

Frågor & Svar om styrelsens förslag till Servitut för brygga och båtplats, 2021

Varför föreslår styrelsen det här?

I takt med att det sålts fler fastigheter på området, har frågan om vem som har brygga och inte aktualiserats. Styrelsen har anlitat en av Sveriges främsta experter på servitut och nyttjanderätter som förberett liggande förslag. Fram tills nu har det funnits mycket "nedärvd kunskap" om hur området förvaltats och skapats, som vi vill säkra för framtiden.

Vad händer om vi "inte gör någonting"?

Egentligen inget, men problematiken och diskussionen kring "vem som har rätt till vilken brygga" blir inte löst. En båtplats höjer värdet på fastigheten. I dagsläget är det få fastigheter på området som har dokumenterad rätt till "sin" brygga eller båtplats.

Vilka fastigheter och bryggor handlar det om?

Gruvuddens fastigheter äger alla sitt eget vatten, så de "berörs inte" direkt. Men de har rösträtt (se nedan). Joakim Larsson (gamla fiskarbostaden) berörs heller inte direkt. Och inte fastigheterna med adress 39 (Orméus), 40 (Engvall), 41 (Rickard), 42 (Köhler/Rask) och 43 (Möller). Övriga fastigheter med brygga nyttjar samfällighetens vatten!

Hur hanteras de större gemensamma bryggorna?

Likadant som de andra. Servitut erbjuds för plats på gemensam brygga. Fastighetsägare som delar plats på gemensam brygga har ett gemensamt ansvar att underhålla bryggan och försäkra sig om att gällande regelverk följs.

Det finns de som har både egen brygga och plats på gemensam brygga – hur hanteras det?

Principen i dagsläget är att man erbjuds ETT SERVITUT per fastighet. Styrelsens målsättning är att alla fastighetsägare ska ha en båtplats. Den som eventuellt inte har båtplats anmodas att höra av sig till styrelsen.

Varför har styrelsen satt ett max-tak på servitutet (20kvm)?

Främst av rättviseskäl. Det finns fastighetsägare som byggt långt större bryggor på samfällighetens vatten. Styrelsen har inte för avsikt att ändra på dessa, men servitut beviljas inte för mer än 20 kvm för någon fastighetsägare.

Vad gäller om jag vill renovera eller bygga om min brygga?

Eventuell renovering och förändring av befintliga bryggor ska anmälas till styrelsen och prövas från fall till fall. Om styrelsen godkänner renovering/ombyggnation, är det fastighetsägarens skyldighet att gällande regelverk följs (bygglov, strandskydd osv).

Frågan om renovering påverkas egentligen inte av servitutsdiskussionen. Byggnation på samfällighetens mark eller vatten ska **alltid** stämmas av med styrelsen (alltså även om det här förslaget bordläggs eller röstas ned)

Vem får rösta om frågan på stämman?

Den som har andel i samfälligheten får rösta (alla, dvs även de som har sjötomt och inte berörs av ett eventuellt servitut).

Hur många röster krävs för att förslaget ska gå igenom?

2/3 av närvarande på stämman

Påverkas resultatet av vilket andelstal man har?

En medlem – en röst. Andelstalet påverkar inte.

Observera, att om en fastighet samägs av flera, så har de tillsammans bara en röst. På samma sätt kan en person äga flera fastigheter i samfälligheten – denne har då bara en röst.

Kommer det att kosta mig något att få ett servitut?

Nej, det kostar inget att få servitut. Däremot finns det en kostnad förknippad med att få servitutet registrerat i Fastighetsregistret och den kostnaden får var och en ta i det fall man önskar få sitt servitut registrerat.

Måste jag skriva servitut med samfälligheten för min brygga?

Nej, det är upp till var och en hur man vill göra.

Hur blir det när man eventuellt säljer sin fastighet?

Om servitut finns och det registreras i fastighetsregistret, så följer det fastigheten. Om man inte har servitut på sin brygga, finns det formellt sett ingen rätt till brygga/båtplats. Det här är en av anledningarna till att styrelsen gjort framställan.

Har Samfälligheten rätt och möjlighet att erbjuda servitutsavtal till bryggor byggda efter 1975 (då strandskyddet infördes)?

Ett servitut innebär inte dispens från strandskyddet! Det är upp till fastighetsägaren att se till att anläggningen uppförts i enlighet med de bestämmelser som finns. Avtalsservitutet innebär bara att samfälligheten upplåter mark för ett ändamål.

Jag har sjötomt och "behöver" därför inget servitut. Varför ska jag rösta? Vilken betydelse har den här frågan för mig?

Som delägare i fastigheten Kejsarnäs 2:7 har du ett intresse i hur den sköts och förvaltas. Frågan om servitut kanske inte påverkar dig rent konkret, men styrelsens mening är att frågan är av praktiskt intresse för förvaltningen av samfälligheten, då vi får "svart på vitt" vad som gäller. Ordning och reda, som politikerna säger.