



Hyresbostäder i skärvgården?

Omslags Foto

Sandhamn, Stockholms skärgård

Fotograf

Alf Nordström

Kartor på sidorna 21-23 - Copyright Lantmäteriet 2000, L2000/2620-AB

Flygbilder på sidorna 22 och 23 - Medgivande Lantmäteriet 2001-12-11 Copyright Lantmäteriet

Förord

Länets kust- och skärgårdsområde är utsatt för ett starkt bebyggelsestryck. Det är en glesbygdsproblematik med unika förtecken som är betingad av närheten till en växande storstadsregion. Efterfrågan är stor på såväl permanentbostäder som fritidshus och efterfrågan är stor även på tomtmark. Den stora efterfrågan och den relativt begränsade tillgången ger mycket höga fastighetspriser. Situationen skapar flera problem för den bofasta befolkningen.

På öarna finns ett stort behov av att åstadkomma lägenheter för ungdomar och äldre och även för de som vill bo i skärgården utan stora ekonomiska insatser. Det är angeläget att dessa lägenheter förblir bostäder för de fastboende och att de har en rimlig hyra.

Länsstyrelsen i Stockholms län har därför tillsammans med Skärgårdens intresseföreningars kontaktorganisation (SIKO) studerat olika aspekter som har betydelse för möjligheten att bygga och förvalta hyresbostäder i skärgården. Studien vänder sig till bofasta i skärgården, skärgårdskommuner, hyreshusbyggare och övriga som är intresserade av frågan. Studien syftar främst till att informera om ägar-, upplåtelse- och förvaltningsformer, men även till att belysa olika möjligheter att nå rimliga boendekostnader.

Studien presenteras i form av två exempel - ett på Sandhamn och ett på Nämndö. Exempelen är endast fiktiva och ska ses som principexempel som förhoppningsvis gör det lättare att diskutera frågan. Studien ingår dels som ett delprojekt i det "Miljö- och hushållningsprogram för skärgården" som Länsstyrelsen i Stockholms län på uppdrag av regeringen tagit fram tillsammans med länsstyrelserna i Uppsala och Södermanlands län och dels i landshövding Ulf Adelsons regeringsuppdrag att "överlägga med kommunerna om åtgärder för att öka bostadsbyggandet i Stockholms län", vilket redovisades till regeringen den 16 juni 2000.

Arbetet har utförts av Pia Södergren och Lars Fogelberg från SIKO och Ulla Huzell, Kjell Eriksson, Ulla Peterson, Carin Wanbo, Mikael Wiman och Tommy Åström. från Länsstyrelsen i Stockholm.
Värmdö kommun har deltagit i arbetet genom Erik Josefsson och Linda Axelsson.

Stockholm i oktober 2001

Bo Hansson
Länsöverdirektör

Innehållsförteckning

FÖRORD	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	2
SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER	4
Bakgrund, syfte och slutsatser.....	4
Lägenheter endast för de fast boende.....	4
Bra bostäder till rimlig boendekostnad	4
BAKGRUND	7
ÄGARFORMER.....	9
Aktiebolag.....	9
Stiftelse	9
Ekonomisk förening.....	10
Bostadsrättsförening	10
Kooperativ hyresrättsförening.....	10
UPPLÅTELSEFORMER.....	12
Hyresrätt.....	12
Bostadsrätt.....	12
Kooperativ hyresrätt.....	13
FÖRVALTNING	14
Utformning av hyreskontrakt.....	14
Förvaltningsmodell	14
Självförvaltning i bostadsområden	14
KOSTNADER	16
Boendekostnad.....	16
Produktionskostnad.....	16
Förvaltningskostnad.....	17
Statliga stöd vid nybyggnad.....	18
ÖVRIGA FRÅGOR	19
Lämpligt markområde behövs.	19
Behövs detaljplan eller räcker bygglov.....	19
Strandskydd.....	19
Vatten- och avloppsfrågor.....	20
EXEMPLEN	21
Öarna i exemplet, Sandhamn och Nämndö.....	21
Sandhamn.....	22
Nämndö.....	23
SKISS TILL OLIKA MODELLER FÖR ÄGANDE.....	24
Ett aktiebolag bildas för varje ö.....	24
Ett gemensamt AB för bägge öarna	24
En stiftelse bildas för att bygga och driva hyresbostäderna	25
En kooperativ ekonomisk förening startas.....	26
SKISS TILL OLIKA MODELLER FÖR FÖRVALTNING OCH UPPLÅTELSEFORM.....	27
Sandhamn.....	27
Nämndö.....	27
HUSEN	28
Så är husen uppbyggda , kortfattad byggdelsbeskrivning.....	29

SEMINARIET "HYRESHUS I SKÄRGÅRDEN"	31
NÄTVERK FÖR HYRESBOSTÄDER I SKÄRGÅRDEN	32
Bilaga 1	34
Bilaga 2	35
Bilaga 3	36
Bilaga 4	37
Bilaga 5	39
Källförteckning	41

Sammanfattning och slutsatser

Bakgrund, syfte och slutsatser

Det finns ett stort behov av lägenheter för ungdomar och äldre och även för de som vill bo i skärgården utan stora ekonomiska insatser. Allt fler av de tidigare permanentbebodda husen övergår vid försäljning till fritidsbostäder. Syftet med studien har varit att undersöka vilka förutsättningar som finns för att bygga och förvalta lägenheter för de fast boende i skärgården till rimliga kostnader och hur man undviker att lägenheterna förvandlas till fritidsbostäder. Arbetet har skett i samarbete mellan Länsstyrelsen, SIKO och Värmdö kommun. Vi har fördjupat oss i de upplåtelse-, förvaltnings- och ägarformer som kan vara aktuella. Utifrån två skärgårdsöars olika förutsättningar har vi tagit fram de former vi bedömt som mest lämpade och belyser även frågan om hur den här typen av bostadsprojekt kan bedrivas.

Lägenheter endast för de fast boende

Bostäder i Stockholms skärgård är attraktiva och betingar ett högt värde.. Att reservera de nybyggda bostäderna för den fasta skärgårdsbefolkningen är inte en lätt uppgift, men vi bedömer att det bör vara möjligt. Vi föreslår därför att;

Husen bör ägas av en bred ägargrupp eller stiftelse

En bred ägargrupp med förankring i skärgården och med ett gemensamt intresse av att tillhandahålla permanentbostäder på öarna, tror vi ger de bästa förutsättningarna för att på lång sikt behålla de valda ägar- och upplåtelseformerna.

Lägenheterna upplåts som hyresrätter

Hyresrätten tror vi bäst mildrar de starka marknadskrafterna och därmed gynnar ett fast boende. Om den kooperativa hyresrätten blir genomförd fungerar den på samma sätt.

Hyreskontrakten förtydligas

Det är viktigt med en noggrant formulerad skrivning om att kontrakten gäller endast under förutsättning att lägenheten används för permanent boende. Detta lämnar inga garantier för att inte lägenheterna försvinner ut på den öppna marknaden, men vi tror att de minimerar riskerna.

Bra bostäder till rimlig boendekostnad

För att säkerställa att bostäderna kan stanna hos den fasta skärgårdsbefolkningen krävs att hyresnivån inte är för hög. Detta får dock inte gå ut över utformningen av husen. Vid en komplettering av bebyggelse i känslig skärgårdsmiljö är det viktigt att nya hus smälter in i och helst även berikar sin omgivning. De bör även vara utformade för att möta de krav som ett boende i skärgården ställer. Att åstadkomma bra bostäder till låga hyror på öar med komplicerade kommunikationsförhållanden är givetvis inte lätt. För att lyckas krävs samarbete, god vilja, en smula ”idealitet” och en tydlig strategi från tidig projektering till förvaltning. Strategin som vi föreslår kan sammanfattas i några punkter;

Lämpligt sammansatt ägargrupp

”Ägaren” är förslagsvis en brett sammansatt grupp, där även ”ursprunglig” markägare bör ingå. Övriga kan vara fastboende och sommarboende, företagare med förankring till öarna och eventuellt kommunen. I bästa fall finns även projekterings- bygg- och förvaltningskunniga med i gruppen. Denna sammansättning av ägargruppen tror vi ger bäst förutsättning för långsiktigt låga boendekostnader.

Kommunalt engagemang behövs

Det är av största vikt att kommunen på olika sätt bidrar till att lotsa fram projekt av detta slag. Förutom att bidra positivt vid planläggning och bygglovshantering krävs det för att genomföra projektet förmodligen även någon form av ekonomiskt engagemang. Det kan exempelvis vara att kommunen ger ett långfristigt lån till anslutningsavgifter.

Hög egen insats

Den egna insatsen föreslås vara relativt hög och den förväntade räntan på detta kapital kan inte heller ställas högt. I våra kalkylexempel har vi räknat med 25 % eget kapital och 2 % ränta på detta kapital. Om markvärdet ingår som en övervägande del av den egna insatsen har man kommit långt men ytterligare insats kan komma att behövas.

Rätt finansiering

Ett hus i Stockholms skärgård, utformat som ett en- eller tvåbostadshus, borde av finansieringsinstituten kunna bedömas som ett lågriskprojekt. Om husen skulle drabbas av långa perioder med outhyrda lägenheter och ägarna inte har möjlighet att lösa detta genom tillskott av eget kapital, bör husen relativt lätt gå att sälja. I förhandling med finansieringsinstituten bör det gå att åstadkomma låga räntor och gynnsamma amorteringsförhållanden.

Omsorgsfull projektering

Under den relativt satta billiga projekteringstiden avgörs många av de frågor som styr husets framtida kostnader. Därför är det viktigt att noggrant väga husets produktionskostnader mot kostnaderna under dess livslängd. Det behöver inte innebära massor med timmar och höga projekteringskostnader, utan att ”skynda långsamt” och låta projekteringen löpa över ganska lång tid.

En väl utförd upphandling av byggentreprenaden är avgörande för ett lyckat utförande och låga framtida kostnader.

Platsbygge av öbor

Att byggnadskunniga på ön bygger husen på plats med traditionell teknik, kan vara ett sätt att få ner produktionskostnaderna. Det kräver dock tid och idealitet av dem som ställer upp.

Låga förvaltnings- och driftskostnader

Förvaltningskostnader kan minskas genom att förvaltningen till delar sköts av hyresgästerna själva och att ägargruppen strävar efter att ha låga kostnader för exempelvis hyresadministration. Låga driftskostnader kan uppnås genom att exempelvis välja en tjocklek på värmeisoleringen och en kvalitet på ytskikt vilka ger lägsta kostnaden under husets livslängd. Hus med enkla former är lättare att bygga och underhålla, vilket i sin tur ger goda förutsättningar för såväl låga produktions- som driftskostnader.

Tävling

En arkitekt- eller entreprenadtävling för att ta fram ett hus som med enkla medel kan modifieras och anpassas till olika platser. Projekteringskostnaderna kan då minska för varje enskilt projekt, samtidigt som husen inte skulle bli lika överallt.

Bakgrund

I arbetet med det ”Miljö- och hushållningsprogram för skärgården” som Länsstyrelsen i Stockholms län tagit fram tillsammans med Länsstyrelserna i Uppsala och Södermanlands län uppmärksammades behovet av hyresbostäder i skärgården. Frågans stora vikt framhölls av skärgårdsbornas intresseföreningar, vilka ingick i projektets referensgrupp.

Begreppet levande skärgård är ett uttryck för att där finns en bofast befolkning, som delvis är verksam i de traditionella näringarna. En bofast befolkning är nödvändig för att skärgårdens samlade natur- och kulturvärden ska bestå. Bostadsförsörjningsfrågan framstod under programarbetet gång som alltmer avgörande för att kunna behålla en levande skärgård.

Stockholms skärgård är en glesbygd i storstadens närhet. Med sina unika värden är den ett sommarparadis för många av storstadens invånare. Den efterfrågan på fritidshus som detta ger påverkar även bostadsmarknaden för de bofasta. Tidigare permanentbebodda hus säljs och övergår till fritidshus. Det gäller även för de lägenheter som kan finnas i olika skärgårdssamhällen. Påpekas kan även att på större öar med goda kommunikationer har en ny kategori husköpare, de som pendlar till arbetet, ökat efterfrågan på mark och bostäder.

Den starka efterfrågan på fritidshus gör att priserna på bostäder stiger till orimliga nivåer för de bofasta. Detta påverkar även fastighetstaxeringen och fastighetsskatten blir ett stort problem för den bofasta skärgårdsbefolkningen. Detta är ett väl känt förhållande vilket har utretts i fler omgångar. Att frågan får en lösning är dock av avgörande betydelse för att kunna åstadkomma en rimlig bostadsförsörjning i skärgården.

Bostadsförsörjningen i skärgården har även tagits upp i SIKO:s utvecklingsprogram för skärgården. SIKO tog kontakt med Länsstyrelsens bostadsenhet för att få information kring de lagar och bestämmelser som gäller för hyresbostäder. Länsstyrelsen och representanter från SIKO startade därför detta projekt för att studera de administrativa förutsättningarna för att åstadkomma hyresbostäder i skärgården. Kontakt togs även med Värmdö kommun.

Det finns ett stort behov av hyresbostäder i skärgården för unga och äldre och även för dem som vill flytta ut i skärgården och inte har möjlighet eller vill satsa stora pengar. Det behöver byggas nya hyresbostäder. Det stora problemet är i flertalet fall inte planeringsfrågor, utan att kunna bygga till rimliga kostnader, att skapa en god finansiering, att finna en lämplig form av ägande och förvaltning och sist men inte minst att hyresbostäderna sedan kvarstår som hyresbostäder för de bofasta och inte övergår till fritidsbostäder. Vi har i detta projekt därför studerat möjliga upplåtelseformer, ägarformer, förvaltning och kostnader utifrån de förutsättningarna som finns i skärgården.

För att göra dessa abstrakta aspekter mer konkreta och för att få ett underlag att diskutera kring lades arbetet upp som två principexempel. Vi valde dels Nämndö – där det i ögruppen finns omkring 100 bofasta och där det finns behov av cirka 4 lägenheter - dels Sandhamn - en expansiv ort med en växande arbetsmarknad och ett stort behov av nya lägenheter. Exemplen är fiktiva och utformade av projektgruppen. De redovisade husen ska ses som underlag för kostnadsdiskussioner och inte som slutliga husutformningar.

Svårigheterna med att åstadkomma bestående hyresbostäder i skärgården är många. Syftet med projekt är att peka på de fallgropar som finns och att sprida information om de lite snåriga regler och bestämmelser som finns och att ge exempel på vad som ändå går att göra.

Ägarformer

De ägarformer som vi funnit aktuella är aktiebolaget, stiftelsen, bostadsrättsföreningen, kooperativ hyresrättsförening och ekonomisk förening. Alla har för- och nackdelar som redovisas nedan. Aktiebolaget, ekonomisk förening (kooperativ) och stiftelsen är de former som vi har funnit bäst lämpade.

Vilka som sedan bildar aktiebolaget eller stiftelsen, dvs. hur ägargruppen är sammansatt är också en fråga av vikt för att lyckas uppnå målet om bestående bostadslägenheter för permanentboende i skärgården. Vi tror att det är lämpligt med en brett sammansatt grupp med ett tydligt gemensamt mål och som är väl förankrad i skärgården. Den kan bestå av företagare med anknytning till ön, såväl fast boende som sommarboende, och eventuellt kan även kommunen ingå. Det kan vara en fördel, ur fler aspekter och då inte minst ekonomiskt, om den ursprungliga markägaren ingår i gruppen. Finns det dessutom personer med erfarenhet och kunskap om projektering, byggande eller förvaltning underlättas processen. Oavsett vilken form av ägande man väljer, kan man i stadgar eller motsvarande bestämma att ändamålet med ägandet är att tillhandahålla bostäder för fast boende.

Aktiebolag

Ett aktiebolag grundas av en eller flera. I ett aktiebolag svarar delägarna inte personligen för bolagets förpliktelser. Ett aktiebolag är antingen ett privat eller ett offentligt aktiebolag. Ett privat aktiebolag skall ha ett aktiekapital som uppgår till minst 100 000 kr. Det finns dock inget som hindrar att aktiekapitalet är större. För ett offentligt aktiebolag gäller att aktiekapitalet skall uppgå till minst 500 000 kronor. Några regler om lägsta gräns för en akties nominella belopp finns inte.

Skillnaden mellan privat och offentligt aktiebolag ligger i att ett offentligt aktiebolag har rätt att vända sig till allmänheten för att skaffa kapital. En av fördelarna med aktiebolag är att intresserade kan teckna aktier och på så sätt är det lätt att få in kapital. Om bolaget går med vinst har ägarna möjlighet att få utdelning. I bolagsordningen kan anges att föremålet med bolagets verksamhet är att hyra ut bostäder för permanent bruk till befolkningen i skärgården.

Om man bestämmer sig för att bilda ett aktiebolag bör man för att undvika fallgropar konsultera en bolagsjurist som är expert på bolagsbildning.

Stiftelse

En stiftelse bildas genom att en eller flera stiftare avsätter en egendom eller en förmögenhet att användas för ett bestämt ändamål. Ändamålet som skall vara fastställt i stiftelsens stadgar skall tala om inom vilket område stiftelse skall verka och hur stiftelsen skall främja sitt syfte. I detta fall är ändamålet att bygga, förvalta och hyra ut bostäder för permanent boende. En stiftelses stadgar är mycket svåra att ändra, framförallt stiftelsens ändamål.

När stiftelsen är grundad överlämnar stiftaren förmögenheten till dem som har att förvalta den. I och med detta överlämnar han också ansvaret och kontrollen. Det är fråga om en självständig egendom/förmögenhet som inte har någon ägare. Därför finns inte heller möjlighet för t ex stiftaren att göra anspråk på utdelning av insatt kapital. Kapitalet i en stiftelse är mycket viktigt. Därför rekommenderas ett minsta driftskapital på mellan 100 000 och 200 000 kronor.

Ekonomisk förening

En eller flera ekonomiska föreningar kan bildas för att äga och tillhandahålla medlemmarna bostäder för permanent boende. Förening ska bestå av minst tre medlemmar. Den ska ha stadgar för sin verksamhet. En förening får inte vägra någon inträde om det inte finns särskilda skäl till detta med hänsyn till arten eller omfattningen av föreningens verksamhet eller syfte. Föreningen tillförs kapital dels genom medlemmarnas insatser de s. .medlemsinsatserna som inte enbart behöver bestå av pengar. En medlem kan ha en eller flera sådana andelar i föreningen. Hur medlemsinsatserna skall fullgöras skall framgå av stadgarna. I dessa kan man även föreskriva att utöver medlemsinsatsen, får kapital tillskjutas genom särskilda insatser s.k. förlagsinsatser. Dessa får tillskjutas både av medlemmarna och andra. Det finns dock begränsningar gällande förlagsinsatsernas storlek från andra än medlemmar. Med en ekonomisk förening som ägare blir upplåtelseformen vanlig hyresrätt.

Bostadsrättsförening

En eller flera bostadsrättsföreningar kan bildas för att äga husen. En bostadsrättsförening som är en slags ekonomisk förening ska bestå av minst tre medlemmar och det ska finnas minst tre lägenheter i föreningens hus som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen skall anta stadgar för sin verksamhet. Med stadgarna kan föreningen styra vilka man vill ha som medlemmar. Man får dock inte ställa villkor som innebär krav på visst medborgarskap, viss inkomst, förmögenhet eller villkor som annars är oskäligt mot den som vill bli medlem i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt. Vi gör ändå bedömningen att man i detta fall kan skriva i stadgarna att som medlem i föreningen antas endast den som är fast boende i skärgården. Vi har funnit att bostadsrättsföreningar som ägare är mindre lämpliga då det är förhållandevis lätt att ändra stadgarna. På så sätt kan syftet med ändamålet gå förlorat.

Kooperativ hyresrättsförening

Slutligen tar vi upp den föreslagna men ännu inte genomförda formen kooperativ hyresrättsförening, vilken tidigare har funnits på försök. Den föreslås vara en särskild form av ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter till sina medlemmar. Föreningen ska upprätta stadgar för sin verksamhet. Enligt förslaget ska det finnas två typer av kooperativa hyresrättsföreningar. Den ena, ägarmodellen, innebär att föreningen äger det eller de hus där lägenheterna finns. Den andra, hyresmodellen innebär att föreningen hyr lägenheter som de sedan upplåter med kooperativ hyresrätt. Även här gäller att antalet medlemmar och lägenheter ska vara tre till antalet. En av fördelarna med denna ägarform är att överlåtelsen sker genom föreningen. Därigenom

ökar möjligheten till en effektiv priskontroll. Det är fråga om relativt låga insatser och överlåtelsepriser som inte styrs av marknaden.

Upplåtelseformer

I dag finns två lagreglerade upplåtelseformer - hyresrätt och bostadsrätt. Vid sidan om dessa finns kooperativ hyresrätt.

Nedan följer en beskrivning av de olika upplåtelseformerna samt de för- och nackdelar vi bedömt att de kan innebära.

Hyresrätt

Med hyresrätt avses att ett hus eller del av ett hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Vanligast är att ett hyresavtal upprättas skriftligen mellan hyresvärd och hyresgäst. Det är inget krav, men om en av parterna så begär ska ett skriftligt hyresavtal upprättas. Ett hyresavtal kan gälla för bestämd eller obestämd tid. Ett hyresavtal för obestämd tid måste sägas upp för att upphöra att gälla. Hyresavtal på bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens utgång om inte hyrestiden varat längre än nio månader. I annat fall anses det förlängt på obestämd tid.

Hyreslagens regler om hyresgästens besittningsskydd är mycket långtgående och i princip tvingande till hyresgästens förmån. Besittningsskyddet består dels av rätt till förlängning av hyresavtalet, dels av möjligheten att med hyresvärdens samtycke använda lägenheten som bytesobjekt vid byte till annan bostad. Ett stort ansvar vilar på hyresvärden. Denne måste vara mycket observant i samband med ett byte och försäkra sig om att den nye hyresgästen verkligen har för avsikt att bosätta sig permanent i lägenheten och inte använder den som fritidsbostad. Om hyresvärden inte lämnar sitt samtycke har hyresgästen möjlighet att få sin sak prövad i hyresnämnden.

Rätten till förlängning av hyresavtalet gäller i de flesta fall, men det finns vissa undantag. Ett sådant är vid upplåtelse av lägenhet i andra hand och hyresförhållandet upphör innan det varat längre än två år. Andra fall är när upplåtelsen gäller möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och hyrestiden inte varat längre än nio månader. Inte heller gäller det om upplåtelsen avser del av hyresvärdens egen bostad eller om hyresrätten förverkats, t ex om hyresgästen gjort sig skyldig till kontraktsbrott.

Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Man köper med andra ord medlemskap i föreningen och med detta följer en lägenhet.

Ett sätt för en bostadsrättsförening att styra vilka man vill ha som medlemmar är som tidigare sagts under ”Ägarformer”, att i föreningens stadgar ställa upp krav på vilka som kan antas som medlemmar. I detta fall skulle det vara att som medlem antas endast den som är fast boende i skärgården. Av samma anledning som bostadsrättsföreningen är mindre lämplig som ägare, är även bostadsrätten som upplåtelseform mindre lämplig. Det är relativt lätt att ändra föreningens stadgar och ta bort detta villkor. En annan anledning till att inte välja denna upplåtelseform är de av marknaden styrda höga överlåtelsepriserna.

Kooperativ hyresrätt

Den kooperativa hyresrätten kan beskrivas som ett mellanting mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. Upplåtelseformen innebär att det med andelsrätt i en ekonomisk förening följer rätt att hyra en bostadslägenhet. Huvudsyftet då man införde försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt var att skapa självförvaltning inom hyresrättens ram. Andra anledningar var att man ville öka hyresgästernas boendeflytande och att den skulle kunna fungera som ett alternativ till bostadsrätt i de lägen där marknaden höjer överlåtelsepriserna till för de fastboende orimliga nivåer. Fördelen med denna upplåtelseform är densamma som tidigare sagts under avsnittet "Ägarformer" nämligen att överlåtelsen sker genom föreningen och därigenom ökar möjligheten att utöva en effektiv priskontroll.

Förvaltning

Man brukar tala om tre olika skeden som husen går igenom, projektering, byggande och förvaltning. Med förvaltning avses allt arbete som hör till den långa perioden efter det att husen är färdigbyggda. Följande kommenteras.

Utformning av hyreskontrakt

I vårt arbete med att försöka åstadkomma bostäder i skärgården för den fasta befolkningen ser vi bytesrätten (tidigare beskriven under rubriken Lämpliga upplåtelseformer) som en av stöttestenarna i den nuvarande hyreslagstiftningen. Det finns ingen möjlighet att göra undantag från bytesrätten i samband med hyra för permanent boende. Därför är utformningen av hyreskontraktet en viktig del för att undvika att dessa bostäder försvinner ut på den öppna marknaden eller blir fritidsbostäder. I hyreskontraktet kan således under rubriken ”Lägenhetens användning” införas villkoret att lägenheten upplåts endast under förutsättning att den används för permanent boende. Detta kan förstärkas ytterligare genom att man under ”Särskilda bestämmelser” skriver in att hyresvärden inte kommer att lämna samtycke till byte av lägenheten om den kommer att användas till annat ändamål, t ex fritidsboende. Om hyresgästen åsidosätter villkoret är hyresrätten att anse som förverkad. Hyresgästen kan då sägas upp. Se skrivningar i bilagt hyreskontrakt, bilaga 1.

Förvaltningsmodell

För att få låga förvaltningskostnader brukar man tala om att det bör vara ett förhållandevis stort lägenhetsbestånd med lägenheter som ligger nära varandra. Inget av dessa kriterier stämmer när det gäller byggande i skärgården. Förutsättningarna är också att det ska vara hyror som åtminstone inte överstiger de som finns i liknande lägenheter inne på fastlandet. En traditionellt utformad hyreshusförvaltning passar alltså inte alls in, det kommer att krävas speciella anpassningar. Det kan röra sig om att de boende själva tar hand om delar av förvaltningen, s.k. självförvaltning.

Eftersom målgruppen för dessa hyresbostäder delvis är äldre personer och yngre utan erfarenhet av att sköta fastigheter, passar det kanske inte i vissa lägen. Alternativet kan då vara att ägargruppen, i likhet med många mindre hyreshusägare, får ansvara för att förvaltningen sköts utan stora kostnader. Den lokala förankringen, som vi föreslår att ägargruppen bör ha, tror vi borgar för att även detta bör gå att genomföra.

Självförvaltning i bostadsområden

För några år sedan infördes möjligheten för hyresgästerna att få sänkning av hyran om de utförde vissa arbeten i sitt bostadsområde utan att detta räknades som inkomst och beskattades.

Hyresnedsättning ska inte räknas som en inkomst om den:

- är hänförlig till arbete som avser löpande underhåll av enklare beskaftenhet

- ingår i ett för alla hyresgäster öppet självförvaltningssystem
- har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse eller i annat avtal
- inte överstiger lägenhetens andel av genom självförvaltning inbesparade kostnader
- utgår med samma belopp till alla hyresgäster som deltagit i självförvaltningen

De som inte deltar i självförvaltningen får givetvis inte ta del av någon hyressänkning.

Kostnader

Utgångspunkten i vårt arbete har varit att månadshyran inte får överstiga vad en nyproducerad lägenhet kostar inne på fastlandet. Genom att räkna baklänges från denna hyresnivå och med flera kalkylexempel har vi försökt att spegla hur de olika kostnadsslagen fördelar sig för att kunna uppnå en rimlig hyra.

Boendekostnad

Boendekostnaden är dels beroende av kostnaden för att bygga, *produktionskostnaden* och dels de kostnader som uppstår när huset används, *förvaltningskostnaden*.

Kostnaderna kan minska genom olika former av statliga stöd.

Önskemålet var att tillhandahålla lägenhetsstorlekar om 2, respektive 3 rum och kök samt att det skulle vara möjligt att slå ihop dessa till en större lägenhet. Den hustyp som vi i detta exempel har arbetat med är parhus. Den hyra vi utgått från är 4500:- för en tvåa och 5500:- för en trea. För att åstadkomma detta måste lägenhetsytan optimeras. Den planlösning vi valt att arbeta med innebär att trean är cirka 65 kvm och tvåan cirka 48 kvm. Detta ger en hyresnivån på cirka 1100:- / kvm och år, vilket motsvarar den nivå som finns i relativt nybyggda hus vid Ingarö i Värmdö kommun. Om det nya investeringsbidraget för hyresbostäder kan fås för de nya lägenheterna blir hyresnivån cirka 1000:- / kvm och år.

Kalkylexemplen kan ses på kalkylblad i bilaga 2

Produktionskostnad

Exemplet har satts upp för att produktionskostnaden ska försöka spegla kostnaden för det "nyckelfärdiga" huset. Den totala produktionskostnaden har i våra kalkylexempel maximerats till mellan 16 600 och 18 400:-/ kvm BTA, (bruttoarea) och inkluderande det nya investeringsbidraget. Bedömning av priserna avser kostnadsläget under 2001. Ett stort antal antaganden har gjorts på olika kostnadsslag, följande kommenteras;

Markkostnad

Kostnaden för att köpa tomtmarken har bedömts till mellan 250 000 och 300 000:- per lägenhet, motsvarande cirka 25% av produktionskostnaden.

Kostnad för anslutningsavgifter

Kostnaden bygger på uppgifter från Värmdö kommun. Kommunen lämnar långfristiga lån till anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Kostnad för byggkreditiv

Under byggtiden finansieras projektet av ett så kallat byggkreditiv, där har räntan satts till 7% och byggtiden har satts till 6 månader.

Kostnad för byggnad

Kostnad för enbart hus och grund har satts till 8 000:- / kvm BTA, (bruttoarea) Kostnaden har baseras på ett kostnadsbedömning för själva huset från en elementhustillverkare och en lokal entreprenör för grunden.

Kostnad för utvändig mark

Har bedömts till 700:- / kvm BA, (utvärdigt behandlad markarea)

Kostnad för projektering, byggledning och kontroll

Har bedömts till cirka 6 % av kostnaden för byggnad och utvändig mark.

Kostnad för byggherreadministration

Har bedömts till cirka 2 % av kostnad för byggnaden och utvändig mark, (inkluderar fastighetsbildningskostnader)

Förvaltningskostnad

Ett antal antaganden har gjorts för att försöka spegla en tänkbar framtida förvaltningskostnad, som inte ger högre hyror än de ovan nämnda. Följande kommenteras;

Taxeringsvärde

Hus som kan omvandlas till "villor" får en ogynnsam taxering, då de bedöms som "villor" även om de används som hyreslägenheter. Det vill säga, huset klassas som villa och inte som hyreshus, vilket innebär att taxeringsvärdet ökar. I detta fall har taxeringsvärdet, efter kontakt med skattemyndigheten, bedömts till cirka 1 250 000 :- per parhus.

Kostnad för fastighetsskatt

Fastighetsskatten beräknas med en procentsats av taxeringsvärdet, procentsatsen är olika för olika kategorier av hus. Här har vi räknat med att skatten blir 1,0 % av taxeringsvärdet, dock ingen skatt under de första 5 åren, ½ fastighetsskatt de därpå följande 5 åren och därefter full skatt. Eftersom husen bedöms som "villor" får man en högre procentsats och därmed fastighetsskatt jämfört med hyresfastigheter. Den föreslagna maximeringen av fastighetsskatten i förhållande till hushållsinkomsten är inte tillämplig, då det är kopplat till ägandet av fastigheten.

Kostnad för underhåll och drift

Har bedömts till 220 :- / kvm BTA, ett relativt lågt belopp då mycket av förvaltningen sköts av hyresgästerna själva eller av ägarna till låga kostnader.

Kostnad för uppvärmning

Har bedömts till 50:- /kvm BTA, ett lågt belopp då vi räknat med "tjock" isolering, värmepump och vattenburen värme, även kombinerat med braskamin

Kapitalkostnad

Eget kapital insats i form av mark och "aktiekapital", motsvarande cirka 25 % av produktionskostnaden, gör att behoven av dyra topplån minskar.

Eftersom husen bör kunna betraktas som lågriskprojekt av finansinstituten bör det gå att åstadkomma bra överenskommelser, med låga räntor och gynnsamma amorteringar.

Årliga uppräknings

Olika årliga uppräknings har gjorts, hyran med 1,5 % , underhåll med 6% samt drift och uppvärmningskostnader med 2%.

Statliga stöd vid nybyggnad

Ett statligt stöd som i dag finns att få vid nyproduktion av bostäder är bostadsbyggnadssubvention, s.k. räntebidrag. Stödet ges under förutsättning att husen används för permanent bruk och självständigt boende samt att de uppfyller de grundläggande krav som kan ställas på permanentbostäder enligt plan- och bygglagen. Det är ett schablonberäknat bidrag som betalas ut fyra gånger per år. Utöver detta bidrag finns i dag (oktober 2001) även ett bidrag för installation av solvärme och vissa EU-stöd.

Den 1 juli i år infördes ett investeringsbidrag för nybyggnad av hyresbostäder. Detta bidrag är till skillnad från räntebidraget ett engångsbidrag. Anledningen till det här stödet är att man vill stimulera produktionen av små och medelstora lägenheter. Bidraget är avsett för hyresrätter med en hyresnivå som gör att lägenheterna kan efterfrågas av hushåll med normala inkomster. Bidraget är 15 procent av bidragsunderlaget för räntebidraget, dock max 90 000 kronor per lägenhet. Det finns möjlighet att få det höjt och i Stockholms län kan det höjas upp till 25 procent av bidragsunderlaget, dock högst till 150 000 kronor per lägenhet. Bostäderna skall förmedlas via den kommunala bostadsförmedlingen eller i samarbete med kommunen. Bidraget är tillfälligt och kan ges till projekt som påbörjas under tiden 17 april 2001 – 31 december 2004.

Mer information om de statliga stöden finns på Länsstyrelsens hemsida www.ab.lst.se/bidrag/bygga.htm

Övriga frågor

I denna rapport behandlas ägarförhållanden, upplåtelseformer, förvaltning m.m. Frågor som är avgörande för att kunna bygga och förvalta hyresbostäder i skärgården. Utöver dessa frågor finns givetvis en rad andra frågor som behöver klaras ut innan det kan bli aktuellt att bygga. Denna rapport syftar inte till att ge någon närmare vägledning i dessa övriga frågeställningar. Här ges endast en kort redovisning av vilka frågor som behöver utredas.

Lämpligt markområde behövs.

”För att mark ska få användas för bebyggelse ska den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet” (1 kap. 6 § PBL plan- och bygglagen).

Utöver att man ska ha rättslig tillgång till en tomt ska det prövas att marken är från allmän synpunkt lämplig för bostadsbebyggelse. Dvs. finns det starka allmänna intresse som t.ex. naturvårds- eller kulturmiljövårdsintressen som gör att det är olämpligt att bebygga platsen eller är det olämpligt annat sätt. Det är kommunen som i bygglovet ska pröva detta. Av kommunens översiktsplan ska framgå vilka allmänna intresse man ska ta hänsyn till. Översiktsplanen är ofta inte så detaljerad att förhållandena på den enskilda platsen kan utläsas fullt ut. Till översiktsplanen kan det finnas särskilt underlagsmaterial som närmare beskriver de olika intressena. Kommunens översiktsplan och olika underlag som planen bygger på finns att tillgå hos kommunen. Kontakt får tas med kommunen i dessa frågor.

Behövs detaljplan eller räcker bygglov

Bygglov krävs för att uppföra byggnader. I vissa lägen behövs även en detaljplan. Det gäller för ”ny sammanhållen bebyggelse”, dvs. för områden med tätare bebyggelse och även inom områden där det råder stor efterfrågan på mark. Detaljplanen kan även användas för att reglera utformningen av byggnaderna. Det kan gälla inom värdefulla kulturmiljöer. Kommunen kan även välja att upprätta områdesbestämmelser för att reglera utformningen av byggnaderna. Det är kommunen som avgör om detaljplan eller områdesbestämmelser behöver upprättas. Det är oftast den som bygger bostäderna som får stå för kostnaderna för att ta fram detaljplan eller områdesbestämmelser.

Strandskydd

Längs våra stränder råder strandskydd. Syftet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för växter och djur. Inom strandskyddsområdet får inte nya byggnader uppföras. Strandskyddet omfattar både land- och vattenområde intill 100 m från strandlinjen. I vissa för friluftslivet värdefulla områden har Länsstyrelsen utvidgat strandskyddet till 300 m på land. Strandskyddet är ett förbud mot ny bebyggelse och strandskyddsdispens kan ges endast om det finns särskilda skäl. Man kan dock säga att dispens i princip inte ges när det gäller att ta i anspråk helt orörda markområden.

För att möjliggöra ett permanent boende som bidrar till att bibehålla en levande skärgård kan det dock finnas anledning att se över de utvidgade strandskyddet i de delar av skärgården där det finns etablerade byar och bebyggelsegrupper och där det finns ett större antal bofast befolkning. För att möjliggöra detta, och samtidigt beakta lagstiftningens intentioner, behövs dels detaljkunskaper kring enstaka strandavsnitt och dels möjlighet till överblick som sätter den enskilda platsen i ett övergripande sammanhang.

Länsstyrelsens tidigare beslut om utvidgning av strandskyddet från 100 till 300 m utgick ifrån ett relativt översiktligt underlag. Länsstyrelsen har om det finns ett tillräckligt preciserat underlag möjlighet att ändra sina tidigare beslut om utvidgning av strandskyddet. Länsstyrelsen har nyligen för tre områden på Ornö ändrat sitt tidigare beslut om utvidgat strandskydd. Underlag för det beslutet var översiktsplanen för Ornö. Särskilda skäl för ändring av strandskyddet var att områdena till stora delar är ianspråkta av bebyggelse och att friluftslivets nyttjande av områdena är begränsade.

Vatten- och avloppsfrågor

För merparten av kust- och skärgårdsområdena måste bebyggelseplaneringen utgå från att vattenförsörjningen ska lösas mer eller mindre lokalt. Kust- och skärgårdsområdet är genomgående nederbördsfattigt. Vattentillgången är dock inte bara beroende av nederbörden utan i lika hög grad av lagringskapaciteten över året i yt- och grundvattenmagasin. Uttaget av grund- och ytvatten ger i sin tur avloppsvatten som inte sällan vållar problem. Risker att förorena egen eller grannens vattentäkt är många gånger stor i skärgårdsområdena med vanliga grunda jordtäcken och sprickigt berg. Det är därför viktigt att tidigt i planeringsprocessen uppmärksamma förutsättningar att ordna vatten- och avlopp. Om det finns tillgång till vatten och vilken teknisk avloppslösning som är lämplig behöver därför utredas.

Flertalet kommuner har en mer eller mindre uttalad policy när det gäller vilka krav man ställer när det gäller VA-anläggningar i olika typer av områden. I flertalet kommuner tas VA-frågorna upp i kommunens översiktsplan. Miljö- och hälsovårdsnämnden i kommunen är ansvarig myndighet för dessa frågor.

Exemplen

Öarna i exemplet, Sandhamn och Nämdö

Öarnas förutsättningar för att bygga hyresbostäder skiljer sig mycket varför de valts som principexempel. Nämdö – där det i ögruppen finns omkring 100 bofasta och där det finns behov av ett mindre antal lägenheter. Sandhamn - en expansiv ort med en växande arbetsmarknad och ett större behov av nya lägenheter



På Sandhamn finns troligtvis förutsättningar för att hitta lämplig mark. Eknö Hemman äger den gemensamma marken på ön, där några platser bör kunna vara lämpliga. Det finns kommunalt vatten och avlopp. Behovet av nya lägenheter har i detta exempel valts till ett tiotal, även om behovet kan vara upp mot 25 stycken. Området är inte detaljplanlagt men en detaljplan måste tas fram innan ön kan bebyggas ytterligare.

På Nämdö finns mark som kyrkan äger vilken kan vara lämplig för bebyggelse. Kyrkan kan under vissa förutsättningar tänka sig att ställa mark till förfogande. Förutsättningarna för lokala vatten- och avloppslösningar bedöms som goda. För området runt kyrkan gäller dock strandskydd på 300 meter. Frågan kan behandlas i översiktsplanen eller prövas som en strandskyddsdispens i samband med bygglov. En begränsad bebyggelse kräver förmodligen ingen detaljplan. Behovet på Nämdö bedöms initialt vara 4 lägenheter.

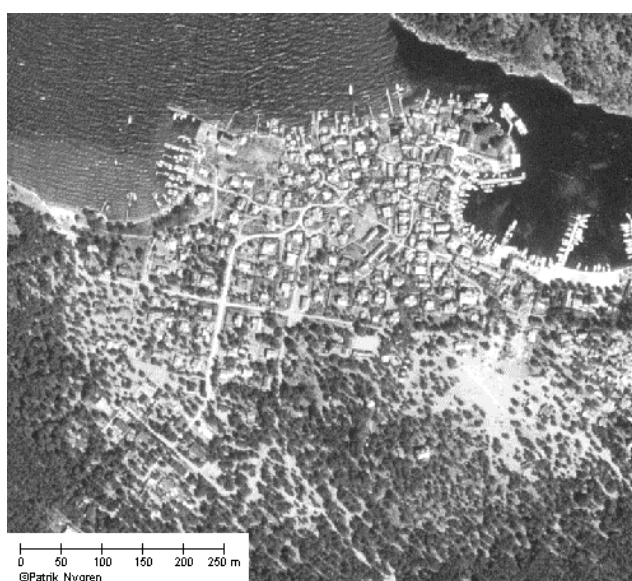
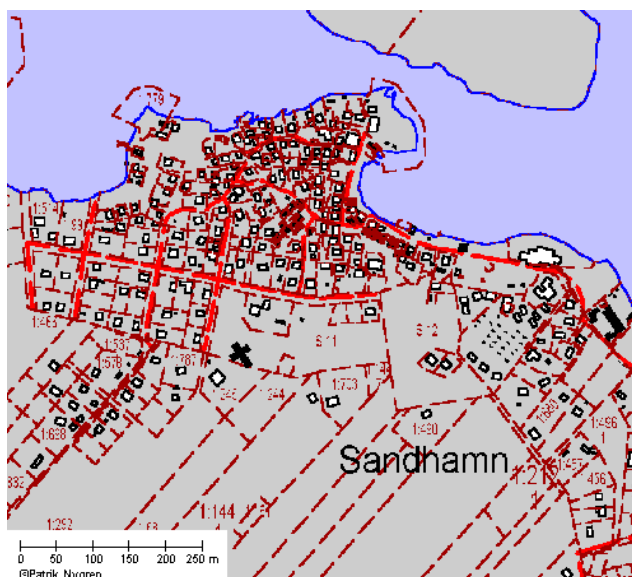
Sandhamn

Bakgrundsfakta

Under de senaste tio åren har Sandhamn ökat sin befolkning med 24 % och vid årsskiftet 2000/2001 var 115 personer permanent bosatta på ön. Under sommarhalvåret växer dock befolkningen betydligt då öns många fritidshus tas i besittning samtidigt som ön besöks av många båtturister.

Den dominerande arbetsgivaren är det nyligen utbyggda Sandhamns Hotell och Konferens som idag är en fullt utvecklad konferensanläggning. Andra viktiga arbetsgivare är Värmdö kommun, Sandhamns värdshus, Polisens brottsanmälningscentral samt Staten genom sin lotsverksamhet. I övrigt finns ett antal fåmansföretag inom olika verksamheter såsom byggnation, turism och båttaxi. På ön finns två åretruntöppna livsmedelsbutiker samt en kiosk och under sommarhalvåret ökar utbudet av kommersiell service och därutöver har Posten ett lokalkontor på Sandhamn. Apoteksvaror kan beställas från fastlandet och hämtas i den ena livsmedelsbutiken. Djurö vårdcentral har en filialmottagning på Sandhamn och kommunen erbjuder service i form av hemtjänst, bibliotek som håller öppet några timmar per vecka samt skola och förskola. Sandhamn har båtförbindelse till fastlandet via Stavsnäs vinterhamn.

De senaste åren har hyresbostäder uppförts på Sandhamn. Det är dels Eknö Hemman samt dels Sandhamns Hotell och Konferens som byggt dessa. Vad gäller de sistnämnda rör det sig uteslutande om tjänstebostäder. Vad gäller det befintliga bostadsbeståndet har alla permanentbostäder som sålts under de senaste 7-8 åren sålts till fritidsboende. På Sandhamn är Eknö hemman den dominerande fastighetsägaren.

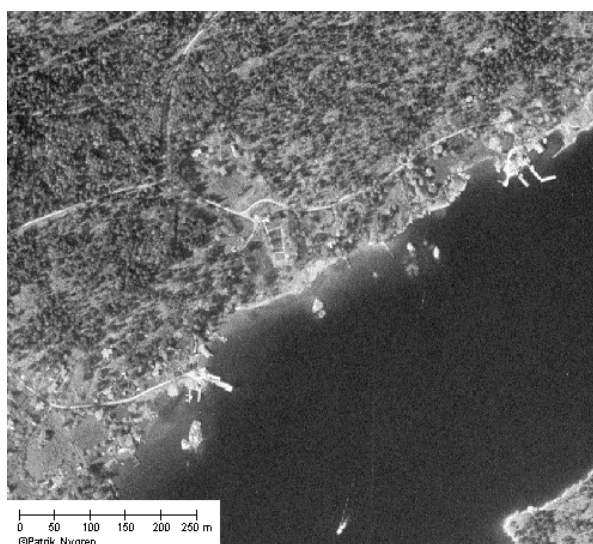
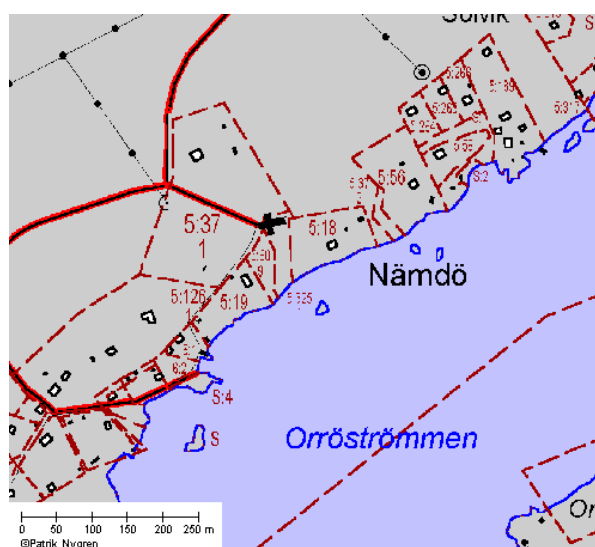
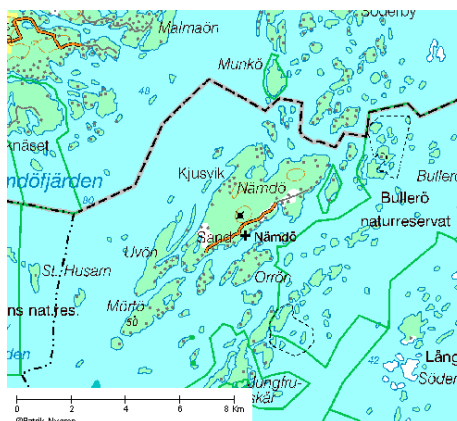


Nämdö

Bakgrundsfakta Nämdö

Befolkningsutvecklingen på Nämdö har under de senaste åren varit relativt konstant. Vid årsskiftet 2000/2001 bodde 101 personer på Nämdö och de omkringliggande öarna. Till skillnad från kommunens övriga fem stora öar bor en stor del av befolkningen på öarna runt Nämdö. Det är dock Nämdö som kan erbjuda kommersiell och offentlig service till de boende. Liksom på Sandhamn ökar befolkningen under sommaren genom de fritidsboende och båtturisterna.

Det är främst fåmansföretag som är etablerade på Nämdö. Det finns en åretruntöppen livsmedelsbutik i Solvik. Posten finns nu mer i hembygdsgården. Det är även möjligt att beställa Apoteks- och Systembolagsvaror från fastlandet för avhämtning i butiken. Därutöver har Djurö vårdcentral en lokal som disponeras ihop med biblioteket och kommunen har en skola på ön. Nämdö förbinds med fastlandet via båttrafik till Stavsnäs vinterhamn.



Skiss till olika modeller för ägande

Ett aktiebolag bildas för varje ö

"Nämdö Hyresbostäder AB"

Aktieägare kan vara:

Djurö pastorat med ett aktiekapital motsvarande markkostnaden , i kalkylexemplet har vi räknat med 1 000 000:-.

Intresserade med anknytning till Nämdö ges möjlighet att köpa aktier, i kalkylexemplet har vi räknat med 200 000:-.

Totalt aktiekapital blir i kalkylexemplet med 4 lägenheter i 2 parhus, 1 200 000:-.

En aktie à förslagsvis 1000:-, vilket motsvarar en röst vid bolagsstämma.

"Sandhamns Hyresbostäder AB"

Aktieägare kan vara :

Eknö Hemman med ett aktiekapital motsvarande markkostnad, i kalkylexemplet har vi räknat med 3 000 000:-

Intresserade med anknytning till Sandhamn ges möjlighet att köpa aktier, i kalkylexemplet har vi räknat med 500 000:-.

Totalt aktiekapital blir i kalkylexemplet med 10 lägenheter i 5 parhus , 3 500 000:-.

En aktie à förslagsvis 1000:-, vilket motsvarar en röst vid bolagsstämma.

Kommentarer

Varje aktiebolag har krav på sig att ha styrelse, auktoriserad revisor och med höga krav på bokföring etc. Styrelsen ska ha minst tre ledamöter, om det inte är ett privat AB. Där kan det vara en eller två, om det finns minst en suppleant.

Styrelsen gemensamt tecknar bolaget, eller enligt bolagsordningen.

I ett publikt aktiebolag ska styrelsen utse en VD. I ett privat aktiebolag får styrelsen utse en VD.

Bolagen blir ekonomiskt känsliga, till exempel med avseende på outhyrda lägenheter, de har små möjligheter att bygga upp fonder för oförutsedda utgifter etc.

Ett gemensamt AB för bägge öarna

"Värmdö Skärgårdsbostäder AB"

Aktieägare kan vara:

Eknö Hemman och Djurö Pastorat bidrar med ett aktiekapital motsvarande markkostnad, i kalkylexemplet har vi räknat med 4 000 000:-.

Intresserade med anknytning till öarna, boende och företag på Nämdö och Sandhamn ges möjlighet att köpa aktier, i kalkylexemplet har vi räknat med 700 000:-.

Totalt aktiekapital blir i kalkylexemplet med 14 lägenheter i 7 parhus, 4 700 000:- .
En aktie a´ förslagsvis 1000:-, vilket motsvarar en röst vid bolagsstämma.

Kommentarer

Större bredd på ägandet, enskilda aktieägare får mindre inflytande.

Bolaget får lättare att ha råd med bokföring, auktoriserad revisor etc.

Mindre känsligt ekonomiskt.

En stiftelse bildas för att bygga och driva hyresbostäderna

”Stiftelsen Värmdö skärgårds hyresbostäder”

Stiftare är;

Eknö Hemman och Djurö Pastorat som till stiftelsen bidrar med kapital motsvarande markkostnaden.

Intresserade med anknytning till öarna, boende och företag på Nämdö och Sandhamn bidrar med kapital, i kalkylexemplet har vi räknat med 700 000:-.

Det totala stiftelsekapitalet som stiftarna bidrar med blir i kalkylexemplet med 14 lägenheter i 7 parhus 4 700 000:-.

Stiftarna utser förvaltare, som bildar stiftelsens styrelse. Styrelsen har till uppgift att sköta bygget och driften av fastigheterna.

I styrelsen kan ingå exempelvis, företrädare för Eknö Hemman, Djurö pastorat, Kommunen, boende och företag på öarna. Även Länsstyrelsen kan ingå.

Till stiftarna kan inte utgå någon form av utdelning, arrendeavgifter, ränta på kapital etc.

Mer om stiftelser se bilagor 4 och 5.

Kommentarer

Stiftelser kan bildas på varje ö, analogt med beskrivningen för aktiebolagen.

En stiftelse kan möjligen få en bättre fördelning av rösträtten, då inte värdet av det insatta kapitalet blir avgörande utan det blir så som stiftarna i stiftelseförordnandet gemensamt bestämmer.

Det är av största vikt att vid stiftelsens bildande noga tänka igenom vilka regler som ska gälla för stiftelsen. Om det i framtiden skulle behövas förändringar i verksamheten kan det bli mycket svårt.

En kooperativ ekonomisk förening startas

"Värmdö skärgårds bostads- och servicekooperativ, ekonomisk förening"

Medlemmar är exempelvis de som kan förväntas följa föreningens stadgar och beslut samt i övrigt bidra till fullföljandet av föreningens ändamål. Medlemmarna blir liknande som i exemplen ovan. Avsikten kan vara att tillhandahålla bostäder och bostadsanknuten service för medlemmarna.

Det kapital som betalas in till föreningen benämns andelar. Om man ska få ihop 700 000:-, enligt kalkylexemplet krävs exempelvis 350 andelar á 2 000:-. Företag eller privatpersoner kan betala in flera andelar. Troligtvis kan även markens värde läggas in som ett antal andelar, det finns dock reglerat hur stor denna andel får vara i förhållande till övriga andelar.

Styrelse utses enligt stadgarna, utdelning av överskott sker även dessa enligt stadgarna. Revisor utses av föreningens stämma. Se exempel på stadgar från Ornö, bilaga 4

Skiss till olika modeller för förvaltning och upplåtelseform

Sandhamn

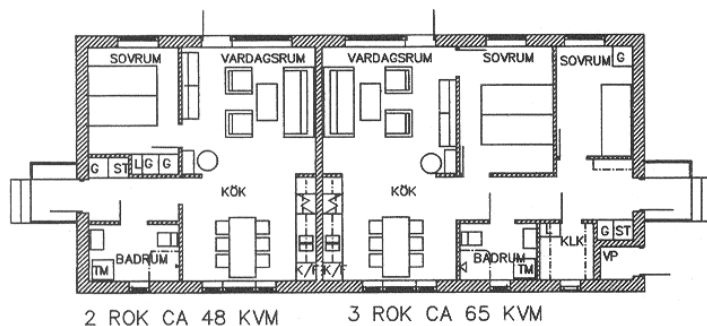
På grund av att det här finns ett större befolkningsunderlag kan kanske en traditionellt förvaltnad hyreslägenhet passa här, kanske med inslag av självförvaltning. Upplåtelseformen kan vara hyresrätt eller om den genomförs kooperativ hyresrätt.

Nämdö

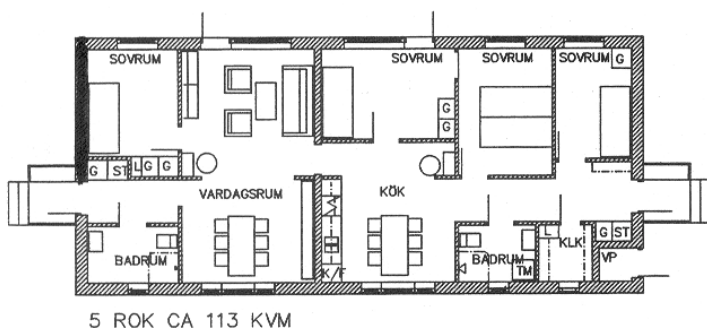
Här passar troligtvis en kooperativ hyresrätt eller en hyresrätt med utökad självförvaltning. Det rör sig här om endast 4 lägenheter, en professionell förvaltning och kanske även från annan ort kan bli mycket dyrbar. Det kan komma att krävas att folk från ön utan större ekonomisk ersättning hjälper de boende med förvaltningen, framför allt om hyresgästerna är äldre eller ungdomar som kanske saknar vana vid fastighetsskötsel.

Husen

Vi har valt att arbeta med en enkel husform, som är lättare och billigare att bygga och även billigare att förvalta. Den enkla formen kan även göra det lättare för husen att smälta in i omgivningen.



PLANLÖSNING ALT. 1



PLANLÖSNING ALT. 2



0 5 10 METER

UNDERLAGSSKISS TILL KALKYLFÖRFRÅGAN
PARHUS I SKÄRGÅRDEN
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLM TÅ 01.01.24

Så är husen uppbyggda, kortfattad byggdelsbeskrivning

Beskrivningen har upprättats som ett underlag för att kunna göra kostnadsbedömningar.

Grundläggning (ingår i markarbete)

Torpargrund, av Lecablock,

Husstomme

Bärande ytterväggar av träregelkonstruktion alternativt ”Masonitebalksystem”

Yttertak

Fackverkstakstolar i trä, råspont, underlagspapp och som ytskikt lertegel

Isolering med min ull 400 mm

Plastfolie och inv. gipsskiva

Hängrännor och stuprör av plåt.

Skorsten plåtinklädd, även försedd med ”takhuva” av plåt

Ytternväggar

Stående Träpanel med locklist, min 22 mm, som målas med slam eller olje- färg

Träreglar och ev., ”masonitebalksystem”

Utv. Gipsskiva

Isolering mineralull 300 mm

Plastfolie

Inv. gips

Fönster och fönsterdörrar av trä, industriellt målade, 2+1 glas. Profilerad karm o båge

Entrédörr av trä, målade, med överljus, h =2300 mm

Rumsbildning

Golv: Furugolv min 25 mm, som lackas

I duschar och klk. plastmatta

Väggar: Tapet std.

I duschar vitt kakel upp till 1800, sedan målat.

Målad gipsskiva i klk.

Förberett för dörröppning mellan lgh. (regelplacering)

Socklar: Och foder av trä, släta, sockel 120 mm, vitmålade

Tak: Gipsskivor som målas

Övrigt: Spegeldörrar av trä, vitmålade

Rumskompletteringar

Köksinredning typ std. Vitmålade, 2400 mm hög,

Stänkskydd av laminat, skruvat, mellan diskbänk och överskåp

Spis, kyl/frys std., vita

Fönsterbänkar av marmor

WC-utrustning och inredning standard, vita, dock snålspolande toaletter

Garderober, std., vita, dock med spegeldörrar, höjd 2100 mm

Tvättutrustning, kombinerad tvättstorktumlare

Hatthylla 800 resp. 1000 mm

Yttre kompletteringar (ingår i markarbete)

”Förstubro” med tak, av trä, tak av bandplåt.

Förråd av trä med panel lika hus om cirka 8 kvm till varje lägenhet, för cyklar, åror utombordare, ved etc. Sockel av Leca-block, golv av släta betongplattor. Ingen uppvärmning.

Uteplats, av betongplattor.

Skärmvägg av trä mellan uteplatserna, en per hus.

I övrigt gräsplanteringar och grusad gång- och transportvägar till husen.

IVS

Sandhamn: anslutning till det kommunala nätet för vatten och VA (servisledn). Ingår i markarbete)

Nämdö: lokal lösning med infiltration. Färskvattenbrunn borrar. (ingår i markarbete)

Uppvärmning med värmepump, en per parhus, individuell mätning av värmeåtgång/lgh.

Kompletterad med braskamin, typ Handöl 10, förses med tilluft. Vikt cirka 200 kg + skorsten, fundament krävs?.

Vattenburen värme. Vita radiatorer, i badrum kompletterad med ställning för handdukstork

Synliga rör målas.

Tilluft via ytterväggsventiler förvärms via insläpp bakom radiatorer, möjligt att byta filter.

Frånluft från kök och bad, genom ”spisfläkt” typ system ”ESSVENT”.

Möjlighet ska finnas att helt stänga av fläkten.

El, tele.

El o tele : Standard

Övriga förutsättningar

Totalt antal är i kalkylunderlaget 7 parhus, totalt 14 lägenheter (planlösning alt.1)

Byggplats är Nämdö, 2 parhus och Sandhamn 5 parhus, Värmdö kommun

Närmaste brygga är Stavsnäs.

Utförande ska om inte annat anges minst motsvara BBR:s krav .

Huset levereras och monteras på av beställaren färdigställd ”torpargrund”, med färdiga ”inkopplingspunkter” för el, telefon värmepump, vatten och avlopp.

Allt markarbete inkl. markarbete för värmepump utförs av ”beställaren”.

På Nämdö finns smal, grusad traktorväg fram till byggplats, På Sandhamn kan man räkna med liknande förhållanden. De transportsvårigheter som finns på öarna gör att antingen får man bygga helt platsbyggt eller med byggelement som kan hanteras av traktor och två till tre man. Ett annat alternativ kan vara att bygga med volymelement som lyfts på plats med helikopter.

Seminariet ”Hyreshus i skärgården”

Ett av Länsstyrelsen anordnat seminarium som behandlade frågor kring förutsättningarna att bygga och förvalta små hyreshus i Stockholms skärgård ägde rum i Tekniska Nämndhusets hörsal den 3 maj 2001. Närvarade gjorde representanter från olika skärgårdsföreningar, skärgårdskommuner, glesbygdsverket, Stockholms läns landsting, m fl.

Efter en kort inledning presenterade Pia Södergren och Lars Fogelberg från Skärgårdens intresse- och kontaktorganisation (SIKO) organisationen och berättade även hur samarbetet med Länsstyrelsen i dessa frågor hade börjat. Därefter presenterade representanter från Länsstyrelsen rapporten ”Hyreshus i skärgården”. Utifrån denna diskuterades sedan bl a hur man kan förbehålla de tänkta bostäderna den bofasta befolkningen i skärgården. Diskussionen följdes sedan av en presentation av olika bostadsprojekt. Lars Olsson från Ornö skärgårdsintresseförening berättade om det bostadskooperativ man hade för avsikt att bilda (som när detta skrivs är bildat). På Ornö är man i behov av servicehus för äldre. Man har undersökt Skankas Bo Klok-projekt, men funnit att det inte riktigt passade för förhållandena på Ornö. Efter detta informerade Urban Baudin om hur tio personer på Ljusterö bildat ett bolag som sedan växt till 400 aktieägare efter det att Ljusteröbor erbjudits att bli delägare. Man började med att starta en butik i en enkel paviljong. Nu finns där flera ”riktiga” byggnader med butiker, arbetsplatser, kommunal service m m. I dag finns 1 500 bofasta på Ljusterö mot 900 på 1980-talet. Man är i behov av cirka 50 – 60 lägenheter.

Seminariet avslutades med att stafettpinnen överlämnades till SIKO. Eventuellt kommer en återsamling att äga rum under hösten.

Nätverk för hyresbostäder i skärgården

Lars Asplund
lars.asplund@osteraker.se

Näringslivssekreterare i Österåkers kommun

Linda Axelsson
linda.axelsson@varmdo.se

Värmdö kommun
utredare

Urban Baudin
urban.baudin@swipnet.se

Ljusterö torg, planerad bebyggelse

Per-Oskar Eriksson
batservice@swipnet.se

Erikssons Båtbyggeri AB
byggnadsprojekt på Ingmarsö

Lars Fogelberg
Tel: 08-571 563 23
Fax: 08-751 563 28

SIKO, skärgårdsfrågor

Kaj Luotsinen
kaj.luotsinen@hifab.se

Ornö skärgårdsintresseförening

Roland Malm
roland@kic.se

Kooperativt IdéCentrum

Gunilla Nyberg
gunilla.nyberg@rtk.sll.se

SLL Regionplane- och trafikkontoret
transportstöd

Lars Olsson
larsolsson@hotmail.com
Tel: 08-501 564 77

Ornö skärgårdsintresseförening
Ornö Bostads- och Service Kooperativ
äldreboende

Pia Södergren
pia.sodergren@swipnet.se

Ordförande i SIKO, skärgårdsfrågor

Andreas Totschnig
andreas.totschnig@varmdo.se

Värmdö kommun
planarkitekt, skärgårdsfrågor

Harry Westermark
harry.westermark@glesbygdsverket.se

Glesbygdsverket, skärgårdsbostäder

Torbjörn Wileen
torbjorn@kustmedia.se

Redaktör Tidningen Skärgården
skärgårdsfrågor

Ulla Huzell
ulla.huzell@ab.lst.se

Länsstyrelsen, länsbostadsdirektör

Kjell Eriksson
kjell.eriksson@ab.lst.se

Länsstyrelsen
skärgårdsfrågor, bl a EU-stöd

Ulla Peterson
ulla.peterson@ab.lst.se

Länsstyrelsen, ägarformer, upplåtelseformer,
statliga bostadsstöd

Carin Wanbo
carin.wanbo@ab.lst.se

Länsstyrelsen, skärgårdsfrågor,
planeringsunderlag

Mikael Wiman
mikael.wiman@ab.lst.se

Länsstyrelsen, stiftelsefrågor,

Tommy Åström
tommy.astrom@ab.lst.se

Länsstyrelsen, produktionskostnader,
ägarmodeller

Bilaga 1



Fastighet nr _____

HYRESKONTRAKT

för bostadslägenhet

Kontrakt nr _____

Hyresvärd			
Hyresgäst			Pers nr
Fastighet/ lägenhet	Kommun	Församling	Fastighetsbeteckning
	Gatuadress		Trappor Läg nr
Lägenhetens användning	för permanent boende.		
Lägenhetens storlek	Lägenheten uthyres för att användas till bostad		
	Antal rum osv	Läg yta/bruksarea ca m ²	
Till lägen- heten hör	<input type="checkbox"/> Källarkontor nr	<input type="checkbox"/> Vindskontor nr	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Alt 1 Från och med den _____ och tills vidare _____	Alt 2 Från och med den _____ till och med den _____	
Uppsägning	Uppsägning skall ske skriftligen till månads- skifte, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.	Uppsägning skall ske skriftligen minst kalendermånader före hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med månad(er) för varje gång.	
Förlängning			
Hyra	Hyra per år _____	Hyra per månad _____	
Betalning av hyra	Hyran erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början genom insättning på postgiro nr _____ bankgiro nr _____		
Betalnings- påminnelse	Vid försenad hyresbetalning är hyresgästen skyldig att enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm erlägga ersätt- ning för skriftliga betalningspåminnelser med det belopp, som vid varje tidpunkt är gällande. Ränta enligt räntelagen utgår från förfallodagen på obetalda hyresbelopp.		
Förhand- lingsklausul	Parterna förbinder sig att godta den hyra och andra hyresvillkor, lägenhetens och husets skick, gemensamma anordningar i huset samt övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt, varom på grundval av gällande för- handlingsordning överenskommelse kan komma att träffas mellan å ena sidan hyresvärd eller hyresvärd och till Sveriges Fastighetsägareförbund ansluten fastighetsägareförening i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan hyresgästföre- ning ansluten till Hyresgästernas Riksförbund.		
Borgen	<input type="checkbox"/> Borgen har tecknats, se bilaga.		
Allmänna bestämmelser och ordningsregler	På omstående sida angivna "Allmänna bestämmelser" och "Ordningsregler" gäller för hyresavtalet.		
Särskilda bestämmelser	Lägenheten upplåts under förutsättning att den används för permanent boende. För hyreskontraktets fortsatta giltighet gäller att hyresgästen mantalsskriver sig på fastighetens adress. Detta gäller även vid ett eventuellt framtida, av hyresvärden godkänt, byte.		
Övrigt	Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Eventuellt tidigare hyresavtal mellan parterna upphör att gälla fr o m dagen för detta avtals ikraftträdande.		
Underskrift	Ort och datum	Ort och datum	
	Hyresvärd	Hyresgäst	

10.000X2 89-03 Nockeby Tlf. 526622PE

© Stockholms Fastighetsägareförening nr 1010 Rev 1997:2

Kalkylexempel

Bilaga 2

Skiss till Kalkyl för sju små parhyreshus på Sandhamn och Nämdö

okt-01

Högre produktionskostnad

Lägenheterna är 2 rok ca 48kvm och 3 rok ca 65 kvm BRA, huset är ca 125kvm BTA. Kalkylen förutsätter projektering 2001 och byggande 2002. Egen förvaltning och låga kostnader för hyresadm. o dylikt.

I kalkylen tas ingen hänsyn till avskrivningar, (inget krav att kunna bygga nytt om 50 år).

Ar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	Anmärkningar	
Intäkt / utgift															
Intäkter															
Månadshyra 2 rok	4 300													1 019 kronor per år och kvm BRA	
Månadshyra 3 rok	5 300	806	818	831	843	856	869	882	895	908	922	936	950	964	Arshyra, uppräknas med 1,5% per år
Räntebidrag		121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	Subventionsränta (Sub A) =5 %
Summa intäkter		927	939	952	964	977	990	1003	1016	1029	1043	1057	1071	1085	
Utgifter															
Fastighetsskatt		0	0	0	0	0	44	44	44	44	44	87	87	87	skatt 1,0%, halv efter 5 år, hel efter 10
Taxeringsvärde	8 736														
Investeringsbidrag	2 009														25 % av bidragsunderlaget för räntebidrag
Prod.kostn. Summa	16 084														18 381 kronor per kvm BTA
markkostnad	4 000														Här bara antaget 250 resp. 300 000/ per lgh. Eller 500- 600 000 per parhus
anslutningsavgifter	600														450 för VA och 150 för el
byggkreditiv															betalas vidd leverans
byggnad	8 000														budgetpris + grundläggkostn o transport till o på ön
utvändig mark	990														ca 300- /kvm BA, samt kostnader för va- och vattenlösningar på Nämdö
proj. byggleddn., kontr.	500														5,6 % av kostn. för byggnad o utv mark
byggherreadm	200														2,2 % av kostn för byggnad o utv mark, (kostn inkl fast bildn 100 000:)
myndighetsavgifter	80														bygglov +samråd
moms	3 443														
lagfart + pantbrev	280														
underhåll		35	37	39	42	44	47	50	53	56	59	63	66	70	40- / kvm uppräknas med 6 % årligen
drift		140	143	146	149	152	155	158	161	164	167	171	174	178	160 :-/kvm, uppr med 2 % årligen
uppvärmn.		44	45	46	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	50 :-/kvm, uppr med 2 % årligen
egen förvalt. av hyresg.															
Eget kapital	4 700	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	700' ins. Kap., Eknö Hemman och kyrkan går in i "AB" eller motsvarande med markkostn., allt med 2 % avkastningskrav.
Amortering		8	17	18	20	21	23	24	27	29	32	34	37	40	Serieamortering 50 år
Ränta på upptagna lån		589	588	587	587	586	584	583	582	581	579	577	576	574	
Kommunalt lån	450														
räntesats	4,5														
Bottenlån	10 934														
räntesats på bottenlånet	5,2														blandat med 3 mån. 1, 2, 3 och 5- åriga löptider
topplån	0														450
räntesats på topplånet	6,5														
Summa utgifter		910	924	930	937	944	995	1001	1010	1018	1027	1079	1089	1099	
"Intäkter" - "Utgifter"		18	16	22	27	33	-5	1	6	11	16	-23	-18	-13	90 000 kr total under 13 år

Skiss till Kalkyl för sju små parhyreshus på Sandhamn och Nämdö

okt-01

Lägre produktionskostnad

Lägenheterna är 2 rok ca 48kvm och 3 rok ca 65 kvm BRA, huset är ca 125kvm BTA. Kalkylen förutsätter projektering 2001 och byggande 2002. Egen förvaltning och låga kostnader för hyresadm. o dylikt.

I kalkylen tas ingen hänsyn till avskrivningar, (inget krav att kunna bygga nytt om 50 år). Kalkylen ser likadan ut vid kooperativ hyresrätt och 50 000:- i insats per lägenhet i stället för insamlat kapital

Ar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	Anmärkningar	
Intäkt / utgift															
Intäkter															
Månadshyra 1 1/2	3 900													935 kronor per år och kvm BRA	
Månadshyra 2 1/2	4 900	739	750	762	773	785	796	808	820	833	845	858	871	884	Arshyra, uppräknas med 1,5% per år
Räntebidrag		121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	Subventionsränta (Sub A) =5 %
Summa intäkter		860	871	883	894	906	917	929	941	954	966	979	992	1005	
Utgifter															
Fastighetsskatt		0	0	0	0	0	44	44	44	44	44	87	87	87	skatt 1,0%, halv efter 5 år, hel efter 10
Taxeringsvärde	8 736														
Investeringsbidrag	2 009														25 % av bidragsunderlaget för räntebidrag
Prod.kostn. Summa	14 529														16 605 kronor per kvm BTA
markkostnad	4 000														Här bara antaget 250 resp. 300 000/ per lgh. Eller 500- 600 000 per parhus
anslutningsavgifter	600														450 för VA och 150 för el
byggkreditiv	243														7% byggkreditiv, 6 månaders byggtid.
byggnad	6 563														ca 7500- /kvm BTA, billigare eftersom fler
utvändig mark	990														ca 300- /kvm BA, samt kostnader för va- och vattenlösningar på Nämdö
proj. byggleddn., kontr.	500														6,6 % av kostn. för byggnad o utv mark
byggherreadm	200														2,6 % av kostn för byggnad o utv mark, (kostn inkl fast bildn 100 000:)
myndighetsavgifter	80														bygglov +samråd
moms	3 083														
lagfart + pantbrev	280														
underhåll		35	37	39	42	44	47	50	53	56	59	63	66	70	40- / kvm uppräknas med 6 % årligen
drift		140	143	146	149	152	155	158	161	164	167	171	174	178	160 :-/kvm, uppr med 2 % årligen
uppvärmn.		44	45	46	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	50 :-/kvm, uppr med 2 % årligen
egen förvalt. av hyresg.															
Eget kapital	4 700	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	700' ins. Kap., Eknö Hemman och kyrkan går in i "AB" eller motsvarande med markkostn., allt med 2 % avkastningskrav.
Amortering		8	17	18	20	21	23	24	27	29	32	34	37	40	Serieamortering 50 år
Ränta på upptagna lån		506	506	505	504	503	502	501	500	498	497	495	493	491	
Kommunalt lån	680														
räntesats	4,5														
Bottenlån	9 149														
räntesats på bottenlånet	5,2														blandat med 3 mån. 1, 2, 3 och 5- åriga löptider
topplån	0														680
räntesats på topplånet	6,5														
Summa utgifter		827	841	848	855	861	912	919	928	936	945	997	1006	1016	
"Intäkter" - "Utgifter"		33	30	35	39	44	5	10	13	18	21	-18	-15	-11	205 000 kr total under 13 år

PM om stiftelsebildning

Bilaga 3

Detta PM syftar till att visa hur stiftelse kan användas för att behålla ägande av fastigheter i skärgården. Stiftelse kan också användas för att organisera uppförande och förvaltning av byggnader för boende.

Stiftelsen är en juridisk form. En stiftelse är en förmögenhetsmassa med ett ändamål. En stiftelsebildning kan liknas vid ett båtbygge. En stiftare (båtbyggare) skjuter till ett kapital (virke) och formulerar stiftelsens föreskrifter (konstruerar och bygger båten). Stiftelsens angelägenheter handhas av en styrelse eller förvaltare (besättning) som uppfyller stiftelsens ändamål (manövrerar båten enligt färdbeskrivningen).

Stiftaren står normalt för stiftelsens grundkapital (båtbyggaren står för virket). Om stiftaren (båtbyggaren) inte har något kapital (virke) att skjuta till kan han/hon vända sig utåt till en större eller mindre krets i ett upprop för att få in kapital. Då har man bildat en insamlingsstiftelse.

- Vem eller vilka är stiftare ? tillskjuter kapitalet ? avstår från äganderätten till fastigheterna ?
- Vad består stiftelsens kapital av ? fastigheter, byggnader, övrigt kapital?
- Hur skall äganderätten övergå till stiftelsen ? fastigheterna överläts direkt i samband med stiftelsebildningen, eller stiftelsen tillförs medel som sedan förvärvar fastigheter på vanligt sätt ?.

Genom föreskrifter i stiftelseförordnandet kan man på olika sätt styra hur stiftelseförmögenheten skall förvaltas, och t.ex. hur tillgång till fastigheterna skall ske. Man kan t.ex. föreskriva att stiftelsens inte får avyttra fastigheterna (aldrig eller inom viss tid, endast avyttras till vissa eller till köpare med likvärdigt ändamål), att lägenheter bara får upplåtas till vissa kategorier (skärgårdsbor, bofasta etc.).

Genom att man håller i instrumentet (och kan föreskriva vad som skall gälla för stiftelseegendomen och dess användning) kan man styra hur den fasta egendom som stiftelsen får äganderätt till skall användas.

Frågor kring stiftelsebildning

Bilaga 4

Frågor kring stiftelsebildning för bevarande av permanentboende i skärgården

Här följer några frågor kring stiftelsebildning för bevarande av permanentboende i skärgården:

1. Processen:

- a. Bildandet: ändamålsformulering + kapitaltillskott
- b. Förvaltningsåtagandet: styrelsens/förvaltarens konstituering
- c. Driften: tillhandahållande av bostäder för permanentboende

2. Vilka skjuter till kapital vid stiftelsebildningen ?

- a. Oegennyttiga donatorer
- b. Framtida hyresgäster – skall i så fall en koppling finnas till ett kösystem, så att ett bidrag vid stiftelsebildningen berättigar till att senare få hyra, eller till en plats i kön ?
- c. Nuvarande markägare, som deltar med intresset att få hyra och/eller få en fortsatt kontroll över egendomen, t.ex. genom representation i styrelsen
- d. Utomstående finansiärer eller stödgivare; t.ex. EU, kommun, stat m fl.

3. Kapitalförsörjning/förmögenhetsuppbyggnad sedan stiftelseförmögenheten väl skapats

- a. Belåning av fastigheterna
- b. Upplåning med annan säkerhet
- c. Bidrag utifrån, t.ex. efter insamlingsaktiviteter
- d. Framtida hyresgäster, som räknar med att få en plats i hyreskö
- e. Köp av ytterligare fastigheter till fördelaktiga priser

4. Bestämning/säkerställande av destinatärkretsen vid ändamålsformuleringen i stiftelseförordnandet

- a. Kategorin tänkbara hyresgäster/boende fastställs som en tvingande föreskrift i stiftelseförordnandet
- b. Begränsningar i bytesrätt införs i de individuella hyresavtalen, så att byte inte får ske till andra än till destinatärerna
- c. Prövningen av vilka som skall komma i fråga för att få hyra läggs i styrelsens/förvaltarens händer, hyresgästernas intressen kan beaktas t.ex. genom representation i stiftelsens styrelse
- d. Föreskrift om att fastigheterna inte får avyttras för användning till annat ändamål än till att tillhandahålla bostäder åt de permanentboende

5. Vilka åtar sig att handha förvaltningen ? (får ej vara enbart stiftarna)

- a. förvaltningsåtagandet ("besättningen kliver i båten"), en förutsättning för att stiftelsen skall kunna fungera
- b. skall olika intressen balansera varandra genom representation i styrelsen, t.ex. stiftare, boende, länsstyrelse, kommun
- c. hur skall styrelsen förnyas, genom olika val ? självsupplering (kooptation)?

6. *Hur kontrolleras att förmedling och upplåtelse av lägenheter sker till just destinatärerna (de permanentboende) ?*

- a. Skall de som bidragit med kapital kunna göra anspråk på att få hyra eventuellt genom ett kösystem – naturligtvis under förutsättning att de uppfyller kriterierna för att vara destinatärer
- b. skall kapitalbidragets storlek ha någon betydelse vid tilldelning av hyresrätter ?
- b. skall byte kunna ske mellan hyresgäster som båda uppfyller kriterierna för att vara destinatärer ?

7. *Självförvaltningens betydelse*

- a. skall deltagande i förvaltningen kunna berättiga till en individuell förmån i form av lägre hyra eller endast genom lägre gemensamma kostnader (lägre hyra för alla)?, ty alla hyresgäster kommer kanske inte att kunna delta lika mycket i förvaltningen.

8. *Vad skall gälla vid ändring av förutsättningarna för stiftelsebildningen ?*

- a. styrelsen bör få rätt att ändra andra föreskrifter än ändamålet eller föreskrift om att fastigheterna inte får säljas till annat än ett permanentboendeändamål
- b. om verksamheten inte går runt bör man från början med föreskrifter i stiftelseförordnandet styra hur den stiftelseegendom som finns skall användas, t.ex. överlåtas till annan juridisk person (AB eller liknande).

Bilaga 5

011011

Stadgar för Ornö Bostads- och Service Kooperativ - ekonomisk förening

§ 1 ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att tillhandahålla medlemmarna bostäder för permanent boende, service som hemservice och annat liknande samt annan därmed sammanhängande och förenlig verksamhet såsom fritids- och kulturverksamhet. Vid fullföljandet av sitt ändamål skall föreningen erbjuda bostäder på ekonomiska villkor som främjar permanentboende på Ornö.

Föreningen är partipolitiskt och religiöst obunden.

§ 2 FIRMA OCH SÄTE

Föreningens firma är Ornö Bostads- och Service Kooperativ, ekonomisk förening.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen därtill utser.

Föreningen har sitt säte på Ornö i Haninge kommun.

§ 3 INSATS

Medlem skall delta i föreningen med en insats om 1000 SEK, som erlägges kontant vid inträde i föreningen. Medlem äger rätt att sex månader efter utträdet, på begäran, erhålla erlagd insats.

Inkommer inte sådan begäran inom sex månader efter utträdet överföres insatskapitalet till en reservfond som upprättas av föreningen. Styrelsen har skyldighet att, i samband med utträdet, informera medlemmen om ovanstående.

§ 4 MEDLEMSKAP

Medlemskap beviljas den som är fast boende på Ornö eller i omkringliggande skärgård, om sökanden kan förväntas följa föreningens stadgar och beslut samt i övrig bidra till fullföljandet av föreningens ändamål.

Ansökan om medlemskap skall göras skriftligen till styrelsen som prövar ansökan.

§ 5 MEDLEMS ÅLIGGANDEN

(Föreslås fastställas av föreningsstämma, tex i framtida hyreskontrakt)

§ 6 UTESLUTNING

Medlem för vilken förutsättningarna för medlemskap enligt § 4 inte längre föreligger får uteslutas av styrelsen. Vidare kan medlem som bryter mot stadgarna, stadseenligt fattade beslut, eller som eljest motarbetar föreningen, på förslag av styrelsen uteslutas av föreningsstämma. Utesluten medlem förlorar automatiskt rätten att delta i överläggningar och beslut som rör föreningens angelägenheter. Beslut om uteslutning skall fattas med 2/3 majoritet av de röstande.

§ 7 BOSTÄDER, HYROR, AVGIFTER MM

Föreningens bostäder skall i första hand hyras ut för permanent boende. Detta skall framgå av respektive hyreskontrakt, som skall upprättas skriftligen.

Hyor och avgifter i föreningens för bostäder, tjänster och annat som föreningen tillhandahåller skall beräknas enligt självkostnadsprincipen. I denna kostnad skall ingå en tillfredställande avsättning för periodiskt och löpande underhåll.

Styrelsen fastställer fortlöpande förekommande hyror och avgifter.

§ 8 ÖVERSKOTTETS FÖRDELNING

Uppkommet överskott skall fördelas efter följande grund:

- avsättning till reservfonden enligt 10 kap § 6 lagen om ekonomisk förening;
- styrelsens förslag till ordinarie stämma om avsättning till fond för visst bestämt ändamål;
- överföring av resterande fria egna kapital i ny räkning.

§ 9 ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före april månads utgång.

Styrelsen ansvarar för att kallelse med dagordning utgår tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie stämma, via skriftligt meddelande till medlemmarna.

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande, dennes val av sekreterare, samt val av två justeringspersoner
3. Fastställande av röstlängd
4. Fråga om kallelse skett stadseenligt
5. Styrelsens årsredovisning
6. Revisorernas berättelse
7. Fastställande av resultat- och balansräkning
8. Beslut om disposition av föreningens över- eller underskott
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Fastställande av i vilken omfattning medlem skall delta i arbetet
11. Fastställande av budget för kommande verksamhetsår
12. Motioner till stämman
13. Val av styrelse enligt § 11
14. Val av valberedning enligt § 13
15. Val av revisorer och suppleanter enligt § 14.
16. Mötets avslutande

§ 10 EXTRA FÖRENINGSTÄMMA (MEDLEMSMÖTE)

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen anser att det behövs och efter skriftlig begäran av revisor eller minst 1/10 av föreningens röstberättigade medlemmar.

Styrelsen ansvarar för att kallelse med dagordning utgår tidigast fyra veckor och senast en vecka före extra stämma, via skriftligt meddelande till medlemmarna.

§ 11 STYRELSEN

Styrelsen skall bestå av fem ordinarie ledamöter samt fem suppleanter.

Särskilt skall beaktas att samtliga medlemsgrupper blir representerade i styrelsen.

Styrelsen och styrelsens suppleanter väljes på två år av den föreningsstämman, dvs till och med den ordinarie föreningsstämma som hålles andra räkenskapsåret efter valet.

Föreningens ordförande väljes på föreningsstämman. I övrigt utser styrelsen själv kassör och sekreterare.

Styrelsen är beslutsför när minst tre ledamöter är närvarande.

Styrelsen har ansvar för föreningens verksamhet. Detta innebär bl a att

styrelsen ansvarar för:

- att budget upprättas och följs upp;
- att föreningens bokföring fullgörs i överensstämmelse med gällande lagar och förordningar;
- att föreningens löpande skötsel har en tillfredsställande organisation;
- att personal- och anställningsfrågor handläggs enligt gällande lag och avtal.

Styrelsens arbete kan närmare regleras i av föreningsstämman fastställd arbetsordning.

Frågor av principiell art eller större ekonomisk betydelse skall alltid hänskjutas till föreningsstämman för avgörande.

§ 12 RÄKENSKAPSÅR

Föreningens verksamhets- och räkenskapsår är kalenderår. Bokslut och årsredovisning skall upprättas av styrelsen och överlämnas till revisorerna senast den sista februari.

§ 13 VALBEREDNING

Till valberedning på ett år skall på ordinarie föreningsstämma utses två ordinarie ledamöter och två suppleanter.

§ 14 REVISORER

Föreningen skall ha två ordinarie revisorer samt två revisorssuppleanter. Revisorerna väljes på ett år av den ordinarie föreningsstämman, dvs till och med ordinarie föreningsstämman året efter valet.

Revisorernas granskning skall utmynna i en revisionsberättelse, där ansvarsfrihet för styrelsen skall av- eller tillstyrkas. Berättelsen skall överlämnas till styrelsen senast den sista mars.

§ 15 RÖSTRÄTT

Varje medlem äger en röst. Rösträtten utövas av medlemmen personligen eller genom ombud med skriftligt dagtecknad fullmakt.

§ 16 MOTIONER TILL STÄMMORNA

Motioner till föreningens stämmor skall vara styrelsen, muntligt eller skriftligt, tillhanda senast tre veckor före stämman.

§ 17 MEDDELANDEN

Andra meddelanden till medlemmarna, än kallelser till föreningsstämma, anslås i föreningens lokaler.

§ 18 STADGEÄNDRING

Ändringen av dessa stadgar sker i enlighet med kap 7 §§ 14 och 15 i lagen 1987:667 om ekonomiska föreningar.

§19 UPPLÖSNING

Vid föreningens upplösning skall dess tillgångar anslås till en verksamhet som på bästa sätt kan komma att gagna bygdens fortsatta utveckling.

§ 20 ÖVRIGT

I övrigt gäller reglerna i lagen 1987:667 om ekonomiska föreningar.

**ATT OVANSTÅENDE
STADGAR ANTAGITS VID
KONSTITUERANDE
STÄMMAFÖR**

**ORNÖ BOSTADS- OCH
SERVICE KOOPERATIV
-ekonomisk förening
INTYGAS:**

Källförteckning

Bertil Bengtsson och Anders Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom. Femte upplagan. Stockholm 1997

Knut Rodhe, Aktiebolagsrätt. Nittonde upplagan bearbetad av Rolf Skog. Stockholm 2000.

Utredningen om kooperativ hyresrätt, SOU 2000:95

Skatteförvaltningen, Särskild fastighetstaxering av småhus

Bejrums, Lind och Victorin, Lönsam hyra i nya och ombyggda bostäder, KTH 2000,

Byggnalys lilla prisbok 2000

Länsstyrelsens A- och U-serie

A = Allmänt om Länsstyrelsen U = Underlagsmaterial

Tidigare utkomna under 2001

2001

- A:01 Verksamhetsplanen för år 2001, *länsledningen*
- A:02 Årsredovisning budgetåret 2000, *ekonomiavdelningen*
- U:03 Inventering av vattenväxter, *miljöövervakningsenheten*
- U:04 Inventering av fladdermöss 2000, regional fladdermusövervakning i Stockholm och Uppsala län, *miljö- och planeringsavdelningen*
- U:05 Undervattensvegetation i grunda havsvikar, Stockholms läns norra skärgård, *miljö- och planeringsavdelningen*
- U:06 Nedfall av svavel och kväve, Mätningar under 90-talet, *miljöövervakningsenheten*
- U:07 Förslag till transportmål för Stockholms län, *miljö-och planeringsavdelningen*
- U:08 Ängs- och hagmarker i Stockholms län, *miljö-och planeringsavdelningen*
- U:09 Samråd om regionala utsläppsmål, delmål för Stockholms län, *miljö-och planeringsavdelningen*
- U:10 Hyresbostäder i skärgården?, *miljö-och planeringsavdelningen*

Det finns ett stort behov av lägenheter för ungdomar och äldre och även för de som vill bo i skärgården utan stora ekonomiska insatser. Allt fler av de tidigare permanentbebodda husen övergår vid försäljning till fritidsbostäder. Syftet med studien har varit att undersöka vilka förutsättningar som finns för att bygga och förvalta lägenheter för de fast boende i skärgården till rimliga kostnader och hur man undviker att lägenheterna förvandlas till fritidsbostäder. Arbetet har skett i samarbete mellan Länsstyrelsen, SIKO och Värmdö kommun. Vi har fördjupat oss i de upplåtelse-, förvaltnings- och ägarformer som kan vara aktuella. Utifrån två skärgårdsöars olika förutsättningar har vi tagit fram de former vi bedömt som mest lämpade och belyser även frågan om hur den här typen av bostadsprojekt kan bedrivas.