



**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

§59

Dnr KS 2022-966

## Arrendeavtal småbåtshamn - Östervikens Båthamn och sjösättningsramp - Köpmanholms Hamnförening, Yxlö 1:220

### Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

1. Kommunstyrelsen godkänner avtalet om arrende med Östervikens Båthamn (småbåtshamn).
2. Kommunstyrelsen godkänner avtalet om arrende med Köpmanholms Hamnförening (sjösättningsramp).

### Sammanfattning av ärendet

På Blidö har Köpmanholms Hamnförening haft arrendeavtal för två områden i Österviken avseende småbåtshamn och sjösättningsramp. Sedan avtalen sades upp har kommunen inte haft något avtal för dessa upplåtelse. Nu kommer dessa anläggningar att arrenderas av två olika föreningar. Samtliga anläggningar är befintliga.

### Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande - Arrendeavtal småbåtshamn och sjösättningsramp  
Avtal om lägenhetsarrende, sjösättningsramp, underskrivet av motpart  
Avtal om lägenhetsarrende, småbåtshamn, underskrivet av motpart

### Beslutande sammanträde

Yrkanden

Bino Drummond (M) yrkar att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med beslutsförslaget i samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande i ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att samhällsbyggnadsutskottet beslutar i enlighet med Bino Drummonds (M) yrkande och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

---

#### Beslutet ska skickas till

Östervikens Båthamn  
Köpmanholms Hamnförening  
Mark- och exploatering

**Paragrafen är justerad**



**Mark och exploateringsavdelningen**

Handläggare: Sven-Erik Öhlin  
Titel: Markförvaltare  
E-post: sven-erik.ohlin@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

# Arrendeavtal småbåtshamn - Östervikens Båthamn och sjösättningsramp - Köpmanholms Hamnförening, Yxlö 1:220

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

1. Kommunstyrelsen godkänner avtalet om arrende med Östervikens Båthamn (småbåtshamn).
2. Kommunstyrelsen godkänner avtalet om arrende med Köpmanholms Hamnförening (sjösättningsramp).

## Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

På Blidö har Köpmanholms Hamnförening haft arrendeavtal för två områden i Österviken avseende småbåtshamn och sjösättningsramp. Sedan avtalen sades upp har kommunen inte haft något avtal för dessa upplåtelser. Nu kommer dessa anläggningar att arrenderas av två olika föreningar. Samtliga anläggningar är befintliga.

## Ärendet

### Beskrivning

Köpmanholms Hamnförening har haft två olika arrendeavtal på Blidö, som gett arrendatorn rätt att använda delar av kommunens mark inom fastigheten Yxlö 1:220 avseende småbåtshamn. Ett avtal var tecknat år 1988 och avsåg två områden vid Österviken, småbåtshamn och sjösättningsramp. Avtalet sades upp och upphörde att gälla 2012-01-01. Sedan har dess har arrendatorn önskat nya avtal för de båda verksamheterna.

Idag finns inget avtal som innebär upplåtelse av mark för småbåtshamn och sjösättningsramp vid Österviken. Enligt förslaget kommer anläggningarna att arrenderas av två olika föreningar, Östervikens Båthamn och Köpmanholms Hamnförening.

### Kartbild:

A: Östervikens Båthamn, småbåtshamn och parkering

B: Köpmanholms Hamnförening, sjösättningsramp

Mark- och exploateringsavdelningen har nu tagit fram avtalsförslag på nya arrendeavtal som löper under tio år. Det är ett sedvanligt arrendeavtal. Avtalen är villkorade av att Kommunstyrelsen beviljar avtalen.

Samtliga anläggningar ägs av föreningarna.



### Lagkrav

Arrendeavtalen omfattas framför allt av 8:e kapitlet i Jordabalken.

### Koppling till gällande styrdokument

Mål och budget 2021-2023,

Målområde 6: Norrtälje kommun ska vara en sammanhållen och företagsvänlig kommun – där människor utvecklas och entreprenörskap uppmuntras.

Norrtälje kommun ska vara Sveriges populäraste landsbygdskommun – med bland annat god tillgång till kommunikationer.

Målområde 7: Norrtälje kommun ska vara en inkluderande kommun – som främjar människors livskvalitet, egenmakt och egenförsörjning.

Detta ska ske genom att bidra till en attraktiv livsmiljö i hela Norrtälje kommun.

### Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Arrendeavgifterna fördelas enligt nedan:

Östervikens Båthamn 8 500 kr per år, arrendeavgiften kommer att justeras med index.

Köpmanholms Hamnförening 1 000 kr per år, arrendeavgiften kommer att justeras med index.

### Förvaltningens analys och slutsatser

Intäkterna är inte avgörande för att ingå dessa avtal. Det som är avgörande är att möjliggöra att de båda föreningarna kan fortsätta att driva de befintliga anläggningarna. Anläggningarna är arrendatorernas egendom och någon skyldighet att lösa arrendatorns egendom vid arrendets upphörande finns inte.

Om avtalen ej antas så försvinner arrendatorernas möjligheter att fortsätta att driva de båda anläggningarna. Det kommer att resultera i att småbåtshamnen försvinner och flera fastboende förlorar sina båtplatser. Sjösättningsrampen får även nyttjas mot betalning av icke medlemmar. Försvinner rampen så finns inte någon sjösättningsramp på Blidö.

## Tidplaner

Avtalen är undertecknade av föreningarna och det som återstår är att avtalen beviljas i Kommunstyrelsen.

Anna Keskitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin  
Avdelningschef Mark- och exploatering  
Mark- och exploatering

## Bilagor

Arrendeavtal med Östervikens Båthamn (småbåtshamn)  
Arrendeavtal med Köpmanholms Hamnförening (sjösättningsramp)

## Beslut skickas till

Östervikens Båthamn  
Köpmanholms Hamnförening  
Mark- och exploatering

## AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

### PARTER

**Fastighetsägare:** Norrtälje kommun  
genom dess kommunstyrelse  
Box 800  
761 28 Norrtälje  
Org. nr. 212000-0217

**Arrendator:** Östervikens Båthamn  
c/o Mikael Fällgren  
Lilltorpsvägen 8B  
760 18 Yxlan  
Nedan kallad arrendatorn  
Org. nr. 802518-6019  
  
Kontaktperson: Alf Anderin  
Telefon: 08 571 64262  
e-post: alf@anderin.com

**Fastighet:** del av Norrtälje Yxlö 1:220

### BAKGRUND

Köpmanholms hamnförening har haft två olika arrendeavtal, som gett arrendatorn rätt att använda delar av kommunens mark inom Yxlö 1:220 för småbåtshamn. Det ena avtalet, tecknat år 1983, var för marken vid det s.k. Prickupplaget. Det andra avtalet, tecknat år 1988, avsåg områden vid Österviken. Båda avtalen är uppsagda och upphörde att gälla 2011-10-10 resp. 2012-01-01.

Nu tecknat avtal skall reglera upplåtelse för småbåtshamn vid Österviken. Vid detta avtals tecknande finns inget avtal som innebär upplåtelse av mark för småbåtshamn eller sjösättningsramp vid Österviken.

### UPPLÅTELSEOBJEKT

Upplåtet område utgör del av fastigheten Yxlö 1:220 och består av två områden.

Område 1: areal om ca 670 kvm (småbåtshamn)

Område 2: areal om ca 830 kvm (parkering)

Områdena är markerade på bifogade karta (markerat med rött), bilaga 1 och benämns tillsammans arrendeområdet.



## Bilaga 1



### UPPLÅTELSEVILLKOR

#### 1 §. Ändamål

Jordägaren upplåter till arrendatorn rätt att, på villkor som anges i detta avtal, använda arrendeområdet på följande sätt och för följande ändamål:

Upplåta båtplats och parkering till arrendatorns medlemmar.

Område 1: Bibehålla och underhålla småbåtshamn som ger möjlighet för ca 16 fritidsbåtar.

Område 2: Bibehålla och underhålla parkeringsplats.

Arrendeområdet får inte användas till båtupplägging.

På arrendeområdet får inte bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.

#### 2 §. Arrendetid

Upplåtelsen gäller för en tid av tio år från och med 1 september 2022 till och med 31 augusti 2032. Avtalet ska sägas upp senast 12 månader före avtalstidens utgång. I annat fall förlängs avtalet på ett år i sänder.

*M. Falk*  
*AHA*

### 3 §. Arrendeavgift

Arrendeavgiften är 8 500 kr/år och skall erläggas i förskott.

För framtagande av detta avtal utgår en administrativ avgift på 3 000 kr. Avgiften skall betalas i samband med första arrendeavgiften.

### 4 §. Index

Angiven arrendeavgift (grundavgiften) är anpassad till indextalet för oktober månad år 2021 (batal 346,44) enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha ändrats i förhållande till bastalet, justeras arrendeavgiften med samma procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Arrendeavgiften skall aldrig sättas lägre än grundavgiften. Avgiftsändring sker alltid fr.o.m. den 1 januari året efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

### 5 §. Ränta och betalningspåminnelse

Vid försenad avgiftsbetalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

### 6 §. Byggnader och anläggningar inom arrendeområdet

Område 1

Arrendatorn har rätt att bibehålla och underhålla befintlig kaj med plats för ca 16 båtar. I området ingår det grönområde som ansluter mot kajerna.

Område 2

Arrendatorn har rätt att bibehålla och underhålla befintlig enklare parkeringsplats.

Område 1 och 2

Samtliga bryggor, kajer, bodar m.m. är arrendatorns egendom.

Arrendatorn har inte rätt att uppföra ytterligare anläggningar eller byggnader inom arrendeområdet utan jordägarens skriftliga tillstånd. Detta medgivande fråntar inte arrendatorn att söka bygglov eller andra tillstånd då detta erfordras.

### 7 §. Myndighetstillstånd

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendeområdet, t.ex. tillstånd till vattenverksamhet samt bygg- och marklov. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

### 8 §. Kostnader

Arrendatorn skall svara för alla avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom dess verksamhet på arrendeområdet. Arrendatorn svarar för kostnader för de åtgärder som kan påfordras enligt gällande lagstiftning och anvisningar från myndighet.

Vägarna inom Köpmanholm förvaltas av Köpmanholms vägförening. Om vägföreningen debiterar avgift för arrendatorns verksamhet inom arrendeområdet skall arrendatorn betala denna avgift.

### 9 §. Arrendeområdets skick och skötsel

Arrendeområdet upplåts i det skick det finns på tillträdesdagen.



Arrendatorn svarar för all drift och allt underhåll av arrendeområdet. Arrendatorn är skyldig att hålla arrendeområdet och vad som därpå finns av fast och lös egendom i ett vårdat skick. Arrendatorn är vidare skyldig att hålla arrendeområdets omgivningarna rena från skräp och dylikt som härrör från verksamheten på arrendeområdet.

Arrendatorn skall tillse att verksamheten inom arrendeområdet inte medför men för grannar eller någon annan.

Arrendatorn har rätt att ta ner buskar och sly med en diameter av 10 cm i brösthöjd, detta gäller även en meter utanför arrendeområdet. Arrendatorn har ej rätt att avverka träd inom arrendeområdet utan jordägarens skriftliga medgivande.

Reklam får ej sättas upp på arrendeområdet.

Arrendatorn får inte använda arrendeområdet så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn skall följa för miljön gällande författningar samt domstolars och myndigheters beslut.

#### **10 §. Väg och gångväg till arrendeområdet**

För åtkomst till område 1:

Äger arrendatorn rätt att nyttja befintliga gångvägar inom fastigheten Yxlö 1:220. Arrendatorn svarar för underhållet av gångvägarna.

Arrendatorn är informerad och införstådd med att väg måste tas över det markområde som Yxlö GA:1 disponerar. Här måste arrendatorn ha dialog med Yxlö GA:1 för att undvika störningar för någon part.

#### **11 §. Allmänhetens tillträde**

Allmänheten skall ha fritt tillträde till arrendeområdet till fots eller cykel. Arrendeområdet får därmed inte inhägnas.

#### **12 §. Ansvar och försäkring**

Arrendatorn skall i alla sammanhang svara för skada som härrör från arrendatorns verksamhet inom arrendeområdet. Arrendatorn har ansvar för den skada som verksamheten orsakar på arrendeområdet även efter avtalets upphörande.

Det åligger arrendatorn att svara för att erforderliga ansvarsförsäkringar finns för täckande av eventuella skador på sak eller person till följd av den verksamhet som detta avtal omfattar.

Arrendatorn åtar sig att sätta upp en skylt med information om vem som är ansvarig för småbåtshamnen samt telefonnummer till person som kan kontaktas vid frågor.

#### **13 §. Upplåtelse i andra hand**

Arrendatorn har rätt att upplåta plats vid brygga eller kaj för förtöjning av fritidsbåtar till medlemmar i föreningen vars hushåll inte innehar annan båtplats eller brygga i Köpmanholm. Medlemmen skall vara mantalsskriven eller äga fastighet i Köpmanholm.



Vill medlem inte längre ha kvar båtplats skall den återlämnas till arrendatorn. Platserna skall fördelas mellan medlemmarna i föreningen Östervikens båthamn med hjälp av kölista baserad på kötid.

Jordägaren godtar depositionsavgifter till arrendatorn, vilka skall återbetalas till medlemmen när medlemmen lämnar båtplatsen. Avgift, utöver depositionsavgiften får inte tas ut vid överlåtelse.

Jordägaren godtar att arrendatorn under begränsad tid, maximalt ett år, upplåter båtplats till annan än föreningsmedlem. Föreningsmedlem får inte själv upplåta sin båtplats i andra hand.

Förfarandet vid arrendatorns upplåtelse i andra hand regleras närmare i arrendatorns föreslagna stadgar. Jordägaren har godkänt lydelsen av bifogade stadgar, bilaga 2. Ändringar i stadgarna, som berör till vilka och på vilka villkor, arrendatorn får upplåta i andra hand, skall godkännas av jordägaren.

Parkeringsplatserna (område 2) skall vara tillgängliga för samtliga medlemmar i Östervikens båthamn

Arrendatorn får i övrigt inte utan jordägarens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendeområdet.

#### **14 §. Ledningsdragning**

Jordägaren förbehåller sig, och annan som har dennes medgivande, rätt att anlägga och bibehålla ledningar och kablar inom arrendeområdet om detta kan ske utan större olägenhet för arrendatorn, samt att få tillträde till arrendeområdet för underhåll av sådana.

Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

#### **15 §. Förtida upphörande**

Om arrendatorn bryter mot bestämmelser eller syftet i detta avtal eller mot lagar, föreskrifter e.d. kan jordägaren enligt 8 kap 23 § jordabalken ha rätt att säga upp avtalet.

Om avtalet förfaller på grund av ovanstående, sker detta utan ersättningsrätt för någondera parten och med tillämning av § 18 nedan.

#### **16 §. Överlåtelse av arrendet**

Arrendatorn får inte utan jordägarens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

#### **17 §. Inskrivning**

Detta avtal får inte inskrivas i jordägarens fastighet.

#### **18 §. Arrendets upphörande**

Parterna är överens om att bestämmelserna i 11 kap. 5-6 §§ JB om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande aldrig skall tillämpas på detta avtal.

Vid arrendets upphörande ska bestämmelserna i 8 kap. 21-22 §§ JB tillämpas. Underlåter arrendatorn att erbjuda jordägaren att lösa egendomen enligt 8:21 JB tillfaller egendomen jordägaren utan lösen tre månader från arrendets upphörande.



Vid arrendets upphörande skall arrendatorn återställa arrendestället i ursprungligt eller i, av fastighetsägaren, godkänt skick.

Om arrendatorn brister i skyldigheten att återställa arrendeområdet till tjänligt skick eller bortförande av egendom medför kostnader för jordägaren äger denne rätt att utföra arbetet på arrendatorns bekostnad.

### 19 §. Tvist

Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

### 20 §. Laghänvisning

I övrigt gäller vad i 7 och 8 kap. jordabalken eller eljest i lag stadgas om lägenhetsarrende.

### 21 §. Villkor för arrendets fullbordan

Detta avtal gäller endast under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft. Om avtalet förfaller på denna grund sker detta utan ersättningsrätt för någondera parten.

-----

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.


Norrtälje 2022-

NORRTÄLJE KOMMUN  
För kommunstyrelsen  
Fastighetsägare

.....

Norrtälje 2022-

Östervikens Båthamn  
Arrendator



.....  
Handläggare: Sven-Erik Öhlin, Markförvaltare

## **Bilaga 2**

Förslag till stadgar<sup>4</sup>

### **STADGAR FÖR FÖRENINGEN ÖSTERVIKENS BÅTHAMN**

#### **§1 Föreningens firma**

Föreningens firma är Föreningen Östervikens Båthamn

#### **§2 Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att, genom arrendeavtal med fastighetsägaren Norrtälje Kommun, utan vinstsyfte äga och genom eget eller inhyrt arbete vidmakthålla brygganläggningen vid Östervikens Båthamn belägen på fastigheten Yxlö 1:220 för att hyra ut båtplats för båtar till i första hand föreningens medlemmar och i andra hand till andra.

#### **§3 Föreningens säte**

Föreningen har sitt säte i Köpmanholm i Norrtälje Kommun, Stockholms län.

#### **§4 Medlemskap**

Bara den som är mantalsskriven eller äger en fastighet i Köpmanholm inom Norrtälje Kommun kan vara medlem i föreningen.

Medlem i föreningen är den som erlagt fastställd årsavgift enligt §5 samt depositionsavgift enligt §6. Med medlemskap i föreningen följer nyttjanderätt till båtplats vid föreningens brygganläggning.

Medlem äger rätt till utträde ur föreningen genom att skriftligen anmäla sitt utträde till styrelsen.

Det åligger medlem att noga iaktta föreningens stadgar, fattade beslut, ingångna avtal och ordningsföreskrifter för brygganläggningen. Skyldighet föreligger även för medlem/platsinnehavare att ha giltig ansvarsförsäkring tecknad för den båt som är förtöjd på någon av föreningens platser.

Samtliga båtar som förtöjs vid anläggningen ska av säkerhets- och försäkringsskäl vara förtöjda med dubbla aktertampar och med tillräckligt grovt förtöjningsgods samt vid behov även anpassade fendor. Eventuella undantag från dessa regler meddelas av hamnkaptenen.

Medlem ansvarar för boj, bojkätting och bojsten för tilldelad plats. Medlem ansvarar för att boj är på plats i god tid för inspektion av dykare. Boj ska vara märkt med båtplatsens nummer.

Medlem är skyldig att delta i gemensamma arbetsuppgifter för brygganläggningens skötsel och underhåll.

#### **§5 Medlemsavgifter**

Medlem ska betala den medlemsavgift som årligen fastställs av årsmötet. Medlemsavgiften är avsedd att täcka löpande kostnader inklusive avsättning till underhållsfond.

## **§6 Depositionsavgift och insatskapital**

Depositionsavgiften bestäms enligt följande: ursprunglig deposition, 33.600 kronor, uppräknad med konsumentprisindex från och med år 1989.

Föreningsstämman äger rätt att besluta om extra insatskapital att användas för investeringar i föreningens brygganläggning. Beslut om uttag av extra insatskapital kräver särskild majoritet genom att 2/3 av närvarande medlemmar röstar för ett extra uttag.

Depositionsavgift återbetalas till föreningsmedlem vid utträde ur föreningen endast under förutsättning att medlem härför tillskjutits av tillträdande medlem.

## **§7 Underhållsfond**

Till föreningens underhållsfond ska årligen avsättas minst 10.000 kronor. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan.

## **§8 Styrelsen**

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter. Mandattiden är ett år. Föreningsstämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

## **§9 Styrelsens uppgifter**

Styrelsen företräder föreningen, bevakar dess intressen och handhar dess angelägenheter. Styrelsen beslutar å föreningens vägnar så vida inte annat föreskrivs i föreningens stadgar. Styrelsen ska verkställa av årsmötet fattade beslut, handha föreningens ekonomiska angelägenheter och föra räkenskaper, samt avge årsredovisning till årsstämman för det senaste räkenskapsåret. Styrelsen sammanträder när ordföranden finner det erforderligt eller om minst två styrelseledamöter begär detta.

Styrelsen är beslutsför då minst tre av ledamöterna är närvarande. Styrelsebeslut fattas med enkel majoritet. Vid lika röstetal gäller den mening ordföranden biträder.

Föreningens firma tecknas av föreningens ordförande och föreningens kassör var för sig.

Över föreningens medlemmar ska genom styrelsens försorg upprättas en förteckning. Styrelsen ska föra en kölista över personer som önskar inträda i föreningen och styrelsen ska föra kölista över personer som önskar korttidshyra båtplats. Styrelsen ska årligen ta ut en administrativ avgift om 100 kronor av de som önskar stå i kö för medlemskap i föreningen för att täcka kostnader att föra kölistan.

## **§10 Räkenskaper**

Räkenskapsår ska vara kalenderår. Styrelsens årsredovisning ska överlämnas till föreningens revisor senast 4 veckor före ordinarie årsstämma.

## **§11 Revisorer**

Styrelsens förvaltning ska årligen granskas av en på årsmötet utsedd revisor. Revisorn ska senast två veckor före ordinarie årsmöte avge sin revisionsberättelse.

## **§12 Båtplatsavtal**

En medlem ska teckna båtplatsavtal med föreningen. Ett hushåll får tilldelas högst ett båtplatsavtal för en båt av föreningen.

Styrelsen äger rätt att hyra ut båtplats som inte nyttjas till annan. Båtplats kan hyras ut av föreningen för en period om högst 12 månader. Styrelsen ska tillfråga de som anmält intresse att hyra båtplats i den ordning som intresseanmälan ankommit till styrelsen.

## **§13 Överlåtelse av båtplats**

Medlem äger inte rätt att försälja båtplats till annan än föreningen. Föreningen betalar inget för båtplatsen utöver återbetalning av medlems depositionsavgift enligt §6.

Båtplats och medlemskap i föreningen får överlåtas till arvinge som tillhör avliden medlems hushåll i Köpmanholm under förutsättning att den avlidne medlemmen uppfyllt villkoren i §4.

Båtplats som föreningen förvärvat från medlem som utträder ur föreningen ska erbjudas den person som först anmält intresse att inträda i föreningen i den ordning som intresseanmälan ankommit till styrelsen och som uppfyller följande kriterier:

- a) Är mantalsskriven eller innehar fastighet i Köpmanholm
- b) Inte har egen brygga eller båtplats i Köpmanholm

Den som förvärvar en båtplats från föreningen betalar inget utöver ordinarie årsavgift enligt §5 samt depositionsavgift enligt §6.

## **§14 Årsmöte**

Ordinarie årsmöte, vilket är föreningens högsta beslutande organ, hålls årligen i samband med ordinarie årsmöte i Köpmanholms Hamnförening/ Köpmanholms Båtuppdrag . Skriftlig kallelse/mail ska avsändas till alla medlemmar senast 14 dagar före ordinarie årsmöte och senast 14 före extra årsmöte. Ev. motioner ska vara styrelsen tillhanda senast 14 dagar före årsmöte.

Vid ordinarie årsmöte ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
2. Fastställande av röstlängd för mötet.
3. Val av protokolljusterare och rösträknare.
4. Fråga om mötet har utlysts på rätt sätt.
5. Fastställande av dagordning.
6. Styrelsens verksamhetsberättelse för det senaste verksamhetsåret.
7. Styrelsens förvaltningsberättelse (balans- och resultaträkning) för det senaste räkenskapsåret.

8. Revisionsberättelsen för verksamhets-/räkenskapsåret.
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för det senaste verksamhetsåret.
10. Fastställande av medlemsavgifter.
11. Fastsällande av extra insatskapital.
12. Fastställande av ev. verksamhetsplan och budget för det kommande verksamhetsåret.
13. Val av ordförande i föreningen för en tid av ett år.
14. Val av övriga styrelseledamöter för en tid av ett år.
15. Val av revisor.
16. Behandling av styrelsens förslag och i rätt tid inkomna motioner.
17. Övriga frågor.

Beslut i frågor av större ekonomisk betydelse för föreningen och dess medlemmar får inte fattas om information om detta inte funnits med i kallelsen till mötet.

### **§15 Extra årsmöte**

Extra årsmöte hålls när styrelsen finner att det är nödvändigt eller när minst tre av föreningens medlemmar kräver detta genom en skriftlig begäran till styrelsen. Av begäran ska framgå det eller de ärenden som medlemmarna vill att mötet ska behandla. På extra årsmöte får endast de ärenden som angivits i kallelse behandlas.

### **§16 Rösträtt**

Vid årsmöte har varje medlem en röst.

### **§17 Beslut, omröstning och beslutsmässighet**

Beslut fattas med bifallsrop (acklamation) eller om så begärs, efter omröstning (votering).

Omröstning sker öppet, utom vid val där sluten omröstning ska äga rum om någon begär detta. Beslut fattas, så vida dessa stadgar ej föreskriver annat, med enkel majoritet. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder.

Ledamot av styrelsen får inte delta i beslut om ansvarsfrihet för förvaltningsåtgärd för vilken denne är ansvarig, inte heller vid val av revisor.

Mötet är beslutsmässigt med det antal röstberättigade medlemmar som närvarar på mötet.

### **§18 Regler för ändring av stadgarna**

För ändring av dessa stadgar krävs beslut av årsmöte med 2/3 av antalet avgivna röster. Förslag till ändring av stadgarna får ges såväl av medlem som styrelsen.

### **§19 Utträde**

Medlem som önskar utträda ur föreningen ska skriftligen anmäla detta till styrelsen och anses därmed omedelbart ha lämnat föreningen.

## **§20 Uteslutning**

Medlem får inte uteslutas ur föreningen av annan anledning än att den försummat att betala beslutade avgifter, agerat i strid med föreningens stadgar eller skadat föreningens verksamhet eller ändamål på annat sätt.

Fråga om uteslutning får inte avgöras förrän medlem fått del av de omständigheter som föranlett att medlemskapet ifrågasätts. Beslut om uteslutning får inte fattas förrän medlemmen fått tillfälle att yttra sig inom viss av föreningsstyrelsen angiven tid, minst 14 dagar. I beslutet ska skälen för uteslutning redovisas. Beslutet ska tillställas den berörde inom 7 dagar efter beslutet.

## **§21 Upplösning av föreningen**

För upplösning av föreningen krävs beslut av årsmöte med minst 2/3 av antalet avgivna röster. Om föreningen upplöses ska årsmötet besluta om föreningens tillgångar.

## AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

### PARTER

**Fastighetsägare:** Norrtälje kommun  
genom dess kommunstyrelse  
Box 800  
761 28 Norrtälje  
Org. nr. 212000-0217

**Arrendator:** Köpmanholms Hamnförening  
c/o Mikael Fällgren  
Lilltorpsvägen 8B  
760 18 Yxlan  
Nedan kallad arrendatorn  
Org. nr. 802505-5040

Kontaktperson: Alf Anderin  
Telefon: 08 571 64262  
e-post: alf@anderin.com

**Fastighet:** del av Norrtälje Yxlö 1:220

### BAKGRUND

Köpmanholms hamnförening har haft två olika arrendeavtal, som gett arrendatorn rätt att använda delar av kommunens mark inom Yxlö 1:220 för småbåtshamn. Det ena avtalet, tecknat år 1983, var för marken vid det s.k. Prickupplaget. Det andra avtalet, tecknat år 1988, avsåg områden vid Österviken. Båda avtalen är uppsagda och upphörde att gälla 2011-10-10 resp. 2012-01-01.

Köpmanholms hamnförening har ett avtal om vägutbyggnad vid Österviken, tecknat år 1987. Nämnade avtal upphör samtidigt som detta avtal undertecknas. Ingen av parterna har någon fordran som inte är reglerad.

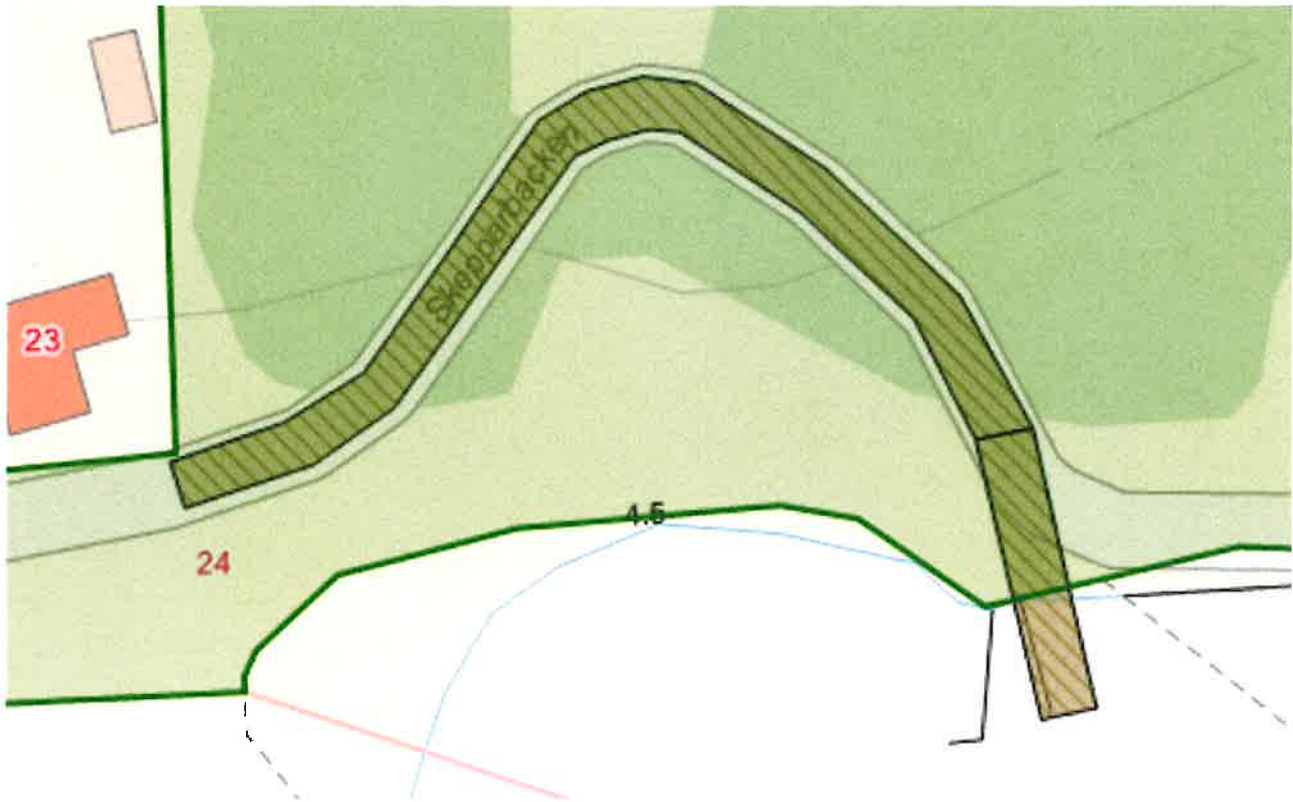
Nu tecknat avtal skall reglera upplåtelse för sjösättningsramp vid Österviken. Vid detta avtals tecknande finns inget avtal som innebär upplåtelse av mark för sjösättningsramp eller småbåtshamn vid Österviken.

### UPPLÅTELSEOBJEKT

Upplåtet område utgör del av fastigheten Yxlö 1:220 och består av ett markområde omfattande ca 660 kvm. Området är markerat (brunt område) på bifogade karta, bilaga 1 och benämns arrendeområdet.





**Bilaga 1****UPPLÅTELSEVILLKOR****1 §. Ändamål**

Jordägaren upplåter till arrendatorn rätt att, på villkor som anges i detta avtal, använda arrendeområdet på följande sätt och för följande ändamål:

Bibehålla och underhålla sjösättningsramp för isättnings- och uppdragsplats för småbåtar. I anslutning till rampen finns tillhörande brygga. I arrendeområdet ingår väg till sjösättningsrampen.

På arrendeområdet får ej bedrivnas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet, vari inbegripes att arrendeområdet inte får användas till båtupplägning eller parkering.

**2 §. Arrendetid**

Upplåtelsen gäller för en tid av tio år från och med 1 september 2022 till och med 31 augusti 2032. Avtalet ska sägas upp senast 12 månader före avtalstidens utgång. I annat fall förlängs avtalet på ett år i sänder.

**3 §. Arrendavgift**

Arrendavgiften är 1 000 kr/år och skall erläggas i förskott.

För framtagande av detta avtal utgår en administrativ avgift på 3 000 kr. Avgiften skall betalas i samband med första arrendavgiften.

#### 4 §. Index

Angiven arrendeavgift (grundavgiften) är anpassad till indextalet för oktober månad år 2021 (basta 346,44) enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha ändrats i förhållande till bastalet, justeras arrendeavgiften med samma procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Arrendeavgiften skall aldrig sättas lägre än grundavgiften. Avgiftsändring sker alltid fr.o.m. den 1 januari året efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

#### 5 §. Ränta och betalningspåminnelse

Vid försenad avgiftsbetalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

#### 6 §. Anläggningar inom arrendeområdet

Arrendatorn har rätt att bibehålla och underhålla befintlig sjösättningsramp och tillhörande brygga.

Arrendatorn har inte rätt att uppföra ytterligare anläggningar eller byggnader inom arrendeområdet utan jordägarens skriftliga tillstånd. Detta medgivande frångår inte arrendatorn att söka bygglov eller andra tillstånd då detta erfordras.

#### 7 §. Myndighetstillstånd

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendeområdet, t.ex. tillstånd till vattenverksamhet samt bygg- och marklov. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

#### 8 §. Kostnader

Arrendatorn skall svara för alla avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom dess verksamhet på arrendeområdet. Arrendatorn svarar för kostnader för de åtgärder som kan påfordras enligt gällande lagstiftning och anvisningar från myndighet.

Vägarna inom Köpmanholm förvaltas av Köpmanholms vägförening. Om vägföreningen debiterar avgift för arrendatorns verksamhet inom arrendeområdet skall arrendatorn betala denna avgift.

#### 9 §. Arrendeområdets skick och skötsel

Arrendeområdet upplåts i det skick det befins på tillträdesdagen.

Arrendatorn svarar för all drift och allt underhåll av arrendeområdet. Arrendatorn är skyldig att hålla arrendeområdet och vad som därpå finns av fast och lös egendom i ett vårdat skick. Arrendatorn är vidare skyldig att hålla arrendeområdets omgivningar rena från skräp och dylikt som härrör från verksamheten på arrendeområdet.

Arrendatorn skall tillse att verksamheten inom arrendeområdet inte medför men för grannar eller någon annan.

Arrendatorn har rätt att ta ner buskar och sly med en diameter av 10 cm i brösthöjd, detta gäller även en meter utanför arrendeområdet. Arrendatorn har ej rätt att avverka träd inom arrendeområdet utan jordägarens skriftliga medgivande.

Reklam får ej sättas upp på arrendeområdet.



Arrendatorn får inte använda arrendeområdet så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn skall följa för miljön gällande författningar samt domstolars och myndigheters beslut.

#### **10 §. Väg till arrendeområdet**

Arrendatorn äger rätt att nyttja befintlig väg (markerad på bifogad karta) inom fastigheten Yxlö 1:220. Arrendatorn svarar för underhållet av vägen.

#### **11 §. Allmänhetens tillträde**

Allmänheten skall ha fritt tillträde till arrendeområdet till fots eller cykel. Arrendeområdet får därmed inte inhägnas.

#### **12 §. Ansvar och försäkring**

Arrendatorn skall i alla sammanhang svara för skada som härrör från arrendatorns verksamhet inom arrendeområdet. Arrendatorn har ansvar för den skada som verksamheten orsakar på arrendeområdet även efter avtalets upphörande.

Det åligger arrendatorn att svara för att erforderliga ansvarsförsäkringar finns för täckande av eventuella skador på sak eller person till följd av den verksamhet som detta avtal omfattar.

Arrendatorn åtar sig att sätta upp en skylt med information om vem som är ansvarig för sjösättningsrampen samt telefonnummer till person som kan kontaktas vid frågor.

#### **13 §. Upplåtelse i andra hand**

Arrendatorn får inte utan jordägarens skriftliga medgivande upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendeområdet.

#### **14 §. Ledningsdragnig**

Jordägaren förbehåller sig, och annan som har dennes medgivande, rätt att anlägga och bibehålla ledningar och kablar inom arrendeområdet om detta kan ske utan större olägenhet för arrendatorn, samt att få tillträde till arrendeområdet för underhåll av sådana.

Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

#### **15 §. Förtida upphörande**

Om arrendatorn bryter mot bestämmelser eller syftet i detta avtal eller mot lagar, föreskrifter e.d. kan jordägaren enligt 8 kap 23 § jordabalken ha rätt att säga upp avtalet.

Om avtalet förfaller på grund av ovanstående, sker detta utan ersättningsrätt för någondera parten och med tillämning av § 18 nedan.

#### **16 §. Överlåtelse av arrendet**

Arrendatorn får inte utan jordägarens skriftliga medgivande överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

#### **17 §. Inskrivning**

Detta avtal får inte inskrivas i jordägarens fastighet.



**18 §. Arrendets upphörande**

Parterna är överens om att bestämmelserna i 11 kap. 5-6 §§ JB om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande aldrig skall tillämpas på detta avtal.

Vid arrendets upphörande ska bestämmelserna i 8 kap. 21-22 §§ JB tillämpas. Underlåter arrendatorn att erbjuda jordägaren att lösa egendomen enligt 8:21 JB tillfaller egendomen jordägaren utan lösen tre månader från arrendets upphörande.

Vid arrendets upphörande skall arrendatorn återställa arrendestället i ursprungligt eller i, av fastighetsägaren, godkänt skick.

Om arrendatorn brister i skyldigheten att återställa arrendeområdet till tjänligt skick eller bortförande av egendom medför kostnader för jordägaren äger denne rätt att utföra arbetet på arrendatorns bekostnad.

**19 §. Tvist**

Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

**20 §. Laghänvisning**

I övrigt gäller vad i 7 och 8 kap. jordabalken eller eljest i lag stadgas om lägenhetsarrende.

**21 §. Villkor för arrendets fullbordan**

Detta avtal gäller endast under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft. Om avtalet förfaller på denna grund sker detta utan ersättningsrätt för någondera parten.

-----  
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Norrtälje 2022-

NORRTÄLJE KOMMUN  
För kommunstyrelsen  
Fastighetsägare

Norrtälje 2022-

Köpmanholms Hamnförening  
Arrendator



-----  
Handläggare: Sven-Erik Öhlin, Markförvaltare