

TYNNINGÖ GÅRD TGEF EKONOMISK FÖRENING

STYRELSENS PROPOSITIONER TILL ÅRSSTÄMMAN 2019

Föreningens inregistrerade stadgar, senast ändrade 2017, finns att läsa på www.tgef.se tillsammans med övriga handlingar till 2019 års stämma.

Styrelsen har två propositioner till 2019 års stämma. Den första handlar om formen för ett möjligt genomförande av den överlåtelse av mark på Risholmen som beslöts av årsstämman 2012 och den andra handlar om en andra omröstning rörande den stadgeändring som beslöts för första gången på årsstämman 2018.

1. Marken på Risholmen

Bakgrund

TGEF äger mark på Risholmen. På Risholmen har det bildats en villaförening, Risberga Villaägare Ekonomisk Förening (RVEF), i syfte att köpa TGEFs markinnehav på Risholmen för att förvalta det som naturområde. TGEFs årsstämma 2012 uppdrog åt styrelsen att inleda förhandlingar med fastighetsägarna på Risholmen om en försäljning av TGEFs markområde och om möjligt genomföra en sådan försäljning inom ramen för vad som angavs i beslutsunderlaget varvid styrelsen även fick ett mandat att ansöka om avstyckning av marken på Risholmen samt underteckna köpebrev och köpeavtal vid försäljning av TGEFs mark på Risholmen. Förslaget till och beslutet på stämman innebar att två områden på Risholmen skulle undantas överlåtelsen eftersom TGEF redan hade dessa områden utarrenderade till enskilda. Köpeskillingen bestämdes till 160 000 kr. Ett köpekontrakt villkorat av att avstyckningen fick ske och hade skett senast inom 30 månader ingicks den 10 juni 2014 och ett lantmäteriärende om avstyckning inleddes av RVEF.

Lantmäteriet lämnade efter samråd med Vaxholms stad dock slutligen besked att en avstyckning inte kan tillåtas eftersom de "arrendetomter" som skulle bli kvar inte anses lämpliga som självständiga fastigheter. Arrendetomterna ger TGEF en årlig intäkt på ca 15 000 kronor. Förutsättningarna för att genomföra det beslut som fattats av TGEFs årsstämma 2012 har därmed fallit.

RVEF har därefter önskat inkludera även arrendetomterna i köpet för att lantmäteriet skulle godta avstyckningen. De diskussioner som förts mellan RVEF och TGEF har inte kunnat slutföras under 2018. Lantmäteriet har den 13 mars 2019 beslutat att vilandeförklara lantmäteriärendet till den 30 april 2019. Om inte en överenskommelse då är träffad mellan RVEF och TGEF eller Vaxholms kommun efter ansökan från RVEF inlett ett ärende kommer lantmäteriet att avsluta ärendet. TGEF kommer inte något fall att drabbas av några kostnader för lantmäteriärendet.

RVEFs förslag

RVEF gav vid sin stämma den 25 mars 2019 RVEFs styrelse ett mandat att träffa avtal med TGEF utifrån tre alternativ, nämligen

1. En överenskommelse träffas med TGEF om servitut för förfogande över de gemensamma ytorna på Risholmen för de fastigheter som finns på Risholmen.
2. En gemensamhetsanläggning bildas genom Lantmäteriets försorg i samråd med TGEF som ger de fastigheter som finns på Risholmen förfoganderätten till de gemensamma ytorna på Risholmen.

Alternativ 1 och 2 omfattar samma gemensamma ytor tex vägar, ångbåtsbryggan och övrig ej avstyckad parkmark, men inte arrendetomterna. I båda alternativen betalas en kompensation till TGEF utifrån en värdering utförd av ett utomstående värderingsinstitut. RVEF står för kostnaderna för förfarandet och värderingen samt skötseln av de aktuella ytorna.

För det fall varken alternativ 1 eller 2 kan accepteras återstår enligt RVEF endast det tredje alternativet där RVEF förvärvar hela den del av Tynningö 1:605 som befinner sig på Risholmen till pris baserat på en värdering från ett utomstående värderingsinstitut, men RVEF har då framfört att ett avtal då måste villkoras av att RVEF kan få lån eller en betalningsplan för att kunna finansiera köpet.

Styrelsens förslag

Styrelsen konstaterar att utgångspunkten för ett nytt beslut om en övergång är att stämman redan tidigare tagit ställning till frågan i sak 2012 och att TGEF vill fokusera på Tynningö. Styrelsen konstaterar samtidigt att en övergång, som kan ske genom olika tekniska lösningar, kräver vidare överläggningar med RVEF. Styrelsens diskussioner om en ekonomisk kompensation till TGEF kommer naturligen att utgå från beräkningar gjorda av ett utomstående värderingsinstitut, men storleken på en ersättning i alternativ 1 och 2 är i nuläget svår att förutse och kan bli låg. Styrelsen ställer sig dock positiv till att genomföra den övergång av TGEFs mark på Risholmen som sedan lång tid tillbaka initierats av tidigare styrelser och stämmor. Styrelsen uppfattar däremot, mot bakgrund av osäkerheten kring värderingen av all mark inklusive arrendetomterna och RVEFs finansieringslösning, inte att alternativet med en överlåtelse av all TGEFs mark på Risholmen är realistisk. Styrelsen förespråkar därför att omfattningen av en övergång alltjämt ska motsvara stämmans beslut 2012 och således inte innefatta arrendetomterna.

Styrelsen föreslår

1. att stämman bekräftar det tidigare beslutet innebärande att styrelsen ska försöka slutföra förhandlingarna med RVEF om en övergång av TGEFs mark på Risholmen exklusive arrendetomterna och
2. att stämman bemyndigar styrelsen att på de villkor som styrelsen efter eget avgörande finner lämpliga vidta de åtgärder som krävs för en övergång enligt något av alternativen 1 och 2.

2. Förslag till ändring av stadgarna §§ 2, 3 och 17. Styrelsens förslag under denna punkt är samtidigt att anse som styrelsens yttrande över årets motion om stadgeändring rörande §§ 2 och 3.

Bakgrund

Styrelsen tog under hösten 2015 via e-post till medlemmarna upp ett samråd angående frågan om behov av förtydligande av ändamålsparagrafen i stadgarna (§ 2) och om villkoren i § 3 för längre tids upplåtelse av mark eller försäljning av mark. Skälet till detta var att den nuvarande ändamålsparagrafen är oklar när det gäller frågan om det alls kan vara förenligt med ändamålet att TGEF avhänder sig sitt markinnehav eller delar av det, och att § 3 i dess nuvarande lydelse gör det möjligt att fatta beslut om överlåtelse av TGEF:s mark genom ett enda stämmobeslut, förutsatt att minst 2/3 av de röstande vid stämman biträder förslaget. Stadgarna i dess nuvarande form kan alltså möjliggöra en försäljning genom en snabb process, som kan undgå många medlemmar.

Ett tjugotal svar kom in till styrelsen. I slutet av motionstiden för 2016 års årsstämma, kring årsskiftet 2015/16, inkom en motion som rörde just ett förslag om försäljning eller utarrendering på lång tid av TGEFs mark. Motionen återkallades ett par månader senare. Styrelsen beslöt i september 2016 att tillkalla en referensgrupp bestående av Sten Rydberg, Magnus Lindström, Johan Bohman, Anna Norström Hvitfeldt och Annika Åberg, samtliga tidigare aktiva i TGEFs styrelse, för att avge ett yttrande i frågan om behov av förtydligande av stadgarnas ändamålsbestämmelse. I oktober månad samma år tog styrelsen emot en motion till 2017 års stämma om ändringar av §§ 2 och 3 i stadgarna. Motionen innehöll förslag till betydande skärpningar av villkoren för överlåtelse och upplåtelse av TGEFs mark.

Referensgruppens rapport lämnades till styrelsen i en slutlig version den 21 december 2016. Såväl motionen som referensgruppens rapport bifogades till årsstämman 2017.¹

Vid årsstämman 2017 beslöts att motionen om stadgeändringar skulle bordläggas till 2018 års stämma, så att medlemmarna skulle få tid att överväga sina ståndpunkter och i god tid ta del av såväl referensgruppens rapport som motionens innehåll. Styrelsen utlyste sedan två öppna medlemsmöten för att bjuda in till möjligheter till öppet utbyte av synpunkter i stadgefrågorna. Det första mötet fick ställas in pga. mycket få anmälningar om deltagande. Vid det andra mötet i oktober närvarade närmare 30 medlemmar. Stämningen var god vid mötet och delvis nya infallsvinklar diskuterades.

Inför 2018 års stämma återkallade i januari månad motionärerna bakom den bordlagda stadgeändringsmotionen motionen. De – och ytterligare några motionärer – gav i stället in en ny motion om ändringar i endast § 3.²

Efter diskussion enades styrelsen om att enhälligt till 2018 års stämma lägga fram ett förslag till ändringar i både § 2 och § 3 samt en redaktionell följdändring i 17 §.³ Förslaget, som i den del som avser texten i stadgarna återfinns i Bilaga A, skiljde sig i vissa delar från både

¹ Båda handlingarna finns fortfarande att läsa via länkar på www.tgef.se

² Handlingen finns att läsa via länkar på www.tgef.se

³ Hela styrelsens förslag med motiveringar till de föreslagna ändringarna finns att läsa via länkar på www.tgef.se

referensgruppens förslag till styrelsen och den stadgeändringsmotion som gavs in till 2018 års stämma. Årsstämman 2018 beslöt efter diskussion att bifalla styrelsens förslag.

Av 17 § i stadgarna följer att ett beslut om att ändra stadgarna är giltigt om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande. Beslut vid den första stämman om ändring enligt styrelsens förslag fattades alltså 2018.

Inför årsstämman 2019 har en motion inkommit om med yrkande att TGEFs årsstämma 2019 ska fastställa den ändring av § 2 och den ändring av § 3 som beslutades vid årsstämman 2018. Motionen har intagits som Bilaga B. Styrelsen har ingen annan uppfattning. Av redaktionella skäl ska även den ändring i 17 § som beslutades av 2018 års stämma nu åter tas upp.

Styrelsens förslag till stadgeändringar

Styrelsen föreslår att stämman antar de förslag till ny lydelse av § 2, § 3 och § 17 som antogs av årsstämman 2018. De träder därmed i kraft.

Styrelsen

GÄLLANDE LYDELSE	NY LYDELSE
<p>§ 2 Ändamål Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva fastigheter av allmänt intresse på Tynningö i Vaxholms stad. Föreningen ska genom medlemmarnas aktiva medverkan svara för förvaltning och drift av de förvärvade fastigheterna. Föreningen ska utöver fastighetsförvaltning bedriva jord- och skogsbruk. Verksamheten ska utövas på ett miljövänligt sätt och fastigheterna ska utgöra ett betydelsefullt inslag i Tynningös kulturlandskap.</p>	<p>§ 2 Ändamål Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva och förvalta fastigheter av allmänt intresse på Tynningö i Vaxholms stad. <i>Målet med förvärven och förvaltningen är att det långsiktigt ska finnas stora, allemansrättsligt tillgängliga och obebyggda marker på Tynningö. Överlåtelse och upplåtelse av mark som kräver stämmobeslut enligt § 3, får ske bara om exploateringen ligger i medlemmarnas intresse och gagnar Tynningös framtida utveckling på ett sätt som objektivt är till medlemmarnas nytta. Strandnära markområden ska inte avyttras. De får upplåtas endast om det föreligger ett starkt medlemsintresse och upplåtelsen inte hindrar fortsatt allemansrättsligt tillträde till stranden.</i> Föreningen ska genom medlemmarnas aktiva medverkan svara för förvaltning och drift av de förvärvade fastigheterna. Föreningen ska utöver fastighetsförvaltning bedriva jord- och skogsbruk. Verksamheten ska utövas på ett miljövänligt och ekonomiskt försvarbart sätt och fastigheterna ska utgöra ett betydelsefullt inslag i Tynningös kulturlandskap. <i>I detta ligger att äldre ängs-, åker- och betesmark så långt möjligt ska hållas öppna.</i></p>

GÄLLANDE LYDELSE	NY LYDELSE
<p>§ 3 Avyttring av fastighet eller del av fastighet samt upplåtelse av nyttjanderätter En fastighet eller del av fastighet som tillhör föreningen får inte överlåtas utan att beslut om överlåtelsen dessförinnan fattats på föreningsstämma och biträts av minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Detsamma gäller upplåtelse av nyttjanderätt (arrende, servitut eller annan nyttjanderätt) som löper på mer än fem år.</p>	<p>§ 3 Avyttring av fastighet eller del av fastighet samt upplåtelse av nyttjanderätter En fastighet eller del av fastighet på Tynningö som tillhör föreningen får inte överlåtas <i>om inte villkoren för detta i § 2 är uppfyllda. Beslut om överlåtelsen ska fattas av två på varandra följande föreningsstämmor varav den första ska vara ordinarie. Kallelse till den extra stämman får inte utfärdas förrän den ordinarie föreningsstämman har hållits. Den extra föreningsstämman får inte hållas tidigare än tre månader efter den ordinarie föreningsstämman.</i> Föreskrifterna i denna paragraf gäller även upplåtelse av nyttjanderätt (arrende, servitut eller annan nyttjanderätt) som löper på mer än fem år.</p>

GÄLLANDE LYDELSE	NY LYDELSE
<p>§ 17 Stämmobeslut Beslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs. Beslut att ändra stadgarna fattas av föreningsstämman. Beslutet är giltigt, om det har fattats av samtliga röstberättigade i föreningen. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande. Föreskrifter om krav på kvalificerad majoritet finns vidare i § 3 och 20.</p>	<p>§ 17 Stämmobeslut Beslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs. Beslut att ändra stadgarna fattas av föreningsstämman. Beslutet är giltigt, om det har fattats av samtliga röstberättigade i föreningen. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande. Föreskrifter om krav på kvalificerad majoritet <i>och/eller upprepade stämmobeslut</i> finns vidare i § 3 och 20.</p>

Motion angående ändringen av §2 och §3 i TGEF's stadgar.

Inför TGEF's årsstämma 2018 inlämnade några av oss medlemmar en motion angående ändring av §2 och §3 med avsikten att säkerställa att någon del av TGEF's fastighet inte kunde avyttras på ett oöverlagt sätt. Samtidigt inlämnade TGEF's styrelse en proposition angående ändring av samma paragrafer med samma syfte men med något avvikande innehåll i ändringarna. Stämman godkände styrelsens förslag till stadgeändringar och avslog med knapp majoritet vår motion beträffande §3. Under det gångna året har vi haft tillfälle att ompröva vår syn på stadgeändringarna. Vi tycker att §2 om TGEF's ändamål blivit bra formulerad med den på årsmötet 2018 beslutade formuleringen. För att denna skall bli giltig erfordras ytterligare ett stämmobeslut.

Den nya lydelsen av §2 för beslut är följande:

§ 2 Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva och förvalta fastigheter av allmänt intresse på Tynningö i Vaxholms stad. Målet med förvärven och förvaltningen är att det långsiktigt ska finnas stora, allemansrättsligt tillgängliga och obebyggda marker på Tynningö. Överlåtelse och upplåtelse av mark som kräver stämmobeslut enligt § 3, får ske bara om exploateringen ligger i medlemmarnas intresse och gagnar Tynningös framtida utveckling på ett sätt som objektivt är till medlemmarnas nytta. Strandnära markområden ska inte avyttras. De får upplåtas endast om det föreligger ett starkt medlemsintresse och upplåtelsen inte hindrar fortsatt allemansrättsligt tillträde till stranden. Föreningen ska genom medlemmarnas aktiva medverkan svara för förvaltning och drift av de förvärvade fastigheterna. Föreningen ska utöver fastighetsförvaltning bedriva jord- och skogsbruk. Verksamheten ska utövas på ett miljövänligt och ekonomiskt försvarbart sätt och fastigheterna ska utgöra ett betydelsefullt inslag i Tynningös kulturlandskap. I detta ligger att äldre ängs-, åker- och betesmark så långt möjligt ska hållas öppna.

Vi yrkar därför att TGEF's årsstämma 2019 fastställer den ändring av §2 som beslutades vid årsstämman 2018.

Beträffande paragrafen §3 avseende försäljning eller långvarig upplåtelse av TGEF's fastighet var vår inställning i motionen 2018 att beslut om avyttring skall ske vid två stämmor åtskilda med 6 månader och att beslut skall fattas med kvalificerad majoritet vid den sista. Stämman beslutade istället att godkänna styrelsens förslag. Innebörden i den text som antogs vid stämman 2018 avviker på några punkter från vår motion. Vårt önskemål om två stämmor är gemensamt. Dock är tiden mellan de två stämmorna kortare, 3 månader och beslut skall tas med enkel majoritet vid båda tillfällena.

Vi finner idag en viss fördel med att hålla de två stämmorna med endast 3 månaders mellanrum. Eftersom den första stämman normalt är i april innebär detta att andra stämman kan hållas i juli-augusti d v s under en tid när det fortfarande finns många medlemmar på Tynningö. En stämma förlagd till oktober riskerar att få färre deltagare. Tre sommarmånader finner vi också vara tillräckligt för att ett avyttringsärende kan ventileras tillfredsställande.

Vårt förslag på kvalificerad majoritet vid andra beslutstillfället finner vi egentligen motiverat men är villiga att avstå från detta för att få till stånd ett gällande beslut om stadgeändringen vid 2019 års stämma.

Den nya lydelsen av §3 för beslut är följande:

§ 3 Avyttring av fastighet eller del av fastighet samt upplåtelse av nyttjanderätter.

En fastighet eller del av fastighet på Tynningö som tillhör föreningen får inte överlåtas om inte villkoren för detta i § 2 är uppfyllda. Beslut om överlåtelsen ska fattas av två på varandra

Bilaga B till styrelsens proposition om
stadgeändring

följande föreningsstämmor varav den första ska vara ordinarie. Kallelse till den extra stämman får inte utfärdas förrän den ordinarie föreningsstämman har hållits. Den extra föreningsstämman får inte hållas tidigare än tre månader efter den ordinarie föreningsstämman. Föreskrifterna i denna paragraf gäller även upplåtelse av nyttjanderätt (arrende, servitut eller annan nyttjanderätt) som löper på mer än fem år.

Vi yrkar därför att TGEF's årsstämma 2019 fastställer den ändring av §3 som beslutades vid årsstämman 2018.

Tynningö 2019 -01 -24

Hans Ståhl
Margareta Tornberg
Gunilla Lilliehöök
Christer Lilliehöök
Lena Olofsson
Laisa Hammarberg
Kjell Olsson