



EXTRA MEDLEMSMÖTE

Kallelse till extra medlemsmöte med anledning av beslut om framtida vinteruppläggningsplats.

Mötet hålls kl. 19.00 tisdagen den 19 maj 2015.
Plats är matsalen i Kvisthamra skola.

Enda punkt utöver de i stadgarna beskrivna är beslut om framtida vinteruppläggningsplats.

Norrtälje 2015-05-06

För styrelsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tomas Kerttu', with a long horizontal line extending to the right.

Tomas Kerttu
Ordförande

Se bilaga 1 för utförlig information.

Se bilaga 2 för intresseanmälan om framtida vinterplats.

NSS VINTERUPPLÄGGNINGSPLATS

Bakgrund

NSS måste lämna nuvarande uppläggningsplats, Vegaplan, nästa sommar (2016).

NSS har under många år undersökt olika möjligheterna och alternativ för en framtida vinteruppläggningsplats för medlemmarnas båtar.

Björnö, Harka, Tegelviken har länge varit det starkaste alternativet och står fortfarande starkt som en framtida möjlighet, men först efter flera år, om finansiering kan ordnas, men flera andra alternativ har undersökts och förkastats av olika skäl såsom:

- Fälten vid ändan av Kvisthamraviken; var med länge men har väldigt långgrund strand och området hålls nu för framtida bostäder.
- Olika platser på Norrtäljevikens norra stränder, bl.a. Långgarn; mestadels dåliga stränder och privata marker, valdes bort av kommunen.
- Kapellskär; ägs av Stockholm Hamn, som bygger ut och inte vill ha fler hyresgäster än Stockholm Caravan Club.
- Nordrona; båtlyft i Norrtälje hamn, transport genom staden, exakt område är oklart liksom arrendetid.
- Gräddö: båtlyft på allmän liten kaj, aktuell tomtmark planeras för bostäder.
- Markområde SO om Sollarö, stort privat skogsområde med brant strand och grunt vatten.
- Vätö Stenhuggeris mark, dödsbo med oklar framtid.

Tomt för **framtida skola i Björnö** invid Björnövägen har nyligen kommit upp som ett fullt möjligt alternativ. **Se egen punkt nedanför.**

För ett drygt år sedan visade det sig att **Rosättra Båttvarv (RB)** har mark intill sitt varvsområde som de kunde tänka sig att arrendera ut till NSS och det framstår nu som vår bästa möjlighet med **Björnö Skoltomt** som alternativ.

Nuläge och förslag

Under året som gått har många diskussioner och förhandlingar genomförts med RB och idag har vi ett färdigförhandlat förslag till avtal som NSS styrelse föreslår att vi går in i om tillräckligt många medlemmar stöder förslaget och är intresserade av att lägga upp sin båt där. Björnö Skoltomt föreslås som andrahandslösning.

RB avtalets huvudpunkter

- Arrende för vinteruppläggning av NSS medlemmars fritidsbåtar.
- Arrendetid 7 år fr.o.m. 20160701 med ett års förlängning varje gång och tre års uppsägningstid (fr.o.m. år 4).
- Arrendet omfattar 10 000 m² med möjlighet till dubbelt större areal.
- Tillgång till en pelarkran för 10 ton och 6 m arm på kaj vid stranden.
- Plats på kaj för framtida mastkran.
- En spolplatta nära kranen och två spolplattor med högtryckssprutor längre upp på väg till uppläggningsplatsen.
- Flytbryggor med plats för 20 båtar för användning i samband med båtlyft.
- El och vatten kring uppläggningsplatsen och tre belysningsstolpar.
- Värmestuga och tillgång till toalett.
- Vägbom men inte stängsel runt området.

- NSS har fullt ansvar för all verksamhet på arrendeområdet och arbetsprocesserna vid torr- och sjösättning samt svarar för snöröjning och städning på området.
- NSS ansvarar för att alla miljökrav uppfylls och står för sanering omedelbart samt vid arrendetidens slut om nedsmutsning skett.
- Arrendet är 694 000.- ex. moms per år med 200 000.- och 120 000.- i rabatt första resp. andra året. Priset justeras årligen enligt KPI och Stibor på drifts – resp. finanskostnader.
- Om RB inte får anläggningen klar till torrsättning 2016 ansvarar RB för att NSS båtar ändå kan lyftas och transporteras till uppläggningsplatsen.

NSS processer på RB

NSS sköter själv torr- och sjösättningar med användande av pelarkran, Blå Vagn, egna vagnar och traktorer och opererar spolplattorna. Mobilkranen ämnar vi behålla – åtminstone till en början – för att kunna lyfta och flytta båtar på uppläggningsplatsen.

Båtägarna ansvarar för att de inte orsakar någon negativ miljöpåverkan och att de uppfyller kraven i den miljöplan som skall utarbetas för området.

De första åren sker av- och påmastning inte vid RB.

Björnö Skoltomt

Kommunen har nu (2015-05-04) lovat att hamnkajen skall kunna användas av NSS tre veckor under våren och tre veckor under hösten för båtlyft tills ett nytt ställe nära Norrtälje kan användas. Därmed kan områden i närheten av staden komma ifråga för vinteruppläggning och Norrtälje kommun erbjuder Björnö Skoltomt till arrende. Då gäller följande:

- Arrende på 5 eller flera år. Längre bunden tid ger lägre arrendekostnad.
- 10000 m² eller mer. Kan utvidgas efter hand.
- Marken beredd på lämpligt vis och grusad.
- Tillgång till el men inte vatten. (Vatten transporterat dit kan vi ordna själva.)
- Inhägnat med staket. Typ av staket är viktig för totalkostnaden.
- Arrendet för 7 år utan staket är 31 kr/m² och 44 kr/m² med staket.
- Spolplatta ingår inte, måste ordnas.
- Transporter med kranlastbilar kostar enligt uppgift 1500.- per timme ungefär den tid det tar för en båt.

Björnö Skoltomt ligger nära Norrtälje och arrendet är relativt lågt men transportererna mellan hamnen och uppläggningsplatsen blir utslagsgivande och en del tilläggskostnader är ännu inte kända. Se nedanför.

Kostnader för NSS och båtägaren

Referens

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • För våra beräkningar har vi utgått från: • Båtstorlek 25 m², vilket är medelstorleken på Vegaplan idag. • Att 150 båtar är upplagda. • Att utnyttjande graden är 50% • Ytan vi avser att arrendera är 10 000 m² • Vi har också utgått ifrån att hela händelseförloppet är inkluderat, från efter | <ul style="list-style-type: none"> avmastning till före påmastning för en vintersäsong. • Kostnaderna är uppdelade på en fast del per båt och en rörlig del per båt som är baserad på båtens storlek, m². • Fast del består till stor del av kaj, lyft, transporter och bevakning. • Rörlig består huvudsakligen av arrende. |
|---|---|

Vegaplan

Vegaplan är i dag 12 500 m² och vi har ca: 170 båtar upplagda.

Kostnaderna fördelar sig på två grunder;

- Kostnad för båt oavsett storlek
- Kostnad för båt baserad på m²

Totala kostnader för 2014 har varit ca: 380 000:-

En kostnad för standardbåten 2014 har varit 3 090:- eller 124:-/m²

Höjningen vid årsmötet 2015 ger för vintern 2015/2016, 3 715:- per båt eller 149:-/m2

Utnyttjandegraden har varit ca:50%

Då detta är kostnader vi själva har kontroll över så är våra siffror "våldigt" säkra.

Totalkostnad för 2015/16 blir 552 000:-

Tabell kalkylbåt

	Vega
Fast per Båt	1 840
NSS	0
Rörligt per m2	1 875
Osäkert	0
Summa	3 715
Rörlig SEK/m2	75

Rosättra Båtvarv AB

Rosättras kostnad er utgörs av;

- Arrende med tillhörande nyttjanderättigheter
- Direkta rörliga kostnader för el, filter till spolplatta samt skötsel av anläggningar där NSS har nyttjanderättigheter.

Den totala arrendekostnaden är 867 500:- med en rabatt av 250 000:- första året och en rabatt av 150 000:- andra året.

Kostnaderna är fördelade 50/50 mellan fast och rörlig för båtägaren.

NSS övriga kostnader är för fordon, el, försäkringar, administration, arbetslag, samt övervakning till en kostnad av ca: 100 000:-

Totalkostnad från och med år 3 är 967 500:-

	RB år1	RB år2	RB år3+
Fast per Båt	2 058	2 392	2 892
NSS	667	667	667
Rörligt per m2	2 058	2 392	2 892
Osäkert	0	0	0
Summa	4 783	5 450	6 450
Rörlig SEK/m2	82	96	116

Björnö

Kostnader utgörs av ett arrendeavtal för endast mark, inga ingående nyttjanderättigheter, till ett pris av 300 000:-

NSS direkta kostnader för att hela hanteringen skall kunna ske;

Kajhyra, lyft och transport ger ca: 480 000:-

Vatten, el, bevakning, spolplatta och staket ger ca: 160 000:-, dock finns mycket osäkerhet i dessa siffror, i synnerhet uppåt.

NSS övriga kostnader är för fordon, el, försäkringar, administration, arbetslag, samt övervakning till en kostnad av ca: 100 000:-

Totalkostnad blir ca: 1 050 000:-

	Björnö
Fast per Båt	3 208
NSS	667
Rörligt per m2	2 000
Osäkert	1 071
Summa	6 946
Rörlig SEK/m2	80

Summering av ekonomi

Känslighets analys

Vad händer om vi blir fler eller färre båtar än våra antaganden?

Följande tabeller beskriver förändringarna mellan 125, 150 och 175 båtar.

	Vega	RB år1	RB år2	RB år3+	Björnö
Fast per Båt	1 840	2 058	2 392	2 892	3 208
NSS	0	667	667	667	667
Rörligt per m²	1 875	2 058	2 392	2 892	2 000
Osäkert	0	0	0	0	1 071
Summa	3 715	4 783	5 450	6 450	6 946
Rörlig SEK/m²	75	82	96	116	80

Rosättra

Hög känslighet för variation i antal, både "Fast" och "Rörligt" påverkas.

OBS SEK/m² är endast baserad på den rörliga delen.

Antal båtar	125	150	175
	RB år3+	RB år3+	RB år3+
Fast per Båt	3 470	2 892	2 479
NSS	800	667	571
Rörligt per m²	3 470	2 892	2 479
Osäkert	0	0	0
Summa	7 740	6 450	5 529
Rörlig SEK/m²	139	116	99

Björnö

Låg känslighet för variation i antal, "Rörligt" påverkas mer än "Fast".

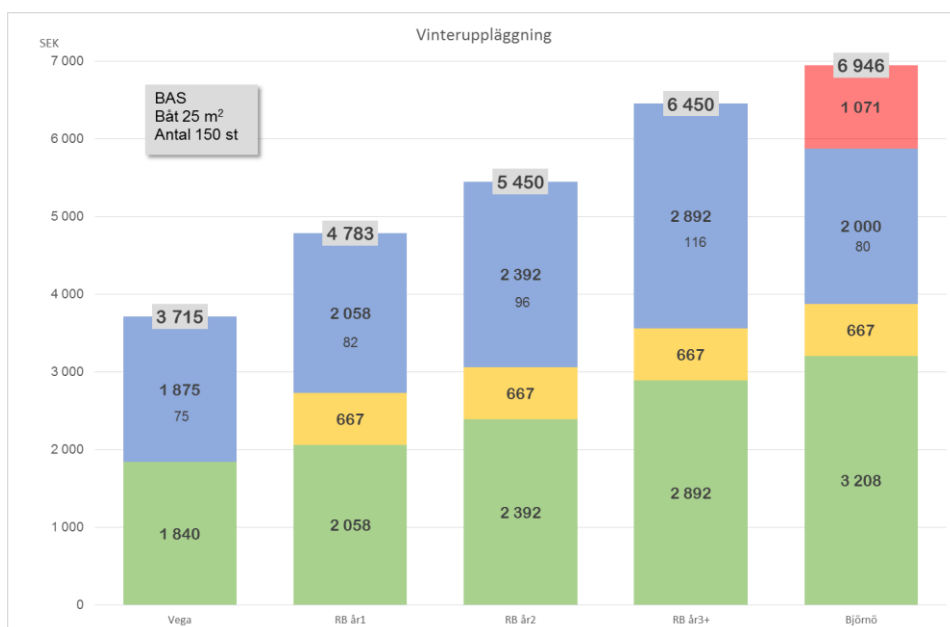
OBS SEK/m² är endast baserad på den rörliga delen.

Antal båtar	125	150	175
	Björnö	Björnö	Björnö
Fast per Båt	3 250	3 208	3 179
NSS	800	667	571
Rörligt per m²	2 400	2 000	1 714
Osäkert	1 071	1 071	1 071
Summa	7 521	6 946	6 536
Rörlig SEK/m²	96	80	69

Styrelsens rekommendation

Genomföra slutförhandlingar med Rosättra Båtvarv AB med fullmakt att teckna avtal.

Sammanställning i diagram





INTRESSEANMÄLAN FRAMTIDA VINTERPLATS

Intresseanmälan för framtida vinterplats som NSS arrenderar av Rosättra Båtvarv AB. Min anmälan är baserad på den information jag har tillgänglig i dagsläget.

Min anmälan är ej bindande.

Namn:

Adress:

P nr: Ort:

Telefonnummer:

e-post:

Anmälan kan lämnas till kansliet eller på mötet!