

PROTOKOLL ÅRSMÖTE I LANDSORTS ARRENDATORFÖRENING

TID SÖNDAGEN DEN 2 AUGUSTI 2015 KLOCKAN 11.00
PLATS KAPellet LANDSORT

Bilaga	Ärende
1	Närvarolista och röstlängd
2	Fullmakter
3	Verksamhetsberättelse samt resultat och balansbalansräkning
4	Revisionsberättelse
5	Fråga om mandat för styrelsen

1	Mötet öppnades av föreningens ordförande Mattias Miksche
2	Till ordförande att leda årsmötets förhandlingar valdes Håkan Ahlqvist
3	Till sekreterare vid dagens möte valdes föreningens sekreterare Bo Furevik
4	Röstlängden fastställdes i form av närvarolista
5	Dagordningen fastställdes enligt förslag, med förändringen att punkt 13 "Redovisning av förhandlingar med SFV och kommunen gällande friköp & Agenda Landsort" lades samman med punkten om styrelsens verksamhetsberättelse
6	Till justeringsmän valdes Anders Ericson och Elisabeth Hackelsjö
7	Noterades att årsmötet var stadgeenligt utlyst
8	Parentation över avlidna medlemmar och en tyst minut
9	Mattias Miksche gick igenom styrelsens verksamhetsberättelse 2014 – 2015 och genomförde en noggrann genomgång av utvecklingen i frågan om friköp av arrendetomter och Agenda Landsort. Noterades att frågan de senaste månaderna fått ett genombrott. Styrelsen kommer på uppdrag av SFV och Nynäshamns kommun att genomföra en enkätundersökning för att utreda medlemmarnas seriösa intresse av att friköpa sin arrendetomt. Till grund ligger den av SFV tidigare genomförda värderingen per arrende. Föreningens kassör Ulla Litzén gick igenom resultat- och balansräkning. Verksamhetsberättelsen och resultat- och balansräkningen fastställdes och lades till handlingarna
10	Revisionsberättelsen lästes upp och lades till handlingarna
11	Styrelsen beviljades ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2014 – 2015
12	Årsmötet beslutade att lämna årsavgiften oförändrad med 250 kronor

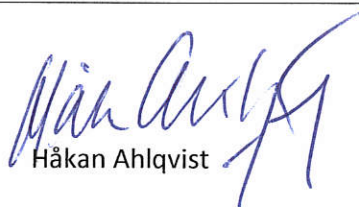
AE

BH

UK RR

13	Årsmötet beslutade enhälligt att ge styrelsen mandat att • Utredda förutsättningarna för individuella, frivilliga friköp av arrendetomter på Landsort för verksamhetsåret 2015 – 2016 • Om förutsättningar under året visar sig finnas förhandla om principer, priser och villkor för friköp för att kunna uppnå en gemensam grupprabatt Noterades att slutliga uppgörelser träffas mellan SFV och enskild arrendator
14	Årsmötet beslutade att styrelsen för Arrendatorsföreningen ska ha en sammansättning enligt följande: • Mattias Miksche, 1 år kvar. Ordförande • Bo Furevik, omval 2 år. Sekreterare • Ulla Litzén, 1 år kvar. Kassör • Claes Sjöblom, 1 år kvar. Ledamot • Nina Ekman, nyval 2 år. Suppleant Mattias Miksche tackade avgående styrelsemedlemmen Zandra Schumacher för sitt engagemang i styrelsens arbete
15	Till revisor valdes Birgitta Guldevall, till revisorssuppleant valdes Maria Avander
16	Till valberedning valdes Margaretha Kriisa Sjöblom och Hans Glaumann
17	Övriga frågor • Styrelsen ombads att ta erforderliga kontakter för att få till stånd "Röja på Öja". Noterades att byalaget på Landsort och arrendatorsföreningen kommer att agera tillsammans i frågan • Det noterades att det är olyckligt att båtar ligger uppställda på land år ut och år in • Styrelsen ombads att kontakta SFV gällande fågelstationen som är i mycket dåligt skick, med önskan om att ställa den i ordning • Fråga ställdes om status på projektet om gemensam avfallsstation. Styrelsen åtog sig att undersöka läget. Uppmaning att tänka miljövänligt och sortera korrekt. Noterades också att nuvarande sopsystem fungerar bra ur servicesynpunkt. • Årsmötet delgavs information av Roland Steen om det pågående arbetet med det så kallade KIKA-projektet
18	Håkan Ahlqvist och Mattias Miksche tackade för det stora deltagandet och engagemanget från årsmötets deltagare


Bo Furevik


Håkan Ahlqvist


Anders Ericson


Elisabeth Hackelsjö



NÄRVARO FÖRTECKNING OCH RÖSTLÄNGD 2015-08-01

Bilagor 1

1.

NAMN

ÄRREDE NUMMER

PER GREFSTAD

Claes Sjöblom
+ Fullmakt Silver

~~45~~
49

Ulla Litzén
+ Fullmakt Rösberg

44
56

Lisabet Ahlqvist

Dag Hackelsjö

43

Elmuth Hackelsjö

"

Carin Boldin-Bagge

6 Ny mailadress:
cboldinbagge@gmail.com

Christina Liljegren

6

Hulph

Hans Glaumann

11

glaumann@telia.com

Anna Glaumann

12

annaglaumann@
hotmail.com

Björn Nordeström

46

Pers Löwenberg

21

Fullmakt

Claes Mellström

22

Marie Smith

25

Gunnel Örn

63, ny mail: nilla.landsort
@gmail.com

Björn Örn

19

Eva Weyhammar

40

Monica Seving Bröms

52

monica.broms@
alter.se

Bo Seving

10A fullmakt

Elizabeth Sjö

1. 33 polarn@hotmail.com

Nina Ekman

57 nina.ekman@concent.se

ARTHUR HULTWING

30 Peter Rosén

Eiv Sjöström

50

Julia Ahlqvist

08 + 09 Roland Westlund

Karin Furevik

61

B

NAMN

AKRENDE

2.

Lane Wall	38 B	
B. Öberg	41	
" fullm B. Westerh.	31	
Bo Luggvold	51	
Eva Lind	20	
Kersti Krantz	17	
JONAS JONSON	54	
STEN E. LARSON	47	
Ole Grunder	13	
Karstensten	14	
Anders Zindam	59	
Henrik Kriisg	32 B	
BERNT SÖDLING	58	
Gunnilla Södling	"	
Charlotta Lindgren Östlund	4	
Peter Öhn	4	
Stefan Mothander	23	
CARL ANDRÉN	2	
Loni Zin	53	
Poland Steg	35	
Emadnillom Bachman	23	
Helene Miksche		Zan On
Håkan Ahlgvist	08	
BO FUREVIX	24	
+ Mattias Miksche	27	

FULLMAKT

FÖR

BJÖRN ÖBERG

ATT FÖRETRÄDA MIG VID ARRENDATOR -

FÖRENINGENS ÅRSMÖTE 2015-08-02

LANDSORT 2015 07 22



BARBRO WESTERHOLM (330616-0825)

MOBIL 070 671 0388

Barbro Westerholms egenhändiga
namnteckning beviljas:



OLE DREBOLT

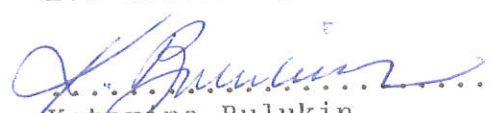
FULLMAKT

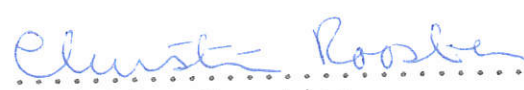
Fullmakt för Lars Löwenberg (301230-1218) att företräda nedanstående ägare till Landsort, arrende 121, i alla frågor gällande arrende, vatten och avloppsföreningen, byalaget och övriga frågor gällande nämnda arrende.

Stockholm den 8/8 1998


.....
Eva Löwenberg


.....
Robert Löwenberg


.....
Katarina Bulukin


.....
Christina Rooslien

Fullmakt 2015-08-01

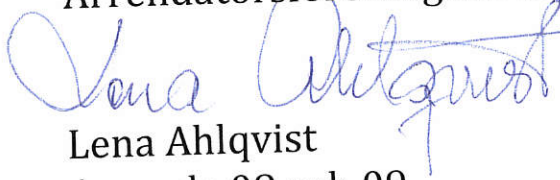
Härmed ges Clas Sjöblom fullmakt
att föra vår talan vid Landsorts
arrendatorförenings årsmöte den 1 aug
2015.

Per Johansson
(tomt nr 49)

Zingita Silfver

Fullmakt

Härmed ger jag fullmakt till Håkan Ahlqvist att företräda mitt medlemskap i föreningen för arrende 08 vid Arrendatorsföreningens årsmöte 2015-08-02.



Lena Ahlqvist
Arrende 08 och 09

Bevittnas



VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR LANDSORTS ARRENDATORSFÖRENING 2014-2015

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 sex (6) protokollförda sammanträden under verksamhetsåret samt i övrigt samverkat via telefon och haft en omfattande mailkorrespondens.

Den av styrelsen utsedda utredningsgruppen i friköpsfrågan har under året bestått av Håkan Ahlqvist, Lars Heikensten samt Mattias Miksche. Utredningsgruppen har haft 6 st interna möten, omfattande mailkorrespondens samt ett antal möten och telefonkontakter med Statens Fastighetsverk (SFV) och Nynäshamns kommun.

Styrelsens och arbete har under året i huvudsak handlat om Agenda Landsort och arbetet med att utreda ett eventuellt friköp av arrendetomter.

FRIKÖPSFRÅGAN

Efter att Styrelsen i Arrendatorföreningen 2008 gjort en enkätundersökning om medlemmarnas intresse av fortsatt arrende resp friköp av tomtmark, så bestämde Årsmötet 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 ledde sedermera till att SFV och Nynäshamns kommun påbörjade en dialog som under hösten 2012 utmynnade 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 utmytna 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.*

Arbetet i Agenda Landsort har framskridit i en låg takt. Den främsta anledningen till förseningen är att det tagit lång tid för SFV och kommunen att först enas om vilka och hur stora investeringarna bör vara, samt därefter frågan om hur dessa investeringar skall finansieras. En annan anledning till förseningen är att man tagit ett för stort grepp från början och inte fokuserat på ett visst antal genomförbara projekt.

Nynäshamns kommuns egna agenda i frågan om Landsort har också varit oklar – under det senaste året har vi hört både att kommunen å ena sidan diskuterat konkreta bud på att köpa hela ön av SFV, och å andra sidan hört att det fattats politiska beslut om att INTE vilja äga ön.

Genom ständiga kontakter och direkta möten med SFV resp Nynäshamns kommun har styrelsen under året försökt att driva processen framåt samt hjälpa till med att konkretisera frågeställningar. Under hösten och vintern började så mer konkreta förslag på investeringar ta form allt eftersom olika utredningar blivit klara och omarbetats.

VA-anläggningar

Det största arbetet har gällt den framtida dimensioneringen av VA-systemet; både på vattensidan och avloppssidan. Fram till förra året var VA-systemet dimensionerat för 120 *personequivaltenter* (PE), dvs 120 personers genomsnittliga mängd föroreningar i avloppsvatten som en person ger upphov till per dag.

Ett konsultbolag har tillsammans med styrgruppen för Agenda Landsort undersökt och kostnadsbedömt olika scenarier för utbyggnad av VA-systemet. I det förslag som vi nu enats om skall VA-systemet byggas ut till 500 PE.

- Detta sker genom att man på vattensidan utöver de befintliga brunnarna bygger ut avsaltningsanläggningen från förra årets 400 liter per timme till 1200 liter per timme. Detta bör räcka även i ett scenario med nya fastboende och en ökande turism.
- På reningssidan måste reningsverket byggas ut väsentligt för ökad kapacitet; både direkt reningskapacitet samt ytterligare ackumulatortankar som kan fånga upp korta användningstoppar vid t ex midsommar. Även reningshuset behövs byggas ut.
- Dessutom behöver ledningsnätet vid Fyrslingan lagas och kompletteras och sugledningen för sjövattnen förlängas och förankras.

Totalt handlar uppgraderingen av VA-nätet från 120 till 500 PE genom ovanstående åtgärder om en investering på ca 5-7 msek.

Hamnar

I arbetet med att fastställa investeringsnivå på hamnarna har ett annat konsultbolag undersökt olika investeringsalternativ och -nivåer. Arbetet omfattar upprustning samt ny- och tillbyggnad i anslutning till befintliga kajer i Öster- och Västerhamn. Arbetet omfattar även muddring i hamnbassäng samt anläggning av förtöjningsanordningar, belysning och elförsörjning.

Föreslagen lösning i Västerhamn:

- En ny kaj på ca 12,5 m föreslås anläggas i hamnens yttre del samt en angränsande tillfartsväg för att möjliggöra transporter till och från kajen.
- Kajen utformas för att kunna ta emot vintertrafik samt dimensioneras att klara av aktuella våg- och islaster och ska utformas med ett betongdäck grundlagd på plintar.
- Muddring utförs till ramfritt djup av ca 4,5 m under medelvatten.

Föreslagen lösning i Österhamn:

- Ombyggnad av befintlig kaj där den kortas av med ca 5,5 m och breddas med ett betongdäck. Kajen förstärks.
- Kajen utformas för att kunna ta i mot vintertrafik samt dimensioneras att klara av aktuella våg- och islaster.
- På land anläggas en stävklack med tillfartsväg för att möjliggöra transporter till och från fartygen. I anslutning till stävklacken anläggs även ett ledverk för att möjliggöra angöring av fartyg.
- Muddring kommer att utföras till ramfritt djup av ca 4,5 m under medelvatten

Genom dessa åtgärder kommer godshanteringen på kajerna förbättras, anläggningarna handikappanpassas samt säkerheten för passagerare och båtbesättning förbättras avsevärt. In- och utpassage i hamnen kommer bli enklare samt mer plats beredas att vända passagerarbåtarna. Bottendjupet i båda hamnar utökas.

*Totalt handlar uppgraderingen av Öster- och Västerhamn om en investering på ca **10 msek**.*

Finansiering

Då SFV enligt sitt regelverk inte kan låta intäkter från friköpta tomter bli återinvesterade på Landsort har ett antal olika möjligheter undersökts för att säkerställa att så kan ske.

Huvudspåret i finansieringsfrågan för ovanstående investeringar har under året istället varit att en tredje part skall agera exploatör och lösa finansieringen genom att köpa den detaljplanerade delen av Landsort (byn/Storhamn) av SFV, genomföra friköp till de arrendatorer som så önskar, investera i VA och hamnar, samt sedan sälja tillbaka de delar som inte friköpts till SFV.

I början av juni stod det klart att den tilltänkta exploatören som under flera månader räknat på projektet inte längre var intresserad. Agenda Landsort stod därmed plötsligt inför risken att abrupt läggas ned – och därmed även de behövliga investeringarna i hamnar och VA, samt de många ytterligare planerna för utvecklingsarbete av ön.

Nuläge

Under de senaste veckorna har det skett ytterligare preciseringar av investeringsnivåerna för VA och hamnar och SFV har nu meddelat att man kan genomföra de investeringar som diskuterats på egen hand, eftersom totalbeloppet nu ryms inom den sedvanliga driftsbudgeten för ön. Det behövs m a o ingen extern finansiering längre, utan de viktigaste delarna av Agenda Landsort som kommunen och SFV kommit överens om kan nu genomföras och finansieras av SFV självt.

SFV och Nynäshamns kommun har nu givit Arrendatorföreningen i uppdrag att undersöka

B2

den faktiska viljan bland arrendatorerna att köpa sina arrendetomter. Styrelsen planerar därför att inom de närmaste veckorna presentera en **enkätundersökning**, där medlemmarna ombeds att anmäla om man är seriöst intresserad av att friköpa sin arrendetomt givet ett visst prisintervall.

- Bifogat till Verksamhetsberättelsen finns den externa värdering per enskilt arrende som gjordes av en extern värderingsfirma för SFV år 2010. En allmän värdering som gjorts av samma värderingsfirma 2015 visar på att priserna från 2015 inte stigit; snittvärdet per arrendetomt bedöms vara 900,000 – 1,4 mkr.
- I det fall tillräckligt många av arrendatorerna vill friköpa, kommer vi kunna begära en grupprabatt vid det första köptillfället. En sådan grupprabatt brukar ligga på 20-25%.
- I det fall man inte vill friköpa får man som tidigare nämnt fortsätta arrendera sin tomt.
- Att vid ett senare tillfälle friköpa sin arrendetomt kan möjligen ske, men då antagligen utan grupprabatt, samt om prisbilden förändrats, till ett högre pris.

Givet årsstämman fortsatta bemyndigande till styrelsen att driva friköpsfrågan vidare, enkätens utfall och att detaljfrågorna kring investeringsnivåer och eventuella förvaltningsfrågor kan lösas förväntar sig styrelsen att kommunen och SFV i höst går vidare i arbetet till den sista fasen, nämligen arbetet med en ny detaljplan samt arbetet med att stycka av de som vill friköpa sina arrendetomter.

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 2015-16 kvarstår med en medlemsavgift på 250 kr trots att föreningens likviditet f n är god.

VÄGFRÅGAN

Under 2014-15 har styrelsen fortsatt engagerat sig i frågan om skötsel och huvudmannaskap för vägarna på Landsort; ordförande Mattias Miksche har suttit i styrelsen för Samfällighetsföreningen och på så sätt försökt verka för medlemmarnas bästa.

Alla kostnader för skötsel och underhåll av vägarna på Landsort, samt kostnader för vägbelysningen och färjeläget i Norrhamn kommer 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.

Samfällighetsföreningen har under sitt första år lagt ner mycket arbete och fått mycket gjort men åsiktsskillnaderna i styrelsen kring omfattningen av investeringar samt kostnadsläget för vägskötseln har varit betydande. Den budget som lades fram på ordinarie årsstämman den 24 maj röstades ner av medlemmarna och en ny, lägre, budget lades därefter fram av en ny styrelse och godkändes på extra stämma den 18 juli.

RÖJA PÅ ÖJA & TILLGÅNG PÅ VED

Under hösten 2014 ordnades inte Röja på Öja sedan Länsstyrelsen av någon anledning agerat och satt stopp efter att ha blivit utbudna till ön. Vi vet att detta varit en av de mest uppskattade aktiviteterna på ön och som stärkt gemenskapen. Det har dessutom gett dem som önskat en möjlighet att hantera sina vedbehov.

Styrelsen håller på att undersöka bakgrunden till beslutet och kommer att verka för att få det omprövat.

För Landsorts Arrendatorförening 2015-08-02

Ulla Litzén

Zandra Schumacher

Bo Furevik

Mattias Miksche

Claes Sjöblom

Landsorts Arrendatorförening**Resultaträkning**

<u>Intäkter</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Medlemsavgifter	17 250.00	19 510.00
Övriga intäkter	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Summa	17 250.00	19 510.00
 <u>Kostnader</u>		
Bankavgifter	1 111.50	1 110.00
Advokatutgifter	2 375.00	0.00
Porto	140.00	0.00
Grovsopshämtning	<u>1 875.00</u>	<u>1 875.00</u>
Summa	5 501.50	2 985.00
Årets resultat	11 748.50	16 525.00

Balans (Kassa)

<u>Postgiro</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Ingående balans 1 juli	38 653.21	22 128.21
Årets resultat	<u>11 748.50</u>	<u>16 525.00</u>
Utgående balans 30 juni	50 401.71	38 653.21

Landsort, 2015-07-04



Ulla Litzén, Kassör

Min revisionsberättelse har avgivits

23/7 - 2015



Birgitta Guldevall, Revisor

Revisionsberättelse Landsorts Arrendatorförening verksamhetsåret 2014-2015

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 balansräkning och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2014-2015.

Landsort den 23/7-2015



Birgitta Guldevall

Fråga om mandat för styrelsen

- Styrelsen ber Årsstämman om fortsatt mandat att utreda förutsättningarna för individuella, frivilliga friköp av arrendetomter på Landsort för verksamhetsåret 2015-2016.
- Om förutsättningar under året visar sig finnas för friköp ges styrelsen mandat att förhandla om principer, priser och villkor för friköp för att kunna uppnå en gemensam grupprabatt.
- Slutgiltiga uppgörelser träffas självfallet mellan SFV och enskild arrendator.