

**Protokoll fört vid extra stämma i Husarö Samfällighetsförening
onsdagen den 19 december 2007, kl. 18.00, Wistrands Advokatbyrå,
Regeringsgatan 65, Stockholm.**

Kallade: Samtliga delägare av Husarö S:1

Närvarande: Enligt närvarolista (bilaga 1)

Nilas Österman hälsade alla hjärtligt välkomna och öppnade den extra stämman.

1. Val av ordförande för stämman.

Anders Nyberg valdes.

2. Val av sekreterare för stämman.

Torbjörn Modin valdes.

3. Val av två justeringsmän.

Monika Österman och Ragnar Nilsson valdes.

4. Beslut om affärsrådets kommande utformning och verksamheter.

Sedan Nilas Österman belyst frågan ur ett historiskt perspektiv föreslog Conny Otteland att Fredrik Jansson lämnar en redogörelse för affärsprojektet och även kajområdets kommande utformning.

Fredrik Jansson uppgav sammanfattningsvis: Han är beredd att investera mellan 22-27 mkr i den nya anläggningen. För att få ekonomi i projektet behöver affären ha mera öppettider än bara sommarhalvåret och möjlighet till konferensverksamhet. Byggnaden ska ej bli för hög och se för dominerande ut från vattnet, därför byggs en källarvåning och ett rundat tak. Markytorna öster och väster om byggnaden är ej tillgängliga för byggnation. Bygglovet kommer ej att tillåta permanentboende. Övervåningen är tänkt för konferenser med viss tillfällig övernattning. Personalen kommer att rekryteras lokalt. De fyra bensintankarna är bogserade till Ramsmora på Ljusterö för renovering och även pumparna kommer att bytas ut. Dessa beräknas att vara klara under våren. Han har ett intresse av att arrendera på grannfastigheten (Husarö 2:5) befintligt båtuppdug, öster om affärstomten. Husaröborna kommer att kunna få tillgång till ett nyckelkort som gör det möjligt att komma in i affären och handla via "självscanning" under icke-öppettider. Bensinmacken kommer att utrustas med kortautomat. Tanken är att han ska driva affär och konferensanläggning i egen regi, medan restaurangdelen troligtvis kommer att arrenderas ut. Han kan försäkra att det idag

inte förekommer någon form av samarbete med Robert Sahlberg och att något samarbete inte heller avses förekomma i framtiden.

Sedan Gustaf von Dewall ställt vissa frågor om konferensdelen, förtydligade Fredrik Jansson och uppgav att det på övervakningen är tänkt att finnas möjlighet till konferensverksamhet, företrädesvis vår och höst. Ytorna i byggnaden (bl.a. för övernattnings) kommer dock ej att vara tillräckliga, utan det behövs ett samarbete med Bystugan, Östermans stugby samt scoutgården.

Fredrik Jansson uppgav att Catharina Wretlind kommer att vara projekteringsansvarig under byggtiden. Bygget beräknas vara klart till årsskiftet 08/09. Under sommaren -08 kommer det att finnas ett större varuutbud (än under sommaren -07) via en kylcontainer och möjlighet till vissa specialbeställningar. Vattenfrågan är tänkt att lösas via en avsaltningsanläggning som är planerad att byggas av närboende. Det kommer även att finnas en allmän toalett, tillgänglig året runt.

Sedan Ragnar Nilsson undrat vad det finns för tankar runt kajlösningen, uppgav Fredrik Jansson att han kommer att anpassa sig till samfällighetens (GA6) byggnation. *Hänvisning sid 4* * 1.

Åke Öhman uppgav att han ansåg att affärens utseende är acceptabelt, trots takformen, samt att det är bra att "Höggrundet" väster om byggnationen bevaras.

Gustaf von Dewall anförde att det samråd med samfälligheten, som tidigare utlovats, varit dåligt. Fredrik Jansson lovade en bättring på den punkten, så att oklarheter om projektet och byggnationen kan elimineras.

Nilas Österman uppgav att han vill att vissa begränsningar angående boendet på området ska finnas med i det slutliga avtalet. Fredrik Jansson höll med om det, varefter styrelsen gavs i uppdrag att i kommande avtal formulera detta på lämpligt sätt.

Stämman beslöt enhälligt godkänna att Fredrik Jansson uppför den föreslagna byggnaden och i övrigt iordningställer det aktuella området i överensstämmelse med den beskrivning, baserad på ritningar och skisser (se underlag ärende nr. 4, bilaga 2), som redovisats vid stämman. Stämman beslöt vidare utse Nilas Österman till samfällighetsföreningens kontaktperson i frågor som rör projektet. *Hänvisning sid 4* * 2.

Åke Öhman riktade därefter, med instämmande av ett flertal deltagare, ett stort tack till Fredrik Jansson för sitt engagemang i affärsprojektet.

5. Beslut om affärens arrendeavtal från den 1 juni 2008.

Conny Otteland redogjorde för historiken i arrende frågan samt för ett antal tänkbara alternativa sätt att tillgodose Fredrik Jansson's behov av långsiktig tillgång till det aktuella markområdet.

Fredrik Jansson uppgav för egen del att han gärna vill ha någon form av längre nyttjanderättsavtal som ger trygghet, alternativt att han får del i ägandet till marken genom del i lagfart eller på annat sätt.

Åke Öhman och Ragnar Nilsson uppgav att de vill ha mer tid för att utreda dessa frågor innan ett långsiktigt avtal skrivs

Det noterades att styrelsens förslag är att förlänga interimsavtalet ett år, till 1 juni 2009.

Stämman beslöt enhälligt att godkänna en förlängning av interimsavtalet med ett år till 1 juni 2009, i överensstämmelse med styrelsens förslag, ärende nr. 5, bilaga 3.

6. Beslut om bildandet av en egen fastighet av affärsområdet.

Det noterades att stämmans mening var att beslut i rubricerade fråga förutsätter ytterligare utredningar av huvudsakligen juridisk natur.

Stämman beslöt enhälligt uppdra åt styrelsen att arbeta fram ett förslag som kan underställas samfällighetsföreningens stämma för beslut vid senare tidpunkt.

7. Beslut om ny vägsträckning söder om Agnesberg.

Nilas Österman redogjorde för frågans bakgrund och noterade bl.a. att det funnits tankar på en ny vägsträckning under en längre tid. Åke Öhman tillfogade att den nya sträckningen egentligen innebär ett permanentande av en gammal gångväg. Ragnar Nilsson undrade vilken status vägen kommer att få: Östermans enskilda väg, S:1-väg eller S:2-väg?

Stämman kom fram till att det sannolikt bör vara en S:1-väg, som bekostas av S:1, men att styrelsen ges i uppdrag att närmare utreda förhållandena.

Stämman beslöt enhälligt att godkänna ny vägsträckning söder om Agnesberg, i överensstämmelse med styrelsens förslag, ärende nr. 7, bilaga 4.

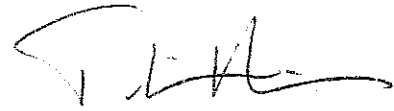
8. Beslut om plats för protokollets tillgänglighet.

Det noterades bl.a. att Bengt Palmbäck ansåg att alla icke-närvarande bör få besluten via brev samt att Birgitta Öhman tackade för sandlådan och anslagstavlor.

Stämman beslöt att protokollet, i vart fall, ska hållas tillgängligt på Bystugans anslagstavla och på hemsidan senast den 15 januari 2008.

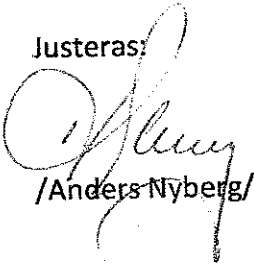
Anders Nyberg avslutade stämman, tackade alla för visat intresse samt önskade Fredrik Jansson lycka till med projektet.

Vid protokollet:



/Torbjörn Modin/

Justeras:



/Anders Nyberg/

/Monika Österman/

/Ragnar Nilsson/

Vi godkänner protokollet med följande tillägg
och ändringar:

1. Fredrik Jansson uppger sig också ha
förtroende för Ingenjörstfirman ZIZ
och ansåg det lämpligt att projektera
och bygga kajanläggningen tillsammans
med G.H.G.

Han förklarade sig också villig bekosta
affärens del fram till G.H.G. gräns.

2. Stämman beslöt enhälligt godkänna
att Fredrik Jansson uppger den föreslagna
Byggnaden i Överensstämmelse med ritningar
som redovisats vid stämman.

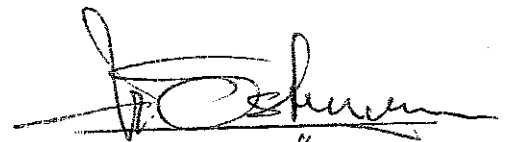
Man fann att Fredrik Janssons förslag
om att även längre tid än sommarkalvåret
tillgodose öns behov av livs och drivmedel
Väl tillgodoser beslutade ändamål med
utarrrendering av området.

Stämman beslöt vidare att godtaga Fredrik Janssons
förslag om konferens och övernattning på
byggnadens övervåning, med vissa begränsningar
som styrelsen gavs uppdrag formulera.

Justeras:



Ragnar Nilsson



Monika Österman

Affärsområdets kommande utformning och verksamheter

Bifogat finns Fredrik Janssons förslag på affärsbyggnad med verksamheter. Fredrik överlämnade förslaget till Husarö Samfällighetsförening i början av november 2007.

Styrelsen har studerat förslaget och kan bl a notera följande:

1. Själva affärsverksamheten läggs i två plan, en del i nedre botten och en del i ett mellanplan. Den sammanlagda butiksytan är något större än ytan med motsvarande funktion i förra affären.
2. Restaurangen utgör en dominerande del av mellanplan varvid köket utgör en markant andel.
3. Övervåningen utgörs bl a av en konferensdel med grupprum och rum för övernattnig.
4. Husets byggyta är större än gamla affären inklusive tillbyggnaden med restaurang.
5. Byggnaden har en avvikande profil och utformning mot övrig bebyggelse på ön.
6. Däcksutbyggnaden ut mot vattnet ändrar i en kajkant med två alternativa sträckningar. En som innebär en inåtgående vinkel och som innebär en utåtgående vinkel vid anslutning med Ga:6s kajutbyggnad mot ångbåtsbryggan.
7. Byggnaden tar i princip upp all tillgänglig mark som arrendeområdet omsluter med undantaget för Områdets sydvästra berg, som inte bebyggs.
8. Det framgår inte av förslaget om den angränsande marken, Husarö 2:5 kommer att arrenderas. Detta är viktigt för att säkerställa att varumottagningen kan ske utan att störa framkomligheten på angränsande väg.

I detta ärende har stämman att primärt ta beslut i frågor, som gäller uppfyllande av ändamålet med en utarrendering av Området på S:1. I förra arrendeavtalet med Robert Sahlberg godkände stämman 1996 följande lydelse:

Ändamålet med utarrenderingen av Området är att ge Arrendatorn utrymme att bedriva handel med livsmedel, dagligvaror, drivmedel, etc samt därmed förenlig verksamhet.

Innan stämman tar ställning till nämnda fråga bör nämnas att stämman den 1 juli 2007 i interimsavtalet beslöt att den nya affärsinnehavaren även får bedriva restaurangverksamhet samt att det inte får förekomma något boende på Området.

I nämnda interimsavtal skulle framtagandet av affärens utformning ske i nära samråd med föreningen. Något sådant samråd har inte förevarit med HSF innan förslaget presenterades styrelsen. Detta nämns för att stämman inte skall utgå från att förslaget redan är förankrat och godkänt av styrelsen.

Styrelsen föreslår att stämman i detta ärende i första hand tar beslut i följande frågor:

- Tillgodoser Fredriks förslag tidigare beslutat ändamål med en utarrendering av Området?
- Skall någon form av boende få förekomma på området?

Utöver ett primärt ställningstagande om ändamålet med en utarrendering samt boendefrågan anser styrelsen att stämman skall ges möjlighet att även framföra andra synpunkter på förslaget. Om detta inte sker nu, via stämman, kommer varje enskild ägare av S:1, S:2 och närboende få möjlighet att senare yttra sig över förslaget genom en grannförfrågan, som handläggs av kommunen vid en bygglovsprocess

Styrelsen

Affärens arrendeavtal från den 1 juni 2008

Vid stämman den 1 juli 2007 godkändes Fredrik Jansson, som ny arrendator för affärsområdet med ett interimsavtal fram till den 1 juni 2008. Interimsavtalet innehåller ett övertagande av befintligt arrendeavtal plus ett av stämman godkänt tilläggsavtal, vilken bifogas.

Fredrik Jansson har nu informerat styrelsen att affären med tillhörande verksamheter, med undantag för bensinförsäljningen, inte kommer att vara i funktion den sista maj 2008, som var förutsättning för nu gällande arrendeförhållande

I tilläggsavtalet finns två punkter som bör uppmärksammas,

Dels nämns att inget boende får förekomma i den nya affärs- och restaurangbyggnaden. Beslut om ett boende kan medges på affärsområdet förväntas tas på samma stämma. Under den punkten, som ligger innan detta ärende, skall stämman ha tagit ställning de olika verksamheterna på affärsområdet, som Fredrik föreslagit

Dels nämns i tilläggsavtalet att ett nytt arrendeavtal skall reglera hur en framtida kontroll och långsiktigt inflytande av verksamheten på den arrenderade marken kan tryggas för HSF.

Styrelsen föreslår med hänvisning till ovan att stämman beslutar

- att förlänga nuvarande arrendeförhållande från den 1 juni 2008. Punkten rörande boendet på affärsområdet skall följa de beslut som tas på extrastämman den 19 dec 2007, och
- att det nya tilläggsavtalet tillsammans med anläggningsarrendet 1996-06-14 skall gälla tills vidare dock längst till den 1 juni 2009 då ett nytt arrendeavtal skall finnas som beaktar vad som nämns i andra dels-satsen.

Styrelsen

Tilläggsavtal till Avtal om anläggningsarrende 1996-06-14

BAKGRUND

Robert Sahlberg och Stockholms Skärgårdscenter AB har enligt inkrämsöverlåtelseavtal 2007-04-16 överlåtit verksamheten till Husarö Skärgårdsservice AB, innefattande att Avtal om anläggningsarrende 1996-06-14 överförs på Fredrik Jansson som ny Arrendator.

I anledning härav har Husarö Samfällighetsförening enligt styrelsebeslut den 2 juni 2007 godkänt att Fredrik Jansson inträder i Robert Sahlbergs ställe som Arrendator enligt Avtal om anläggningsarrende 1996-04-14, innebärande att Robert Sahlberg avträder samtliga sina rättigheter och skyldigheter enligt nämnda avtal och att dessa rättigheter och skyldigheter övergår på Fredrik Jansson från och med den 2 juni 2007.

Fredrik Jansson och Husarö Samfällighetsförening har överenskommit att ett nytt arrendeavtal skall upprättas senast 2008-06-01 och att ett tilläggsavtal snarast skall upprättas för närmare reglering av återuppbyggnaden av affärs- och restauranglokal, iordningställande av sjömack, bryggor m.m.

I anledning härav har följande tilläggsavtal ingåtts mellan Fredrik Jansson (FJ) å ena sidan och Husarö Samfällighetsförening (HSF) såsom förvaltare av samfälligheten S1 å andra sidan, båda gemensamt kallade parterna.

§ 1

Parterna har överenskommit att nu gällande Avtal om anläggningsarrende 1996-06-14 skall ersättas med ett nytt arrendeavtal snarast, dock senast 2008-06-01.

§ 2

Den nya affärsbyggnaden som FJ önskar uppföra på den arrenderade marken skall vara uppförd och i drift för sitt ändamål senast 2008-06-01

§ 3

FJ äger uppföra affärsbyggnaden och så även bedriva verksamheten i av honom helägt aktiebolag, Husarö Skärgårdsservice AB.

§ 4

Sjömacken skall vara av myndigheter godkänd och i drift senast 2008-06-01.

§ 5

Utformningen av affärsbyggnaden och dess placering inom arrenderat område skall utformas i nära samarbete med HSF.

§ 6

I det kommande arrendeavtal, som skall upprättas i enlighet med paragraf 1 ovan, skall regleras att arrendatorn ges möjlighet att driva restaurangverksamhet inom visst område på den arrenderade marken.

§ 7

I det nya arrendeavtalet skall även regleras hur en framtida kontroll och långsiktigt inflytande av verksamheten på den arrenderade marken kan tryggas för HSF. Parterna förbinder sig att eftersträva en med hänsyn till ändamålet med verksamheten - att trygga Husarös framtida behov av affär, sjömack och restaurang - långsiktigt lösning som tillgodoser båda parter behov och önskemål.

§ 8

Vattenförsörjningen för det arrenderade områdets verksamhet skall senast 2008-06-01 vara ordnad via en avsaltningсанläggning. I den nya affärs- och restaurangbyggnaden skall inte fritidsboende eller permanentboende förekomma.

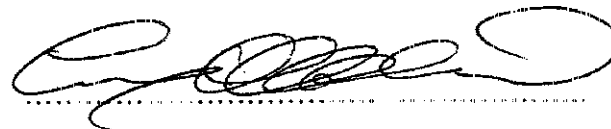
§ 9

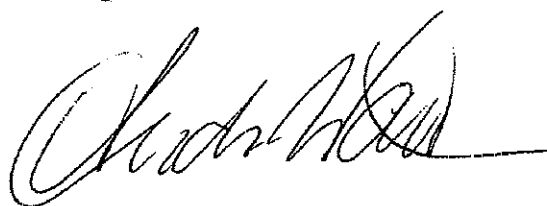
Detta tilläggsavtal skall för sin giltighet godkännas av Husarö Samfällighets föreningsstämma den 1 juli 2007.

Husarö den 1 juli 2007


Fredrik Jansson

För Husarö Samfällighetsförening





Ny vägsträckning söder om Agnesberg

Synpunkter har framförts till styrelsen angående nuvarande vägförbindelse från Husarö 2:6 (Österman) via S:1 till ångbåtsbryggan och övriga delar av Husarö. Vägen går norr om Agnesberg och söder om Modin. Vägen är den enda landsförbindelse för Husarö 2:6 att nå andra delar av ön.

Vid utförande av transporter och grävuppdrag på ön anlitas ofta tunga maskiner och fordon från Husarö 2:6, vilket innebär att trafiken på berörd vägsträcka kan vara frekvent och upplevas störande då vägen går ganska nära de boende. Vägen bredd ger inga möjligheter till ett säkert möte mellan fordon och gående.

Vägen har inte den bredd och bärighet, som erfordras vid trafikering med stora fordon. Att i nuläget övergå till mindre maskiner och fordon är inte möjligt utifrån det behov som finns att transportera stora mängder material och att utföra tunga grävuppdrag. Jämfört med övriga samägda vägar på ön har detta vägavsnitt den längsta standarden.

Förslag finns nu att ny väg anläggs söder om Agnesberg med en sträckning som framgår av bifogad kartskiss.

Vissa utfyllnadsmassor i form av större sprängsten kommer att erfordras. I samband med planerad sprängning för nya affärens källarplan kommer att finnas tillgång till den mängd som behövs. För övrigt behövs vägtrumma, markduk och en ytbeläggning av samkross. Material och utförandet beräknas uppgå till ca 50 kkr.

Närmast berörda, vilka är de som äger Agnesberg, är informerade. Om nuvarande vägavsnitt tas bort kan frigjorda markområden norr om Agnesberg utarrenderas till tex arrendatorerna av Agnesbergsområdet för täckandet av avskrivningskostnaderna för den nya vägen.

Styrelsen föreslår med hänvisning till ovan att stämman beslutar

- att godkänna en ny sträckning av vägen mellan Husarö 2:6 och S:2/Ga:6,
- att tillskjuta medel för genomförande till angivet maximalt belopp,
- att uppdra åt HSF handla upp material och utförande till bästa pris, samt
- att efterhöra intresset hos Agnesberg om ytterligare arrendering.

Styrelsen

Bilaga

ände nr. 7
19/12-07

