

PROTOKOLL ÅRSMÖTE I LANDSOPRTS ARRENDATORFÖRENING

TID LÖRDAGEN DEN 16 AUGUSTI 2014 KLOCKAN 13.30

PLATS KAPellet LANDSORT

<i>Bilaga</i>	<i>Ärende</i>
1	<i>Närvarolista och röstlängd</i>
2	<i>Fullmakter</i>
3	<i>Verksamhetsberättelse samt resultat och balansbalansräkning</i>
4	<i>Revisionsberättelse</i>
5	<i>Motion från Björn Öberg</i>

1	Mötet öppnades av Mattias Miksche och dagordningen fastställdes i enlighet med presenterat förslag
2	Till ordförande att leda årsmötets förhandlingar valdes Mattias Miksche
3	Till sekreterare vid dagens möte valdes Bo Furevik
4	Till justeringsmän valdes Sten E Larsson samt Lasse Wallin
5	Parentation över avlidna medlemmar och en tyst minut
6	Noterades att årsmötet var stadgeenligt utlyst
7	Styrelsens årsberättelse för perioden 2013 – 2014 under punkt 3 i bilageförteckningen lästes upp och kommenterades av Mattias Miksche och lades därefter till handlingarna
8	Revisionsberättelsen lästes upp och lades till handlingarna
9	Styrelsen beviljades ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2013 – 2014
10	Beslutades att lämna årsavgiften oförändrad till 250 kronor
11	Motion från Björn Öberg med syfte att sänka kostnaderna för vägunderhållet. Styrelsen uppskattar alla initiativ som kan sänka kostnaderna för vägunderhållet men anser att frågan i första hand ska handläggas i Landsorts Samfällighetsförening (vägförening). Årsmötet beslutade i enlighet med styrelsens förslag att frågan inte ska handläggas av Arrendatorsföreningen.

12	Beslutades förlänga utredningsgruppens mandat med ytterligare ett år. Beslutades samtidigt utöka gruppen med Margaretha Sjöblom Kriisa Utredningsgruppen består då av följande: • Mattias Miksche • Håkan Ahlstedt <i>Ahlqvist</i> • Lars Heikensten • Margaretha Kriis Sjöblom <i>Kriisa</i>
13	Årsmötet beslutade att styrelsen för Arrendatorsföreningen ska ha en sammansättning enligt följande: • Mattias Miksche, omval 2 år • Bo Furevik, 1 år återstår • Ulla Litzen, omval 2 år • Zandra Schumacher, 1 år kvar • Claes Sjöblom, 1 år kvar
14	Till Revisor valdes Birgitta Guldevall, till revisionssuppleant valdes Maria Avander
15	Till valberedning valdes Margaretha Kriisa Sjöblom och Hans Glaumann
16	Ordföranden Mattias Miksche tackade mötesdeltagarna för visat engagemang.
17	Förklarades mötet avslutat.

SR
SR

Bo Furevik

Sekreterare

Mattias Miksche

Ordförande

Sten E Larsson

Justeringsman

Lars Wallin

Justeringsman

1

NÄRVARO FÖRTECKNING LANDS RÄTS ARRENTATION - FORENING 2014-08-16

BIL 2

NAMN	Email adress	ARRENT NR
Ulla Litzén	ulla.litzen@telia.com	44
Claes Sjöblom	Claes.sjoblom@gmail.com	Styrelseled
Håkan Mågest	hakan & darve.se	08 (fullmakt)
Vera Öbergqvist	-	09
Sara Sjöbergqvist		39
Karin Furevik	karin.furevik@hsbstad.se	
Clare Wallén		38
Lengkvindblom Backman	lenapost@telia.com	
Anders Lindblom	zali@telia.com	
SARA DAHLGREN	sara.pia.dahlgren@gmail.com	42
Stefan Mothander		} 23
Daniel Mothander		
Eva L. J.		
Elisabeth Sjöblom		33
Henrik Kriisa	l265 till: elaine@kriisa.se epost	32
Margaretha Sjöblom-Kriisa		"
Carina Liljegren Trygg	samma som tidigare (inagren@gmail.com)	
Claes Hultling	samma som Hultjan	
Lars Heikensten	- " -	14
DAN BACKMAN	- " -	
Anders Ericson		59
Per Johanson		47
BEN E. LARSON		

MÄRVARO FÖR TECKNING LANDSORTS ARRENDEN²
FÖRENING 2014-08-16 BIL 2

Namn

ARRENDEN NR

Anna Glumman

?

Björn Nordenström

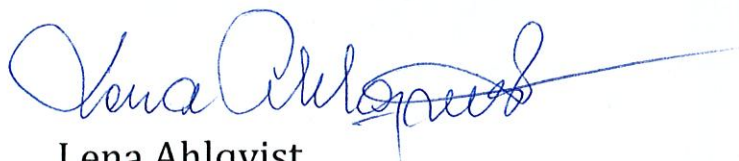
Björn.nordenstrom 87 @
gmail.com

46 (?)

Thor Sundsvik
L. Stenberg

Fullmakt

Härmed uppdrar jag åt Håkan Ahlqvist att företräda mitt arrende
08 på Arrendatorsföreningens årsmöte 2014-08-16.

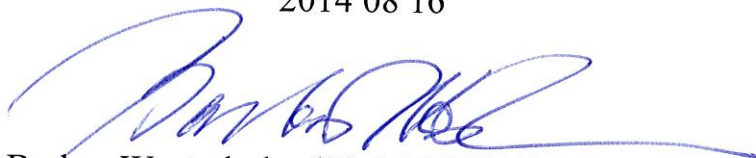


Lena Ahlqvist

Fullmakt för

Lennart Stuxberg

Att företräda mig vid Arrendatorsföreningens årsmöte
2014 08 16



Barbro Westerholm (33 06 16 0825)

Medlem av Arrendatorföreningen och arrendator på Landsort

Bil 2

FULLMAKT

Härmed befullmäktigar jag Lennart Stuxberg att föra min talan å Landsorts arrendator förenings
årsmöte 2014.

Landsort den 8 augusti 2014



Björn Öberg

Björn Öbergs egenhändiga namnteckning bevittnas:

Gösta Nilsson

Gösta Nilsson

Vårfruvägen 9

NYNÄSHAMN

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR LANDSORTS ARRENDATORSFÖRENING 2013-2014

EKONOMISK RAPPORT

Se separat bokslut samt revisionsberättelse.

ÅRETS VERKSAMHET

Styrelsen har under året bestått av:

Mattias Miksche (ordförande), Ulla Litzén (kassör), Bo Furevik (sekreterare), Zandra Schumacher (suppleant) samt Claes Sjöblom (suppleant).

Styrelsen har haft fem (5) protokollförda sammanträden under verksamhetsåret samt i övrigt samverkat via telefon och haft en omfattande mailkorrespondens.

Den av årsmötet utsedda utredningsgruppen i friköpsfrågan har under året bestått av Håkan Ahlqvist, Lars Heikensten samt Mattias Miksche. Utredningsgruppen har haft 5 st interna möten, omfattande mailkorrespondens samt ett antal möten och telefonkontakter med Statens Fastighetsverk (SFV) och Nynäshamns kommun.

Styrelsens och utredningsgruppens arbete har under året i huvudsak handlat om friköpsfrågan, dvs diskussioner med kommunen och SFV gällande ett eventuellt friköp av arrendetomter, samt bildandet av gemensamhetsanläggning av skötsel och finansiering av vägen.

FRIKÖPSFRÅGAN

Efter att Styrelsen i Arrendatorföreningen 2008 gjort en enkätundersökning om medlemmarnas intresse av fortsatt arrende resp friköp av tomtmark, så bestämde Årsstämman 2009 att styrelsen skulle utse en grupp för att utreda frågan om villkoren och kostnaderna kring ett eventuellt individuellt friköp.

Utredningsgruppen kunde redan under 2010 konstatera att SFV är positivt till individuellt friköp av den tomtmark huset står på. SFV refererade till beslut i Riksdagens Finansutskott 1985/86 och 1991/92 där det angavs att SFV inte kan neka enskild arrendator att friköpa arrendemark, om inte riksintressen står i vägen.

Sedan dess har styrelsen och utredningsgruppen drivit frågan om frivilligt, individuellt friköp gentemot SFV och Nynäshamns kommun. Den konstruktiva dialogen med SFV under 2010 och 2011 bromsades av Nynäshamns kommun ovilja att ändra i detaljplanen, som

förbjuder avstyckning av tomter och därmed hela friköpsfrågan. Under slutet av 2011 begärde SFV, med stöd av Arrendatorföreningen, av kommunen en ändring av nuvarande detaljplan för att kunna gå vidare med att undersöka möjligheterna för friköp. Denna begäran var en av anledningarna till att SFV och kommunen 2012 påbörjade den dialog som under hösten 2012 utmynnat i ett större projekt, Agenda Landsort.

Agenda Landsort skall undersöka en mängd olika frågor kring utvecklingen av Landsort; boendeformer, markanvändning, bebyggelse, infrastruktur, näringsverksamhet, service, turism samt natur- och kulturmiljö. Dessa utredningar skall sedan ligga till grund för vad som skall göras, hur detta skall finansieras, samt utmynna i en ny detaljplan till våren 2016. Ett av de uttalade målen med Agenda Landsort är dock mycket tydlig: *en ny detaljplan som skall möjliggöra friköp och ägande av individuella tomter.*

Under försommaren 2013 inrättade SFV och Nynäshamns kommun en referensgrupp med syfte "att förenkla kunskapsinhämtning och kommunikation med intressentgrupper på Landsort". Denna referensgrupp har hittills bara haft 2 officiella sammanträden, och under 2013-14 har flera möten förskjutits eller ställts in.

Styrelsens utredningsgrupp har dock istället via kontinuerliga direkta kontakter med SFV och kommunen kunnat fortsätta sitt arbete med att bevaka arrendatorernas intresse och driva frågan om friköp. Trots förseningarna i Agenda Landsort är styrelsen fortsatt positiv till att de pågående diskussionerna kan leda till en bra utveckling av Landsort inom många områden.

Efter långa utredningar om vilka investeringar som bör göras i VA, hamnar och annan infrastruktur är i dagsläget den viktigaste frågan hur man skall kunna säkerställa att det kapital som frigörs vid friköp skall kunna komma ön tillgodo på ön. Då SFV enligt sitt regelverk inte kan låta intäkter från friköpta tomter återinvesteras på Landsort har ett antal olika möjligheter undersökts för att säkerställa att så kan ske.

Viktigt för styrelsen är att grundförutsättningen från starten av Agenda Landsort kvarstår; i nyhetsbrevet från Agenda Landsort daterat den 27:e juni står "En av förutsättningarna för utvecklingsplanerna är att arrendatorerna på ön ges möjlighet att köpa loss sina arrendeställen". Samma tydliga svar har utredningsgruppen fått i tal och skrift från både Nynäshamns kommun och SFV under våren.

Givet att formerna för finansiering & investeringar kan lösas under hösten förväntar sig styrelsen att arbetet inom Agenda Landsort övergår till den sista fasen, nämligen arbetet med att ta fram en ny detaljplan till våren 2016.

Samtidigt kommer så slutligen frågan om prisnivåer av friköpta tomter komma in i ett skarpt läge; om inte tillräckligt många arrendatorer vill friköpa sina tomter kommer det heller inte finnas tillräckligt med pengar till de investeringar som bör göras. Inom Agenda Landsort räknar man med ett snittpris på 800,000 - 900,000 kr per friköpt arrendetomt, enligt en nyligen utförd värdering – vilket överensstämmer i stort med den värdering som SFV gjorde under 2010.

I styrelsen förbereder vi oss inför detta arbete, vilket också kommer att kräva att vi tar hjälp av värderingskonsulter och jurister. Mot bakgrund av detta föreslår styrelsen att vi

även för året 2014-15 kvarstår med en medlemsavgift på 250 kr trots att föreningens likviditet f n är god.

Utredningsgruppen för friköpsfrågan har sedan 2009 bestått av Lars Heikensten och Håkan Ahlqvist jämte ordföranden. Denna konstellation har sedan dess varit intakt, och det är styrelsens bedömning att gruppens sammansättning och dess långsiktighet har varit en positiv faktor i förhandlingarna. För 2014-15 års verksamhet föreslår styrelsen att utredningsgruppen utökas och förstärks med Margaretha Sjöblom-Kriisa.

VÄGFRÅGAN

Under 2013-14 har styrelsen engagerat sig i frågan om skötsel och huvudmannaskap för vägarna på Landsort.

Som tidigare meddelats har styrelsens principiella inställning varit att kostnader för skötsel och underhåll av vägarna på Landsort borde ingå i den höga arrendeavgiften och bäras till 100% av markägaren, SFV. När frågan under 2012 aktualiserades och SFV ansökte om en lantmäteriförrättning kunde vi inte annat göra än att vara delaktiga i förrättningen och den därpå bildade Vägsamfällighetsföreningen.

Sedan i våras har vi nu en samfällighetsförening för skötsel av vägen, och arrendatorföreningen har bidragit med en representant i styrelsen. Den tidigare befintliga frivilliga vägföreningen avvecklas och den nya Samfällighetsföreningen tar över.

Alla kostnader för skötsel och underhåll av vägarna på Landsort, samt vägbelysningen och färjeläget i Norrhamn kommer fr o m nu att debiteras ut enligt de andelstal som fastställdes av lantmäteriet i våras.

Av andelarna i samfälligheten har SFV (inkl bostads- och lokalhyresgäster) 45%, fritidsboende arrendatorer 45% samt fastboende arrendatorer 6%. Övriga 4% delas mellan Sjöfartsverket, Nynäshamns kommun, Ösmo-Torö församling, byalaget samt länsstyrelsen. Samfälligheten har även intäkter i form av statliga bidrag.

Budgeten för det första verksamhetsåret fastslogs på Samfällighetsföreningens årsstämma den 17e maj. De medlemmar som närvarade på årsmötet kunde bevittna en budgetdiskussion som slutade med att den årliga vägkostnaden för fastboende arrendatorer hamnade på 2051 kr och för fritidsboende arrendator på 1368 kr. Detta är en ansevärd kostnad, och styrelsen för Arrendatorföreningen anser att dessa kostnader är för höga med tanke på vägens storlek och längd, samt det skick vägen är i idag.

Arrendatorföreningens styrelse och dess representant i samfällighetens styrelse kommer fortsätta verka för att den årliga framtida vägkostnaden för arrendatorerna hålls så låg som möjligt. Frågan är dock vad som är en rimlig ambitions- och därmed kostnadsnivå för vägens standard och skötsel.

Styrelsen skulle därför vilja be årsmötet om vägledning i arbetet med Samfällighetsföreningen och dess ambitionsnivåer och därmed förenliga kostnader.

SAMARBETE

Som alltid sker det mycket på Landsort, och olika intressenter driver sina hjärtefrågor, samt nya initiativ uppstår. Från Arrendatorföreningens styrelses sida har vi alltid varit öppna och tydliga med vilka frågor vi driver, och vilka ståndpunkter vi har. Vi hoppas att medlemmarna uppskattar detta.

Styrelsen känner att informationsspridningen från andra håll inte alltid är lika öppen och att det därför skulle vara av godo för Landsort om koordineringen mellan föreningar, projekt och privata initiativ kunde förbättras.

Styrelsen avser därför att ta initiativet till en kontinuerlig samordning av alla aktiviteter, initiativ etc. då vi tror att en sådan samordning är den bästa vägen för att utveckla Landsort, optimera resurser samt framförallt stärka sammanhållningen.

Vi kommer att under året jobba med öppenhet genom information mot medlemmarna under löpande samordningsarbete.

För Landsorts Arrendatorförening 2014-08-16

Ulla Litzén

Zandra Schumacher

Bo Furevik

Mattias Miksche

Claes Sjöblom

Landsorts Arrendatorförening

Resultaträkning

<u>Intäkter</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Medlemsavgifter	19 510.00	17 250.00
Övriga intäkter	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Summa	19 510.00	17 250.00
<u>Kostnader</u>		
Bankavgifter	1 110.00	1 110.00
Mötesavgifter	0.00	625.00
Bidrag till vägföreningen	0.00	25 000.00
Grovsopshämtning	<u>1 875.00</u>	<u>1 875.00</u>
Summa	2 985.00	28 610.00
Årets resultat	16 525.00	- 11 360.00

Balans (Kassa)

<u>Postgiro</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Ingående balans 1 juli	22 128.21	33 488.21
Årets resultat	<u>16 525.00</u>	<u>- 11 360.00</u>
Utgående balans 30 juni	38 653.21	22 128.21

Landsort, 2014-07-02

Ulla Litzén, Kassör

Revisionsberättelse Landsorts Arrendatorförening verksamhetsåret 2013-2014.

Undertecknad har tagit del av räkenskaperna i Landsorts Arrendatorförening.

Räkenskaperna är i god ordning och speglar väl föreningens ekonomiska ställning.

Tillstyrker mot denna bakgrund att årsmötet godkänner resultat-och balansräkningen och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2013-2014.

Stockholm den 11 augusti 2014



Birgitta Guldevall

Motion till Arrendatorföreningens årsmöte 2014

Denna motion syftar till att sänka kostnaderna för Landsorts samfällighetsförening och därigenom spara betydande belopp för dess arrendatorer, hyresgäster och företagare

Våren 2007 började SFV lägga ledningar från arrende A Hultling mot arrende C Hultling m.fl. Ledningarna utgjordes av va-ledningar, kablar samt el-rör. Vid passage av arrende Lundberg lades ledningarna i Vägföreningens diken vilka därefter fylldes igen. Befintliga vägtrummor från arrende Öberg/Steen i söder avlägsnades vid schaktarbetet och ersattes ej. Undertecknad påpekade det olämpliga i förfarandet för den för arbetet ansvarige, SFV:s förvaltare Bo Näsström, vilken valde att bortse från påpekandet.

Avsaknaden av diken leder till att dålig dränering av vägen vilket orsakar många s.k. potthål i vägbanan och höga underhållskostnader för denna sträcka. Vid kraftig nederbörd eller snösmältning står vägen tidvis under vatten. En annan konsekvens är att vatten tränger in i ett av arrende Lundbergs uthus och tre av mina uthus. Därtill har ytvatten trängt ned i färskvattentäkten, borrad brunn, öster om vägen vid arrende Heikensten. Förhållandet med den bristfälliga dräneringen uppmärksammades av Trafikverkets inspektör vid inspektion av vägen 2013-12-11 och resulterade i en notering i besiktningsdokumentet, (bifogas). Denna tjänsteanmärkning innebär att förhållandet uppmärksammats av den myndighet som svarar för statsbidrag till vår väg.

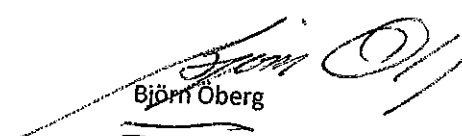
Vid styrelsemöte med Landsorts vägförening den 6 mars i år togs frågan upp. Jag ställde frågan till SFV:s närvarande fastighetsdirektör J Hammarstedt om SFV är beredd att ta ett större ekonomiskt ansvar för dräneringsproblemet på aktuell vägsträcka än de 45 % SFV har i samfällighetsföreningen. Svaret blev avvisande, Hammarstedt medgav att SFV tidigare "gjort en mindre lyckad insats" men ansåg samtidigt att alltför lång tid förflutit för att SFV skulle åtgärda problemet i dag

Eftersom SFV försatt den fungerande dräneringen ur funktion genom ett oprofessionellt utfört arbete är hänvisningen till att lång tid förlupit irrelevant och icke godtagbart argument. Arbetet som lett till väsentlig försämring av vägens status har faktiskt beslutats och utförts av SFV. Den rimliga lösningen är att SFV återställer vägen till ett godtagbart skick och står för samtliga kostnader. Det är oklart om SFV samrått med övriga intressenter i vägföreningen till exempel Landsorts byalag och SjöV innan arbetet utfördes för nu sju år sedan.

Kostnaden för återställning har efter konsultation med Nynäshamns Lastbilscentral uppskattats till ca 300.000:- + moms, i bästa fall, och under förutsättning att inga sprängningsarbeten behöver göras eller andra komplikationer inträffar. Detta ger en uppskattad kostnad för fritidsarrenden och hyreslägenheter på 2.565:- och för fastboende arrendatorer på 3.850:-. Dessa kostnader hade aldrig uppstått om SFV utfört arbetet med professionell kvalitet från början.

Jag föreslår därför att LAF på årsmötet 2014 utser en förhandlingsgrupp som får i uppdrag att förhandla fram en för de boende och verksamma på ön gynnsammare överenskommelse än den som i dag gäller, där arrendatorskollektivet står för 55% av totalkostnaden. Förhandlingsgruppen skall ha mandat att förhandla med högsta nivå i SFV:s ledning.

Landsort den 15 april 2014


Björn Öberg