

Medlemmarna i Södra Kvarnåkershamns Samfällighetsförening kallas härmed till extra föreningsstämma  
**lördagen den 5 november 2022 kl. 13.00 i Silte bygdegård**

Den korta bakgrunden till extrastämman är att ta beslut om att initiera en tilläggsförrättning med syfte att få bryggan inkluderad i vår gemensamhetsanläggning. Ett sådant beslut fattades redan på stämman 2005 men någon tilläggsförrättning inleddes aldrig. Då det nu har gått en tid sedan detta beslut fattades, vill styrelsen få ett förnyat mandat av stämman att initiera en tilläggsförrättning.

Mer bakgrundsinformation samt utlåtande från Optimus Advokatbyrå finns att läsa, och hämta, på vår hemsida [www.kvarnakershamn.se](http://www.kvarnakershamn.se).

Detta är ett mycket viktigt beslut för vår samfällighet, och för vår brygga, i Kvarnåkershamn. Vi vill därför uppmana till att engagera er och göra er vilja hörd. Med anledning av detta har kallelsen och fullmaktsblankett även skickats med e-post eller postalt till samtliga medlemmar.

Har du själv inte möjlighet att närvara på stämman finns möjlighet att ge fullmakt till någon som kommer att närvara. Känner ni ingen som skall närvara så går det bra att skicka fullmakt till endera Erik Gutenwik (styrelseordförande) eller Per Lagerlöf (styrelsesuppleant) som kommer att närvara på extrastämman.

Vi ser helst att original på fullmakten skickas postalt men också att en kopia på fullmakten skickas med e-post (om möjligt) i förväg (om postgången skulle krångla). Postal adress och e-postadress till Erik och Per finner du nedan. Fullmaktsblankett finns att hämta på [www.kvarnakershamn.se](http://www.kvarnakershamn.se).

#### FÖRSLAG TILL DAGORDNING VID EXTRASTÄMMA 2022-11-05

1. Stämmans öppnande
2. Fråga om kallelse skett behörigen
3. Fastställande av röstlängd
4. Val av ordförande, sekreterare samt två justerare tillika rösträknare för stämman
5. Fastställande av dagordning
6. Initiera tilläggsförrättning avseende bryggan – föredragning av styrelsens förslag samt beslut
7. Meddelande om plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt
8. Stämman avslutas

Vi hälsar alla hjärtligt välkomna!

Styrelsen

P.s. Medtag eget kaffe/te om du så önskar.

Södra Kvarnåkershamns Samfällighetsförening

Adress som fullmakter kan skickas till:

Erik Gutenwik  
Rotstigen 18  
623 43 Havdhem

Per Lagerlöf  
Klöverstigen 8  
623 43 Havdhem

E-post: [erik.gutenwik@outlook.com](mailto:erik.gutenwik@outlook.com)

[per.lagerlof@telia.com](mailto:per.lagerlof@telia.com)

Telefon: 070-608 8827

070-253 1341

## Extrastämma 2022-11-05 – Södra Kvarnåkershamns Samfällighetsförening

### Inledning

Styrelsen har beslutat att hålla en extrastämma i samfällighetsföreningen den 2022-11-05.

Bakgrunden till detta är att beslutet på stämman 2022-07-23, om att renovera och lägga ut bryggan till sommaren 2023 upphävts av Mark- och miljödomstolen, efter klandertalan av tre av samfällighetens fastighetsägare. Samfällighetens beslut om att fortsätta att utreda organisation, framtida drift och ekonomi rörande badbryggan har därför blivit mer brådskande. Som ett steg i denna utredning behöver vi undersöka om bryggan kan införlivas i vår gemensamhetsanläggning.

Redan på årsstämman 2005 beslutades - enhälligt - att bryggan skulle tillföras samfällighetens gemensamhetsanläggning, men detta har ännu inte skett. Då det har gått en tid sedan det beslutet togs, vill nu styrelsen förnya mandatet med att inleda en s.k. tilläggsförrättning, med syfte att införliva bryggan i föreningens gemensamhetsanläggning. Om bryggan är en del av föreningens gemensamhetsanläggning, finns inga formella hinder för föreningen att fortsättningsvis sköta och rå om bryggan.

Detta är den enda frågan som är tänkt att behandlas på extrastämman. Om man inte själv kan närvara så går det bra att rösta genom att ge fullmakt till någon annan.

### Bakgrund

Badbryggor har sedan en lång tid tillbaka, kanske sedan början på 60-talet, funnits i Kvarnåkershamn. Vid tiden kring 1980, när vår gemensamhetsanläggning bildades, fanns 5 bryggor och idag finns endast två kvar. Den södra bryggan (som idag är vår samfällighets) samt den norra bryggan. Badplatsen var kommunal och bryggorna lades ut och togs in och underhölls av dåvarande Gotlands kommun. Någon gång kring år 1999 beslutade kommunen om att inte längre lägga ut den södra bryggan. Mellan åren 2000–2005 lades inte den södra bryggan ut och diskussioner fördes under dessa år mellan samfälligheten och kommunen för att hitta en lösning för att fortsätta att kunna ha kvar bryggan alternativt att bryggan och betongfundamenten skulle avlägsnas helt. Under sommaren 2005 nåddes en överenskommelse mellan samfälligheten och kommunen som innebar att samfälligheten övertog bryggan, liksom drift och underhåll. Bryggan lades i igen till sommaren 2005.

Under åren 2019-2020 började det bli uppenbart att delar av bryggan behövde underhållas. Omfattningen av underhållsbehovet var dock oklart men bland annat kunde man se att yttersta fundamentet lutade. En grupp tillsattes efter stämman 2020 med uppgift att utreda olika alternativ till att utföra erforderligt underhåll på bryggan. Det var svårt att få någon entreprenör att intressera sig för uppdraget men till sist inkom ett anbud som föreslog en totalrenovering av hela bryggan. Vad denna bedömning grundade sig på är oklart men att renovera hela bryggan till nyskick ansågs för kostsamt.

Inför iläggningen av bryggan sommaren 2022 beslutade styrelsen att genomföra en ingående bedömning av bryggans tillstånd. Dels för att säkerställa att bryggan kunde användas säkert under sommaren 2022, dels för att skapa sig en bättre bild av bryggans skick. I tillståndsbedömningen konkluderades att samtliga tvärbalkar behövde bytas ut och att två av betongfundamenten behövde renoveras (dock inte det yttersta även om det lutar något). I övrigt befanns bryggan vara i bra skick utan behov av ytterligare reparationer under en längre tid framöver. Byte av de mest ansatta tvärbalkarna gjordes under våren 2022 så att bryggan kunde användas sommaren 2022. Tanken var sedan att utifrån stämmans mandat byta ut resterande tvärbalkar samt renovera de två dåliga fundamenten under hösten 2022. Tillståndsbedömningen redovisades på stämman 2022.

## Extrastämma 2022-11-05 – Södra Kvarnåkershamns Samfällighetsförening

Fram till sommaren 2022 - från 2005 - har föreningen skött drift och underhåll av bryggan med medlemmarnas överseende att bryggan inte inkluderas i samfällighetens gemensamhetsanläggning. Som nämns ovan innebar dock domen i Mark- och miljödomstolen i augusti 2022 ett underkännande av stämmans beslut om att fortsätta drift och underhåll av bryggan.

### Tilläggsförrättning

Syftet med en tilläggsförrättning är att inkludera bryggan i föreningens gemensamhetsanläggning. Drift och underhåll av tillgångar i gemensamhetsanläggningen finansieras av samfälligheten, vars intäkter i huvudsak kommer från medlemsavgifter men även från arrenden, bidrag och frivilliga donationer.

Vid en tilläggsförrättning utses en förrättningsman hos Lantmäteriet att utreda om anläggningen kan tillföras den ursprungliga gemensamhetsanläggningen. Vid denna bedömning vägs medlemmarnas enskilda och kollektiva intressen in, såsom exempelvis kostnad mot nytta mm. (se bif. dokument från Optimus Advokatbyrå).

Tidsåtgången för en tilläggsförrättning är på förhand svår att bedöma. I tillägg till detta är även att väntetiderna i dagsläget är långa hos Lantmäteriet. Det kan ta ca 10 månader innan ärendet påbörjas att handläggas av en lantmätare.

Utfallet av förrättningen blir att det antingen går att förrätta in bryggan i samfällighetens gemensamhetsanläggning och att det då görs, alternativt att det inte kan göras utifrån lag eller bedömning av andra kriterier enligt ovan. I det fall bryggan inte blir en del av samfällighetens gemensamhetsanläggning, är det inte längre möjligt för föreningen att underhålla och driva bryggan framöver.

Kostnaden för en tilläggsförrättning är lika svåra att på förhand bedöma. Den beror till stor del av hur mycket arbete som förrättningsmannen behöver lägga på ärendet, men enligt våra underhandsuppgifter med Lantmäteriet (som dock är mycket osäkra beroende på osäkerhet om handläggningstiden och dess åtgärder) kan kostnaden komma att uppgå till minst 100 000 kr. Kostnaden kommer att belasta samfälligheten oavsett utfallet av förrättningen.

Vad kommer det att kosta om bryggan blir en del av gemensamhetsanläggningen? Som nämnts ovan har samfällighetsföreningen alltsedan övertagandet av bryggan 2005 underhållit och drivit bryggan fram till sommaren 2022.

Kostnaderna för underhållet har varierat under åren. Inför övertagandet av bryggan 2005 byttes bland annat långsgående stålbalkar ut och kostnaden delades mellan samfälligheten och kommunen. Därefter har underhållskostnaderna varit relativt låga. Stormskador på bryggdäcket har lagats och ny badstege införskaffats.

Kostnaden för större underhållsarbeten ska enligt sedvanliga redovisningsregler fördelas över tid. Exempelvis om ett underhållsarbete förväntas återkomma vart 10:e år, skall kostnaden fördelas över 10 år. Styrelsens bedömning i dagsläget är att ca 30 000 kr bör avsättas årligen för framtida reparations- och underhållsarbete av bryggan. Vidare uppgår den årliga "driftkostnaden" (i- och upptagning av bryggan) till ca 20 000 kr. Vår bedömning innebär således att föreningens årskostnad för bryggan totalt torde uppgå till ca 50 000 kr, eller 415 kr per fastighet och år. Vidare bör nämnas att av föreningens sammanlagda årliga kostnader utgör andelen för bryggans kostnader ca 17 %. Dessutom har det till föreningen inkommit frivilliga bidrag avseende bryggan vilka under verksamhetsår 2021-2022 uppgick till drygt 8 000 kr.

## Extrastämma 2022-11-05 – Södra Kvarnåkershamns Samfällighetsförening

Värdet av att ha en brygga i Kvarnåkershamn

Styrelsen bedömer att det finns ett stort värde i att det finns en brygga i Kvarnåkershamn. I dagsläget finns även den norra bryggan (som hittills drivits av Region Gotland) men det är högst osäkert hur länge Regionen avser att fortsätta med detta. Det har länge funnits en strategi från Regionens sida att minska sina utgifter för badstränder kring ön och flera av de tidigare kommunala baden arrenderas idag ut till näringsidkare såsom exempelvis i Slite. Marken (fastigheten) där den norra bryggan är belägen ägs dessutom inte av Regionen. Om den norra bryggan skulle avvecklas så finns endast en brygga kvar i Kvarnåkershamn under förutsättning att samfällighetens brygga består.

Vi konstaterar att en brygga i Kvarnåkershamn i princip är nödvändigt för att det ska fungera att bada på ett bra och trevligt sätt; utan brygga är man bli tvungen att på stenig botten vada ut genom släken, som ofta finns vid strandkanten, ca 60 meter innan det är möjligt att doppa sig ordentligt. Incitamentet för samfälligheten att fortsätta arbetet med släkesrensning minskar dessutom vid frånvaron av en brygga, och om det arbetet upphör kommer mycket släke att samlas på stranden vilket också inverkar negativt på möjligheterna till en trevlig badupplevelse.

Förutom att det är många i vår förening som uppskattar och värdesätter bryggan torde den vara värdehöjande för fastigheterna i Kvarnåkershamn. Att ha en attraktiv badstrand i närheten av vår samfällighet ökar dessutom attraktionskraften för hela området. Många nytilkomna fastighetsägare i Kvarnåkershamn har uttalat att närhet till en trevlig badstrand med brygga har haft stor betydelse i val av Kvarnåkershamn som ort för sitt semesterboende.

//Styrelsen för Södra Kvarnåkershamns samfällighetsförening

ADVOKAT UNO JAKOBSSON  
ADVOKAT HÅKAN WEBERYD  
JUR KAND FREDRIK SILVERBERG

## PM//angående möjligheterna till att införliva brygga i gemensamhetsanläggningen

...

Den aktuella bryggan överläts från kommunen till föreningen genom avtal 2005.

Bryggan som är förlagd utanför gemensamhetsanläggningens båtnadsområde ingår inte som anläggningstillgång i gemensamhetsanläggningen Silte ga:6 innebärande att kostnader för förvaltningen av bryggan inte kan uttaxeras med mindre än att bryggan blir del av gemensamhetsanläggningen och föreningens verksamhet.

Bryggans fäste är av allt att döma förlagd på den samfälliga fastigheten Silte s:56 med ändamål upplagsplats för släke, dvs tång. Av utdrag från Lantmäteriet synes s:56 vara outredd, dvs det redovisas inte vilka fastigheter som deltar i s:56.

Den omständigheten att fråga är om en brygga som av kommunen överläts till föreningen och efter det att gemensamhetsanläggningen bildades borde anses utgöra ett ändra förhållande som gör det möjligt att pröva frågan om bryggan vid en ny förrättning.

För att bryggan ska kunna införlivas i Silte ga:6 krävs att den är av väsentlig betydelse för fastigheterna som deltar i Silte ga:6. Fördelarna av ekonomisk art eller annan art av anläggningen måste överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (båtnadsvillkoret). En förutsättning för att kunna införliva bryggan i gemensamhetsanläggningen är även att de tilltänkta användarna rent allmänt inte motsätter införlivandet (opinionsvillkoret). Opinionsvillkoret har till syfte att garantera att som i detta fall ett införlivande av bryggan inte går helt på tvären mot opinionen bland fastighetsägarna. Förrättningslantmätaren har att pröva styrkan i opinionen såväl för som emot och om de skäl som anförts för och emot är beaktansvärda.



ADDRESS  
Östermalmsgatan 87 A  
114 59 Stockholm  
[www.optimusadvokat.se](http://www.optimusadvokat.se)

TELEFON  
08-718 36 00

E-POST  
[uno.jakobsson@optimusadvokat.se](mailto:uno.jakobsson@optimusadvokat.se)  
[hakan.weberyd@optimusadvokat.se](mailto:hakan.weberyd@optimusadvokat.se)  
[fredrik.silverberg@optimusadvokat.se](mailto:fredrik.silverberg@optimusadvokat.se)

AFFÄRSGIRO  
PG 64 01 55-8  
KJLJNTMEDDEL  
PG 8 52 82-2

## OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

Det är inte uppenbart att en förrättningslantmätare vid en ansökan om omprövning skulle finna det vara av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheternas ägare att bryggan införlivas i gemensamhetsanläggningen. Men skäl härför finns att anföras t ex att

- Bryggan ägs av föreningen och ägandet är föranlett av att kommunen avvecklat sitt ansvar för bryggan. Det fanns således ingen anledning vid tillkomsten av ga:6 att beakta brygga då förekomsten av den var allmän och förvaltd av kommunen.
- Bryggan har ägts och förvaltats av föreningen under lång tid, sedan 2005
- Bryggan har en naturlig koppling till områdets karaktär som fritids- och rekreationsområde vid havet och att det därigenom finns en direkt koppling mellan bryggan och samfällighetsföreningens ändamål som även rymmer rekreation som bollplan m m
- Bryggan som anläggningstillgång måtte ses som en förnyelse av de rekreativa inslagen i gemensamhetsanläggningen och att ett tillförande av bryggan inte kan anses medföra att det därefter är fråga om en anläggning av principiellt annan art
- Bryggan vid sidan av rekreationsskäl/sociala skäl måtte anses vara värdehöjande för fastigheterna som deltar i gemensamhetsanläggningen
- Bryggan är nödvändig för bad i havet mot bakgrund av strand- och bottenförhållandena
- Bryggan kan anses vara en förhållandevis liten förändring av anläggningens omfattning
- Intrånget i Stilte s:56 med ändamål upplagsplats för släke måtte anses mycket litet

Kostnaderna för en omförrättning är alltid svårt att skatta men det synes som att förrättningen inte borde anses vara alltför komplicerad vad avser utredning. Det som skulle kunna komma att komplicera förhållandet och därmed öka kostnadsbilden för förrättningen är om Lantmäteriet anser det nödvändigt att söka reda ut delägarförhållandet i Silte s:56 som tillkom 1905. Ett sammanträde lär komma att hållas till vilket fastighetsägarnas bereds möjlighet att delta. Intrångsersättningen till de i Silte s:56 deltagande fastigheternas ägare för det utrymme som

## OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

ianspråkats för bryggfästet blir sannolikt låg eller ingen alls. Förrättningskostnaderna är alltid svåra att skatta men sannolikt lär förrättningskostnaderna uppgå till minst 75 tkr men det är inte orimligt anta att kostnaderna kan komma att klart överstiga detta belopp.

Det är för närvarande långa handläggningstider inom Lantmäteriet och det kan ta många månader innan ens en förrättningslantmätare tilldelats ärendet. Att räkna med att det tar minst ett år, sannolikt längre, från ansökan ges in till dess att förrättningen ens inleds.

För att styrelsen ska kunna ansöka om omförrättning å samfällighetens medlemmars vägnar krävs ett föreningsstämmobeslut som fattas med enkel majoritet.

### *Servitut*

Fråga har väckts i föreningen om det kan vara klokt att initialt tillskapa en servitutsrätt för bryggan och att detta skulle kunna underlätta ett försök till att införrätta bryggan i gemensamhetsanläggningen.

Redan i förstone infiner sig frågan om det skulle kunna anses vara ändamålsfrämmande verksamhet att befatta sig med servitut för egendom och utrymme som inte omfattas av anläggningsbeslutet och svaret på den frågan torde vara ja.

Ett servitut ingås mellan fastigheter. I detta fall skulle det vara fråga om ett servitut med s:56 som tjänande fastighet och föreningens fastighet Silte Rikvide 2:1 som härskande.

Att få till stånd ett officialservitut genom förrättning framstår som inte möjligt då brygganläggningen rimligen inte kan anses vara en nödvändighet för att 2:1 ska kunna fungera på ett ändamålsenligt sätt.

Att få till stånd ett avtalservitut kräver att det utreds vilka fastigheter som deltar i s:56 (s:56 har av allt att döma inte en ordnad förvaltning), idag outredd enligt utdrag från fastighetsregistret.



## OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

Om det trots allt skulle gå att utreda vilka fastigheter som deltar i s:56 och få ett avtalsservitut på plats infinner sig frågan om det skulle öka möjligheterna till att införrätta bryggan i gemensamhetsanläggningen? Sannolikt inte då Lantmäteriet gör en strikt båtnadsbedömning.

Däremot, om det skulle gå att bringa ordning i vilka fastigheter som deltar i s:56 och dessas ägares medgivande till att utrymme upplåts för införlivande av bryggan i ga:6 kunde fås skulle det sannolikt underlätta förrättningen högst betydligt.

// Håkan Weberyd