Sommarstugeföreningen Femöre 1:1
ÅRSMÖTE, söndagen den 2 juni 2019, kl. 13.00

Plats: Koordinaten, Eventsalen i Oxelösund

§ 0 MÖTETS ÖPPNANDE
Ordförande Gunnar Rabe öppnade mötet. Ett 70-tal medlemmar inkl. styrelse var närvarande.

§ 1. FRÅGAN OM KALLELSE SKETT PÅ BEHÖRIGT SÄTT
Godkändes, se bilaga 1 och 2

§ 2. VAL AV TVÅ JUSTERINGSMÄN
Inger Barkman och Per Kjellin 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 inledde med att tacka medlemmarna för den närmast totala uppslutningen kring att betala extra avgift om 1.200 kronor för att bekosta advokatkostnader. Det har varit osedvanligt besvärliga förhandlingar, både i Arrendenämnden och dessförinnan direkt med kommunen. Förutom arrendeavgifterna behandlades också frågan om det generella byggstoppet på av kommunen utarrenderad mark, samt frågan om hur stora tomter vi arrenderar.

Arrenden
Tre arrenden på S Femöre och ett på V Femöre var uppe till behandling i arrendenämnden. De fyra arrendeställena har avtalsperioder som ligger ett år före de övriga inom fastigheten Femöre 1:4. Kommunen hade begärt villkorsändring, innebärande en 50 % -ig höjning av arrendenivån från 1 januari 2018. Den advokat som kommunen anlitat ansåg att man mycket väl hade kunnat begära 100 % höjning.

Kommunens yrkande var alltså att för en tomt med hittillsvarande avgift på 17.000 kr/år skulle avgiften höjas till 25.500 kronor, en tomt på 19.000 skulle höjas till 28.500 kronor och två tomter med avgift 23.000 höjas till 34.500 kronor per år.

Arrendenämndens utslag var att 17.000 blev 24.500, 19.000 blev 27.500 och en av tomterna på 23.000 blev 33.500 kronor. Nämnden fastslog alltså för dessa tomter avgifter som är 1.000 kronor lägre än markägarens yrkande. Den andra dyrare tomten, den på Västra Femöre, fick avgift som var 10.000 kronor lägre än yrkandet. Motiveringen var att den är kraftigt störd av trafiken till Skärgårdsvåfflan, den har fått tomtytan minskad av stora vägen, en insynsskyddande syrenhäck är borttagen och en väg har dragits genom den ursprungliga tomten.

Utslaget innebär att man inte tillmätte kommunens jämförelsetomter på Sjösa/Skinnstrumpan fullt värde. De ligger på närmare 50.000 kr/år. Föreningens

jämförelse inom Oxelösunds gränser, såsom Vivestanäs var inte heller fullt jämförbara men tillmättes visst värde. Man pekade på att Oxelösund har en annan fastighetsmarknad än Nyköping och bör ha ett lägre ortspris för bostadsarrenden.

Efter utslaget i Arrendenämnden har föreningen fortsatt förhandlingarna med kommunen för övriga arrenden, med avtalsperioder ett år senare. För de tre kategorierna har vi förhandlat ner nivåerna ytterligare något med hänvisning till att de tre tomterna på S Femöre är i absolut topp i respektive kategori och inte helt representativa för de övriga i motsvarande kategorier.

Resultatet hittills är att 17.000 blivit 24.250, 19.000 blev 27.250 och 23.000 blev 33.250 kronor per år. Kommunen kommer inom kort att gå ut med erbjudande på dessa nivåer och föreningen står bakom uppgörelsen. Men varje arrendator är inte bunden av detta. Om man tycker sig ha fog för att begära lägre avgift på grund av speciella störningar, svårtillgänglighet e.dyl. kan man vägra skriva under. Ärendet går då till Arrendenämnden, men där får var och en klara sig själv eller anlita ombud på egen bekostnad.

På Femöre är det en kategori kvar att förhandla om. Det är s.k. ”skogstomter”, med nuvarande avgift på 15.000 kronor. Föreningen anser, till skillnad mot kommunen, att det här finns fog för lägre ökning än för övriga kategorier. Ansträngningar ska dock göras för att parterna ska mötas och få en uppgörelse utan att gå till Arrendenämnden.

Kvar finns också arrenden på öarna. Här står parterna för långt från varandra för att det ska bli en uppgörelse direkt mellan parterna. Föreningen vill pröva om man med framgång kan hänvisa till en några år gammal hovrättsdom på Mörkö, där hovrätten ansåg att strandtomter på öar utan landförbindelse skulle ha drygt 40% lägre avgift än motsvarande tomter med landförbindelse. Detta kommer med säkerhet att gå till Arrendenämnden, där föreningen kommer att biträda arrendatorerna på något sätt. Hur det ska gå till kommer att diskuteras vid ett planeringsmöte med Arrendenämndens ordförande, kommunen och föreningen.

Tomtstorlekar
Som en del i arrendeförhandlingarna fördes också diskussioner om vilken typ av tomter som vi arrenderar. Kommunstyrelsen uttalade i januari 2015, att ”generellt sett arrenderar arrendatorn platsen för huvudbyggnaden”. Skulle så vara fallet bör avgifterna vara väsentlig lägre. Med betydande hjälp av föreningens advokat fick vi till slut ett erkännande att vi arrenderar ”den av arrendatorn etablerade tomten”.

Byggstopp på arrenderade tomter
Ett antal medlemmar har sökt eller diskuterat bygglov för om- och tillbyggnader men fått besked från kommunen att man inte beviljar några sådana tillstånd på arrenderad mark. Man ville först göra klart vilka byggbestämmelser som ska gälla i den nya översiktsplanen. Byggstoppet har tillämpats i över två år, men utredningen om byggbestämmelserna är ännu inte påbörjad. Nu har emellertid tjänstemännen meddelat att det generella byggstoppet är borttaget. Vanligt bygglov krävs och kommunen ska som ägare godkänna ny-, om- och tillbyggnader men det sker individuell prövning i varje enskilt fall. En medlem ifrågasatte att byggstoppet är hävt inom det detaljplanerade området på V Femöre. Men det lär vara så att man får bygga om och till inom reglerna för arrendetomter, 60 + 20 kvm plus friggebod. Däremot kan man inte utnyttja byggrätten på 145 kvm som gäller för friköpta fastigheter.

Friköp på Västra Femöre
Från 2014 har försäljning av tomter skett på Västra Femöre, etapp 1. Priserna har legat på 700 tusen till 2 400 tusen kronor beroende på läget. De flesta tomterna är nu sålda. Även för etapp 2, området utanför gamla bondgården, är försäljningen påbörjad. Priserna är generellt mycket högre än för etapp 1, den dyraste begär man 4 miljoner kronor för. Föreningen har försökt påverka för lägre priser men har inte lyckats. Säljaren verkar i hög utsträckning få ut begärda priser.

Friköp och VA på öarna
I den fördjupade översiktsplanen för skärgården finns angivet områden där försäljning av tomter kan komma ifråga med olika förutsättningar. Värderingar har ännu inte kommit igång och det är osäkert när försäljningar kan påbörjas.

En av de viktigaste frågorna i skärgården är vatten och avlopp. Här finns osäkerheter om vad som gäller och kommunen har inte heller klart för sig vilka ledningar som idag ligger här och var i vattnet. Med vatten indraget i huset är det dock obligatoriskt med godkänd avloppslösning. För gråvatten finns lokala lösningar och på Furön har meddelats bygglov för sådant. Det finns risk för att vattentoalett kräver ledning till fastlandet. Möjligheten att använda septiktankar med avhämtning per båt har avvisats av Mark- och Miljööverdomstolen.

Naturgashantering i hamnen
Frågan om LNG-hantering i hamnen har överklagats till Mark- och miljödomstolen och där fått bifall, dvs byggnationer kan inte påbörjas. Ett överklagande till Mark- och miljö*över*domstolen av detta beslut har gjorts men någon dom har ännu inte fallit.

Obetalda avgifter
Hans Carlsson informerade om att det ännu var 33 medlemmar som inte betalt årsavgiften för 2018. Påminnelser sänds ut inom kort. Stämman ansåg att vi ska ta ut påminnelseavgift, som uppdrogs åt styrelsen att besluta och administrera.

Kontakter med medlemmarna
Under året har mycket omfattande kontakter skett med medlemmarna via mejl. Dessa kontakter har primärt skötts av föreningens sekreterare Jan Bäckström. Inger Barkman tyckte att vi kan uppmana våra sommargrannar att bli medlemmar. Vi blir starkare ju fler vi är.

Hemsidan
Föreningens hemsida är
www.sommarstugeforeningen.n.nu

§ 6. REVISORERNAS BERÄTTELSE
Berättelsen lästes av revisorn Annika Widebeck och godkändes. Se bil 3.
Balansräkningens saldo var -20 136 kronor den 31 december 2018.
Årets resultat blev -89 953 kronor. Se bil 4.

§ 7 FRÅGAN OM ANSVARSFRIHET FÖR STYRELSEN
Beviljades enhälligt

§ 8. VAL AV STYRELSELEDAMÖTER

Gunnar Rabe	ordförande	2 år omval
Annika Widebeck	kassör	2 år nyval
Björn Lundgren	ledamot	2 år omval

Ovanstående valdes. Se bil 5.

Styrelsen består i övrigt av

Jan Bäckström	sekreterare	1 år kvar
Tommy Sjöö	ledamot	1 år kvar

§ 9. VAL AV STYRELSESUPPLEANTER

Christer Sundberg	suppl.	1 år	omval
Lennart Ståhl	suppl.	1 år	omval

Ovanstående valdes Se bil 5.

§ 10. VAL AV TVÅ REVISORER OCH SUPPLEANT

Ulrika Sjödin	ordinarie	1 år	omval
Hans Carlsson	ordinarie	1 år	nyval
Lars Widebeck	suppleant	1 år	omval

Ovanstående valdes. Se bil 5.

Kommentar till §§ 8-10: Det har trots stora ansträngningar varit svårt att före årsmötet få någon att ta på sig uppgiften som kassör. Under mötet valdes Annika Widebeck först till revisor, men sedan hon valts till kassör i en andra omgång, valdes Hans Carlsson till revisor.

§ 11. VAL AV VALNÄMND

Robert Sjödin (Sammankallande)		1 år	omval
Lars Wallin		1 år	omval

Ovanstående valdes. Se bil 5.

§ 12. STYRELSEARVODEN

Stämman beslutade att arvodet för ledamot ska vara 2 000 kronor och för suppleant 990 kronor, vilket är oförändrat mot föregående år. Beloppen är inkomstskattepliktiga och för ledamot tillkommer arbetsgivaravgift.

§ 13. FASTSTÄLLANDE AV ÅRSAVGIFT

Beslutades att årsavgiften för 2020 skall vara 400 kronor medlem med arrendetomt och 200 kronor för medlem med friköpt tomt. Skillnaden motiveras med att det är ansträngningarna för friköp och att begränsa arrendeavgifterna som drar mest arbete och externa kostnader.

§ 14. RAPPORTER

Se styrelsens verksamhetsberättelse, § 5.

§ 15. BEHANDLING AV FRÅN STYRELSEN ELLER MEDLEMMAR ANMÄLDA FRÅGOR
Inga föranmälda frågor förekom

§ 16. NYA MEDLEMMAR
År 2018 hade föreningen 162 betalande medlemmar. Det har blivit 12 nya medlemmar under 2018:

208 : S Betesholmen	Anita Thunmarker
125 : Aspholmen	Yvonne & Gert Lindell
155 : St Hasselö	Eva & Lars Johansson
219 : Furön	Åsa Holmberg
91 : Bjurshalsen	Marita Bjursmark & Robert Eriksson
151 B : L.a Hasselö	Björn Byström
92 : Korsholmen	Peter Carlsson
192 : V Alklubben	Daniel snöman
32: V Femöre	Marianne & Henry Creplin
22 : V Femöre	Frida & Fredrik Lundh
35: V Femöre	Christina Eriksson
17: V Femöre	Anna Götheus & Patrik Teinmark

De nya medlemmarna hälsas välkomna i föreningen!

§ 17. ÖVRIGA FRÅGOR
Kaffe med dopp serverades.
Inga Wärn tackade styrelsen för det gedigna och kompetenta arbete som utförts.

§ 18 MÖTETS AVSLUTANDE
Ordförande avslutade mötet

Oxelösund den 3 juni 2019

_____	_____
Gunnar Rabe	Jan Bäckström
ordförande	sekreterare
_____	_____
Inger Barkman	Per Kjellin
justerare	justerare