

Beslutsunderlag för extra stämma Dunö Samfällighetsförening 2015-06-15

Inledning

Detta underlag är upprättat av styrelsens ordförande M Schmitz och har reviderats, granskats och godkänts av styrelsen.

Det har därefter bifogats kallelse till extra stämma och medlemmarna erbjuds genom remissförfarande möjligheter att inkomma med kompletteringar i enlighet med kallelse.

Medlemmarnas synpunkter införs därefter i dokumentet och den slutliga versionen kommer att göras tillgänglig för stämman i enlighet med kallelsen.

Medlemmarnas svar införs i dokumentet i *kursiv* stil.

Syfte

Dokumentets syfte är :

- Ge valberedningen och ev. styrelsekandidater förutsättningarna för sina beslut att kandidera.
- Ge medlemmarna i samfällighet information i styrelsefrågan
- I enlighet med beslut fattade vid ordinarie årsstämma ge medlemmarna beslutsunderlag inför de beslut som framgår av kallelsen.

Bakgrund

Ingela Fyreskär m.fl hade under året vänt sig till styrelsen med besvär i frågan om huvudmannaskapet för vägarna. Styrelsen valde att hänskjuta frågan till ordinarie årsstämma 2015-04-21 som en motion med formuleringen "Motionen syftar till att styrelsen skall arbeta för att vägen fortsatt vara samfällid väg och inte därmed inte arbeta för att vägen skall övergå till kommunalt huvudmannaskap". Styrelsens skriftväxling med Ingela Fyreskär finns att läsa på www.duno.nu.

Kommunens plan för södra staden finns att läsa på

http://www.kalmar.se/Kalmar%20kommun/Demokrati/Politik/KS/HandlingarKS/2013KS/131112/Handlingar/04_FOP_Sodra_staden.pdf

Efter diskussioner och meningsutbyte i sak och om frågor kring det lämnade beslutsunderlaget kom stämman fram till följande.

1 Beslutet som skulle följa var ett inriktningsbeslut och beslut i frågan om själva avyttringen skulle följa på annan stämma. (Med anledning av att en avyttring omfattas av §51 i Samfällighetslagen om kvalificerad majoritet (2/3) på stämma.

2 Att avvisa motionens yrkande och ersätta detta med en annan formulering innebärande att styrelsen av stämman fick ett uppdrag att utreda frågan och till nästa stämma lämna ett beslutsunderlag. För GA1 och GA2 separat.

Mot detta förslag stod styrelsens som var :

Styrelsens inriktning ska vara

- att arbeta för att vägarna i samfälligheten ska övergå till kommunalt huvudmannskap
- att fortsätta äga och förvalta marken och vattnet kring och på Dunö. dvs fastigheten Dunö 1:1. Det är stämmans absoluta vilja att dessa samfälliga egendomar kvarstår i föreningen.

Omröstning skedde och en majoritet röstade mot styrelsens förslag.

Därefter vidtog val av styrelse

Till ny ordförande valdes Micael Schmitz.

Ett flertal tidigare kandidater och styrelsemedlemmar ställde sina platser till förfogande och då stämman inte kunde finna ersättare resulterade valet i en icke-stadgeenlig styrelse.

Dessutom bör efter vad som senare framkommit komplettering av valberedning göras.

Styrelsens kommentarer, konstateranden och slutsatser

Överlämnade av underlag har skett från fd ordföranden/styrelsen till den nuvarande i god ordning.

Föreningen har nu en icke stadgeenlig styrelse.

Styrelsen saknar även flera förvaltningsfunktioner.

Styrelsen har också av stämman fått i uppdrag att utreda frågan om avyttring av vägar och lämna underlag för beslut av stämman.

Styrelsen kan inte bedriva sin förvaltarroll på ett tillfredsställande sätt vilket på sikt kommer att leda till problem med ekonomi, vägar, mark och annat och ev. tvångsförvaltning av samfälligheten.

Den nuvarande styrelsen bedömer därför att dess enda och nuvarande roll är att utreda de tidigare tvistiga frågorna, klargöra för medlemmarna situationen och ge valberedningen och en kommande styrelse en tydlig inriktning.

Styrelsen har därför beslutat att utlysa extrastämma för att medlemmarna ska ta ställning i ett antal frågor vilka framgår av kallelsen.

Detta ska förhoppningsvis leda till att styrelsen får ett tydligt mandat från medlemmarna där de genom en transparent och process i enlighet med stadgar, ingångna avtal och genom en stämma i god demokratisk ordning fattar beslut.

Styrelsens uppmaning till medlemmarna

Samfällid betyder "gemensam" eller "förenad". Vi äger och förvaltar detta tillsammans!

Samfälligheten står inför stora utmaningar och viktiga inriktningsbeslut.

Det är därför viktigt att medlemmarna nu gör sina val.

Med förhoppning att man också släpper gammalt groll, prestige, låsningar och ställer upp för vårt gemensamma Dunö.

Med förhoppning att vi alla ser till vad vi har och vårdar det ömt.

Men det kommer att innebära kompromisser för alla.

Det går inte att hitta en lösning som är optimal för alla eftersom vi har olika önskningar, prioriteringar och utgångspunkter.

Vi måste lära oss uppskatta det fantastiska arbete som många gjort och gör för oss. På ideell basis mot försumbar eller ingen ersättning.

Gärna genom att visa sin uppskattning i ord och handling och ha respekt för andras uppfattningar och de beslut som fattas. Även om beslut och åtgärder inte blev i detalj så som man själv tänkt sig.

Ställ upp själv och fråga dig vad du kan göra för att hjälpa till.

När man säger "jag har så mycket nu" så måste man samtidigt fråga dig själv varför man tycker att andra har så mycket mer tid.

Eller genom små dagliga handlingar som exempelvis respekt för föräldrarnas omsorg om sina barn genom att inte köra för fort. Samtidigt som föräldrarna ser över cykellysen och reflexer.

Vi har alla ett ansvar.

En avslutande reflexion.

Som framgått av den tidigare styrelsens utredning och det följande beslutsunderlag kan det se ut som vägarna och deras investeringsbehov i trafiksäkerhet innebär väldigt stora ekonomiska åtaganden.

Men vid en jämförelse med exempelvis den investering i på 20 000 i lite snabbare surf i fibernät (vilket över 80% av vi Dunöbor prioriterat enligt Telia) eller jämfört med priset på de fordon vi använder vägen till är kostnaderna kanske inte oöverstigliga.

Kanske mer en fråga om prioriteringar.

Vilka kan bli påtagliga den dagen olyckan är framme.

Väl mött på stämman

Styrelsen

Utredning i fråga om avyttring av vägar samt fråga om förvaltning av samfälligheten.

INLEDNING

Samfällighetens stämma 2015-04-21 beslutade i fråga om avyttring av vägar till kommunen att styrelsen skulle ta fram ett beslutsunderlag för stämmans beslut i frågan.

Detta underlag utgör sådant beslutsunderlag.

Då begränsad tid och resurser och av kostnadsskäl har inga externa bedömningar av juridiska frågor, kostnader för ex. asfalteringar eller motsvarande. Utgångspunkten för beräkningar är av styrelsen tidigare lämnade kostnadsuppskattningar.

FÖRKLARINGAR

GA 1 är vägen ner till anslagstavlan från E22

GA2 är vägarna på själva Dunö samt marken och vattnet runt ikring.

Frivillig försäljning av marken och vattnet har aldrig varit aktuell och utreds därför inte. Vissa argument som framförts har införts i analysen då belastningen på dessa kan påverkas av besluten kring vägarna. Företrädevis gäller detta GA2.

METOD

I fråga om ekonomi och andra "materiella" frågor har frågorna sammanställts och utfall beräknats. Tidigare resultat och balansräkningar liksom budget har använts som underlag för detta. Avseende intäkter och andra kostnader har av stämman beslutade budgetramar och medlemsavgifter använts som underlag. För framtida underhålls och projekteringskostnader har föregående styrelses uppskattningar använts.

Angående sakargumenten har de styrelsen känner till och fått sig till del sammanfattats i vad som brukar benämnas en "SWOT-analys", Styrkor, svagheter, möjligheter och hot.

Förutsättningar

Beräkningar för ekonomi baseras på "Allting annat oförändrat". Dvs ingen cykelbana anläggs och ingen belysning inrättas. Drifts och räntekostnader liksom finansieringsbehov för sådana investeringar tillkommer.

Exemplifierat med att en cykelbana utmed GA1 till en kostnad om 5 milj kr innebär en årlig kostnad för fullbetalande medlem (vid 25 års avbetalning) om ca 1 500 kr/år och medlem i ränta och amortering.

EKONOMISK GRANSKNING OCH SLUTSATSER

Alla beräkningar utgår från 2015 års priser. Det har inte bedömts meningsfullt att justera för ev. kostnadsökningar/minskningar. Detta då inflationen är väldigt låg och realpriserna sannolikt sjunkande. Påverkan blir därför liten och okänt i vilken riktning.

Kostnader och intäkter utgår från 2014 år utfall. 2015 år budget och 2013 års utfall redovisas som jämförelse.

Kostnader och intäkter för vägar är rensade från extraordinär händelser som inte ingår i den normala verksamheten. Exempel på sådana är förätningskostnader som uppstått de senaste åren. Sådana bedöms inte uppstå framöver då inga sådana beslut finns. Utgångspunkten är också att kommunen om de önskar överta väg(ar) bär sådana framtida kostnader. Annars kommer dessa att belasta avyttringsfallet.

Alla siffror avrundat i 1000-tals kronor

Post	2014 utfall	2015 budget	2013 utfall	Medel 2013-2015	Kommentar
Intäkter					
Medl. avg GA1	46	45	47	46	2013 utfall fördelat
Medl avg GA2	164	165	168	166	
Kommun bidrag GA1	9	9	9	9	2013 utfall fördelat
Kommun bidrag GA 2	13	13	13	13	
Skogsstyrelsen GA 2	0 (+41)	0	0	0	2014 justerat för extraordinär intäkt (Skogsstyrelsen)
Stat bidrag GA1	9	9	24	14	Detta är borttaget i beräkningar nedan på 5 års sikt då E22 övergår till kommunen
Räntor GA 2	1	1	7	3	
<i>Summa intäkter</i>	<i>242</i>	<i>242</i>	<i>268</i>	<i>251</i>	
Utgifter			268		
Vägenderhåll GA 1	-9	-25	-32	-22	2
Vägenderhåll GA 2	-12 (-98)	-35	-23	-23	2014 justerat för extraordinär kostnad 88 000 (Krokskärsvägen)
Grönområden GA 1	-3	-10	-1	-5	
Grönområden GA 2	-71	-30	-74	-58	2014 justerat för extraordinär utgift
Skötsel dagar GA 2		-20	0	-7	

Administration GA 1	-16	-20	-14	-17	
Administration GA 2	-23	-25	-22	-23	
Förrättningskostnader	0	0	0 (-82)	0	2013 justerat för extrordinär kostnad (lantmäteriförättning)
<i>Summa kostnader</i>	<i>-134</i>	<i>-165</i>	<i>-166</i>	<i>-155</i>	
Resultat	+108	+77	+102	+96	

Administrativa kostnader har i någondera fallen nedan inte bedömts påverkas av beslut om avyttring. Om samfälligheten har väg eller inte påverkar inte ex. styrelsearvoden då styrelsens sammansättning styrs av stadgar. Dvs totalkostnaden består oförändrad även om den som framgår av tabell ovan nu fördelats mellan anläggningarna i enlighet med stadgarna.

Kostnader för mark bedöms oförändrade då stämman beslutat att inte vidare utreda frågan om avyttring av mark.

Beräkningarna visar dels förväntade kostnader, dels förväntade tillgångar i balansräkningar balanserade om 5 år (då det är rimligt att de av stämman nu beslutade åtgärderna har genomförts). Endast likviditeten, dvs hur mycket pengar föreningen har på banken, har beräknats. I föreningens fall ungefär detsamma som egna kapitalet.

Övriga poster som ex. leverantörsskulder vid årsskifte oförändrade

Antaganden

Förväntad livslängd asfaltering 25 år.
 Kostnad asfaltering GA2 1 250 (enligt tidigare styrelses bedömning 1000-1500).
 Kostnad asfaltering/renovering GA1 1 500 (uppskattat)
 Kommunalt investeringsbidrag 30%
 Låneränta 3%
 Övriga årliga driftskostnader Genomsnitt av utfall och budget 2013-2015 enligt ovan
 Alla beslutade åtgärder är genomförda inom 5 år
 Antalet delägare avrundat (då de består av en blandning av fullbetalande och delbetalande)
 Allt annat oförändrat

Fall 1 Oförändrat ägande (Föreningen behåller GA1 och GA2)

Kostnad/intäkt GA1

Årlig driftskostnad väg	-22	Normalt underhåll
Årlig driftskostnad mark	-5	
Årlig administrationskostnad	-17	
Årlig investeringskostnad	-42	Asfaltering 1 500/25 år -30%
Räntor	-32	Avser investeringskostnad 30% av 1500
<i>Summa årlig kostnad</i>	<i>-118</i>	
Medl avg.	46	Oförändrad uttaxering 300-
Kommun bidrag	9	
Statligt bidrag	0	Inga statliga bidrag när E22 flyttas
<i>Summa intäkt</i>	<i>55</i>	
Årligt Resultat	-63	Att fördela på ca 170 delägare

Slutsats kostnader GA1

Medlemsavgift GA1 måste höjas med motsvarande ca 370 kr/år från nuvarande 300 till 670/år för full kostnadstäckning

Årlig kostnad/intäkt GA2

Årlig driftskostnad väg	-23	Normalt underhåll
Årlig driftskostnad mark	-58	
Årlig administrationskostnad	-23	
Årlig investeringskostnad	-35	Asfaltering 1 250/25 år 30%
<i>Summa årlig kostnad</i>	<i>-139</i>	
Medl avg.	166	Vid oförändrad uttaxering 1050 kr/år
Kommun bidrag	13	
<i>Summa intäkt</i>	<i>179</i>	
Årligt Resultat	+40	Att fördela på ca 160 delägare

Sammanfattande slutsats GA2 .

Medlemsavgift GA2 kan sänkas med motsvarande ca 250 kr/år från nuvarande 1150 till ca 900 (varav vägen ca 300)

Slutsats kostnader för föreningen totalt:

Avgift för fullbetalande medlem ökar med 120 kr/år till 1570kr

Kassaberäkning 5 års sikt

Tillgång	Belopp	Kommentar
Ingående kassa 2015-01-01	800	Avrundat
Investeringar GA1	-1 050	Omasfaltering och renovering 1500 -30%
Investeringar GA 2	-875	Omasfaltering 1250 -30%
Utgifter under perioden	-775	5år * årlig förväntad utgift
Inkomster under perioden	+1 255	5år * årlig förväntad inkomst
Räntekostnader	-60	2 år x årlig räntekostnad på 1000 kSEK
Utgående kassa 2019-12-31	-705	Det finns ett finansieringsbehov om ca 1 000

Slutsats likviditetsbehov:

För att på 5 års sikt utföra investeringar på sammanlagt 2 750 måste föreningen anskaffa kapital på ca 1 000. Detta under förutsättning att 30% kommunalt bidrag erhålls. Annars ökar finansieringsbehovet ytterligare

Sammanfattning alternativet att behålla båda de gemensamma vägarna.

Eftersom inte tillräckliga avsättningar gjorts tidigare krävs ett likviditetstillskott på ca 1 milj. Följande alternativ för detta finns

1. Ingen upprustning och låta vägen förfalla.
2. Låna i bank. Kräver stämmobeslut 2/3 majoritet. Årliga medlemskostnad ökar med 110kr/år till 1560
3. Extra uttaxering från medlemmar ca. 1 100kr/år i 5 år. Därefter. Årlig medlemskostnad ca 1400. Kräver enkel majoritet på stämman.

SWOT

Styrkor

Vi behåller själva kontrollen och beslutsrätt över hela vägsträckan.

Vi kan inte belastas med kommunala vägavgifter.

Svagheter

Relativt höga kostnader redan vid oförändrad status. Kräver viss investering. Ytterligare kostnad om nyinvesteringar ska göras.

Möjligheter

Om vi gemensamt beslutar oss så kan vi genomföra förbättringar/nyinvesteringar

Hot

Svårighet att få tillstånd en cykelbana då föreningen saknar möjligheter (mark) att anlägga en cykelbana

Vi får hundratals nya medlemmar i samfälligheten. Vilka sannolikt kommer att ha andra prioriteringar än de nuvarande. Föreningen blir väldigt omfattande att administrera.

Fall 2 Försäljning enbart GA1

Årlig kostnad/intäkt GA2

Årlig driftskostnad väg	-23	Normalt underhåll
Årlig driftskostnad mark	-58	
Årlig administrationskostnad	-40	
Årlig investeringskostnad	-35	Asfaltering 1 250/25 år -30%
<i>Summa årlig kostnad</i>	<i>-156</i>	
Medl avg.	166	Vid oförändrad uttaxering 1050 kr/år
Kommun bidrag	13	
<i>Summa intäkt</i>	<i>179</i>	
Årligt Resultat	+23	Att fördela på 160 delägare

Sammanfattande slutsats kostnad GA2 (och i detta fall också föreningen totalt).

Medlemsavgift för fullbetalande medlem kan sänkas med 150 kr (GA 2) och 300 kr (GA1) från nuvarande 1450 kr till 1000 kr.

Kassaberäkning 5 års sikt

Tillgång	Belopp	Kommentar
Ingående kassa 2015-01-01	824	Avrundat
Investeringar GA 2	-875	Om asfaltering och renovering 1 250 -30%
Utgifter under perioden	-815	5år * årlig förväntad utgift
Inkomster under perioden	+ 910	5år * årlig förväntad inkomst
Utgående kassa 2019-12-31	+50	
Inkomst försäljning GA1	?	

Slutsats likviditetsbehov:

Beräkningen visar att det inte finns något behov av kapitaltillskott men att 50 kkr i kassan kan vara kan vara för lite med tanke på de osäkerheter som alltid finns i sådana här beräkningar. Ex oförutsedda utgifter.

Sammanfattning alternativet att avyttra enbart GA1.

En avyttring kräver stämmobeslut med majoriteten 2/3.

Kostnaden för fullbetalande medlem sjunker till 1030 kr/år från nuvarande 1450.

Det inget krävs inga lån (2/3 majoritet) under de givna förutsättningarna men en något utökad buffert kan ev. komma att behövas.

Detta är beroende på utfallet vid en avyttring av GA1.

SWOT

Styrkor

Vi behåller själva kontrollen och beslutsrätt över vägarna på själva Dunö.

Vi äger själva rätten att reglera motorfordonstrafik. (ej gång- och cykeltrafik).

Låg kostnad (ca 300 kr /år).

Vi har redan nu huvuddelen av de pengar till de investeringar som är nödvändiga på några års sikt.

Svagheter

Relativt höga kostnader redan vid oförändrad status. Kräver viss investering. Ytterligare kostnad om nyinvesteringar ska göras.

Möjligheter

Om vi gemensamt beslutar oss så kan vi genomföra förbättringar/nyinvesteringar i enlighet med gemensamma beslut. Oförändrad avgift/mindre höjningar möjliggör investeringar.

Vi har en bra förhandlingssituation gentemot kommunen vid en ev. försäljning (krav på cykelbana, upprustningar, vägavgifter ..)

Hot

Okänt hur det blir med cykelbana vid GA1. Vi saknar ingen kontroll över detta.

Vi kan komma att belastas med omfattande kommunala vägavgifter.

Fall 3 Försäljning GA1 och GA2 (behålla enbart marken)

Årlig kostnad/intäkt GA2

Årlig driftskostnad väg	0	Normalt underhåll
Årlig driftskostnad mark	-58	
Årlig administrationskostnad	-40	
Årlig investeringskostnad	0	
<i>Summa årlig kostnad</i>	<i>-98</i>	
Medl avg.	166	Vid oförändrad uttaxering 1050 kr/år
Kommun bidrag	0	
<i>Summa intäkt</i>	<i>166</i>	
Årligt Resultat	+68	Att fördela på ca 160 delägare

Sammanfattande slutsats kostnad enbart mark (och i detta fall också föreningen totalt).

Medlemsavgift för fullbetalande medlem kan sänkas till ca 620

Kassaberäkning 5 års sikt

Tillgång	Belopp	Kommentar
Ingående kassa 2015-01-01	824	Avrundat
Investeringar GA 2	0	Om asfaltering och reovering 1 250 -30%
Driftskostnad under perioden väg	-135	3år * årlig förväntad utgift väg (-45)
Utgifter under perioden övrigt	-415	5 år * förväntad kostnad övrigt (-83)
Inkomster under perioden	+ 830	5år * årlig förväntad inkomst
Utgående kassa 2019-12-31	+1 104	

Slutsats likviditetsbehov:

Beräkningen visar att det kommer att finnas ett kapitalöverskott som får förvaltas i enlighet med stämmobeslut.

Sammanfattning alternativet att avyttra vägar både GA1 och GA2.

En avyttring kräver stämmobeslut med majoriteten 2/3.

Kostnaden för fullbetalande medlem sjunker till 620 kr/år från nuvarande 1 450.

Ett överskott i kassan kan ex. användas för ytterligare sänka medlemsavgiften

Om medlemsavgiften beslutas till nedsättas till noll skulle kassan räcka i ca 7 år

SWOT

Styrkor

Låg kostnad för vägar(0kr /år).

Svagheter

Vi tappar kontrollen och beslutsrätt över vägarna på Dunö. (snöröjning, utformning, skötsel och underhåll, belysning ..)

Vi frånhänder oss rätten att reglera motorfordonstrafik. (ej gång- och cykeltrafik).

Vi får en dålig förhandlingsituation gentemot kommunen.

Möjligheter

Väggkostnader betalas genom gemensamma medel (skatt)

Hot

Okänt hur det blir med cykelbana vid GA1. Vi saknar kontroll och inflytande.

Vi kan komma att belastas med omfattande kommunala vägavgifter.

Framtida åtgärder vid vägen blir inte alls i linje med hur vi vill ha dem. Dunö förvandlas till att bli som vilken stadsdel som helst.

Vägarna (och de intilliggande markerna, badplatserna mm.) blir alltför allmänt och lätt tillgängliga.

Fall 4 Försäljning enbart GA2

Har inte utretts då det inte uppfattats som ett realistiskt alternativ. Dels finns ingen anledning för kommunen att bara äga vägarna nere på Dunö men inte tillfartsvägen genom kommunens planområde. Liksom det inte finns anledning för föreningen att bara äga tillfartsvägen

Expropriation

Expropriation innebär att kommunen eller staten tvångsinlöser enskild egendom för angelägna allmännyttiga ändamål. Det ses som ett mycket långtgående ingrepp mot den grundlagsskyddade äganderätten och ställer därför höga krav för att få genomföras.

Beslut om expropriation kan därför endast fattas av regeringen efter en ganska omfattande och långdragen bakomliggande process.

Expropriation får ske för att ge en kommun möjlighet att förfoga över mark eller annat utrymme som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Inom tätbebyggt område får expropriation ske endast om det med skäl kan antas att marken eller utrymmet inom överskådlig tid kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärd, som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt

Ägaren till den exproprierade egendomen ska ha skälig kompensation för sin egendomsförlust.

Avseende GA1 är bedömning är att det finns möjligheter för kommunen att tvångsinlösa (då den ligger i kommunens planområde för södra staden)

Möjligheten att tvångsinlösa GA2 måste anses som obefintlig då det är svårt att hävda att prickad mark ska användas för angelägna allmänna byggnadsändamål

Kommunal vägavgift (gatukostnader)

Enligt plan och bygglagen (PBL) har kommun rätt att från fastighetsägare utmed kommunal väg ta ut avgifter för nyanläggning och upprustning (ej underhåll) från de fastigheter som ligger utmed vägen. Ett nytt lagförslag är på väg och många kommuner som inte redan gör det har aviserat att de avser att ta ut sådana avgifter. Hur det blir i Kalmar är okänt och styrs av politiska beslut.

Vi bör vid en ev. avyttring överväga frågan då kostnaden för de enskilda fastighetsägarna eller samfälligheten kan bli mycket höga.

SAMMANFATTANDE SLUTSATS

Avseende GA1 verkar det finnas goda skäl för både samfälligheten och kommunen för ett övertagande. Alternativkostnaden för kommunen kommer sannolikt att även den bli stor eftersom vägen skär tvärs igenom planområdet vilket innebär att man måste bygga nya anslutningar liksom förbifarter vid samfällighetens utfart. Man kan ju inte ansluta på samfällighetens väg

Frågan om säker tillfart till skolan från Dunö är också aktuell.

Även en expropriation kostar tid och pengar och renderar under alla omständigheter i att kommunen får betala ersättning.

Det borde vara möjligt att förhandla sig till bra villkor vid en överlåtelse. Kan gälla tex bygge av cykelväg, avstående av ev. gatukostnader och/eller annan upprustning

Avseende GA2 är skälen vare sig för kommunen eller föreningen lika uppenbara.

Kostnaden för medlemmarna liten samtidigt som kommunen sannolikt ogärna tar på sig nya kostnader.