

Avskrift av Eva Wilanders ljudupptagning "Samtal om Slävik 26 nov 12.m4a"

Samtal 2012-11-26, den del där Nils Larsson deltog.

2013-02-09, Stig Rosenlund.

Rättelser av Mats Rosenlund 2013-02-12.

Närvarande

Birgitta Wrenfelt

Bo Björkman

Eva Wilander

Jan Byström

Jennie Fischer-Colbrie

Kersti Björkman

Leonard Byström

Louise Björkman

Mats Björkman

Mats Rosenlund

Nils Larsson

Sofia Björkman

Stig Rosenlund

Tobias Rosenlund

Åsa Wrenfelt

Plats

U&We:s kontor Stora Nygatan 45, Stockholm

De omnämnda grannfastigheterna är

1:7 Karlsson

1:8 Röds

1:9 Norströms

Mats Björkman: Mats Rosenlund har givit oss inklusive Nils ett utmärkt bakgrundsmaterial om Slävik. Det är noggrant och pedagogiskt upplagt, så det behövs inte så mycket mer. Åsa Wrenfelt, har du något upplägg för idag? Vill någon lägga till någonting? I annat fall kanske vi kan låta Nils Larsson berätta hur han ser på det här.

Birgitta Wrenfelt: Jag måste gå efter halva programmet, för jag skall på ett möte kl 6.

Mats Björkman: Då får vi prata snabbt, Nils.

Nils Larsson: Då bestämmer vi bara.

Birgitta Wrenfelt: (Skratt.)

Mats Björkman: Verkar det vara ett bra upplägg? Är det någon som vill lägga till något till Mats Rosenlunds material redan nu? Sedan kommer vi naturligtvis att få möjlighet att diskutera det här med Nils. Om inte lämnar jag över till Nils.

Nils Larsson: Det är det som är avsikten, att vi skall diskutera när vi möts så här, men lite inledande: jag tycker också det var en bra beskrivning som du har gjort Mats Rosenlund. Det får mig att förstå det hela, och jag har också tagit fram en karta över de här vackra fastigheterna. Vi kan reda ut dem. Jag kan kopiera när vi sitter här om det behövs. Vi har ju i grunden 1:5 och 1:6 som ligger här. Jag visar på kartan. För mig är det nytt medan ni vet så väl vad ni har. Men grunden till det är att ni i släkten har två lantbruksfastigheter, de är taxerade som lantbruksfastigheter. Det är något märkligt när de är så små. Det finns inga driftsbyggnader till dem. Ni får själva berätta för mig om det finns några knutna till dem. 1:5 är 6 hektar och 1:6 tror jag är 11 hektar. 1967 gjordes en avstyckningsförrättning enligt en gammal lag som heter byggnadslagen. 1967 blev det vad som på fackspråk heter kvartersmark här inom. Det är sådan mark man får bygga på och det blev 13 tomter, förutom 1:9 som fanns sedan gammalt. Och 1:9 finns kvar idag också. Och så finns det på kartan, som kommer utanför byggnadsplanen fastigheterna 1:7 och 1:8 med egna strandtomter vid havet. De är alltså tillgodosedda med strand och hav på sitt håll, medan 1:9 inte är det. Det man kan säga om planförslaget är att de gjorde en ovanlighet, för den enda förpliktelse man lade på ägarna av 1:5 och 1:6 var att släppa marken för vägar gratis. Utgångspunkten brukade vara ett förordnande från länsstyrelsen där man anger att även parkmarken skall släppas. För mellan det gula ligger en del obebyggd mark som ligger som parkmark. Den parkmarken ligger alltså gemensamt för planområdets fastigheter och därmed även för 1:9, som ju är en fastighet i planområdet. Men inte för 1:7 och 1:8, för de ligger utanför planområdet.

Mats Rosenlund: En liten fråga. 1:9 är alltså Norströms. Är det alltså den mark som i byggnadsplanen är angiven som byggnadsplanemark? Är det det som är kvartersmarken?

Nils Larsson: Nej, kvartersmarken är det som är gulmarkerat som tomtmark i planen. All annan jord inom planen är allmän platsmark.

Mats Rosenlund: Men även det som står som parkering längre ner, är det byggnadsplaneområde?

Nils Larsson: Området för parkering är inom planen, men är allmän platsmark. Det är inte kvartersmark.

Mats Rosenlund: Kan område mellan tomtmark vara kvartersmark?

Nils Larsson: Nej, endast det som i byggnadsplanen (det gula) är utlagt för bebyggelse är kvartersmark. Och all annan mark är utlagd som allmän platsmark. Det är gator, parkmark, parkeringsmark.

Mats Rosenlund: Och marken helt utanför planområdet ... ?

Nils Larsson: Det är vanlig bonnamark. Den har inga regler. Parkmark är det gröna. Länsstyrelsens förordnande ligger bakom. De blir sura i påföljande generationer när de kommer med sina papper. De säger: "Det här exploaterade pappa, och nu vill vi

exploatera det här gröna området." Då har jag det värsta de kan höra att säga till dem: "Den här marken är värdelös, för den har länsstyrelsen förordnat att den skall ni skänka gratis till dem som äger kvartersmarken." Och det tycker de inte om att höra. Men i ert fall så var ju det märkliga, att här säger man att länsstyrelsen med stöd av paragraf 113 i byggnadslagen skall skäligen förordna att ni skall utan ersättning upplåta all den inom samma fastighet obebyggda mark, som i byggnadsplanen upptagits som vägmark och angivits med röd färg. Så det är bara vägmarken. Och därmed så kan ni ägarna av 1:5 och 1:6 känna er ha en viss egendom i den här parkmarken. Den är så att säga värd sitt pris, och den kan aldrig tvingas av ägarna utan ersättning. Men det normala är att ägarna i ett sådant här område får ge den marken gratis till bildande av en gemensamhetsanläggning. Men det kan inte hända. Nu spelar det inte så stor roll hos er, men ni har ju 1:9 som inte ingår i er släkt och det kan inte heller gå in och ta det här gratis. Tittar vi på plansituationen så har vi alltså en särskild situation för all mark som ligger inom planområdet. Vi har en helt annan situation - trots att ni äger kvar den och skall ha ersättning - så är den allmän platsmark. Utanför planområdet, som egentligen bara går längs yttergränserna av de bebyggda tomterna: Resten här är faktiskt bonnamark, den är taxerad som lantbruksfastighet. Man nyttjar ju dem ganska sparsamt idag, för att det är rätt hårda regler att bygga. Varje form av anläggning så nära vattnet som det är - det är egentligen inget mer att säga - att få bygglov för något utanför här blir ju väldigt svårt. Att få nya tomter blir väldigt svårt. Ert problem är då: Hur skall ni äga den här marken i fortsättningen, hela 1:5 och 1:6? Och där kan jag säga att jag ser frågan i två delar: Hur skall ni i framtiden äga parkmarken? Den tycker jag hör ihop med fastigheterna.

Mats Rosenlund: Men det är ganska liten yta.

Nils Larsson: Ja, det är en liten yta, men här kan faktiskt 1:9 närsomhelst gå till lantmätaren och han kommer att vinna en ansökan om att det bildas en gemensamhetsanläggning för att förvalta parkmarken gemensamt. Då kommer 1:9 att få betala en del. Det är väldigt svårt att veta vad priset är, men i princip är det genomsnittsvärdet på hela markområdet.

Mats Björkman: Får jag fråga en sak där, Nils, för den här har inte ni fått. Det är detaljplanen som Nils höll upp här, den kan vi ta kopior på sedan om någon vill ha. Men vi kan ju konstatera då att det som 1:9 har rätt till, det är bara den här parkmarken. Där har vi ingenting som egentligen är av värde, såsom t ex båthus, brygga, badhus, trampolin och så. Så att det kanske inte är så otroligt intressant för dem, för vägarna har de redan del i genom den här förrättningen, var det så?

Nils Larsson: Byggnads ju ..., det finns en GA bakom och plansituationen är ju sådan och planarbetet från 1967 förutsätter ju att de här vägarna skall hållas öppna för de här övriga fastigheterna också. Och även hållas öppna för det rörliga friluftslivet. För det här är ju ett vackert område, det är ju reservat, jag vet inte hur stor del som är reservat här.

Tid 12:41

Mats Björkman: Det vet väl säkert Mats bäst. Men det är väl ungefär så här någonting. (visar på karta). Åkrarna är inte reservat. Och vi har väl lite mark som är reservat.

Mats Rosenlund: Om du tittar på kartan som Nils bifogade, så syns det tydligt där.

Sofia Björkman: Hur är det med den här biten, är inte den reservat (visar på karta)?

Åsa Wrenfelt: Jo, en del av det är det.

Mats Björkman: Här finns reservatet (visar på karta).

Nils Larsson: Men det innebär ju att reservatet inte lägger några större hinder i vägen. Om man sedan går över till själva såsom Mats har skrivit, så finns det instrument för att ..., det ligger väl i diskussionen - hur skall ni ägare här i framtiden .. på ett sätt som ägare till fastighet - fastighetsanknutet. Och då menar jag att varje tomt ni har i området, och som ni äger i släkten, får en tillhörighet i en gemensam ägare. Det är egentligen ett gemensamt ägande av en areal. Och då gör man en gemensamhetsanläggning. Där är ju litet problem kanske, att idag så är det egentligen planområdesgränsen det som är reserverat för det som ni skall ha för gemensamhetsanläggning, tillsammans. Och att plocka in ytor av 1:5 och 1:6 i en gemensamhetsanläggning för gemensam mark tillsammans, utöver byggnadsplanen: det blir lite svårt att motivera, rent planmässigt. Sedan säger jag ju inte att det inte är möjligt, därför att när vi rör oss med sådana här frågor så är det ju lantmätare som bestämmer, och ibland går det att prata väl med dem. Men utgångspunkten är att ni skall hålla er inom byggnadsplanen, med fastighetsanknutna rättigheter.

Stig Rosenlund: Pumphuset och brunnen ligger rimligen inom byggnadsplanen?

Mats Rosenlund: Ja, de ligger inom det som är planområdet.

Stig Rosenlund: Så det är uteslutande de här anläggningarna som ingår. Men båthuset, badhuset, trampolin och bryggor, det gjorde de ju inte då?

Nils Larsson: Det ligger ett badhus, och ett båthus här uppe (visar på karta)?

Stig Rosenlund: Där är båthuset och där är badhuset, trampolin och stege (visar på karta).

Nils Larsson: Och då skulle man ju kunna säga att jag kan mycket väl tänka sig, om man är ense, att man skulle kunna bilda en gemensamhetsanläggning nr 2 för dem.

Stig Rosenlund: Brygga, båthus och badhus - trots att de ligger på skilda håll så kan de ändå ingå i den?

Nils Larsson: Ja, det gör ingenting att det är olika utrymmen, utan det är två olika ?? utan man får lägga en rättighet i form av en gemensamhetsanläggning på ett sätt för brygganläggning och för båthus.

Stig Rosenlund: Och badhus?

Nils Larsson: Ja, man kan till och med lyfta upp det här båthuset, så att det inte blir ägt till 1:6 utan det kommer att ägas direkt till badgemensamhetsanläggningen. Det är en nyhet vi har sedan 4-5 år tillbaka.

Mats Björkman: Och bryggan också skulle väl kunna ingå?

Nils Larsson: Och bryggan kan vi lyfta in också, så att den blir ägd av gemensamhetsanläggningen.

Tid 17:21

På samma sätt kan man ordna bastuhus och sådant. Varför jag säger att det går, det är för att ni säger att ni inte vill ha med 1:9, men 1:9 kan ni inte komma undan då det gäller att bilda gemensamhetsanläggning för parkmarken. Det går inte, för ni får inte bilda en sådan gemensamhetsanläggning, som inte följer planen. Och den planen säger att han (1:9) skall delta i den. Däremot så kan ni, om inte 1:9 är en hårding och som bråkar med er, så kan ni bilda en gemensamhetsanläggning bara för släkttomterna, vad gäller bryggor och bad.

Mats Rosenlund: Men om han är en hårding, vad händer då?

Nils Larsson: Då kommer han och säger det att det är av väsentlig betydelse för mig också, och jag skall vara med. Och det vete katten det, hur ni skall kunna mota det. Utan då kommer det in det är av väsentlig betydelse för dem. Och som du mycket väl skrev ... Det här väsentlighetskravet, kan ni avtala bort det emellan er, så att han får det så att säga ... Men om han skall tvinga in sig, då kan ni säga att det inte är av väsentlig betydelse för dig, men det hörs ju hur illa det ekar de orden, när ni samtidigt tycker att det är av betydelse för er.

Mats Rosenlund: De badar närmast sig i Släviksviken, så de brukar aldrig bada uppe hos oss.

Stig Rosenlund: Men de kan vilja ha tillgång till bastu och sådär ibland.

Nils Larsson: Det här är ju på gränsen till vad som en GA skall användas till. I Stockholms skärgård så är man väldigt njuget med att ge GA för bryggor. Då kan man säga: Är det så viktigt för fastighet? Om man tittar på prishöjningen, så ser man väl att det är viktigt. Men det är lite gammaldags. Och fast bebyggnad är också lite främmande. Och det talar för att ... Men samtidigt så tror jag att lantmätare skulle acceptera, för de gillar ju att man vill ha hjälp av dem. Alltså, det är lösningen som står till buds fastighetsrättsligt. Fördelen med att lösa det fastighetsrättsligt, det är ju att det en gång för alla är klappat och klart. Och att de här rättigheterna alltid följer med respektive fastighet.

De kan inte säljas, och de kan inte så att säga försvinna, utan de hör hit - de kan inte hamna snett. Då har man ordning och reda på det.

Mats Rosenlund: Hela rättsapparaten finns ju också, och hela lagstiftningen och ...

Nils Larsson: Hela denna associationsform, eller om vi skall översätta till svenska, hela mötesformen med ordningen och reda med stadgar och alltihopa kommer på köpet. Och det är bra. Och sedan kan man säga att ni tänker parkmarken där 1:9 är med, där har ni er GA1. Eller GA2 blir det, för GA1 har ni redan. Och det är ju en man - en röst (en man/en kvinna - en röst). Och det betyder ju att det är inte så förfärligt farligt kanske ändå, normalt sett, utan den som styr är ju flertalet.

Mats Rosenlund: En fråga, den här brunnen som vi har och nästan alla använder sig av, den ligger här inom byggnadsplanen då?

Nils Larsson: Ja.

Tid 21:38

Mats Rosenlund: Och betyder det att, om vi nu skall ha gemensamt vatten ordnat med någon sorts gemensamhetsanläggning för brunn här, så skall även 1:9 vara med på den, eftersom den ju ligger inom byggnadsplanområdet? Mats, du kanske kan peka på var brunnen ligger, men den ligger ju inom det här.

Mats Björkman: Nu skall vi se. Här tror jag. Det där måste vara parkmarken där. (Visar på karta.)

Stig Rosenlund: Brunnen ligger i parkmarken.

Mats Rosenlund: Inom planområdet, ju.

Nils Larsson: Den ligger på allmän plats, det vi kallar parkmark.

Stig Rosenlund: Det gula är parkeringsplats och det gröna är parkmark.

Nils Larsson: Den senaste förrättning jag såg var i Nyköping förra veckan, så är man ganska flexibel från lantmäteriet att säga att alla måste vara med. Utan man gör idag GA för vatten, för dem som vill vara med. Och vill han vara med när det ligger inom planområdets mark, då går det inte att stoppa. Däremot kan man tänka sig att någon säger att det där vill jag inte vara med på.

Mats Björkman: Men om man nu skulle vilja veta om de - det kanske får allra störst betydelse för den här gemensamhetsanläggningen för badhus, båthus, bryggor - att vi vill bara ha den där gemensamhetsanläggningen om de INTE är med. Kan man på något sätt ta en underhandskontakt för att förvissa sig om det, att lantmätaren tycker det är OK. Men om nu lantmätaren har en annan uppfattning, dvs att 1:9 skall vara med, då säger vi:

Nej då vill vi inte göra det här. Eller är det så att när man väl en gång har satt igång den här processen får man dem eventuellt på köpet.

Nils Larsson: Nej, men det är ju riktigt. Jag säger så att även om det är en offentliggrättslig lagstiftning, sådan här att här beslutar en myndighet, så finns det utrymme för avtal. Man kan komma överens om hur en gemensamhetsanläggning skall se ut. och då gör man det. Man kommer överens Och då kommer man även överens med 1:8, 1:7 och 1:9, och då får de skriva på att det här vill vi inte vara med i. Och det enda man söker är en gemensamhetsanläggning som ser ut på det här sättet. Annars så vill man inte ha den.

Mats Björkman: Så man behöver inte chansa? Det var min fråga.

Nils Larsson: Nej, du behöver inte chansa om du lägger in och baserar ansökan på en överenskommelse om en gemensamhetsanläggning. En överenskommelse om själva parkmarken, en överenskommelse om vatten och Skall 1:9 vara med i vattnet, då kan det räcka med att ta in den även i parkmarken. Men en separat överenskommelse om bryggor och bad som huvudtema där. Och där tycker vi också att man kan ta in 1:8 och 1:9 och 1:7, som förklarade att de inte skall vara med. Det vet vi inte om de motsätter sig. Men då låter ni bli den lösningen, för de kommer aldrig att kunna tvinga sig till det.

Mats Rosenlund: Inte 1:9 heller?

Nils Larsson: Nej, ingen kommer att kunna tvinga sig till en gemensamhetsanläggning för bryggor och bad på 1:6 och 1:5 som rättsläget är idag, eftersom ni har en väg fram här. Och att tvångsmässigt ta mark för bryggor och bad - då krävs det särskilda omständigheter. I Stockholms skärgård så är det - och det är inget ... det är samma lag på västra sidan - så krävs det att man behöver båt som färdmedel till fastigheterna. För att tvångsvis ta den.

Stig Rosenlund: Så vattnet är då - kan 1:9 tvinga sig till vatten, del i brunnsanläggningen?

Nils Larsson: Gör man brunnsanläggningen till en GA, då är det ju faran värt att han kommer in där.

Stig Rosenlund: Han kommer in om han vill. Vill han inte, så slipper han ju förstås?

Mats Rosenlund: Kan 1:8 säga att de också skall vara med på den, trots att de ligger utanför planområdet?

Nils Larsson: Nej 1:8 och 1:6 (Nils menar 1:7, avskrivarens notering). Men teoretiskt skulle de ju kunna säga, och det skall ju kommunerna ..., att allt vatten och sådant där det skall vara i en större lösning så att säga. Det skall vara en samlad lösning för det.

Tid 27:04

Mats Rosenlund: Men 1:8, alltså de har ju så dåligt med vatten. Och de förbrukar en massa vatten. För de har flera badkar och duschar och allting. De kör dit vatten med tankbil,

Stig Rosenlund: Det har pågått ... och de kör dit stora tankbilar till alla sina duschar och badkar.

Nils Larsson: Är det inte bara att lägga ner en pump i havet, då?

Stig Rosenlund: och med avsättning ...

Nils Larsson: Men det går väl att bada i saltvatten?

Mats Rosenlund: Men de som är utanför planen, de kan inte tvinga sig till in i en sådan här vattenanläggning?

Nils Larsson: Nej, men det tror jag säkert ... Det kan de göra. De skulle teoretiskt i morgon dag kunna gå in och säga till kommunen alltså ... för då kommer kommunens planmässiga .. alltså, när man söker en GA, då kommer alltid kommunen in i ett samråd, för allting handlar om att använda våra resurser på bästa sätt. Och vattentillgången i kustnära läge är ju alltid, både på östra och västra sidan, ett litet problem. Och det stod väl i byggnadsplanen också att de skulle inte få bygga innan man ordnat vatten och avlopp. Hur har ni avlopp anordnat idag då?

Mats Rosenlund: Ja, det är ju på varje tomt. Infiltration. Och vissa har ju inte ordnat med infiltration heller, eftersom det är så gamla hus.

Nils Larsson: Men då kommer de (kommunen, avskrivarens notering)) ju snart och slår näven i bordet och dömer ut anläggningarna. Det där är ju ..

Mats Rosenlund: Men det kan man ordna på varje tomt. Men vattnet ...

Nils Larsson: Nej, det är inte säkert. Det kan ju vara så att de kommer att kräva för att ... Rätt som det är så säger de att nu blir det inte ett enda hus här till innan det blir ordnat vatten och avlopp. Med minireningsverk och sådant här.

Mats Rosenlund: Vår erfarenhet är att de inte ställer sådana krav, utan att de tillåter infiltration eller markbädd på varje tomt.

Nils Larsson: Då fortsätter ni väl ... Alltså, det här blir alltid en sådan här ständig fråga: Vad skall bli kollektiva lösningar och vad skall inte bli kollektiva lösningar.

Mats Rosenlund: Den här gamla planen, den angav två möjligheter. Antingen så har vi en grävd .. , så fortsätter vi med den grävda gamla brunnen. Alltså det var en avloppsutredning som gjordes innan byggnadsplanen antogs då på 60-talets mitt. Och då tyckte de som gjorde vatten- och avloppsutredningen att det finns två möjligheter.

Antingen så fortsätter vi med - vi hade grävd brunn då på den tiden, antingen fortsätter ni med grävd brunn, men då skall allt avlopp dras ner till badstranden, till en stor avloppsanläggning nere vid badstranden. Eller så ordnar vi med någon vattenkälla som ligger utanför tomtorna som en borrade brunn till exempel, och då kan man ha infiltration på varje tomt. Det var en utredning som gjordes av en konsultfirma då i mitten på 60-talet. Så det fanns två alternativ. Och då valde vi det sista att vi skulle borra en brunn så småningom, och så skulle vi ha avlopp på varje tomt. Så tycktes det då.

Nils Larsson: Ja, för det där gjordes fram till ... i samma beslut av länsstyrelsen ..., och länsstyrelsen tar ju alltså ett fastställelsebeslut. Och tog ju ett till slut 1969, och jag har för mig att det var 1967 som kommunfullmäktige tog det. 1969, det var i samma beslut som de sade att ni skulle upplåta vägar gratis, och så säger man att i 110:onde paragrafen byggnadslagen, så förordnar man om ett förbud att utan särskilt tillstånd verkställa nybyggnad inom byggnadsplaneområdet innan vägar, vattenförsörjning och avlopp anordnas för området i erforderlig mån och länsstyrelsen i anledning därav upphävt förbudet. Det där är gammalt idag, naturligtvis. Men kvar ligger ju hela tiden, att här kan man komma att kräva en lösning för vatten och avlopp. Men det tycker inte jag är sådär avgörande, kanske, för hur ni i framtiden skall hantera ägandet. För det är en fråga som ... Ni kommer alltid att stöta på frågor. Men det jag sagt nu är ju att jag ser att gemensamhetsanläggning skulle passa för att i princip äga 1:5 och 1:6 inom planområdet. Och att inom gemensamhetsanläggningen lägga in viken ni har för båtar och bryggor och båthus och bad. Men sedan är det ju mycket mark ändå som är kvar på 1:6 och 1:5. Och därmed kvarstår problemet: Hur skall ni äga det då?

Tid 32:39

Stig Rosenlund: Det är hela det här, det är ... Varför inte fortsätta så här ...

Mats Björkman: Men får jag fråga en sak då, då kanske det ägandet i praktiken är väldigt ointressant, förutsatt att det inte hamnar i någon externs händer som gör om de här gemensamhetsanläggningarna. Kan man göra det?

Nils Larsson: Njae alltså, gemensamhetsanläggningar är väldigt svåra att ompröva och de är stabila. Så den risken ser jag inte. Och det ligger väl mycket i det att restmarken här blir ju ganska värdelös. Men det är ändå en typ av ägande. Det ändå kanske skulle kännas irriterande om det skulle komma utanför. Ett sätt vore att försöka med lantmäteriet att lägga in hela markerna som en extra parkmark. Men då får ni med 1:9, och då är risken att 1:7 och 1:8 kommer med. Det blir ju, för det går ju runtom, det går inte rim och reson i det. Och det kanske talar för att ni skall behålla ägandet till den här övriga marken enskilt som ni har det idag.

Mats Björkman: Ytterligare en aspekt. Om det nu kanske i framtiden går att göra nya tomter på det här området. Det kanske man inte kommer att kunna göra här ute på udden, men man skulle ju kunna tänka sig att det finns andra delar. Det skulle ju möjligtvis kunna vara en fördel, så att man tänker att man väljer den lösning som minst hindrar möjligheten att stycka av nya tomter.

Nils Larsson: Ja det tror jag ... Vi vet vad vi har idag. Men vi vet inte hur reglerna ser ut om 20 år. Inte en susning. Vi har ett jättekraftigt strandskydd idag. Men vi vet inte alls om man ser på den frågan på samma sätt om 20 år.

Mats Björkman: Vad jag menar är att man kan kanske då stycka av nya tomter här som ligger där uppe, i takt med att ...

Sofia Björkman: Men, skulle det vara bättre att stycka av nya tomter än att dela befintliga?

Mats Björkman: Nej, men säg om 30, 40, 50 år.

Nils Larsson: Ja, idag går det ju inte.

Mats Björkman: Nej, men jag tänker att då är det kanske bättre att göra någonting - gör man en sådan här gemensamhetsanläggning så man gör all mark till parkmark, då kanske det förhindrar att man styckar av nya tomter i framtiden, kanske om 30, 40, 50 år. Och då kanske det är korkat att välja det alternativet.

Mats Rosenlund: Där uppe marken som är norr om allmänna vägen, där hade jag en tanke att avstycka några tomter ...

Mats Björkman: Ja, det är den här ja (visar på karta vår mark intill landsvägen). Där är allmänna vägen och så den här delen skulle man kunna stycka av. Norr om allmänna vägen.

Sofia Björkman: Det andra är naturreservat.

Stig Rosenlund: Den här eventuella framtida värdefullheten, den gör det ju egentligen svårt att fördela om ägandet. Jag har ju nu 1/6 och Birgitta 1/4. Jag menar, att fördela om ägandet proportionellt mot tomterna, då måste man vara ense om priset. Med det potentiella enorma värdet det gäller, då kanske vi måste ha 20 miljoner för det hela, och så gör vi en avräkning. Och det går ju bara inte.

Mats Rosenlund: Det är bara en teoretisk möjlighet att det går att avstycka.

Eva Wilander: Rätt som det är så är det någon som ...

Stig Rosenlund: Men man måste värdera det på något sätt i alla fall - 10 procent här och där, det kanske blir 10-20 miljoner. Så jag tycker att det lutar åt att vi icke förändrar ägandet, utan Birgitta har sin 1/4, Bosse sin 1/4. Jag har 1/6.

Eva Wilander: Och jag har 1/6. Jag lutar också åt det.

Mats Björkman: Man kan ju i och för sig lägga in det här i en annan associationsform. Man kan ju äga det genom bolag eller ekonomisk förening, stiftelse.

Nils Larsson: Precis, man skulle ju kunna tänka sig att man gjorde ett bolag av det, men problemet ...

Stig Rosenlund: Av det här eller av byggområdet?

Nils Larsson: Nej nej, jag tror jag håller ganska mycket på ... Men det skall ni ju börja känna på. Det är ju bara råd från mig. Det som är väsentligt med bryggorna och bad och det här, det känns ju som att ni skall ordna upp det fastighetsrättsligt. knutet till respektive fastighet. Det känns så. Och det känns som att ni lika gärna skall föregripa det här, så att inte någon annan gör det. När det gäller parkmarken inom. Det skulle bara kännas snopet för er om det var 1:9 som kom och säger, att nu söker jag. Utan att ni formulerar och lägger upp det här medan tid är, och själva söker det. Men den övriga marken där, och det är väl ungefär, för den är 11 och 6, det är 17 hektar. På något sätt 17 stora fotbollsplaner. Ett hektar är en fotbollsplan. Så det är ju rätt mycket. Men ändå, vad jag förstår är det ingen produktiv åkermark.

Tid 38:22

Sofia Björkman: Nej, det är mest berg.

Stig Rosenlund: Här är det buskar på berg (visar på karta).

Nils Larsson: Det är ingen riktig skogsmark heller. När det är taxerat som jordbruksfastighet, eller lantbruksenhet som det heter, så krävs det jordförvärvstillstånd, och det får inte ges till en juridisk person. Och även en stiftelse utgör en juridisk person. Så man måste komma förbi hindret att ... Man måste få en dispens på det. Nu är ju det här inte av någon betydelse för svenskt skogsbruk och jordbruk, när ni beskriver det som ni gör. Det som Mats sade, det är ju ... Det som skulle vara här i så fall, det är en stiftelse. Och vad skulle det vara? Ja, då sitter ju släktgrenen här. En släkt sitter ... , och då skall den styrelsen utses av släkten. Bara man kommer överens om hur styrelsen skall utses, för det är där makten sitter - i stiftelsens styrelse. Så det kan ju vara ett sätt att hantera det på, och på så sätt säkerställa att det inte kommer in någon ny ägare som stökar runt. Det är ju så här, att eftersom det är en lantbruksenhet idag, så lyder den under, och det pekar du på också (Nils avser Mats Rosenlund:s skrivelse, avskrivarens notering), samägande av jordbruksfastighet. Och då kan man inte ens skriva in ett avtal att den inte får säljas. Utan det kan påkallas försäljning av respektive ägare närsomhelst. Och då säljs den av en av tingsrätten förordnad säljare till vem som helst, alltså. Så det är en ganska otrygg ägandeform som är idag, när det är ett flertal som äger en lantbruksenhet.

Mats Rosenlund: Skall den gå på offentlig auktion?

Nils Larsson: På offentlig auktion.

Mats Rosenlund: Så vi kan själva komma in och bjuda då?

Nils Larsson: Då kan ni själva gå in och bjuda. Ni går ju in och köper upp den naturligtvis, men ... Så det är väl den risken som är.

Mats Rosenlund: Är det en stor risk? Och kan man inte hantera den?

Nils Larsson: Nej alltså, det borde ju inte vara någon som påkallar försäljning. Det är ju en stridsåtgärd, det är någon som verkligen har tappat sinnet och blivit sur ordentligt på de övriga, som skulle begära en sådan sak.

Mats Rosenlund: Om man går i konkurs som en ägare?

Nils Larsson: Då säljs ju bara andelen, då säljs inte hela fastigheten. Och den andelen, den köper ni ju in. Men det är mer om hela fastigheten skulle salubjudas. Och plötsligt har den här 1:8 ...

Mats Björkman: En rik norrman.

Nils Larsson: ... köpts av en rik norrman, ...

Mats Björkman: Det finns redan idag.

Nils Larsson: ... som tar en oljemiljard och säger: Vem vill slåss med mig då? Och då tycker han det är roligt att äga det här. För många tycker det är roligt att äga mycket mark runt sig. Men då kan han inte köpa det ni redan har GA på. Så det är lite viktigt att ordna det väsentliga i en GA.

Jennie Fischer-Colbrie: Jag skall fråga en sak med gemensamhetsanläggningar: Kan man ansluta sig till det i efterhand? Om vi skulle ordna en gemensamhetsanläggning där 1:9 inte kommer med, finns det möjlighet för dem sedan att påkalla att de skall vara med där.

Mats Rosenlund: Från början alltså ...

Nils Larsson: Ja, det finns ett expropriativt inslag i det här. Det här är en Lidbom-lag, för den som kommer ihåg. Vi begåvades med rätt mycket, det är ganska enkelt att stjäla mark av grannen. Jag menar, om ni inte hade ägt den här marken så kunde man ... Nu sade jag förut att bryggor och så, det är svårt att ta det, men det är ganska enkelt privaträttsligt, privat, expropriera mark i Sverige. Du kan inte vara alltid trygg med det här. Men du är någorlunda trygg med det. Och det skall tusan till, det blir ju bråk.

Tid 43:36

Mats Björkman: Borde det inte ha betydelse om man träffat ett avtal från början, också? Med 1:9 att de inte skall vara med.

Nils Larsson: Njae, det binder ju inte nästa ägare, som ju inte är nämnd.

Mats Björkman: Så det är inte fastigheten utan fastighetsägaren man träffat avtal med.

Nils Larsson: Ja, överenskommelsen har bara betydelse i det aktuella offentligträttsliga beslutet. Man styr lantmätarens beslut med det, men inget mer. Så de kan komma in. Men jag ser inte risken så där jättestor vad gäller bryggor och badplats. Jag ser inte tvånget där så särskilt farligt. Däremot, skulle man ordna vatten och avlopp här och det funkar riktigt. Så säger 1:8 och 1:7: Vi har inget vatten, vi vill ansluta oss till ert. Då är det större risk, för där är större väsentlighet ur fastighetssynpunkt.

Stig Rosenlund: Då får vi väl ta den smällen när de kommer och vill in i vårt vatten, när de kommer. Får jag återknyta, det GA för parkmark innebär konkret, att som det nu är, ägarna till 1:5 och 1:6 de har det här och det där (visar på karta). Det som inneslutes i en linje som är runt så, det skulle alltså gå till ett GA. Den GA skulle inkludera det, plus ...

Sofia Björkman: Längs med vägen.

Mats Björkman: Runt tomterna.

Nils Larsson: Ni ser att planområdesgränsen går ju i ytter ... rakt ... Det finns alltså anledning att göra enbart, tycker jag, och det skall göras och det kan göras. Inom planområdet. Och då är det bättre att ni själva gör det. Och föregriper det. Det kommer att kännas mycket bättre.

Stig Rosenlund: Vem som helst av tomtägare, och även 1:9 då, kan begära Och då förlorar vi ägorättsmässigt. Eller då får vi sälja det. Det blir tvångsköpt av oss.

Nils Larsson: Javisst, och då blir det ju så att alla de här tomtägarna skall betala till delägarna i ...

Stig Rosenlund: Men då är det väl lika bra att göra det på en gång, för de kommer ju att ställa till oreda senare.

Mats Rosenlund: Men är det fråga om att sälja marken? Det görs ju en gemensamhetsanläggning där?

Nils Larsson: Ja alltså, det är inte lagstiftnings... Man kan lösa in det. Det är inte det normala, utan man lägger och markerar området och säger det att all mark inom byggnadsplaneområdet, som inte är enskild tomtmark, skall gå in i en gemensamhetsanläggning för park som sköts gemensamt. För vägarna, konstaterar man, är redan gemensamt i en annan GA. Och eventuellt parkeringen, om inte den är löst tidigare, kommer in här. Ja det är ju det. Och sedan kommer frågan in om vi skall lösa vatten- och avloppsfrågan. Avloppsfrågan klarar ni själva, men ni skulle kunna göra vatten i den GA:n.

Sofia Björkman: Det här är parkmark nu. Det är inte så att man kan göra det till tomt och skydda det på det sättet?

Nils Larsson: Nej. När man gör en sådan här plan, så tittar man på: Hur mycket kan vi lägga tomter här för att det skall trevligt i framtiden? Och utifrån en tanke att man skall ha det bästa, så lägger man då luckor emellan så här. Och det är det man kallar - även ute på landet - så kallar man det för parkmark. I staden vet vi ju att vi har park. Men det kallas parkmark. Det är sådana här luckor.

Sofia Björkman: De är lite skyddade då?

Nils Larsson: Lite skyddade och lite trevligt. Och då menar jag att man har planmässigt tagit ställning till hur mycket parkmark som skall vara till de här kvarteren. Det finns ute i Stockholms skärgård exempel där man lagt in 100 hektar i GA så här. Och sedan förordnar länsstyrelsen att allt skulle släppas gratis. De kom de till mig sedan och sade: Vi äger 100 hektar - jättefin skärgårdsmark. Ja, det gör ni, sade jag, men den är värdelös. Tror ni de blev glada då, klienterna?

Tid 48:50

Mats Björkman: Men det är väldigt roligt då, för nu vet vi att vi har park runtomkring. Det känns mycket bättre än de där busksnåren.

Birgitta Wrenfelt: (Skratt.)

Nils Larsson: Det är ju så här: I och med att ni gör något, så blir det ju styrelse, en samfällighetsstyrelse. Normalt sett i stadgarna så är det tre eller fem stycken som sitter. Och de har ju till uppgift att se till att den sköts, parkmarken. Så det är ju ett sätt att klara ut. Men antagligen så är ni beroende även av buskar här ute (visar på karta)?

Mats Björkman: Och det vill vi också precis ... utanför ...

Nils Larsson: Det är här ni har sjöutsikten.

Mats Björkman: Där är det berg, så ...

Sofia Björkman: Men får jag fråga igen: Om det är så att man skulle vilja ha fler tomter någon gång i framtiden, kan man göra det på den övriga marken då?

Nils Larsson: Inte härinom i alla fall (visar på karta).

Sofia Björkman: Nej, men utanför (visar på karta)?

Nils Larsson: Ja, det kan man nog göra, men ...

Mats Björkman: ... badstranden ...

Eva Wilander: Men det har ju redan gjorts.

Nils Larsson: Bara om det är möjligt. Bara som en idé. Idag vet man ju så här, om man tittar på exploateringen: Så vet vi att vi har reservat ligger, som tar ganska mycket. Men som du sade - uppmärksammade - här ligger inte reservat. Då skulle det vara en ruta här (visar på karta), som ni skulle kunna exploatera. Då ser du ganska lätt att det ligger inom - ganska nära avstånd från vattnet, så det blir ju en strandskyddsdispens för att exploatera det där.

Mats Rosenlund: Det är inte omöjligt?

Nils Larsson: Det är inte omöjligt. Det beror på strandskyddet. De är ju ..., och det var det jag menade, idag är man ju nästan överdrivet försiktig med byggelse i strandnära lägen. Ni kanske inte hade fått det här (visar på karta befintliga tomter[?]) idag heller. Det hade ni sannolikt inte fått, utan idag motarbetar man. Men det här kommer ju och går. Hur det ser ut 20 år, det vet vi ju inte. Men idag ... Skulle man titta på exploateringsmöjligheter, då får man ju sätta sig ner helt enkelt och luska litet med kommunens tjänstemän: Hur ser man på det här? Hur ser det ut? Men utgångspunkten är ju att det är svårt.

Mats Björkman: Det kanske inte finns sådana tydliga områden, att här skulle vi kunna lägga in 15 tomter, utan det är väl kanske någon liten plats här och där, möjligen.

Mats Rosenlund: Det är väl ingenting som är aktuellt nu, utan det är bara vad påverkan av värdet är.

Mats Björkman: Om ytterligare någon generation eller två, kanske.

Stig Rosenlund: Får jag ta upp, om jag fattat det här. De här ytorna (visar på karta) borde alltså ha lagts till planområdet utan ersättning till ägarna av 1:5 och 1:6 redan från början?

Nils Larsson: Ja, normalt sett så skulle det ha varit så.

Stig Rosenlund: Och när som helst kan det komma att övergå från 1:5 och 1:6 till parkmark här, utan att det överförs några pengar?

Nils Larsson: Ja, idag så har ni som ägare rätt att kräva pengar.

Stig Rosenlund: Jaha?!

Nils Larsson: Men ni kan inte sätta er emot att det överförs till en GA. Och skulle det här ... Alltså, det här är bara ofullständigt. Och så här såg det ut. Det här är ju 1967, ganska sent. Ända fram till 1974. För man visste inte riktigt hur man skulle hantera det här. Och ungdomar - mina barn (de är inte så unga längre) - de kallar sådant här för allmänning. Och allmänningar, de försvann i Sverige vid storskiftet. Så de är djävligt gammaldags.

Sofia Björkman: Det säger vi också.

Nils Larsson: Ja, men det finns inga allmänningar. Det är parkmark, inne i staden också. Man har alltså tagit undan för det. Och från 1974, så kom lagen om gemensamhetsanläggningar. Då finns ingenting av sådana här lösningar längre. Det är - det föreskrivs att det skall bildas gemensamhetsanläggningar. Och i lagens övergångsregler så sade man att: Det räcker att en ringer lantmätaren och säger "Jag vill söka". Så bildas det gemensamhetsanläggning. Så här är bara en sinkadus att det här gamla förfarandet hållits kvar. Det skall bildas gemensamhetsanläggning.

Mats Björkman: Och en fråga till då. Om vi nu väljer att göra de här gemensamhetsanläggningarna, vilket det känns som det finns stora fördelar att välja, som du varit inne på: Men vad gäller den här parkmarken då, gemensamhetsanläggning nr 1. Då säger vi: Då vill vi inte ha med 1:9. Och då träffar vi en överenskommelse med dem, då kan de hålla sig utanför. Och argumentet för det borde då rimligen vara att de får ju betala för att vara med i den här gemensamhetsanläggningen. Är det inte så? Och det har vi ju konstaterat att den där parkmarken, den har egentligen inget värde. Så det vore ju inte orimligt att tänka sig att de ändå kommer att acceptera det.

Tid 54:05

Nils Larsson: Ja, men det är lite svårt att hålla ute 1:9 från parkmarken.

Mats Rosenlund: Och därmed från vattnet.

Mats Björkman: Men måste de inte vara tvungna att betala för att få vara med?

Nils Larsson: Jo.

Mats Björkman: Men om de säger: Vi vill inte betala, då vill vi vara utanför det här.

Nils Larsson: Nja, men de kan inte hoppa ut ur byggplanområdet.

Mats Björkman: Jaså, det kan de inte? De åker med där under alla omständigheter.

Nils Larsson: Jaa, alltså det är ju en människosonlig inställning, att de inte vill. Fastigheten har ju sin karaktär. Den är en del av byggnadsplanområdet. Nu heter det här detaljplan. Från början var det byggplan. Men det är detaljplanområdet. Och de kan inte gärna hoppa ur den gemenskapen. Det krävs egentligen planändring. Man gör en detaljplanändring och plockar ut dem.

Mats Björkman: Alltså, det verkar ju komplicerat.

Nils Larsson: Ja, svårt.

Sofia Björkman: Men varför är det svårt, att göra om detaljplaneområdet?

Nils Larsson: Därför att, ur plansynpunkt så har man ansett att den här skall vara med en gång. Och då måste man säga: Den skall inte vara med idag. Och då måste man hitta argumentet för det. Och det är lite svårt.

Mats Björkman: Vi tycker inte om dem.

Sofia Björkman och Birgitta Wrenfelt: (Skratt)

Nils Larsson: Jag har ju ingen annan lösning än att ni är så pass många, så ni får sala ihop till någon som går och köper 1:9.

Birgitta Wrenfelt: (Skratt)

Nils Larsson: Ni knackar på och säger: Vi vill köpa.

Eva Wilander: Det har vi försökt förut.

Stig Rosenlund: De är så många där, och ingrodda. De har bott där i evigheter. Farfar Så de är så rotade där. De förblir där. Vi har mycket goda relationer till dem, men de har inget intresse av att beblanda sig med oss. De har vatten och ... Det blir bara besvärligt om frågan ställdes.

Sofia Björkman: Man vet ju inte hur nästa generation blir.

Stig Rosenlund: Nej. Blir det brist på vattnet de har ...

Mats Rosenlund: Om de skulle vara med, är det lantmätaren som bestämmer vad de skall betala för att komma med?

Nils Larsson: Ja.

Mats Rosenlund: Och han kanske inte sätter så höga priser, direkt?

Nils Larsson: Nej, det uträknade råmarksvärdet.

Mats Rosenlund: Så de kanske kan komma med rätt billigt?

Nils Larsson: Alltså, det kan bli ganska höga priser, fast ...

Sofia Björkman: Vad menar man med det?

Nils Larsson: Jaa, vad menar man? Det blir riktigt tekniskt här. Om jag hade ... Det utjämnade råmarkspriset är egentligen det pris du har på planområdet innan det ligger som kvartersmark, men det är ett förväntningsvärde att det skall bli kvartersmark. Så det

är egentligen det värdet det ligger när du säljer direkt till den som exploaterar. Det är sådana här tänkta värden. Men eftersom det är så pass tätt det här. Exploateringsgraden är enormt tät. Det är litet parkmark i förhållande till kvartersmark. Trots att det ligger där det ligger, så kan det bli ett jädra högt kvadratmeterpris.

Mats Björkman: Trots att man aldrig kommer att få bygga på de där delarna?

Nils Larsson: Det är en annan sak. Ersättningen ligger ju där, men utgångspunkten för en byggnadsplan är att du får det värdet i tomterna. Därför beslutar länsstyrelsen till 99 procent att man skulle avstå det gratis. Men det har man inte gjort än. Och då har du det grundläggande värdet kvar.

Mats Björkman: Men då är det ju väldigt osannolikt att de kommer att komma med, om de får betala ett väldigt högt pris för att få någonting som de inte har någon nytta av. Att få vara med och bestämma om några buskar skall hållas efter eller inte.

Jennie Fischer-Colbrie: Det känns ju också osannolikt att de skulle påkalla gemensamhetsanläggning utifrån samma argument.

Mats Björkman: Ännu mindre.

Jennie Fischer-Colbrie: Jag menar det.

Nils Larsson: Nej, precis - om - det blir ju en strid - och det här är värdering. Det här är svårt. Men min bedömning är att, jag skulle kräva ett råmarksvärde på det här. Och det kan bli pengar.

Jennie Fischer-Colbrie: Det kanske till och med är bra.

Nils Larsson: Det är väl bra att det är så.

Mats Björkman: Varför skulle de då vilja vara med i det här? Om de får betala för någonting som de inte har någon nytta av?

Nils Larsson: Alltså, motvilligt - jag känner ju trycket här - men det är alltid så att vissa vill mer än vad jag egentligen kan åstadkomma. Men det är klart att man kan ju försöka med en överenskommelse även vad det gäller parkmarken med 1:9, inklusive ... Komma överens och säga: Det där hörde ju inte ens från början med. Det där är en gammal plan. De behöver inte vara med här. Nu bildar vi en gemensamhetsanläggning för parkmarken. Vi är överens om att 1:9 inte skall vara med. Så det kan ni göra.

Nils Larsson: Det vore mycket intressant att se hur lantmätaren skulle agera här. Han skall säga nej. Men det är ju inte säkert att han gör det.

Stig Rosenlund: Att 1:9 skall vara med. Och att de skall betala 100,000-tals kronor till oss. Som inte de vill göra, som inte vi vill ha.

Nils Larsson: Ja, det är ju det som skulle vara fördelen att säga till lantmätaren, att här ligger ju markvärdet kvar. Ja, man har nästan aldrig varit med om en sådan värderingssituation. Den är väldigt sällsynt.

Mats Björkman: Men å andra sidan, så är ju ... Om de kommer med just vad det gäller den här parkmarken, det är ju inte ..., det känns ju inte så väldigt riskabelt, för den ju återigen inget värde.

Nils Larsson: Nej.

Jennie Fischer-Colbrie: Och kan det tänkas, om de skulle komma med, vad skulle det innebära rent konkret? Alltså, vi säger att de kommer med ... ja, då får de gå här då, eller? Alltså ...

Tid 1:00:28

Nils Larsson: Det gör de ändå.

Jennie Fischer-Colbrie: Ja, om de vill. Så gör de ju det. Så att vad, på vilket sätt skulle ...?

Nils Larsson: Det är rent allemansrättsligt tillgängligt.

Mats Björkman: Det är väl egentligen avverkning då av sly?

Jennie Fischer-Colbrie: Så vad skulle det egentligen innebära, att de skulle komma med?

Nils Larsson: Det här är ju ett sätt att ordna en organisation för skötseln av parkmarken.

Jennie Fischer-Colbrie: Jo. Men då är de med och sköter den. Och det är bra.

Nils Larsson: De får vara med på att sköta.

Mats Björkman: Precis.

Mats Rosenlund: Men alltså, en fråga. Det här är ju kopplat då till den här brunnen som ligger på den här parkmarken.

Nils Larsson: Ja.

Mats Rosenlund: Och som ger vatten till oss alla nästan. Och som de kanske skulle vilja vara med på. Kommer de med på den här parkmarken, och hela parkmarken blir en gemensamhetsanläggning, sköter man brunnen och vattenfördelningen genom det också, så att säga?

Nils Larsson: Normalt sett så: Är man med där, då har man ju en GA för både allmän platsmark och vatten. Normalt sett. Men skall vi ha speciallösningar, så kan man lägga en GA bara för vatten.

Mats Rosenlund: Alltså för just pumphuset, brunnen ...

Nils Larsson: Alltså, det är en väldigt specialsituation här. och planen är gammal. Så det ... 1:9 ligger ju precis i kant på planområdet. Och har egentligen bara parkmark som är av intresse för dem direkt söderut. Och där antar jag att de inte är så särskilt mycket. Och den är ju allemansrättsligt tillgänglig ändå.

Jennie Fischer-Colbrie: Ja. Det påverkar ingenting.

Nils Larsson: Nej. Låt oss ... Försök med en överenskommelse där man förklarar för 1:9, att vi vill inte tvinga in dig och betala här. Vi ordnar äganderätten oss emellan här, det här GA:t. Och skriv ut honom, så får vi väl se vad lantmätaren säger.

Eva Wilander: Skulle det gälla för all framtid sedan också? Eller kan de när som helst komma och ...

Nils Larsson: Det gäller för all framtid. Med de möjligheter att

Jennie Fischer-Colbrie: Expropriera

Nils Larsson: Tvångsbegära, ansöka om ändring.

Mats Rosenlund: Nästa generation ...

Nils Larsson: Det är ju ... Har de inte sökt nu, att söka emot när det väl ... Det blir ju ännu mer otroligt. Alltså, deltagande i parkmark är inget större värde.

Jennie Fischer-Colbrie: Och just därför tänker jag ...

Nils Larsson: Och det kostar.

Jennie Fischer-Colbrie: Ja. Alltså jag bara känner lite grann, efter att ha suttit här och lyssnat. Så känns det som att om det är så som det verkar, de har ju svårare att komma med på bad och brygga, som kanske är det vi bryr oss mer om. Badhus och bastu och badstrand, som är liksom ... Men att de har ... , det är stor sannolikhet att de kommer med på parkmark.

Nils Larsson: Ja.

Jennie Fischer-Colbrie: Det känns väl inte sådär så att ... ja, gör de det, så gör de det. Alltså, så tänker jag bara genom att jag suttit här och lyssnat. Jag ser inte riktigt vad den

stora faran är i att de skulle i så fall komma med på den där parkmarken, även om det är klart att vore bättre om vi kunde undvika det, kanske.

Nils Larsson: Ja.

Mats Björkman: Men, alltså ytterligare det här, så det blir klart nu. Det förutsätter väl ändå att de är med och betalar. Säger de det: Nej, vi vill inte vara med, för det kostar oss pengar till någonting som vi inte egentligen vill ha. För vi kan ändå gå där.

Nils Larsson: Ja.

Mats Björkman: Då kommer de väl inte med? Eller kan ändå lantmätaren säga det, att de måste vara med och betala, även om ingen vill det?

Nils Larsson: Alltså, då får man dra tillbaka ansökan i det läget. Eller göra om den.

Mats Björkman: Eller så kör man på din linje att man ändå gör det, och så säger man det till lantmätaren, att ingen vill att 1:9 skall vara med. Varken de eller vi. Men om det skulle ändå ... Om de skulle tvingas med, då får de väl gå med. Man får leva med att de är med i det där, som inte vi bryr oss så mycket om.

Nils Larsson: Ni får nog räkna med att de kommer med i parkmarken. Alltså för lantmätaren skall göra fel beslut, och det gör de ibland. Men det förutsätter att han gör fel, för att de inte skall vara med.

Eva Wilander: Så de måste i så fall gå med i den här GA:n då, och betala. Fast de inte vill vara med och framför allt inte vill betala.

Nils Larsson: Ja, ja. Det är inte bara lätt här i världen.

Sofia Björkman: Vad jobbigt för dem om vi börjar med det här.

Eva Wilander: Ja, vad jobbigt för dem, som sagt. Stackarna. Som inte alls vill vara med.

Stig Rosenlund: Alltså de olika GA som vi sade förut. GA1 är vägen. GA2 skulle kunna bara vara parkmarken. GA3 är vattnet, brunnen. GA4 är bryggor och grejor.

Nils Larsson: Ja.

Stig Rosenlund: Men GA2 och GA3 skulle kunna slås ihop till en.

Nils Larsson: Ja.

Stig Rosenlund: Så mycket hänger ju på hur man gör - de här fyra GA till tre.

Nils Larsson: Ja.

Tid 1:05:17

Stig Rosenlund: De kan mycket väl vilja komma med i vattnet i framtiden. Inte är de intresserade av parkmarken. Det fördelaktigaste för alla är väl att göra så många GA som möjligt. Eller fyra stycken.

Mats Björkman: Ja, det blir många styrelsemöten.

Stig Rosenlund: Ja, det är väl samma gubbar som sitter.

Nils Larsson: Ja, det är inte bra.

Stig Rosenlund: Nej, men för då kan man behandla parkmarken för sig, om de kommer med där för att lantmätaren säger det. Och så kan vi göra på ett annat sätt för vattnet. Och på ett tredje sätt med bryggor och båthus, trampolinen, bastu.

Eva Wilander: För vattnet är ju en lite känslig fråga för oss. För att vi är ju inte säkra på hur många det räcker till. Är det inte så? Att vi är kanske redan nu många som skall få vatten därifrån, och vi vill väl kanske inte att även 1:9 och 1:8 och 1:7 också skulle utnyttja vattnet. För att det kanske inte räcker.

Nils Larsson: Hur fungerar vattnet idag? Hur administrerar ni det idag?

Stig Rosenlund: Informellt. Inga formella GA.

Nils Larsson: Vem är det som ...? Är det ni i släkten som har det? Ingen 1:9 som ...

Eva Wilander: Nej.

Nils Larsson: Och 1:7 och 1:8?

Eva Wilander: Nej.

Nils Larsson: När ni sköter det här vattnet. Ja, men fortsatt med det då! Vänta med att ordna vatten i kollektiv lösning tills det behövs.

Eva Wilander: Risken är att 1:8 kommer att dra öronen åt sig och tycka att: Här har vi möjlighet faktiskt, att få vårt vatten, eftersom de kör dit vatten i stora tankar.

Nils Larsson: Det är klart att de gör det om ni sätter igång en lösning för vatten. Men så länge det funkar för er, låt den frågan vara.

Eva Wilander: Låt björnen sova.

Mats Björkman: Men åker den inte med, den här brunnen, om den ligger på parkmarken?

Nils Larsson: Nej. Det behöver den inte.

Mats Rosenlund: Alltså, skall vi inte göra en gemensamhetsanläggning för brunnen? Trots att den ligger på parkmarken?

Eva Wilander: Man undantar brunnen från gemensamhetsanläggning.

Nils Larsson: Ja, den ligger ju där. Den ligger inne på parkmarken. Det vill ju inte styrelsen häva den rätten till brunn.

Jennie Fischer-Colbrie: Nej.

Nils Larsson: Hur det än är, så kommer ni ju att sitta med 90 procents majoritet.

Mats Rosenlund: Skall vi i första hand inrikta oss på att få till en gemensamhetsanläggning för badviken? En annan för brygga och båtar, båthus?

Eva Wilander: Men, varför vill vi det egentligen?

Mats Rosenlund: Och ingen gemensamhetsanläggning för brunnen? Eller skall man börja med att försöka få en gemensamhetsanläggning för brunnen också?

Nils Larsson: Nej, det skall det inte vara. Det fungerar idag, om du inte vill bjuda in andra. För att då tror jag ni skall vänta, för både vatten och avlopp kommer så småningom. Ni får väl se hur ni löser det. Tekniken går ju framåt med stormsteg.

Stig Rosenlund: Avsaltning av havsvatten.

Nils Larsson: Ja, jag tänkte mig på avloppssidan där det varit en otrolig framgång på senare tid. Där man kan rena och släppa ut i recipienten, det kan vara havet. Det är en jädra frammarsch på det där området. Men, det är väl bara såhär att vi sitter och spånar, och ni får ju en del besked, och så får ni ju grunna vart det skall ta vägen. Men det jag säger om parkmarken, det är att 1:9 kan närsomhelst få för sig att söka. Han kanske inte förstår bättre, och då har ni det igång. Och den saken skulle ni kunna ordna. Och bryggor och badplats skulle ni kunna ordna fastighetsanknutet, så att det knöts till tomter direkt. Men ägandet av 1:6 och 1:5 har jag ingen bra lösning på. Och det är ingen bra lösning med .. Det hänger ihop så här.

Nils Larsson: Man skulle ju också kunna tänka sig att man gör ett ägande av 1:6 och 1:5 som är samma ägare som tomterna.

Stig Rosenlund: Proportionsvis. Men då har vi det där problemet ...

Eva Wilander: Nej, det är inte bra.

Nils Larsson: Nej, det kanske inte är så bra.

Eva Wilander: Nej.

Stig Rosenlund: ... då kommer det tvistandet om det skall vara 100 miljoner eller en miljon. Det blir massor med pengar som några av oss måste pytsa upp. Andra som får något de inte behöver.

Stig Rosenlund: Men allt skall alltså vara frivilligt. Man får ju inte göra ett tvång här.

Mats Björkman: Men är inte det, om man skall summera, som jag förstått, så är ju inte det där egentligen så värdefullt. Det enda värdet i det där att man skulle möjligtvis då kunna stycka av några tomter i framtiden. Då kan det vara värt något annat.

Stig Rosenlund: Det är hypotetiskt. I framtiden.

Mats Björkman: Ja, så det kanske inte Får man till de här gemensamhetsanläggningarna, då har man ju säkrat upp de här stora värdena, de som vi verkligen bryr oss om.

Tid 1:10:37

Stig Rosenlund: Det som nu är allt med ägandet, det är bryggor och båthus. Om vi börjar med det. GA4 då. Bara GA4 om det är ihop. Eller GA4 och GA5 om det är två olika.

Eva Wilander: Men den här idén att ha ägandet tomtknutet, som du talar om. Det är faktiskt inte helt rättvist för en del ...

Nils Larsson: Nej.

Eva Wilander: ... som kanske har för få tomter i förhållande till antal arvingar.

Stig Rosenlund: Ja, det var det jag sade, när jag spånade om en miljon, 10, 20, 100 miljoner. Som det skulle kunna teoretiskt ...

Eva Wilander: Ja, jag håller med dig där.

Mats Björkman: Nu pratar vi inte om gemensamhetsanläggningarna utan om 1:5 och 1:6. Den där fastighetsanknutna gemensamhetsanläggningen för båthus, badhus, det verkar ju ganska bra, det kan jag tycka spontant. Det vill säga att alla fastighetsägare då blir delägare i det där. Och det måste väl vara så att ...

Eva Wilander: Men vi som har få fastigheter ...

Jennie Fischer-Colbrie: Men vänta, vänta ... Spelar det någon roll? Därför att båthus och badhus, då pratar vi egentligen inte om ett område där man gör gemensamhets ... utan

gemensamhetsanläggningen avser väl just den badplatsen, alltså själva byggnaden, båtplatsen, bryggan. Det avser ju inte runtmarken, eller hur?

Nils Larsson: Nej.

Jennie Fischer-Colbrie: Så att anläggningen blir egentligen en teoretisk anläggning, alltså en nyttjanderätt kan man säga.

Nils Larsson: Ja, helt rätt, helt rätt.

Sofia Björkman: Så det är inte så att man kan hoppa fler gånger från trampolinen bara för att man har större andelar?

Jennie Fischer-Colbrie: Nej.

Eva Wilander: (Skratt.)

Mats Björkman: Företräde till bastun ...

Eva Wilander: (Skratt.)

Jennie Fischer-Colbrie: Det är inte marken, det är liksom rätten att utnyttja badhus, bastu. Och då tycker jag faktiskt att det är rimligt att man har det så här tomt ..., just där. Däremot så håller jag väl med om, just att jag tycker inte det är rimligt att dela upp kanske övriga marken i tomtandelar.

Eva Wilander: Nej.

Mats Björkman: Och det uppnår ju ingenting, något värde. För då kommer man ju ändå ... det blir risk för osämja. Det spelar ingen roll liksom. Äger man den direkt, så tar man ju inte bort den risken.

Nils Larsson: Alltså, ett annat sätt är att ju att ni gör en stiftelse, och söker en dispens hos länsstyrelsen för det. Det krävs ju jordförvärvstillstånd. Men det borde ju faktiskt kunna gå i det här fallet. Men då blir ägarandelar fullständigt ointressant. Utan det blir helt enkelt att det blir en styrelse. Det viktigaste är ju det i stiftelseurkunden. Vem skall se ut styrelsen?

Eva Wilander: Usch. Oh, vad jobbigt.

Mats Björkman: Men skulle man kunna ha det, att det skall vara samma som i gemensamhetsanläggningen för badhus och båthus? Det skulle ju vara smidigt. Men det kanske man inte koppla så?

Nils Larsson: Nej, det skall vara mycket mer ärevärdigt. Det skall vara äldste sonen och så där.

Sofia Björkman: (Skratt.)

Eva Wilander: (Skratt.)

Nils Larsson: Diskriminera kvinnorna, vet du ... det är väl fideikommissen. Nej, jag vet inte hur man skall göra det här.

Nils Larsson: Släktens äldsta bestämmer.

Stig Rosenlund: Ja, det är Birgitta.

Eva Wilander: Hon har gått. (Skratt.)

Mats Rosenlund: Andra associationsformer - om man tänker sig ekonomisk förening, hur skulle det vara?

Nils Larsson: Jag tror inte att en ekonomisk förening går hem här, faktiskt. Jag tror inte att Bolagsverket skulle registrera den. Det ser jag inte. Jag ser inte vad det ekonomiska innehållet att förvalta den här marken är, riktigt. Eftersom det inte genererar något. Vore det arrenden på, då skulle det vara att upplåta och så.

Stig Rosenlund: Det hade vi förut. Vi ägde förut åkrarna, men dem skänkte vi i praktiken bort till Benjourns. De tillhörde oss förut.

Eva Wilander: Det var dumt gjort.

Stig Rosenlund: Alltså, här ligger den gamla gården. (Visar på karta.)

Stig Rosenlund: Gjort är gjort.

Eva Wilander: Så länge Bernhard och Ingeborg levde, så ...

Nils Larsson: Men det är naturreservat, eller?

Sofia Björkman: Det kommer inte att hända så mycket där.

Mats Björkman: Och aktiebolag då, är det ... ?

Nils Larsson: Aktiebolag är väl samma problem, ni skall äga aktierna då.

Eva Wilander: Usch.

Tid 1:15:01

Mats Björkman: Ja, jag tänker att då kan man ha aktieägaravtal och så, så att man minskar risken ... (Nu kommer man in på mitt område här). Då minskar man ju risken för de här tvångsförsäljningarna. Det är väl lite det man är orolig för med det här samägandet. Att någon då liksom ... Att det blir osämja och så är det någon som ... Ja, då tvingar jag ut det på offentlig auktion. Och så har man den där norrmannen som är där och bjuder.

Eva Wilander: Ja, usch ja.

Stig Rosenlund: Jo, det var det vi sade, att det finns ingen bra lösning.

Mats Björkman: En stiftelse kanske. Eller ...

Nils Larsson: Eller aktiebolag.

Mats Björkman: Stiftelse - då har man i alla fall tagit bort den risken.

Nils Larsson: Ja.

Sofia Björkman: Men, man kan ju inte hindra någon att sälja sin tomt, om det skulle vara så.

Jennie Fischer-Colbrie: Men tomten är en annan sak.

Nils Larsson: Allting bygger nu på: Varje ägare av fastighet och tomt skall vara med. Kommer att stärkas. Det är det enskilda ägandet. Och där finns ju inget annat än att var och en äger. Där får ni styra varandra med ...

Sofia Björkman: ... bullar ...

Stig Rosenlund: ... subtila övertalningar ...

Nils Larsson: ... slätkänsla ...

Stig Rosenlund: ... påtryckningar och subtila känslor ...

Nils Larsson: Men inga andra hinder. Och det tror jag faktiskt att det också är väldigt vettigt, för att det fungerar bättre med frivillighet än med tvång. Det är min erfarenhet. Det är inte så bra. Men annars så skulle ni slänga upp alla tomter i en påse och säga att: Allt ingår i stiftelsen och så får stiftelsen bestämma. Men då ... Jag tror inte på det. Jag tror inte det sköts så bra. Utan var och en sköter varsina tomter. De här mera ... Jag håller med Mats, det här är ganska innehållslös mark. Det kan ... det finns potential. Ägandet kommer att matcha GA, kanske den här GA:n för bryggor - vem vet, vi har ytterligare en brygga om 20 år. Det är sådana saker. Eller att man kanske vill ha en helikopterramp här. Eller har det kommit något annat. Så den har ju viss betydelse som granne och ...

Eva Wilander: Men en dag kan det komma att ha betydelse. Förutsättningarna kanske förändras.

Stig Rosenlund: Man kanske i framtiden föredrar att lägga en avsaltninganläggning här uppe i berget vid bunkrarna.

Nils Larsson: I ett sådant här fall skulle kanske ett aktiebolag skulle vara det trevligaste. Och med ett aktieägaravtal, hur man styr.

Mats Björkman: Man så skulle man ju kunna göra att varje släkt ..., man äger i samma proportion som man gör idag. Och sedan så har man ett aktieägaravtal som styr det där ägandet. Men att man kan ..., man slipper det här tvångsförsäljningsscenarioet. Och sedan i takt med att familjen förgrenar sig, då får man väl splitta aktierna och så får man proportionera ut de där, om man vill, på ...

Jennie Fischer-Colbrie: Säljer man, så blir det ju beskattning ...

Mats Rosenlund: Men det är fortfarande samma andelar.

Stig Rosenlund: 1/6 ...

Jennie Fischer-Colbrie: ... alltså om man skulle stycka av och sälja någonting.

Mats Björkman: Men då har man sagt det, att man får inte sälja.

Jennie Fischer-Colbrie: Nej, jag menar det. Aktiebolaget fattar beslut om att sälja det.

Mats Björkman: Ja, precis.

Jennie Fischer-Colbrie: Alltså, om det skulle bli liksom längre fram. så ska aktiebolaget fatta beslut om att sälja. Så fördelas det ändå till aktieägarna kanske, eller om det går in i aktiebolaget då, liksom.

Mats Björkman: Om man skulle sälja marken?

Jennie Fischer-Colbrie: Ja. Inte allt, men jag tänker någon ...

Mats Björkman: Ja precis, tomter. Ja, det kan man göra. Och då har man den flexibiliteten också.

Jennie Fischer-Colbrie: Och det då har man hållit kvar den möjligheten, till exempel som aktiebolag, man kan få in lite pengar där och man kan sälja av några tomter, någonstans där det inte stör. Och så går de pengarna till ...

Eva Wilander: Typ här längs vägen här.

Mats Björkman: Om det är någon som vill köpa.

Mats Rosenlund: Jag har en massa invändningar mot aktiebolag, men dem får jag återkomma till i skriftlig form.

Mats Björkman: Men varför är inte det bra att ha det?

Mats Rosenlund: Det är så komplicerat. Jag har inte trängt igenom det hela. Det blir en 5-sidig uppsats.

Nils Larsson: Alltså, jag skulle ju gärna förorda att ni hade gjort ett försök att göra en sådan här Stockholmsmodell. Det här är ju bara 16 hektar. Det är ju ännu mera uti Stockholms skärgård, där det är 100 hektar och de har gjort en GA av alltihop. Men då är det bara så, att då förfogar ni inte själva, för då kommer som brev på posten 1:9, 1:8 och 1:7 in i det där. Det blir bara så.

Mats Björkman: Ja, det låter ju som det minst attraktiva.

Nils Larsson: ... det är bara stiftelser och sådana där ...

Jennie Fischer-Colbrie: Ja.

Eva Wilander: Jag kan inte låta bli att tycka att det är lite konstigt egentligen, för det är ju vi de facto som äger marken. ... Nej, jag har förstått att ..

Nils Larsson: Det är inte ... Ägandeformen får du ha precis som du vill. Men gemensamhetsanläggningen är ett bra sätt att knyta till de här tomterna ni äger. Men gör du det, då skall det vara ... Då kräver lagen att det skall vara allmänt, för alla. Så det är det inslaget som kommer. Men ni kan gott äga ... och då får ni äga personligt, men då har vi de riskerna. Och inte lite krångligt. Ni kan överlåta till en stiftelse, men då är det länsstyrelsen som håller koll på att ni följer urkunderna.

Eva Wilander: Aktiebolag låter kanske ganska tilltalande.

Nils Larsson: En stiftelse kanske inte är sådär jätterolig - en familjestiftelse.

Eva Wilander: Om man går vidare med aktiebolagstanken, hur skulle då aktierna fördelas? Enligt andelar som det ägs idag av 1:5 och 1:6 stamfastigheten.

Nils Larsson: Det blir ju det att aktierna går till den som är ägare idag, i proportion till vad man äger.

Mats Björkman: Och fördelen är väl som jag ser det, att då kan ju de där aktierna liksom regna ner sedan i generationerna. Och sedan har man hembud och förköp. "Jag har tröttnat på det där. Nu vill jag sälja till den där normannen." Nej, då är det aktieägaravtal, då måste det gå till övriga släktingar. Det måste gå med förköpsrätt,

annars begår man avtalsbrott och blir skadeståndsskyldig - skadeståndsskydd. På så sätt kan man hålla ihop ägandet. Och skulle jag gå i konkurs, så kan man också ha sådana modeller som ...

Jennie Fischer-Colbrie: Men kan vi inte utreda den frågan mer då, just aktiebolagsformen?

Tid 1:21:51

Nils Larsson: Det måste ju presenteras mer, så att äga ... och det är ju så riktigt så, att äga i aktier i ett aktiebolag är mer eller mindre värdelöst om man inte har ett bra aktieägaravtal. Och det är där, som Mats säger. Och det är ju Mats fena på. Man kan ju alltså i ett sådant styra upp det hela, så man får det som man vill.

Jennie Fischer-Colbrie: Precis. Och då har man gjort det utan myndigheternas inverkan på samma sätt. Man har möjlighet att göra mer, kanske.

Nils Larsson: Då är det fortfarande så att ni äger bonnamarken och gör med bonnamarken vad lagen från tid till annan ger rätt till. Gör vi ett GA, då har vi en offentligrättslig anordning där alla skall vara med. Där är skillnaden. Och som det lutar nu, så skall ni ha GA för parkmarken, för den har redan man redan offentligrättsligt talat om hur den skall se ut. Och sedan så gör ni en GA för er, bryggor och badplats. Och kommer överens med de här (grannarna), om man ens behöver göra det med dem, kan man undra. Man kanske inte ens behöver prata med dem, för det här är ju så enskilt för er att ordna den på egen mark. Och det säger ni är en förutsättning.

Jennie Fischer-Colbrie: De brukar inte i nuläget nyttja den marken ändå.

Nils Larsson: Nej, det har just inte det här offentliga trycket på sig, att det är ett behov för varje fastighet. Utan det förutsätter nästan att ni är ense. Och det är just ni som är ense. Och ni har gjort upp med markägarna, att det här får ni inte. Markägarna går inte med på det för någon annan. Så enkelt blir det.

Mats Rosenlund: Och de kan inte tvinga sig in då? Jag tänker på 1:8 och 1:7.

Nils Larsson: Nej, då kan de inte tvinga sig in.

Mats Rosenlund: Inte ens 1:9 som ligger inom planen?

Nils Larsson: Nej, den har ju inte med planen att göra. Det här är ju en helt annan sak. Men om man skulle ... Jag tycker ju ofta mycket om att samråda och klara ut, att ha raka rör. Så att inte det här kommer upp. Och då tror jag att i den bästa av världar, så har man underrättat och informerat 1:7, 1:8 och 1:9 om det här. Och kanske även fått dem att skriva att de inte har något emot det. Därför att ha det beskedet till lantmätaren och kommunen. För att en sådan här ansökan, den kommer kommunen att titta på. För den blir ju också då något av en bit av tillåtlighet i byggfrågor och stadsbyggfrågor som

kommer in. Nu har ni ju befintliga anläggningar, gudskelov, men där kan man kanske passa på att öka lite grann också.

Mats Björkman: Är det ett förslag då?

Mats Rosenlund: Vi har ju på förslag att bygga en ny brygga också, så att det är redan på gång här att utöka.

Nils Larsson: Det är lagom läge nästan då.

Mats Rosenlund: Men bara för att vara helt säker då - om man sätter igång med att prata med lantmätaren, eller först pratar med ägarna av 1:7, 1:8 och 1:9. Men om de då säger att "Nej, vi vill vara med på detta", det är inte så att de då kan kontakta lantmätaren och starta upp en förrättning?

Nils Larsson: För badplats och bryggor?

Mats Rosenlund: Ja.

Nils Larsson: Det ger jag dem väldigt lite chans på, därför att den rättspraxis vi har säger att det är inte av sådan angelägenhetsgrad att det är väsentligt för dem.

Mats Rosenlund: Utan det skulle kunna vara eventuellt, att då får de för sig att de skall de komma in i parkmarken i stället.

Nils Larsson: Ja, det kan de ju inte, men 1:9 ...

Jennie Fischer-Colbrie: Men då får väl 1:9 komma med då, i värsta fall.

Nils Larsson: Det är ju det jag menar kanske, av psykologiska skäl, att ni skulle vara de som söker. Och det kallar jag helt enkelt att planen förverkligas och genomförs. Den är från 1967 och inte genomförd. Därför att den skall inte ligga ägt av någon annan. Den skall vara ägd av gemensamt så här. Den är inte genomförd.

Tid 1:26:15

Mats Rosenlund: Om 1:9 kommer med då i parkmarken, då kan vi inte heller utesluta dem från brunnsvattnet?

Nils Larsson: Nej. Den har ni inte tänkt GA på.

Mats Rosenlund: Men den ligger på parkmarken.

Nils Larsson: Ja, men det har ingen betydelse just att den ligger på parkmarken. Utan det är funktionen att få vatten. Om den ligger där eller utanför spelar ingen roll. Men frågan är: Hur löser man tillgången på färskvatten för fastigheter inom planområdet? Så det

kommer ni inte undan. Och det är lika med 1:7 och 1:8 (Nils torde avse 1:9 och 1:8, avskrivarens notering) som ligger så nära. Kommer det upp ett byggande av en gemensamhetsanläggning för färskvatten och avlopp, då är de med. Och då pratar vi om något i juridiken som heter båtnadsområde, helt enkelt. Och båtnad betyder vinst. Vinstområde. Vem vinner på att vara med? Och det ser ni ju själva på kartan, att skall man göra en totallösning här, då är man med. Hela udden.

Sofia Björkman: Jag tänker om man skall borra en ny brunn, eller en till brunn, på parkområdet. Kommer då 1:9 vara med i den?

Nils Larsson: Nej, de kommer ju inte med i den, utan då ... Om man skall borra en ny i framtiden, så måste man ju ha löfte av styrelsen att man får vara där, och det kan väl vara klokt av styrelsen för GA:n att även säga det, att: Den där brunnen, den får ni ha.

Sofia Björkman: Och i styrelsen är det majoritet, för det är fler tomter som ägs av oss tillsammans. Så vi har klar majoritet.

Nils Larsson: Det känns ju ganska tryggt.

Stig Rosenlund: Den GA vi pratar om, det är GA2 då för parkmarken.

Nils Larsson: Ja, det blir det ju.

Stig Rosenlund: GA3 för vatten avvaktar vi med. Den kanske aldrig blir.

Nils Larsson: Nej.

Stig Rosenlund: GA4 för det. Eller GA4 och GA5. (Stig avser med GA4 bryggor och båthus och eventuellt badhus, trampolin också. GA5 är eventuellt badhus, trampolin. Avskrivarens notering.)

Nils Larsson: Ja, jag skulle nog lägga en GA för båda de här.

Sofia Björkman: GA3, var det brunnen då?

Mats Björkman: Nej, den vill man inte ha, för då riskerar vi bara att de kommer med. Så den kan vara som den är. Det här känns ju som att, att här har vi kommit väldigt långt. På något sätt - här ser man väl bara fördelar med att göra på det här sättet och egentligen inga nackdelar. Eller egentligen inga alternativ.

Jennie Fischer-Colbrie: Nej, jag ser verkligen inga alternativ.

Mats Björkman: Och hamnar vi här nu, så har vi uppnått otroligt mycket. Och så har vi kvar den här ägarfrågan då, 1:5 och 1:6. Antingen så fortsätter man och äger som man gör, och så kanske man riskerar att det blir försäljningar på offentlig auktion, eller så flyttar man över det i ett aktiebolag eller en stiftelse.

Stig Rosenlund: Det kanske blir ett GA för vatten i framtiden. Men GA för parkmark och för bryggor, det bör vi, som det artar sig, sätta igång redan nu.

Nils Larsson: Ni kan ju ta det i trestegsraket, men jag tror ni skall överväga det här med aktiebolag. I princip är det förbjudet att lägga in lantbruksenheter i aktiebolag. Men eftersom det här är så pass speciellt som det är, så tror jag att det nog skulle kunna gå att få ett undantag. Då är det ju bra att inte åkermarken är med den här gången. Då hade det ju inte gått.

Eva Wilander: Det är väl tur det, i så fall.

Nils Larsson: Det är väldigt många välbeställda människor som vill sätta sitt kapital i lantbruksenheter - jord och skog - för att idag är man ju rätt nöjd med att få en procent ränta på sina pengar. Det är inte alla som vågar tro på börsen, i alla fall inte med sitt grundläggande kapital. Därmed är det många, många som försöker att få köpa mark i aktiebolag, men det är jättejästsvårt, alltså. Men här är ett specialfall.

Stig Rosenlund: Det blir inte aktier med jordbruksdrift. Det gick får förut, det var utmarker till Näverkärr. Då var det jordbruksmark i den meningen.

Mats Rosenlund: Det är taxerat som lantbruksenhet, för det gick får där förut. Och det fanns åkrar, som fördes över till gården.

Nils Larsson: När ni för över det till aktiebolag kan ni försöka få en annan taxering, att det här är en annan fastighet, det är en specialfastighet. En restfastighet av något slag. Det är ju otroligt att den ser ut som den gör. De har ju redan bildat den.

Mats Rosenlund: Det ändrades ju inte när åkrarna fördes bort, så att säga. Så kvarstod det som en lantbruksenhet, jordbruksfastighet som det var då.

Stig Rosenlund: En stor del av den mark som är skog nu, den var äng förut och där betade får. (Visar på karta.)

Nils Larsson: Ja, ja, det är röjsågar som får göra jobbet nu i stället. Med slätterhack.

Mats Rosenlund: En liten fråga. Nu är det redan gjort en detaljplan på tre av tomterna. Så att byggnadsplanen omfattar väl inte längre den del vi har som detaljplanelagt område, på tre tomter. Om man teoretiskt sett skulle göra, begära fler detaljplaner, kanske så småningom för alla våra tomter. Då skulle den här gamla byggnadsplanen falla ur? Den skulle bli helt omodern?

Nils Larsson: Ja, ta ur 1:9 där.

Mats Rosenlund: Om man ska ta bort den, då blir det inte parkmark längre då?

Nils Larsson: Det som är gjort, som det ser ut här. Det är ju att man har gjort detaljplan, förenklad detaljplan, för att helt enkelt klyva befintlig kvartersmark. Men jag kan inte tänka mig att man ändrar karaktär på planen.

Mats Björkman: Det är 1:17, gamla 1:19 och 1:20 - det är de tre som har ...

Tid 1:33:09

Nils Larsson: Man har lagt ut totalväg. Men det innebär ju inte annat än att byggnadsplanen ligger kvar utanför. Man har ju gått in och detaljstyrat kvartersmarken. Man har gått ut i en tamp för att ...

Mats Björkman: Ja, där blev det någon ändring. Men det är väl det enda.

Mats Rosenlund: Men om man går vidare de närmaste trettio åren med detaljplaner som omfattar 1:18, 1:21, 1:23 till exempel. En ny detaljplan som omfattar alla tomterna i björkskogen, alltså bortanför ... Håkansons tomt och de mot havet. Man kan ju teoretiskt ...

Mats Björkman: Och varför skulle man göra det?

Mats Rosenlund: Nej, det vet man inte, men skall man dela en tomt, så måste man ha ny detaljplan.

Mats Björkman: Nej, det tror jag inte. Behöver man det?

Nils Larsson: Jo, det är ju det du gör, för annars är det planstridig fastighetsbildning. Därför att planen ... så gör du ju att du ändrar. Men du berörs ju inte här. Då ligger ju yttergränser för andra byggnader, som ligger kvar. Så den gamla detaljplanen - i den mån den inte berörs - ligger kvar.

Mats Björkman: Men det har väl egentligen inte någon bäring på den här diskussionen?

Mats Rosenlund: Nej, men utifall att i framtiden samtliga våra 13 tomter kommer att omfattas av nya detaljplaner: kommer inte den gamla byggnadsplanen att bara tas bort?

Nils Larsson: Bli obsolet? Nej, det gör den inte. för man håller sig ... Det enda man går in på och ändrar är på detaljplanen, där i kvartersmarken som detaljplanen ... Om vi ser här, så ligger den ...

Mats Rosenlund: Jag tänker på den här parkmarken.

Nils Larsson: Den är inte påverkad.

Mats Rosenlund: Om man skulle göra en gemensamhetsanläggning för parkmarken, så skulle inte den påverkas av att man så småningom - om 30 år - har helt nya detaljplaner för samtliga tomter?

Nils Larsson: Nej.

Mats Rosenlund: Det ligger kvar där som parkmark?

Nils Larsson: Det ligger kvar där, så länge man inte rör den. I så fall är det ... Men det är en sak ni kan fundera på: Vill ni ändra det här?

Mats Rosenlund: Ja, ta bort den gamla. Ta bort parkmark och göra det modernare.

Nils Larsson: Ta bort parkmarken. Men det är en ny detaljplan som skulle in. Jag skulle nästa en sådan här plan när vi går in och delar. Då gör vi om hela detaljplan. Och tar bort parkmarken. Men är den inte bra att ha? Jag har aldrig sett en plan utan någon parkmark.

Stig Rosenlund: Tvingar inte myndigheterna oss till att ha en parkmark?

Nils Larsson: Jo. Det är ju ändå så lite. Jag skulle säga att ni skulle haft mer.

Mats Björkman: Dessutom var det ju ett jädra meck att ändra det där. Oj, vad många år det tog och vad mycket ... Vi fick ju anlita de här rådhusarkitekter, de gjorde planer och ...

Nils Larsson: Ja.

Mats Rosenlund: Krävdes det inte då att det skulle vara mer parkmark?

Mats Björkman: Nej, det har de ju inte tagit ställning till. Det enda de har gjort är att de ändrat de här befintliga tomterna, som de har liksom skurit ut och gjort ...

Mats Rosenlund: Jag bara spånar lite hur begäran om nya detaljplaneläggningar av några tomter, hur det påverkar frågan om den där kvartersmarken och parkmarken.

Nils Larsson: Nej, inte det här, det är det enda jag kan bedöma. Det hade det inte gjort. Men man skulle mycket väl kunna tänka sig att om man skulle dela en här uppe eller någon annan. Att man då säger: Men då skall vi faktiskt - då måste vi ha mera parkmark.

Mats Rosenlund: Mer parkmark?

Nils Larsson: Mer parkmark - inte mindre. Det är ju sannolikt. Jag tycker exploateringsgraden - det är ju det man säger - hur mycket får ni bygga inom ett givet område. Nu kan jag försvara det väldigt väl, tycker jag, om jag vore arkitekt. Att här ute - här kommer det ju - här är ju allemansrättsligt tillgängligt. Men på det här 1960-talet då får man ofta vara mycket mer vidlyftig och ta till stora ytor, man är mindre idag. Så det

här är lite mer modernt än vad tiden är, för all del. Normalt sett skulle man haft mycket större område.

Mats Rosenlund: Den här parkmarken, den går ju extra ner långt söderut, mot fastighetsgränsen, mot bondens mark. Det var inritat en parkeringsplats där, den har aldrig blivit av. Det var meningen att kommunen skulle gå in och vara med på vägen för att kunna låta allmänheten köra in och parkera sina bilar där, när de skulle besöka naturreservatet. Och det har aldrig blivit någonting av. Så att kommunen har aldrig gått in på vägen och aldrig begärt att det skall göras en parkeringsplats.

Nils Larsson: Nej, men nu finns det ju ett GA här för väg.

Mats Rosenlund: Kommunen är ju inte med på något sätt, utan det är bara för enskilda.

Nils Larsson: Men den sitter ni i styrelsen i.

Mats Rosenlund: Ja.

Stig Rosenlund: Jag är suppleant. Och Bo Wrenfelt styrelseledamot. (Avskrivarens notering: 2013. Bo är inte längre styrelseledamot. 2017. Bo avled 2016.)

Mats Rosenlund: Vi kan gå med i styrelsen mer om vi vill, men vi har inte orkat. De sköter det ju så bra, de andra här. De som äger 1:9 och 1:7 sköter det.

Nils Larsson: Men om jag skall skrämma er ordentligt, så är det så, att när man har en sådan här situation, att det finns en organisation för vägen, och det inte är genomfört plan - genomfört för parkmarken. Så är det egentligen organisationen för vägen som har ansvaret för att parkmarken sköts.

Mats Rosenlund: Det vet de inte om.

Nils Larsson: Nej, det är väl ingen idé att tala om för dem. Det är roligt med fastighetsrätt - det finns hur mycket som helst.

Stig Rosenlund: Nu är det som verkligen finns, är att vi samlas en dag och röjer kring vägen. De skulle kunna säga: Ni skall röja en bra bit utanför vägen också, för det är vårt ansvar.

Tid 1:39:31

Nils Larsson: Ja, det beror ju på hur den är skriven, den här GA:n för vägen. Ofta så glömmar man vägsidan. Det finns tvister där markägaren har gett sig tusan på att han skall ha björkarna, och så får bilarna åka och skrapa sidorna. Allt finns på landet.

Åsa Wrenfelt: Men, kan man summera det hela så här: Vägen är befintlig. Det vi har att ställning till är en GA för båthus, brygga, trampolin med mera. GA för parkmark. Vatten

kan vi liksom strunta i så länge. (Skriver på svarta tavlan.) Och så steg 2 - göra aktiebolag av 1:5 och 1:6.

Mats Björkman: Alternativt stiftelse, men det kändes ju spontant som ett sämre ...

Åsa Wrenfelt: Men vi behöver veta mer om det. Så att det här kan vi börja med att tänka på. (Visar på svarta tavlan.) Så vet jag inte när vi skall återkomma. När skall vi knyta ihop säcken? Eller - skall vi ha ett nytt möte i januari?

....

Därefter fortsatte släktens interna diskussion efter det att Nils Larsson avslutat sin medverkan.