

MOTION TILL LÅNGSTRANDENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGENS ÅRSMÖTE 2024-07-07

Bakgrund

I anläggningsbeslutet från år 1976 för Långstrandens samfällighetsförening saknas delar som avser vattenledningar, avloppsledningar och avloppsbrunnar som byggts efter det att anläggningsbeslutet fattades. Föreningens gemensamma anläggning för vatten och avlopp är alltså inte formellt och fullt ut registrerad i Lantmäteriets samfällighetsregister. Beslut om att utreda detta är taget under ett tidigare årsmöte (1990) utan synligt resultat. Under verksamhetsåret 23/24 har frågan aktualiserats igen och en första nuläggessammanfattning är gjord (se bilaga nedan, sida 2). Oklarhet råder idag också om vem som äger och ansvarar för vatten- och avloppsledningar på fastighetsägarnas tomter, dvs var gränsen går mellan föreningens och den enskilda fastighetsägarens ansvar. Dessutom, 4 st fastigheter har egen avloppslösning inom fastigheten (sluten avloppstank eller trekammarbrunn), dvs fristående anläggningar som idag inte är del av den gemensamma anläggningssamfälligheten.

Det finns flera olika skäl för att förtydliga ägandet och ansvaret för våra anläggningar. Ett naturligt huvudmotiv är att vår förening bör följa lagen om samfälligheter. Ytterligare skäl inom föreningen är att rättvist fördela kostnader för drift och underhåll av anläggningarna samt investeringar och utveckling av dessa (t ex ny- eller tillbyggnationer). Målet är att alla anläggningsdelar som saknas i dagens anläggningsbeslut ingår i anläggningssamfälligheten. En helt gemensam anläggning som är juridiskt beslutad av myndigheten stärker föreningens stabilitet och ökar tryggheten för de enskilda medlemmarna. En ändring av det formella anläggningsbeslutet med fastighetsrättsliga frågor görs via en lantmäteriförättning. En sådan förättning är avgiftsbelagd men ger grundläggande förutsättningar för en långsiktigt hållbar samfällighetsförening.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att anläggningsbeslutet skall ändras och att en ansökan avseende omprövning av tidigare anläggningsbeslut skall göras till Lantmäteriet.

Alternativ 1: Samfällighetsföreningen äger och ansvarar för vatten- och avloppsledningar *fram till husgrunden* samt för 4 st avloppslösningar på fastigheterna 45:2, 12:109, 12:115 och 12:116.

Alternativ 2: Samfällighetsföreningen äger och ansvarar för vatten- och avloppsledningar *fram till tomtgränsen*. Respektive fastighetsägare äger och ansvarar för ledningar på egen tomt samt för 4 st avloppslösningar på fastigheterna 45:2, 12:109, 12:115 och 12:116.

En bedömning är att Lantmäteriets kostnad för ändring av anläggningsbeslut är ca 70 000 kr. För att jobba med denna specifika fråga krävs dessutom extra arbetsinsatser inom föreningen. Sammantaget innebär detta arbete en ytterligare indebitering från föreningsmedlemmarna, varav 3000 kr per fastighet debiteras som en startkostnad under hösten 2024.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget, med alternativ 1 som huvudinriktning.

TÖRE 2024-06-20

/ Styrelsen Långstrandens samfällighetsförening

BILAGA:

Nulägesbeskrivning vatten- och avloppsanläggning Långstrandens samfällighetsförening

Syftet med denna nulägesbeskrivning är att försöka klargöra ägarförhållande och ansvar för vatten- och avloppsanläggningen då det ej framgår vare sig i Planförslaget till detaljplan eller i Anläggningsbeslutet för samfällighetsföreningen som överensstämmer med aktuella förhållanden.

Efter tidigare tagna beslut har exploatören byggt en vatten- och avloppsanläggningen som ej överensstämmer med vare sig med Planförslaget eller Anläggningsbeslutet.

Målsättningen för samfällighetsföreningen är att få ett klargörande i gränsdragningen mellan fastighetsägarens och samfällighetsföreningens ägarförhållande och ansvar samt att eventuellt kunna få en ändring av tidigare anläggningsbeslut.

Nedan redovisas myndighetsbeslut:

Planförslaget till detaljplan

Vatten: Borrard brunn på området, 2 st tappställen med möjlighet för respektive husägare eller exploatör att ordna ledning därifrån.

Toaletter: Mulltoa eller liknande.

Disk- och tvättvatten: Infiltrationsavlopp.

Anläggningsbeslut

Brunn med tillhörande anordning för vattenupphämtning, ledning och tappställen.

Notering att avlopp från fastigheterna ej redovisas i anläggningsbeslut.

Beskrivning utförd vatten- och avloppsanläggning

Vattenanläggning:

- Från befintligt pumphus har vattenledning dragits till samtliga fastigheter med vattenventil på tomterna för avstängning av vatten.

Avloppsanläggning:

- Vid exploatering av fastigheterna har avloppsledningar förlagts från husen till 4 st 3-kammarbrunnar med markinfiltration.
- 4 st fastigheter har sluten avloppstank och är ej anslutna till avloppsnätet.

Ägarförhållande och ansvar (oklart)

Vattenanläggning:

- Samfälligheten äger pumphus, avstängningsventiler och vattenledningar fram till husliv(grunden) och ansvarar för drift och underhåll? Alternativt vattenledning till tomträns eller avstängningsventil?
- Fastighetsägarna äger vattenledningar innanför husliv(grunden) och ansvarar för drift och underhåll. Alternativt vattenledning från tomträns eller avstängningsventil?
- Tidigare styrelsemötesprotokoll anger att ägarförhållandet och ansvar är vid tomträns.

Avloppsanläggning:

- Samfälligheten äger avloppsledning från husliv(grunden) till 3-kammarbrunnar med markinfiltration och ansvarar för drift och underhåll?

- Fastighetsägarna äger avloppsledning innanför husliv(grunden) och ansvarar för drift och underhåll?
- Tidigare styrelsemötesprotokoll anger att ägarförhållandet och ansvar är vid tomtgräns.
- Fastigheterna med sluten tank inklusive avloppsledning ägs av fastighetsägaren samt svarar för drift och underhåll. Avser fastigheterna 45:2, 12:109, 12:115 och 12:116.

Utsnitt ut anläggningsbeslut 1976:

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN	BESLUT	Sida	Aktbilaga
Kalix lantmäteridistrikt	Datum 1976-07-02	1 Dnr 239/76	AB
Ärende Anläggningsförrättning avseende vägar, grönområden och brunn med tillhörande tappställen berörande lotterna A - X, Töre 45:2 och 45:3.	Kommun Kalix	Län Norrbotten	
Registerområde Töre	Registreringsdatum 1976-12-10	<input checked="" type="checkbox"/> Uppgift om åtgärd för- rättningen avsett har in- förts i fastighetsregistret	
		För fastigh. registermyndigheten <i>Gundarsson</i>	

GEMENSAMHETSANLÄGGNING = RN:r Töre ga: 1

Anläggningsbeslut

1 Gemensamhetsanläggningen skall inrättas och bestå av vägar, grönområde och brunn med tillhörande anordning för vattenupphämtning, ledning och tappställen. Anläggningens läge framgår av byggnadsplan samt förrättningskarta, aktbil KA.

2 Deltagande fastigheter: Lotterna B - X, ^{= 12:106-127,} Töre 45:2 och 45:3. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

3 För anläggningen utvalda utrymme på lotter A ^{= s: 13} (enbart