Sommarstugeföreningen Femöre 1:1
ÅRSMÖTE, söndagen den 26 maj 2013, kl 13.00

Plats: Folkets Hus, Oxelösund

§ 0 MÖTETS ÖPPNANDE
Ordförande Gunnar Rabe öppnade mötet. Ca 100 medlemmar var närvarande.

§ 1. FRÅGAN OM KALLELSE SKETT PÅ BEHÖRIGT SÄTT
Godkändes, då kallelse med dagordning postades den 18/4.
155 medlemmar hade betalt årsavgiften före dagens möte, varav 20 nya medlemmar.
Se bil 1 o 2, kallelse och dagordningen.

§ 2. VAL AV TVÅ JUSTERINGSMÄN
Per Tornberg och Hans-Åke Lanthén valdes.

§ 3. VAL AV ORDFÖRANDE FÖR MÖTET
Sittande Gunnar Rabe valdes.

§ 4. VAL AV SEKRETERARE FÖR MÖTET
Sittande Jan Bäckström valdes.

§ 5. STYRELSENS BERÄTTELSE FÖR VERKSAMHETSÅRET
Ordförande redogjorde för vilka frågor som föreningen har drivit under verksamhetsåret.

*Arrenden*
Det som upptagit styrelsens arbete mest under verksamhetsåret har varit frågan om de nya arrendena. Här har styrelsen bildat ett särskilt arbetsutskott för arrendefrågor, bestående av Gunnar Rabe, Jan Bäckström och Tommy Sjöö. Föreningen har anlitat advokaten Agneta Gustafsson med stor erfarenhet av processer kring arrende-, hyres- och tomträttsfrågor. Det har varit mycket lärorikt och hennes inlagor har med stor sannolikhet bidragit till att Oxelösunds kommun blivit mer förhandlingsvillig än den annars skulle ha varit.

Mot bakgrund av att arrendenivåerna i Oxelösunds omgivning var på väg mot mycket höga nivåer tog föreningen kontakt med kommunen för direkta förhandlingar om arrendena. Avsikten var att sätta ett tak för nivåerna innan det hade etablerats ett s.k. ortspris på de högre nivåerna. Eftersom det är 20 år sedan reglering skedde blev det tyvärr ändå stora procentuella höjningar. De nya nivåerna är för Femöre:

Strandtomter (23 000/år)
Strandnära med sjöutsikt (19 000/år)
Strandnära utan sjöutsikt och ej strandnära men med sjöutsikt (17 000/år)
Ej strandnära, utan sjöutsikt (15 000/år)

Och på öarna
Strandtomter (22 000/år)
Ej strandtomter (17 000/år)

Om det föreligger väsentliga avvikelser inom eller i angränsning till arrendestället, som har negativ inverkan på arrendeställets attraktivitet skulle kommunen komma att ta hänsyn till detta när avgiftsnivån skulle fastställas.

Förbättring av de allmänna villkoren har också uppnåtts, t.ex. får man avverka mindre träd, viss uppmjukning avseende bygglov har skett och ”angiveriparagrafer” m.m. har borttagits.

Arrendatorerna har nu fått ut de nya avtalen och om man inte vill godta nivåerna kan man tacka nej till budet och ange vilka skäl man har för att få en lägre avgift. Kommunen har sagt att man kommer att besvara detta innan man hänvisar ärendet till Arrendenämnden i Västerås.

Sommarstugeföreningen har anslutit sig till Bostadsarrendatorernas RiksOrganisation (BARO), där Gunnar Rabe är vice ordförande. Organisationen ska tillgodose arrendatorernas intressen gentemot markägarna. Man håller nu på att se över lagstiftningen på arrendeområdet och Baros ordförande Östen Johansson är ledamot i den statliga Arrende- och tomträttsutredningen.

Medlemmarna ställde frågor och gav synpunkter, bl.a. var man kritisk till hur kommunen bedrivit processen och att man i följebrevet till avtalet gett intryck av att om arrendatorn inte godtar nivån går ärendet direkt till Arrendenämnden.

*Fullmakter makuleras*
De fullmakter som lämnats för att Agneta Gustafsson skulle kunna föra arrendatorernas talan i Arrendenämnden är inte längre giltiga, eftersom uppdraget till Gustafsson avslutats. Med stämmans godkännande kommer de därför att makuleras.

*Friköp*
För snart ett par decennier sedan sålde kommunen 31 tomter på Danviksholmarna, Alklubbarna och ett par holmar till. Priset blev efter vissa processer satt till 70 % av bedömt marknadspris. Därefter har några få tomter sålts på öarna. På Lastudden vid Stjärnholm har kommunen erbjudit arrendetomter till försäljning sedan ganska länge till ograverat marknadspris, dvs. utan hänsyn till att tomterna ”belastas” av arrenden. Någon enstaka tomt är såld, då innehavaren behövde äga tomten som säkerhet för lån.

Det är nu aktuellt med fastighetsbildning och försäljning av arrenderade tomter på Västra Femöre. Föreningen har genom Gunnar Rabe intensivt bearbetat politiker och tjänstemän för att skapa förståelse för att priset för en arrenderad tomt ska vara lägre än för en helt ren tomt. Argumenten är bl.a.

- Värdet av ett arrende kan anses vara inköpspriset minskat med värdet av huset. Har jag köpt stället för 2 miljoner och huset är värt 500 000 blir alltså arrenderättens värde omkring 1,5 miljoner. Detta värde tillhör arrendatorn. Om man redan disponerar fritt över ett så stort värde, varför kan man då vilja friköpa?
- Arrenderätten är stark och det finns skyddslagstiftning mot alltför höga arrenden.

- Efter ett friköp fördubblas fastighetsavgiften på huset i vissa fall och man måste börja betala fastighetsavgift för marken
- Engångsavgift i form av stämpelskatt på 1,5 % av försäljningspriset ska betalas.
- Det finns risk att vi i Sverige får sänkta ränteavdrag och höjda fastighetsskatter i framtiden.

Kommunen har hittills vidhållit principen att arrendetomterna ska säljas till ograverat marknadsvärde. En tomt på Västra Femöre har erbjudits till försäljning för 1,8 miljoner kronor. Kommunen planerar att gå ut med fler erbjudanden på Västra Femöre och på sikt på öarna.

*Detaljplaner för V Femöre*

Detaljplanen för området fram till gamla bondgården har trätt i kraft och det ska vara klart för fastighetsbildning inom kort. Lantmäteriet lär vara trång sektor just nu. Detaljplanen för området utanför, dvs. söder om bondgården planeras att bli antagen av kommunen på senhösten. Det finns risk att den överklagas. Länsstyrelsen har för denna plan hävdat strandskyddet hårdare vilket dels, positivt nog, lett till att det blir färre nya tomter, dels till det negativa att tre arrendatorer blir av med sina uddar.

*Vatten och avlopp*

Tommy Sjöö informerade om det genomförda VA-projektet på Södra Femöre. 24 arrendatorer har betalat för att kunna ansluta till huvudledningen och 17 av dessa drar redan från början in ledningarna till sina hus. Kostnaderna ligger mellan 120 tkr och 260 tkr per tomtplats. Ursprungskalkylen har hållit bra och den har under tiden förbättrats genom att Femörefortet har anslutit sig och att kommunen lagt ner elkablar i VA-diket och bidragit till finansieringen. Det som återstår är att snygga till efter markarbetena.

Inger Barkman informerade om avloppsprojektet på Danviksholmarna. Av 14 ställen där har 10 stycken anslutit sig och kostnaden för detta sommaravloppssystem har landat på 70 tusen kronor per hushåll.

Det finns fler vattenföreningar på öarna som arbetar med vatten- och avloppsfrågor. Det går just nu lite trögt med kommunen, där arbetet med Skärgårdsplanen har avstannat. En planarkitekt ska anställas för att arbeta med bl.a. den frågan.

*Vindkraft*

Jan Bäckström informerade att kommunen inte tillgodosett Sommarstugeföreningens yrkande att översiktsplanen ska innehålla skrivning om att storleken på kraftverken i havet ska begränsas så att de inte dominerar landskapsbilden sett från viktiga utsiktspunkter. Militären har dock lagt in veto mot uppförande av vindkraftverk i det utpekade området. Detta kan bara upphävas av regeringen.

§ 6. REVISORERNAS BERÄTTELSE

Berättelsen lästes av revisorn Maria Lanthén och godkändes. Se bil 3. Kassabehållningen var 81 324 kronor den 31 december 2012. Årets resultat blev 1 161 kronor. Se bil 4.

§ 7 FRÅGAN OM ANSVARSFRIHET FÖR STYRELSEN
Beviljades.

§ 8. VAL AV STYRELSELEDAMÖTER

| | | |
|---|---|---|
| Gunnar Rabe | ordförande | 2 år omval |
| Hans Carlsson | kassör | 2 år omval |

Ovanstående valdes. Se bil 5.

Styrelsen består i övrigt av

| | | |
|---|---|---|
| Jan Bäckström | sekreterare | 1 år kvar |
| Håkan Anderson | ledamot | 1 år kvar |
| Jan Agnevik | ledamot | 1 år kvar |

§ 9. VAL AV STYRELSESUPPLEANTER

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tommy Sjöö | suppl. | 1 år | omval |
| Inger Barkman | suppl. | 1 år | omval |

Ovanstående valdes Se bil 5.

§ 10. VAL AV TVÅ REVISORER OCH SUPPLEANT

| | | | |
|---|---|---|---|
| Maria Lanthén | ordinarie | 1 år | omval |
| Eva-Lena Berglund | ordinarie | 1 år | omval |
| Eva Sundberg | suppleant | 1 år | omval |

Ovanstående valdes. Se bil 5.

§ 11. VAL AV VALNÄMND

| | | |
|---|---|---|
| Carl-Olov Andersson | 1 år | omval |
| Kjell Nilsson | 1 år | omval |
| Lars Wallin | 1 år | omval |

Ovanstående valdes. Se bil 5.

§ 12. FÖRSLAG TILL STYRELSEARVODEN
Ingen ändring. 900 kr för ledamot och 450 kr för suppleant. Antogs.

§ 13. FASTSTÄLLANDE AV ÅRSAVGIFT
Beslutades att årsavgiften för 2014 skall vara 150 kronor för medlem.

§ 14. FRÅGA OM EXTRA UTDEBITERING FÖR JURISTHJÄLP I ARRENDEFÖRHANDLINGARNA .
Beslutades om en extra debitering på 200 kronor för arrendatorerna att bidra till kostnaderna för anlitad juristhjälp i samband med arrendeavgiftsförhandlingarna.

§ 15. RAPPORTER
Se styrelsens berättelse, § 5.

§ 16. BEHANDLING AV FRÅN STYRELSEN ELLER MEDLEMMAR ANMÄLDA FRÅGOR

Inga frågor förelåg.

17. NYA MEDLEMMAR

Nya medlemmar är:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 42 : S Femöre | Ulrika Strömberg | Ankarsrumsgatan 47 | 163 50 SPÅNGA |
| 1 : 43 Femöre, Insjön 2 | Jessica & Stefan Lundberg | Poppelvägen 11 A | 135 52 TYRESÖ |
| 58 : S Femöre | Per Kjellin | Strindbergsgatan 25 | 754 21 UPPSALA |
| | Kim Sherwood | | |
| 25 : V Femöre | Birgitta Arstad Strömberg | Björkebyvägen 20 | 175 64 JÄRFÄLLA |
| 82 : Ljungholmen | Maria & Mats Gerdin | Kapellvägen 38 | 141 70 SEGELTORP |
| 149 : Fisklösen | Ingalill Lagerlöf | Svanvägen 26 | 611 62 NYKÖPING |
| 160 : Hasselö | Lennart Dahlin | Trumpetarbacken 14 | 611 57 NYKÖPING |
| 33 : V Femöre | Mikael Berkesand | Hagvägen 70 | 141 70 SEGELTORP |
| 26 : V Femöre | Helena Vesterlund | Sjöviksbacken 8 | 11758 STOCKHOLM |
| V Femöre 23 | Tuula Tidlund | Järnvägsgatan 46 B | 611 30 NYKÖPING |
| 106 : Furön | Per Hjelm | Ängsbergsvägen 34 | 14142 HUDDINGE |
| 2 : Beten | Birgitta Åseskog | Styrbordsgatan 14 | 12065 STOCKHOLM |
| 169 : Hasselö Bergö | Lasse Widebeck | Primusgatan 81 | 11267 STOCKHOLM |
| 157 : St Hasselö | Åse Hultberg | Skogsvägen 18 | 613 00 OXELÖSUND |
| 31 : V Femöre | Håkan Jonsson | Platensgatan 15 2 tr | 582 20 LINKÖPING |
| 98 : Furön | Kurt Linder | G:la Oxd, Furö 98 | 613 31 OXELÖSUND |
| 192 : V Alklubben | Cay Nylund | Lovisagatan 317 | 55474 JÖNKÖPING |
| 156 : St Hasselö | Anneli & Per Andersson | Barytongränden 12 | 224 68 LUND |
| 125 : Aspholmen | Yvonne & Gert Lindell | Mastvägen 48 | 61335 OXELÖSUND |
| 157 : St Hasselö | Carl-Magnus Fransson | Bie Idavallen | 641 96 KATRINEHOLM |

De hälsas välkomna till föreningen!

En medlem har lämnat föreningen:

§ 18. ÖVRIGA FRÅGOR

Inga övriga frågor förelåg men Perry Sörensen tackade styrelsen för ett stort och framgångsrikt arbete, varefter mötet avslutades.

Oxelösund den

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Gunnar Rabe | Jan Bäckström |
| ordförande | sekreterare |
| _____ | _____ |
| Per Tornberg | Hans-Åke Lanthén |
| justerare | justerare |