

Kallelse till årsstämma för Långvikens vägsamfällighet 2013

Lördagen den 13 juli klockan 10.00
OBS NY LOKAL: Föreningshuset vid Almviks brygga

Observera även att en motion har inkommit och skall behandlas av stämman samt att styrelsen föreslår en kraftig avgiftshöjning. Se nedan och i bifogade handlingar.

Dagordning (enligt stadgarna)

- 1) Val av ordförande för stämman
- 2) Val av sekreterare för stämman
- 3) Val av två personer att justera stämmoprotokollet
- 4) Styrelsens verksamhetsberättelse och ekonomiska redovisning (*bifogas*)
- 5) Revisorernas berättelse
- 6) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 7) Motioner från medlemmarna
 - a) Motion om att ändra beslut fattat vid årsstämman 2010 (*bifogas*)
Styrelsen har skrivit ett yttrande med förslag till stämmobeslut (*bifogas*)
- 8) Förslag från styrelsen
Styrelsens förslag redovisas under punkt 10
- 9) Ersättning till styrelsen och revisorerna
- 10) Styrelsens förslag till verksamhet
 - a) Årligt vägunderhåll (*redovisas på stämman*)
 - b) Nytt lager asfalt på Sikmarö byväg och att kostnaderna för asfalteringen ska delas lika mellan alla fastigheter som använder den asfalterade sträckan (*redovisas på stämman*)
 - c) Skyltning med de nya vägnamnen (*redovisas på stämman*)
 - d) Ställning i Sikmarö för Långvikens brevlådor för post (*redovisas på stämman*)
- 11) Styrelsens förslag till budget och debiteringslängd (*bifogas*)
- 12) Val av styrelse och styrelseordförande
- 13) Val av revisorer och suppleanter
- 14) Fråga om val av valberedning
- 15) Övriga frågor
- 16) Beslut om hur det justerade stämmoprotokollet skall göras tillgängligt för medlemmarna

Efter stämman serveras kaffe med dopp

Till denna kallelse finns följande bilagor

- Verksamhetsberättelse 2012/2013
- Bokslut 2012/2013
- Motion om att ändra beslut fattat vid årsstämman 2010 (inträdesavgifter)
- Styrelsens yttrande över motionen med förslag till stämmobeslut
- Styrelsens redogörelse för beslutet fattat vid årsstämman 2010 (inträdesavgifter)
- Styrelsens förslag till budget och debiteringslängd 2013/2014

Motion till Långvikens vägsamfällighets årsstämma 2013 att ändra beslut fattat vid årsstämman 2010

Vid årsstämman år 2010 beslöts att den över 30 år gamla Långviksvägen (Sikmarö ga3) ska värderas enligt ny praxis. Konsekvensen av beslutet är att kostnaden för anslutning av nya fastigheter blivit orimligt hög. Praxis bland andra vägföreningar är att helt avskrivna vägen på 20-30 år. Jämför t.ex. den sex år gamla Långstrandsvägen, som avskrivs på 20 år.

Under 2012 har fyra nya fastigheter bildats med Långviksvägen som tillfart. Lantmäteriet, som normalt ansluter en fastighet till en vägsamfällighet i samband med fastighetsbildningen, ansåg att kravet på en anslutningsavgift på c:a 50 000 kr per fastighet var oskäligt, och gav fastigheterna rätt att använda Långviksvägen utan medlemskap i samfälligheten.

Citat från lantmäteriets akt vid bildandet av fastigheterna Sikmarö 1:122–124 "Servitut bildas till förmån för styckningslotterna för utfart över befintlig väg. Vidare utfart till allmän väg kan ske över den allmänt befarna vägen Sikmarö ga:3. Formell rätt att använda vägen bör lösas i en framtida anläggningsförrättning, dock kunde inte ersättningsfrågan lösas på ett lämpligt sätt i denna förrättning. Anslutning i framtiden får ske genom överenskommelse eller om sådan inte kan träffas genom omprövning. Samtliga servitut som bildas i denna förrättning är av sådan väsentlighet som krävs enligt 7 kap fastighetsbildningslagen."

Det borde ligga i samfällighetens intresse att alla som använder Långviksvägen också är medlemmar och betalar sin del av vägunderhållet. Endast de fastigheter som är medlemmar kan rättsligt tvingas att betala medlemsavgift och underhåll.

Lantmäteriet föreslår att vägen värderas till c:a 3miljoner kronor och har ett restvärde av 20 %. Då skulle varje ny fastighets inträdesavgift för sektion 1, bli c:a 7 600 kronor.

Vi yrkar att stämman beslutar att upphäva beslutet av vägens värdering från stämman 2010 och att vägen värderas enligt lantmäteriets rekommendationer.

Blidö den 26 maj 2013

Birgitta Boström

För ägarna av Sikmarö 1:80

Blidö

Styrelsens yttrande över motionen om att ändra beslut fattat vid årsstämman 2010 angående anslutningsavgifter

*Motionen och yttrandet distribueras tillsammans med kallelsen till årsstämma 2013.
Till detta yttrande bifogas en redogörelse för beslutet som årsstämman fattade 2010.*

Bakgrund och kommentarer

Styrelsen vet om att vår förenings regler för inträdesavgift när en ny fastighet ansluts skiljer sig från den praxis som många andra föreningar tillämpar. Styrelsen känner också till att Lantmäteriet i Norrtälje har uttalat en helt annan uppfattning om hur Långviksvägen ska värderas än den som avspeglas i våra regler.

Trots att våra regler är ”strängare” och innebär klart högre avgifter, anser styrelsen att det som föreningsstämman beslöt 2010 är rätt och riktigt. Det beror på att våra regler då utformades med hänsyn tagen till nyare lagstiftning på området. Andra föreningar har uppenbarligen inte gjort så ännu. Även Lantmäteriets praxis är enligt styrelsens uppfattning föråldrad.

Nuvarande lagregler innebär att en fastighetsägare vid inträdet ska betala en avgift. Det kan jämföras med att man ”köper in sig i anläggningen”. Den för värderingen avgörande formuleringen i lagen lyder: *Anläggningens värde uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet.*

Jämför denna mening med vad Lantmäteriet sagt till oss våren 2012: ”vägen är avskriven och saknar värde”. Eller jämför med vad man enligt motionen föreslår nu: ”vägen värderas till c:a 3 miljoner och har ett restvärde av 20 %”. Med Lantmäteriets synsätt måste väl Långviksvägen nu vara helt förfallen och knappast farbar. Det tycker inte vi, och knappast någon annan heller som ser vägens skick och bedömer dess ”fortsatta användbarhet”.

När det sen gäller påståendet i motionen att Lantmäteriet ”gav fastigheterna rätt att använda Långviksvägen utan medlemskap i samfälligheten”, anser vi att detta är helt fel. Lantmäteriet kan inte ge en sådan rätt och de har inte heller gjort det i sitt beslut. Motionären har misstolkat texten. Denna ska istället tolkas så att det finns väg ända fram till tomterna, men för att ha rätt att använda Långviksvägen så krävs en överenskommelse med föreningen eller ett nytt beslut av Lantmäteriet.

(Vägbegreppen som nämns i motionens citat kan behöva en förklaring. *Allmän väg*, det är landsvägen mellan Norrsund och Glyxnäs. *Befintlig väg*, det är där tomterna ligger, dvs. Båtsman Linds väg. *Den allmänt befarna vägen Sikmarö ga:3* är Långviksvägen.)

Styrelsen har tidigare tagit reda på vad som gäller för rätten att köra bil på Långviksvägen. Det är en enskild väg och därmed finns restriktioner. Men eftersom föreningen får årligt statsbidrag till underhållet har allmänheten rätt att köra på vägen (”rörliga friluftslivet”). Till allmänheten räknas dock inte ägare av en fastighet som har vägen som utfartsväg till allmän väg. För att denne ska kunna använda vägen för biltransporter krävs medlemskap eller nyttjandeavtal.

Övervägande

Ovanstående invändningar mot motionärens förslag borde leda till att styrelsen föreslår stämman att motionen ska avslås. Det finns dock en omständighet som talar emot.

Vår förening är medlem i "Riksförbundet enskilda vägar". Styrelsen har rådfrågat dem och funnit att de har en rekommendation om beräkning av inträdesavgifter som inte stämmer med våra nya regler baserade på den nyare lagstiftningen utan mer med Lantmäteriets hittillsvarande praxis. Vi har haft en dialog med förbundet om detta och nyligen har de beslutat göra en översyn av sin rekommendation. De har även varit i kontakt med Lantmäteriet och fått veta att man där "håller på att skriva om anvisningarna". Enligt uppgift kommer förbundet att samverka med Lantmäteriet.

I vår styrelse har vi därför enats om att det nu kan vara klokt att avvakta resultatet av dessa översyner. Vi bör därför tills vidare inte ansluta någon fastighet. Samtidigt vill vi inte ställa till problem för de nya fastigheternas ägare. Vi vill därför göra det möjligt för dem att använda vägen "lagligt" i avvaktan på att de kan bli medlemmar.

Styrelsens förslag till stämmobeslut 2013

- 1) Motionen om "att ändra beslut fattat vid årsstämman 2010" bordläggs. Behandlingen återupptas vid nästa årsstämma sommaren 2014. Om översynerna som Riksförbundet enskilda vägar och Lantmäteriet har påbörjat är klara då, kan vi i styrelsen komma att föreslå ändring av föreningens regler för beräkning av inträdesavgifter, så att de harmonierar med vad förbundet och Lantmäteriet kommer fram till.
- 2) Under tiden fram till årsstämman 2014 ska inte någon ny fastighet anslutas till samfälligheten.
- 3) Ägare till fastighet som ska ingå i samfälligheten för att ha rätt till biltransporter på Långviksvägen, men som ännu inte ingår, ska få erbjudande från styrelsen om att teckna ett tillfälligt nyttjandeavtal för tiden fram till årsstämman 2014.

Som ersättning för nyttjanderätten under denna tid, ska ägaren betala samma underhållsavgift som gäller för en medlemsfastighet med motsvarande belägenhet enligt stämmobeslutet för verksamhetsåret 2013/2014.

Erik Berger
Styrelsens ordförande

Blidö

Redogörelse för beslutet 2010 om regler för inträdesavgift

(Bilaga till styrelsens yttrande över motion till årsstämman 2013)

I detta dokument har jag sammanställt information om vad som ledde fram till föreningsstämmans beslut om nya regler för inträdesavgift för en ny fastighet. Dessutom återges styrelsens förslag till beslut, vilket sen antogs av stämman.

Föreningens stadgar

Föreningen införde nya stadgar år 2008. En nyhet var ett stycke om inträdesavgift vid anslutning av en ny fastighet.

”Ägare till fastighet som inträder i samfälligheten skall betala inträdesavgift till föreningen. Avgiftens storlek skall motsvara fastighetens beräknade blivande andel i föreningens nettotillgångar och anläggningskostnad enligt principerna i 37-39 § anläggningslagen.”

Anläggningslagens paragrafer lyder:

37 § Inträder fastighet i bestående samfällighet, skall ägaren förpliktas att utge ersättning till övriga delägare för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som tillföres honom genom anslutningen.

39 § I fråga om samfällighet som förvaltas av samfällighetsförening skall vid tillämpningen av 37 och 38 §§ som överskott eller underskott anses skillnaden mellan värdet av anläggningen och föreningens tillgångar, å ena sidan, samt föreningens förbindelser, å andra sidan. I fråga om annan samfällighet skall anläggningens värde anses som överskott. Anläggningens värde uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet.

Hur värderar man en grusväg?

Före beslutet 2010 hade vi frågat en expert på Lantmäteriets huvudkontor i Gävle. Han underströk att man inte har fastställt någon exakt metod eller ”formel” för att beräkna värdet av en väganläggning utan att man bör göra en skälighetsbedömning. Han nämnde också att det är ”vägens tekniska nuvärde” som ska bedömas. Alltså inte hur vägens existens kan tänkas höja en enskild fastighets värde. En metod var att man:

- 1) Beräknade nyanläggningskostnaden, dvs. vad motsvarande väg skulle kosta att bygga nu.
- 2) Bedömde avskrivningsbehovet. Då fick man beakta att vägar normalt har lång livslängd.
- 3) Gjorde en skälighetsbedömning.

Vad är Långviksvägen värd?

Före beslutet 2010 frågade vi flera personer som borde kunna göra en bra bedömning av vad det skulle kosta att bygga Långviksvägen.

- a) Entreprenören på Blidö som byggde vår väg för 30 år sen. Han svarade att han begärde 150 kr per meter plus moms i anbudet då. Idag skulle han begära minst 1 000 kronor per meter plus moms. Han föreslog även att vi skulle kolla kostnaden för den nybyggda vägen ner till Långvikens gamla ångbåtsbrygga, men då tänka på att den har en lägre standard.
- b) Vi frågade och fick svaret att den vägen kostade 700 kronor per meter plus moms att bygga för några år sen.
- c) Vi frågade även den entreprenör som byggde vägen ned till ångbåtsbryggan vad han trodde att vår egen väg skulle kosta att bygga idag. Hans bedömning var 1 000 kronor per meter plus moms.

d) En person från Vägverket inspekterade Långviksvägen för att bedöma om vi skulle få fortsatt statligt bidrag till underhållet. Vi passade då på att fråga honom vad han trodde att vägen skulle ha kostat att bygga idag. Han svarade ”gissningsvis 1 500 kronor per meter”.

Inför beslutet 2010 föreslog styrelsen mot bakgrund av ovanstående bedömningar att nyanläggningskostnaden skulle sättas till 1 000 kronor per meter plus moms. Väglängden är totalt 2 853 meter, varför totalkostnaden kunde räknas ut till drygt 3,5 miljoner.

Styrelsen skrev också i förslaget att vägen underhållits väl under alla år sedan den byggdes. Den hade inga kända större brister och kunde därför sägas vara i nyskick. Därmed fanns inget avskrivningsbehov. Ändå föreslog styrelsen att man skulle göra en avskrivning med 20 % ”för att bemöta eventuella invändningar på denna punkt.”

I ovanstående beräkning ingick endast byggnadskostnader. Men när vägen byggdes tillkom även andra kostnader, för t.ex. markinlösen, röjning och besiktning/kontroll. Dessa uppgick då till cirka 50 000 kronor och styrelsen bedömde att de 2010 skulle vara minst fyra gånger högre och beloppet sattes till 200 000.

När vägen byggdes och vägsamfälligheten bildades tillkom även lantmäterikostnader. Dessa togs inte med i ovanstående beräkningar. Istället ansåg styrelsen att den som vill ansluta en fastighet ska betala de avgifter som Lantmäteriet nu tar, t.ex. för registrering av anslutningen.

Därmed kunde anläggningens värde uppskattas till nyanläggningskostnaden minus 20 procents avskrivning plus övriga kostnader och summan blev avrundat 3 050 000.

Styrelsens förslag till beslut 2010

1. Årsmötet godkänner värderingen som styrelsen har gjort i sitt förslag den 12 juni 2010 och beslutar att väganläggningen år 2010 ska värderas till 3 050 000 kronor. Hälften därav ska avse sektion 1 och hälften sektion 2.
2. En värdering ska i fortsättningen göras av styrelsen varje år och värdet ska noteras i bokslutet som föreläggs årsmötet.
3. Inträdesavgiften för ny anslutning av en fastighet enligt föreningens stadgar ska styrelsen från och med nu beräkna på följande sätt.
 - a. En andel av föreningens finansiella nettotillgångar enligt senaste bokslut. Andelen ska utgöra den nyanslutna fastighetens andelstal för drift/underhåll dividerat med summan av alla tidigare anslutna fastigheters motsvarande andelstal.
 - b. En andel av föreningens anläggningstillgångar, dvs. vägens uppskattade värde enligt senaste årsmötesbeslut. Andelen ska utgöra den nyanslutna fastighetens andelstal för byggande dividerat med summan av alla tidigare anslutna fastigheters motsvarande andelstal.
4. Den som vill ansluta en fastighet ska utöver inträdesavgiften betala Lantmäteriets avgift.
5. Andelstalen för drift/underhåll respektive för byggande ska fortsatt beräknas på samma sätt som beslöts av Lantmäteriet då vägen byggdes. Det innebär t.ex. att en nyansluten fastighet som utnyttjar samma väglängd som en tidigare ansluten får samma andelstal för sektion 1 och 2 som denna fastighet fick då. Även principen att en bebyggd fastighets andelstal för byggande ska utgöra hälften av motsvarande andelstal för en obebyggd fastighet ska fortsätta att tillämpas.

I protokollet står att ”Styrelsens förslag till ny praxis om inträdesavgift, baserad på aktuell i stället för historisk anläggningskostnad, godkändes av stämman.