevis låga kostnader rubriceras som en "smärre förskjutning" i förhållande till ändamålet enligt stadgarna. Men den nu nödvändiga omfattande upprustningen av bryggan skulle bli det största gemensamma ekonomiska åtagandet för föreningens medlemmar under flera år framåt, dessutom utanför verksamhetsområdet. Badbryggan bör därför enligt vår uppfattning rubriceras som "främmande verksamhet" enligt vad som gäller för en samfällighetsförening. Vi förmodar att en fortsatt upprustning av bryggan i den omfattning som krävs till stora kostnader kommer att bedömas som olaglig om medlem gör en anmälan i domstol.

Sammanfattning – projektet har blivit för stort och kostsamt för samfälligheten

En badbrygga är en angelägen tillgång i ett fritidshusområde. Den norra bryggan förvaltas av regionen. Två företag har bedömt att den södra bryggan uppnått sin tekniska livslängd. Det går inte att förutse hur behovet av nödvändiga insatser kommer att fördelas under kommande år. En total upprustning kommer att kräva en betydligt högre kostnad än enligt den preliminära bedömningen i utredningen om badbryggan. Vi anser att en total kostnad på storleksordningen 2 miljoner kr är orimligt stor för vår förening, även om den sprids över flera år, med kraftigt höjda medlemsavgifter som följd. Vi förmodar dessutom att projektet rent av kan vara olagligt att hantera för föreningen, eftersom badbryggan inte ingår i verksamhetsområdet. Däremot välkomnas givetvis eventuella initiativ från andra aktörer utanför samfällighetsföreningen för att administrera och underhålla badbryggan.

Detta innebär att vi anser att

- föreningen ska avstå från vidare investeringar i underhåll/upprustning av bryggan fränsett upptagningen i höst
- föreningen inte lägger i bryggan efter denna säsong
- föreningen får bära förlusten av de ej utnyttjade inköpta stålinfästningarna och tvärbalkarna (18 000 kr) samt att vårens investering i övrigt (cirka 70 000 kr) inte utnyttjas vidare
- om annan aktör utanför samfälligheten inte engagerar sig i att upprusta och bevara bryggan ankommer det på föreningen som ägare att ha beredskap för att stå för kostnaden av en rivning av bryggan

Förslag

Vi föreslår att stämman beslutar att inte lägga ner ytterligare kostnader för underhåll/upprustning av badbryggan.

Kvarnåkershamn 2022-05-25

Kristina Berglund och Claes-Henric Siven
Kerstin Cantell och Lennart Cantell
Ninni Ossmark och Lennart Ossmark