

Det här är Grönviken

Området

Fastigheten Stjärnholm 4:2 i Oxelösunds kommun, benämns (inre) Grönviken. Ägare är **Grönvikens sommarstugeförening ekonomisk förening**.

Området omfattar ca 15 hektar land, inklusive ön Grönholmen och ca 10 hektar vattenområde. Föreningen består av 46 medlemmar, som genom sitt medlemskap och ett internt arrende alltså indirekt kan sägas äga fastigheten. Det indirekta ägandet genom medlemskapet ger därmed ingen registrering av ägande för den enskilde medlemmen, utan denne påverkar föreningens styrande och ägande genom sitt obligatoriska medlemskap i föreningen.

Detta kan liknas vid en förening, där man har sk dispositionsrätt, något som inte är särskilt vanligt i Sverige.

Grönviken, som ekonomisk förening, lyder under lagen; *Lag om ekonomiska föreningar (LEF)*, vilken till stora delar är lik *Aktiebolagslagen*.

Det här sättet att disponera sin tomt och äga den/de byggnader som står på den är alltså ovanligt.

Det kan vara svårt för fastighetsmäklare att förstå och förklara upplägget för spekulanter vid försäljningar. Även värderingsmän kan ha svårigheter vid en värdering inför ägarförändring eller vid belåning. Eftersom det inte görs någon registrering av köpeskillingen vid eventuell försäljning eller värdering (inför exempelvis belåning), kan naturligtvis fastighetsmäklare och värderingsmän tycka, att detta innebär svårigheter, då man inte har tillgång till några jämförelseobjekt inom området. Inga kostnader för lagfart och inskrivningskostnader utgår vid en försäljning. Vid eventuell belåning utgår inte heller några kostnader för pantbrev. Båda dessa utgör annars avsevärda belopp vid ägarbyten och belåning.

Grönviken, som förening, har inga skyldigheter att tillhandahålla handlingar vid eventuella försäljningar och överlåtelser eller att ansvara för handlingar och/eller information, som medlem givit inför en försäljning eller överlåtelse.

Syftet med denna sammanfattning är att redogöra för fakta rörande *Grönvikens sommarstugeförening ekonomisk förening* och att bo i Grönviken.

Grönvikens Sommarstugeförening

Området är indelat i 46 tomter med en genomsnittlig storlek på ca 1 500 kvm. Varje tomtgräns är fastställd genom uppmätta koordinater. Alla medlemmar har erhållit en tomtkarta, vilken kan liknas vid en fastighetskarta.

Övrig mark, vattenområde, vägar, gemensamma bryggor, VA-system och sophus är så kallade "gemensamhetsanläggningar".

Cirka hälften av områdets tomter har genom hävd rätt till egna bryggor, placerade på den gemensamma marken och vattenområdet. Alla övriga tomter har tillgång till en definierad båtplats vid någon av föreningens gemensamma båthamnar.

Bryggorna vid de gemensamma båthamnarna ägs av föreningen, som initialt bekostar skötsel och underhåll. Kostnader för ovanstående debiteras därefter båtplatsinnehavarna.

Möjlighet till fler båtplatser för medlemmarna finns under vissa förutsättningar vid de gemensamma bryggorna.

Ingen avgift tas ut för medlemmarnas ordinarie båtplatser, men båtägarna betalar själva för förtöjningsbommar och svarar för skötseln av dessa.

Fastigheten erhöll en detaljplan (Dnr C11/2003) år 2007. Enligt denna ges samtliga medlemmar rätt att bygga en egen sjöbod på 3 kvm vid någon av de två hamnanläggningarna; Kvistkällan och Kattberget.

Ägandet

Ägandet sker via ett arrende mellan markägaren - Grönvikens sommarstugeförening, där man själv som medlem är en av 46 indirekta ägare – och arrendatorn/medlemmen.

Arrendet är ej tidsbegränsat. Tomten/arrendet kan därför avyttras externt eller överlåtas inom familjen. Efter en försäljning eller överlåtelse fortsätter arrendet att gälla som tidigare.

Arrendatorer till en tomt kan vara en eller flera personer. Medlem i föreningen kan dock endast vara **en** person och denne skall godkännas av föreningens styrelse innan köp/överlåtelse kan ske.

Skälet till att föreningen valt denna ägandeform framför att stycka av tomterna är, att det inte funnits några ekonomiska fördelar med att äga en avstyckad tomt. Det valda sättet är i dagsläget mest ekonomiskt fördelaktigt ur skattesynpunkt.

Ett styckningsförfarande skulle kräva s k samfälligheter för bl a vägar och vattenområden och det skulle medföra höga kostnader för föreningen, som ändå skulle behöva finnas kvar. Samtidigt skulle de enskilda taxeringsvärdena per

tomt/fastighet dubblas och leda till en högre fastighetsavgift/skatt för den enskilde medlemmen/ägaren.

Föreningens styrelse följer fortlöpande utvecklingen, framför allt vad gäller skattesituationen och fortsatt möjlighet till belåning av arrendet.

Belåning

För närvarande är det en bank i närområdet, som är beredd att vid behov belåna arrendet. Detta går till så, att lantagaren/arrendatorn skriver ett avtal med banken om så kallad Säkerhetsöverlåtelse. Sedan skriver banken och föreningen ett inbördes avtal i form av en så kallad Markägarförklaring.

Belåningen kan då ske med lånevillkor, som dock inte är lika förmånliga som lån för fastighet

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften är den enskilt största avgiften för föreningen och därmed också för medlemmarna. Medlemmen betalar fastighetsavgiften för byggnaden via sin egen skattsedel. (Den är för närvarande 0,75 %, men maximerad till ca 4 000 kronor för den egna byggnaden, kallad "byggnad å"),

Fastighetsavgift för marken och därmed de enskilda tomterna belastar föreningen, och utgör för närvarande 0,75% av åsatt taxeringsvärde. Fastighetens taxeringsvärde är 20 325 000 SEK, (TAX 2020).

Föreningen är helt obelånad och dess ekonomi mycket god.

Taxeringsvärdet utgör ett sammantaget värde av samtliga tomters taxeringsvärde och grundar sig på tomternas läge i området. Tomterna är indelade av Skatteverket i tre olika kategorier beroende på avstånd från vattnet. Del av föreningens fastighetsavgift är för närvarande ca 2 000 – 4 000 SEK, således beroende på den aktuella tomtens avstånd från vattnet.

Detta sätt att åsätta taxeringsvärde, som sedan differentieras för varje medlem, gör att föreningens - men framför allt dess medlemmars fastighetsavgift - blir jämförelsevis mycket låg. Det är ett av de avgörande skälen till att man valt den ägarform man gjort. Nackdelen är begränsningen av långivare och lånevillkoren.

Arsavgiften till föreningen är följande (år 2020):

- arrende 100 kr,
- medlemsavgift 1 000 kr,
- VA-avgift (abonnemang) 2 500 kr,
- del av fastighetsavgift, ca 2 000 – 4 000 SEK, enligt ovan.

Till detta kommer:

- avgift till Vägföreningen, fn 1 000 SEK, plus ca 500 SEK för permanentboende,

- avgift för renhållning (sophämtning) till Oxelösunds kommun (betalas av varje medlem separat),
- vattenförbrukning (fast och rörlig kostnad),
- elförbrukning (betalas av varje medlem separat).

Vägar och parkeringar

Tillfart till området sker via Danviksvägen, genom det närliggande Danviksområdet. Alla vägar inom området, som är asfalterade (gäller även Danviksområdet), kallas stamvägar och de sköts av den för båda områdena gemensamma Danviks vägförening. Obligatoriskt medlemskap gäller. I vägföreningens styrelse finns representanter från båda områdena.

Samtliga vägar är privata, alltså utan statsunderstöd, vilket innebär att all obehörig motorfordonstrafik och parkering, både inom Grönviken och Danvik, är förbjuden. Parkering inom Grönviken får ske på de parkeringar, som finns utefter stamvägen samt för medlemmar på Grönholmen vid parkeringen vid Kvistkällan. Här får också vinterupplagda båtar placeras. För uppläggning av båtar under sommarhalvåret hänvisas till den egna tomtplatsen eller dess omedelbara närhet.

Vägföreningen ombesörjer att stamvägar inom fastigheten vinterunderhålls. Det skall dock understrykas att området främst är avsett för fritidsbebyggelse, vilket är inskrivet i detaljplanen, föreningens stadgar och arrendeavtal. Detta kan innebära vissa begränsningar när det gäller exempelvis vinterväghållningen.

Vatten och avlopp

Vintern 2003/2004, anlade föreningen på eget initiativ, (via NCC som anlitad entreprenör), ett VA-system för året-runt-bruk. Ett skäl till detta var de ökade miljökrav på enskilda avloppsanläggningar, som myndigheterna aviserat. Ett annat skäl var, att vattenförsörjningen inom området behövde förbättras, både i kvantitet och kvalitet. VA-systemet är anslutet till det kommunala VA-systemet i Oxelösund och vattenkvaliteten är utmärkt.

Byggnation

I och med detaljplanen från 2007, fastslogs de regler som gäller för byggnation inom området och de enskilda tomterna. Byggrätten är 120 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för komplementbyggnad/-er. Dessa 50 kvm får delas upp på två byggnader. Tillåtet antal byggnader per tomt, är därför 3 st. Dessa ytor kan tillåtas ökas med 10%, benämnt "mindre avvikelse".

Utöver detta får bygglovsfria enheter uppföras, sk friggebod och skärmtak, på f n 15 kvm vardera. Plus möjligheten till sjöbod, på allmän mark (se ovan).

Vidare tillåts s k Attefallshus eller Bolundshus om 25 kvm respektive 30 kvm (det senare endast som bostad) och tillbyggnad av huvudbyggnad om 15 kvm, byggnadslovsfritt dock efter bygganmälan till kommunen.

Även om kommunen förutsätts följa detaljplanen vid eventuell bygglovsansökan, skall också föreningens styrelse informeras, eftersom man formellt sett bygger på föreningens mark. Bygglov kan i princip sökas av vem som helst, för vad som helst och var som helst. Kommunen ska begära markägarens/ föreningens, godkännande innan startbesked kan ges och medlemmen ska verifiera att detta skett.

Träd, vegetation och avverkning

Detaljplanen gäller även arrenderade tomtplatser och föreskriver att vegetation ska bevaras även på tomtmark. Ansvaret för avverkning på den egna arrenderade tomtmarken vilar på den enskilde arrendatorn. Det kan vara bra att ändå informera sina närmaste grannar, innan eventuell avverkning sker.

Observera, önskar man avverka träd och vegetation utanför den egna tomtplatsen, skall alltid tillstånd erhållas från föreningens styrelse. Synpunkter skall också inhämtas från närboende grannar, som kan vara berörda.

Februari 2020

Styrelsen

Revisionshistorik

Version B, februari 2020

Version A, juni 2015