**Verksamhetsberättelse Tyresö Dyviksudds Tomtägareförening**

**Verksamhetsåret 2017-2018**

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft sex (6) protokollförda möten. Ett möte har därtill hållits tillsammans med kvartersombud, och ett med revisorer. I övrigt har flera möten i arbetsgrupper skett. Styrelsen har tillsammans med kvartersombuden arrangerat midsommarfirande samt den årliga städdagen i april. Stort tack till alla övriga som har hjälpt till.

Stämman 2017 genomfördes på Midsommarängen, vilket var uppskattat och bidrog till större uppslutning än vanligt.

Styrelsen valdes på *stämman i juni 2017* enligt nedan:

Tommy Blom ledamot återstår 1 år

Johan Lindgren ledamot nyval 2 år

Nils Plato ledamot omval 2 år

Robert Svensson kassör återstår 1 år

Rolf Stohr ledamot omval 2 år

Ron Eriksson suppleant omval 1 år

Mats Haleen suppleant nyval 1 år

Viktor Larfeldt suppleant nyval 1 år

Lennart von Sydow revisor omval 1 år

Dan-Åke Wallin revisor omval 1 år

Lennart Bogenkrans revisorssuppleant omval 1 år

Kvartersombuden valdes enligt nedan:

Kvarter 1 Lars Andersson/Inger Höglund omval 1 år

Kvarter 2 Mats Haleen nyval 1 år

Kvarter 3 Rolf Stohr omval 1 år

Kvarter 4 Hans-Erik Claesson omval 1 år

Kvarter 5 Jorma Kosunen omval 1 år

Kvarter 6 Emil Beer omval 1 år

Kvarter 7 Nils Plato omval 1 år

Kvarter 8 Per Lundin omval 1 år

Kvarter 9 Tommy Blom (sammankallande) omval 1 år

Valberedningen valdes enligt nedan:

Lena Broman återstår 2 år

Lars Horneij omval 3 år

Martin Sundberg återstår 1 år

Per 2018-01-15 lät Tommy Blom meddela att han avsade sig *samtliga* uppdrag för Föreningen, och har därefter ej deltagit i styrelsearbetet. I anslutning till detta avsade sig även Lena Broman sitt uppdrag som valberedare. Cirka hälften av kvartersombuden har under året deltagit i Föreningens aktiviteter.

Arbetet under året har inneburit hantering av ärenden såsom tidigare år, varav de rutinmässiga administrativa ej redogörs för här, men några ärenden har upptagit mer tid än andra:

**Övergivna båtar**

Styrelsen har med hjälp från kvartersombuden avslutat en inventering av de övergivna båtarsom ligger längs med frimarkens stränder. Detta på uppmaning av medlemmarna på tidigare stämma. Kvartersombuden har tidigare genomfört en lappning av övergivna båtar med uppmaningen att ägaren till båten skulle höra av sig; detta då stämman ett tidigare år har beslutat att de båtar som verkade vara övergivna skulle hanteras. Nu har båtarna varit lappade så länge att de kan betraktas som övergivna och det är dags att ta hand om dem så att de försvinner från den mark som Föreningen förvaltar. Antalet båtar är cirka 10 stycken och de är placerade främst kring Kappelsvik, samt längs med strandlinjen söder om Kappelsvik. Styrelsen har diskuterat flera alternativ, men det enda som verkar vara möjligt att genomföra, är att Föreningen anlitar Båtskroten Sverige AB, som med kranbil kan köra iväg båtarna. Inför hämtningen behöver båtarna flyttas till Kappelsvik, där de kommer ligga i ytterligare två veckor. Här föreslår styrelsen att kvartersombuden får i uppdrag att ombesörja flytten av båtar från sina respektive kvarter.

Kostnaden för att anlita Båtskroten AB för dettatiotalet båtar, är ett par tusen kronor per båt. Omröstning om stämman anser att styrelsens förslag kommer därför ske. En diskussion om ett eventuellt kapitaltillskott är därför nödvändig, liksom om stämman kan enas om en alternativ åtgärd. Minns att tidigare stämma har beslutat att båtarna på något vis skall hanteras (och Föreningen skall naturligtvis inte ha vrak liggande på de stränder som den förvaltar).

Det ärende som emellertid har upptagit absolut mest tid, och i stora delar överskuggat allt arbete under året, är det angående ett eventuellt bildande av en samfällighet inom samma område som Föreningen idag verkar:

**Eventuellt bildande av en samfällighet**

På tidigare stämma har det getts styrelsen i uppdrag att utreda frågan om bildandet av en samfällighet, som i så fall skall ersätta Tomtägareföreningen. Bakgrunden, vilken man måste känna till för att förstå frågan, är att avtalet med kommunen, vilket utgör grunden för Föreningen, går ut år 2025. Avtalet tecknades i syfte att gälla för evigt, men tidigare förändringar i jordabalken förändrade också förutsättningarna för detta. Kommunen sade i samband med denna förändring upp avtalet, varför dåvarande styrelse på ett mycket gott vis tillsåg att det omförhandlades, och i praktiken förlängdes så långt som möjligt.

Avtalet ger Föreningen en hög grad av självbestämmande inom dess geografiska område, och medför flertalet för medlemmarna viktiga rättigheter och möjligheter, vilka av naturen också är skyldigheter: Exempelvis är de bryggor som medlemmarna har byggt och fritt disponerar uppförda på kommunens mark. Medlemmarna har också rätt att fälla träd och röja buskar på allmän mark. Bryggorna skall dock underhållas, liksom att skogen skall skötas.

Utan ett avtal med kommunen kan densamma till exempel komma att kräva avgift/arrende för bryggorna, och inte längre tillåta Föreningen och dess medlemmar att sköta marken som den idag gör. Man kan tänka sig att området kommer anpassas så det i än större grad blir tillgängligt för allmänheten, med allt vad det kan innebära av förändring av landskapet och förutsättningar för de boende på halvön.

Det finns i huvudsak tre vägar att gå: Att låta avtalet löpa ut och se vad som händer, att försöka förlänga det, eller bilda en samfällighet. Det första alternativet framstår som mindre attraktivt och uppenbarligen oförenligt med Föreningens idé och styrelsens uppdrag. Det tredje alternativet, att bilda en samfällighet, skulle innebära att vad som läggs i en gemensamhetsanläggning (och således förvaltas av samfälligheten) får ett mycket starkt skydd. Mer om detta nedan. Det andra alternativet, att förlänga avtalet, har också sina fördelar och skall inte avfärdas, och kommer vara det alternativ som återstår givet att bildandet av en samfällighet av någon anledning inte blir av.

Styrelsen har arbetat med frågan i ungefär två år och har lagt ned *mycket tid* i frågan. Rättare sagt; den har stått för största delen av styrelsens arbete. Bildandet av en samfällighet har styrelsen förstått går till på följande vis (i korthet): En ansökan skickas in till Lantmäteriet, vilket är den instans som avgör om en samfällighet skall bildas. I ansökan skall det framgå vad som skall förvaltas och av vem, samt vad nyttan är (just nyttan är central). Lantmäteriet identifierar samtliga intressenter och kallar dessa till runda bord-samtal för att jämka samman alla intressen. Där avgörs ansvar och kostnader; exempelvis arrende av mark. Sedan godkänns eller avslås ansökan.

Generellt har styrelsen arbetat efter principen att både bildandet och hanteringen av samfälligheten skall vara så enkel som möjligt. En direkt effekt, som också förmodligen hjälper till, är att Föreningens nuvarande avtal så att säga läggs i ansökan, vilket innebär att gemensamhetsanläggningen byggs kring dess innehåll. Då kan även argumentet "av hävd" anföras. Därtill blir förändringarna så små som möjligt, men med så stor effekt som möjligt. Naturligtvis är relevanta delar uppdaterade.

Den uppenbara motparten/intressenten är Tyresö Kommun, varför styrelsen har träffat - förutom Lantmäteriet - kommunstyrelsens ordförande, som var positiv till initiativet. Villkoret var dock att samfälligheten skulle ha "löst VA-frågan", varför styrelsen också har träffat flera andra representanter från kommunen. Det har framkommit att kommunen ej kommer skjuta till medel för att bygga en eller flera lokala lösningar inom Föreningens område, utan det är alltså helt upp till Föreningen att lösa frågan. Detta har efter att mer än litet tid ägnats åt problemet, hanterats genom att ett så kallat *letter of intent*, en avsiktsförklaring avseende ärendet, bifogas ansökan.

En viktig detalj är att vissa områden i landet under resten av året - innan en lagändring sker - kan ombildas till samfällighet utan att markägaren äger rätt till ersättning. I detta ärende skrev Lantmäteriet till de boende inom Föreningens område liksom till tiotusentals andra i landet. Vid efterforskningar och kontakt med Lantmäteriet framkom att Föreningens område till största delen är ett sådant, varför en ansökan i så fall absolut bör insändas till Lantmäteriet innan 2019 - annars riskerar samfälligheten att få betala ett förmodligen inte obetydligt arrende eller liknande för marken. Handläggningstiden är sedan upp till något år, så tämligen gott om tid för hela processen finns (2025 är uppenbarligen den bortre gränsen).

Det finns som man förstår både för- och nackdelar med en samfällighet, där man får väga den starka ställningen mot ansvaret att förvalta mark, egendomar och avtal värda ansenliga belopp. Både bildandet och driften av samfälligheten kommer kosta medlemmarna mer pengar än vad avgiften till Tomtägareföreningen idag gör, och den kommer kräva ett betydligt större engagemang från medlemmarna.

För att Lantmäteriet skall ta ansökan på allvar, rättare sagt, för att den skall anses vara relevant, krävs att en absolut övervägande majoritet av medlemmarna har röstat för att en ansökan skall författas och skickas in. Det kommer *inte* fungera om, som tidigare år, 1/5 av fastighetsägarna och 1/3 av medlemmarna deltar på stämman och röstar för att ansökan faktiskt görs. Det är därför av yttersta vikt att samtliga fastighetsägare både är med i Tomtägareföreningen, kommer på informationsmötet och stämman i juni, och sedan på den eventuella stämman i höst. Annars är projektet i praktiken omöjligt att genomföra.

På stämman i juni 2018 kommer en omröstning ske *om en extrastämma efter sommaren skall hållas*, på vilken den enda frågan kommer vara om en ansökan skall skickas in.Styrelsen har utarbetat en i princip färdig ansökan, som kommer göras helt klar under sommaren och vara redo att till Lantmäteriet insändas under hösten. *På stämman i juni kommer de huvudsakliga frågorna att diskuteras, och detaljer på den eventuella stämman i höst.* På så vis får fastighetsägarna gott om tid för eftertanke. Återigen: På stämman i juni presenteras vad som gås igenom i denna verksamhetsberättelse, och ett beslut tas om en eventuell extrastämma under hösten, på vilken samfällighetsfrågan diskuteras, och en omröstning sker om ansökan skall skickas in eller inte. Om så beslutas ej skall ske, eller om bildandet i ett senare skede visar sig vara omöjligt, kommer styrelsen arbeta för att nuvarande avtal skall förlängas.

Nedan följer några argument som styrelsen avser ha med i sina handlingar om att bilda en samfällighet kring en gemensamhetsanläggning:

Det finns ett avtal mellan Tyresö Dyviksudde Tomtägareförening (TDT) och markägaren Tyresö kommun som ger TDT rätten att disponera friytorna på Dyvik 1:1, Södra Brevikshalvön i Tyresö. Avtalet tecknades 1975 för att gälla all framtid, men när kommunen blev ägare till markytan år 2000 skrevs avtalet om för att tidsbegränsas i 25 år. På markytan finns 150 friköpta tomter som avstyckades på 1950-talet med huvudsakligen fritidshus av vilka en mindre del blivit permanentbostäder. Byggrätterna är begränsade till 50+30 m2 varför bebyggelsen är ganska intakt sedan lång tid tillbaka.

Friytorna disponeras och underhålls av TDT i enlighet med Mom. 2 i detta avtal. Vi avser att även i framtiden svara för tillsyn och skötsel av de allmänna platserna som enligt Mom. 1 i avtalet utnyttjas för fritidsändamål.

Eftersom endast en smal väg leder ut till området värnar vi om bryggornas betydelse som en evakueringsreserv vid en ev skogsbrand längre in på halvön. Varje fastighet har ett bryggavtal. Bryggorna har dessutom en välgörande betydelse ur rekreationssynpunkt. Samma sak gäller klippor och stränder som även är tillgängliga för allmänheten. Området är flitigt använt av friluftsgrupper.

Medlemmarna i TDT och övriga boende i området vill gärna framhålla de nyttor som området medger i form av en allmän samlingsplats där bland annat midsommarfirande sker med ca 250 personer, bollspel bedrivs, grillplats och annan gemensamhetsaktivitet försiggår. Platsen är även flitigt besökt av dykare och bergsklättrare. TDT har även en tennisplan som nyttjas flitigt. En separat allmän grillplats finns också.

Inom Dyvik 1:1 finns även Dyviksudde Naturreservat med en unik flora av växter och slåtter bedrivs där enligt urgamla traditioner.

Vi är även medvetna om att de förutsättningar som formulerades år 1975 fortfarande gäller då posttillgången fortfarande är väsentlig då alla inte nyttjar framdragen fiber, samt att de allmänna vattenpumparna är en reserv när strömavbrott inträffar.

Framtida utmaningar står på spel och vi är beredda på att anamma dessa. Vi har en plan för den framtida vatten- och avloppsfrågan (*letter of intent*). Då kollektiva färdmedel endast är tillgängliga 5 km bort förväntar vi oss en plan för utbyggnad av laddningsstolpar för cyklar, bilar, båtar och ev andra framtida fordonsalternativ.

En avslutande kommentar avseende ärendet ovan, som definitionsmässigt inte är något slags pekpinne, då styrelsens arbete bara är en förlängning av medlemmarnas vilja: Det är, som har konstaterats flera gånger ovan, av yttersta vikt att medlemmarna engagerar sig i både samfällighetsfrågan, förstås, men också i Föreningen. Antalet betalande medlemmar sjönk förra året i och med att möjligheten att betala till föreningens tidigare PG-konto försvann. Det kan omöjligt vara alltför svårt att betala till ett bankkonto, eller swisha pengar. På samma vis är det märkligt att engagemanget för Föreningen, kanske speciellt bland de som är valda till exempelvis kvartersombud, är så lågt. Föreningen är helt central för vårt område - utan den, eller ett annat avtal med Kommunen, försvinner helt vår möjlighet att påverka hur vi vill ha vårt närområde, och vi får plötsligt helt lita på Kommunens goda vilja i samtliga frågor.

**Hjärtstartare**
Det röstades om ett förslag om hjärtstartare på föregående stämma. Ur stämmoprotokollet:

Motionen bifölls först i sin helhet med 15 röster mot 8, men efter en följande djupare diskussion beslöts i stället att styrelsen får i uppdrag att anskaffa hjärtstartare efter en noggrannare genomgång av den ekonomiska situationen där extra utdebitering, hyra och bidrag ska diskuteras.

Den som framlagt motionen har avgått ur styrelsen. Detta i samband med att arbetet med en ansökan om samfällighet har upptagit mesta tiden, har det gått långsammare med denna fråga. Men kan tänka sig, även om frågan och uppgiften för styrelsen kvarstår så länge medlemmarna inte tycker annorlunda, att Föreningens medel åtminstone än så länge bör prioriteras till en eventuell ansökan och därpå följande process.

**GDPR**
En avslutande kommentar om personuppgifter, i dessa tider då vi dagligen påminns om GDPR: Som medlem ger man sitt samtycke till att Föreningen behandlar ens personuppgifter. Information om detta finns i Föreningens dokument härför på hemsidan. Detta har upprättats av styrelsen.

**TDB Tyresö Dyviks båtklubb** har haft dialog med Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund gällande båtbottenfärger på medlemmarnas båtar.

Föreningen har haft dialog med SMOHF (som genom delegation agerat samtalspart till oss såsom båtklubb), vilka gemensamt med Stockholms län och Stockholms kummun tagit fram ett samsynsdokument där man skall jobba för att alla biocider (koppar, zink, irgarol, TBT) skall vara borta från skrov i skärgården senast 2019/2020 och där kvalietetskravet ”god ekologisk status skall nås senast 2027 i fjärdar som är kustvatten, såsom Gränö- och Ällmora-fjärden.

TDT har efter att ha erhållit två delegationsbeslut från SMOHF (Beslut om klassificering och avgift för miljötillsyn samt beslut om åtgärd enligt miljöbalken) framhållit att vi ställer oss övergripande positiva till miljöarbetet kopplat till miljörisker med båtarnas bottenfärger och att vi gärna medverkar till att dessa miljörisker åtgärdas.

Detta dock givet för TBD hanterbara förutsättningar, TBD agerar gärna som informationsförmedlande organ för våra medlemmar och efter våra förutsättningar förmedlar information tillbaka till SMOHF. TDB saknar dock avgränsat verksamhetsområde inom vad som Dyvik 1:1 anger. Dessutom saknas helt gemensamma anläggningar så som t.ex. småbåtshamn, tvätt-plats, vinter/sommarförvaring, ytor för sanering, uppsamling/spolning, eller möjlighet att omhänderta avfall (varken miljöfarligt eller annat avfall kan hanteras förutom via befintligt kommunal service). TDB båtägare har sina båtar vid enskilda och/privata bryggor, uppställning sker ofta på egna fastigheten, alternativt hos andra båtklubbar eller varv.

De speciella fysiska förutsättningar gör det omöjligt att uppfylla kraven i de delegationsbeslut som SMOHF enligt delegation ålagt TDB. TBD har därför via överklagan begärt att besluten omprövas, då TDB annars åläggs en helt omöjlig uppgift.

Det svar TDB hittills fått är att handläggning och överklagan har en väntetid på ca ett år.

*Styrelsen Tyresö Dyviksudd Tomtägareförening*