

Inför Tyluddens årsmöte 2024

Information från Styrelsen



Inledning

Vi är glada att välkomna er till vårt årsmöte som äger rum den 23 juni kl. 10:00 på Hotell Tylöhus. Årsmötet är årets viktigaste händelse, där vi tillsammans får möjlighet att, lyfta viktiga frågor och fatta beslut som kommer att påverka framtiden för vår fritidsby.

Styrelsen har arbetat med förberedelser inför årsstämman och har i år valt att sammanfatta informationen i detta format som vi hoppas ska skapa översikt och tydlighet. Syftet är att alla medlemmar ska ges möjlighet att ta del av informationen i god tid innan årsmötet för att i lugn och ro kunna ta ställning till det som kommer presenteras under mötet.

Vi ser fram emot en givande och konstruktiv årsstämma. Vår ambition är att skapa en atmosfär där alla känner sig hörda och respekterade. Genom att lyssna på varandras åsikter och perspektiv kan vi gemensamt arbeta mot att göra Tyluddens fritidsby till en ännu bättre plats för alla medlemmar.

Med respekt för allas tid samt att mötestiden är begränsad till 3 timmar är det dock viktigt att hålla diskussioner korta och sakliga. Alla frågor kommer inte kunna besvaras i mötet men kommer följas upp efteråt.

Det är genom ert engagemang och er delaktighet som vi kan fortsätta utvecklas och förbättras. Vi tror att en stark gemenskap är nyckeln till en framgångsrik och trivsamt fritidsby.

Vi ser fram emot att träffa er alla och hoppas på ett produktivt och givande möte. Tillsammans kan vi skapa en framtid där Tyluddens fritidsby fortsätter att blomstra och vara en plats där alla trivs.

Varmt välkomna!

Styrelsen för Tyluddens Fritidsby



Saknas på bild Claes Herrstedt

Innehåll

- Medlemsenkät
- Styrelsens förslag
 - Stadgeändring
 - Investeringar
 - Renovering gemensamhetsanläggningar
 - Finansiering
 - Tvättstuga
 - Elektroniskt låssystem
 - Markfrågan
 - Förbud värmepumpar
- Motioner
- Övrigt



Medlemsenkät

Efter årsstämman 2023 har styrelsen arbetat intensivt med att utvärdera vår förenings visioner och framtidsutsikter. En viktig del av detta arbete har varit att genomföra en medlemsenkät för att få en bättre förståelse för medlemmarnas synpunkter och önskemål.

Vi fick in 246 engagerade svar och det finns mycket vi kommer att agera på omgående, medan andra delar ligger längre fram i planeringen. Tyvärr kan vi inte uppfylla alla önskemål men mycket tar vi med oss i vårt framtida arbete.

Vi är glada att kunna konstatera att det är 10% av de medlemmar som svarade på enkäten har uttryckt en vilja att på olika sätt engagera sig i olika roller inom föreningen. Det är särskilt uppmuntrande att se att flera medlemmar är intresserade av att ta plats i styrelsen, arbeta med kommun och myndigheter, delta i våra servicegrupper och festkommitté. Detta engagemang är avgörande för föreningens fortsatta utveckling och framgång.

För att skapa ett mer levande och aktivt Tyludden är vårt mål att starta upp en aktivitetsgrupp. Genom att samla engagerade medlemmar kan vi bygga en stark och dedikerad grupp som tillsammans arbetar för att utveckla vår förening och vårt område.

Ett uppstartsmöte kommer att hållas där vi samlar alla som är intresserade av att delta. Efter detta möte kommer eldsjälarna att ta över och driva arbetet framåt. Vi ser fram emot att höra från er och tillsammans skapa en ännu bättre förening.

**Tyludden behöver ditt engagemang för att blomstra!
Tillsammans kan vi göra Tyludden ännu bättre.**

Vill du engagera dig i föreningen?

Vi uppmanar alla som är intresserade att maila sina uppgifter till oss eller skriva upp sig på underlag som är tillgängligt på årsmötet.

De roller som medlemmarna uttryckt intresse för att engagera sig i inkluderar:

- Styrelsearbete
- Servicegrupp
- Nöje och aktiviteter
- Kontakt med myndigheter
- Annat

Utöver dessa positiva svar har medlemmarna också delat sina tankar om viktiga frågor som:

- Utvecklingen av Gröningen och andra grönområden
- Trafiksituationen
- Gemensamhetsanläggningarna
- Förbättringar av lekplatser
- Aktiviteter i området

Dessa ämnen kommer att vara centrala i styrelsens fortsatta arbete, och vi ser fram emot att arbeta tillsammans med våra engagerade medlemmar för att förverkliga era idéer och förbättra vår förening.

Efter förslag i enkäten kommer vi att:

- Skapa en "Aktivitets-box" med spel, kubb, frisbee och krocket som kommer placeras på Gröningen.
- Markera och strukturera parkeringen på 400-området för att effektivisera ytan.
- Sätta upp tydliga skyltar som en påminnelse för att vi har gånghastighet för fordonstrafik inom området vid infarterna samt inom området
- Målning/underhåll för Gröningen samt uppdatera miljön med inredning m.m.
- Efter säsongen kommer fotbollsplanen på Gröningen underhållas för att skapa en bättre plan till aktiviteterna
- Se över och uppdatera våra kommunikationsskyltar på området.

Styrelsens förslag

1. Stadgeändring
2. Investeringar
 - Renovering gemensamhetsanläggningar
 - Finansiering
3. Tvättstuga
4. Elektroniskt låssystem
5. Markfrågan
6. Förbud värmepumpar

1. Ändring av stadga

Föreningen äger fastigheterna Tyludden 1:24 och 1:25 och har som fastighetsägare ansvar gentemot medlemmar att förvalta dem och bibehålla deras värde på ett hållbart och långsiktigt sätt. Vi har nu en fastighet som börjar bli gammal och styrelsen ser att det kan komma att innebära ökade behov av större investeringar under kommande år. Ett sådant exempel är renoveringen av gemensamhetsanläggningarna som beskrivs på nästa sida.

Kostnaderna för sådana större investeringar inryms inte i den normala budgeten utan kräver finansiering. Valet står mellan en tillfällig kraftigt förhöjd medlemsavgift eller en något förhöjd medlemsavgift för att finansiera återbetalning av ett lån.

Eftersom kostnaden för större investeringar bara ska belasta medlemmar på den fastighet som berörs av investeringen kan en finansiering genom en tillfällig kraftigt höjd medlemsavgift bli kännbar för berörda medlemmar.

Att finansiera investeringen genom förhöjd medlemsavgift innebär också att kostnaden för investeringen enbart bärs av de som är medlemmar när investeringen görs vilket är en tydlig nackdel för de medlemmar som överlåter sina stugor inom de närmsta åren. Om kostnaden för investeringen istället finansieras genom ett lån med fastigheten som säkerhet blir kostnaden för medlemmarna utspridda över längre tid och på så sätt lättare att hantera. Det innebär också att kostnaden för investeringen fördelas över de stugägare som tar del av nyttan av investeringen under delar av eller hela återbetalningsplanen.

Enligt de nu gällande stadgarna är det möjligt för föreningen att ta ett lån med fastigheten som säkerhet. Ett sådant beslut kräver dock ett enhälligt stämmobeslut.

En formulering som innebär att det krävs enhälliga beslut i den löpande förvaltningen används sällan då det är praktiskt taget omöjligt att uppnå eftersom det alltid finns någon som inte håller med om behovet. Att underlätta för föreningen att fatta beslut om att ta ett lån för investeringar ger dessutom ökade möjligheter för en långsiktig och mer hållbar planering i förvaltningen. Långsiktiga lösningar är nödvändigt för att minska behovet av att "lappa och laga" vilket blir kostsamt i längden jämfört med en långsiktig lösning som över tid innebär en lägre kostnad. Med långsiktigt hållbara lösningar tar vi också ansvar för kommande generationer.

Styrelsen bedömer att en stärkt möjlighet för föreningen att ta lån är det som bäst gynnar majoriteten av medlemmarna mest utifrån att det har minst ekonomiska konsekvenser för medlemmarna. Möjligheten att ta ett lån ska dock strikt regleras eftersom varje lån påverkar föreningen under lång tid.

Det som föreslås är därför att stadgarna ändras så att lån bara får tas efter beslut av årsstämman där minst 75 % av närvarande medlemmar röstar för att bifalla förslaget. Varje sådant beslut ska tas efter en presentation av kostnader och en tydlig koppling till ett identifierat investeringsbehov.

2. Gemensamhetsanläggningar

I vår nyligen genomförda medlemsenkät framkom flera synpunkter och förslag angående våra gemensamhetsanläggningar. Här är en sammanfattning av medlemmarnas åsikter:

Behov av Renovering och Modernisering

Renovering och uppdatering: Flera medlemmar påpekade att anläggningarna är slitna och behöver en uppdatering. En modernisering anses nödvändig för att möta dagens standarder och förväntningar.

Uppfräschning av duschutrymmen: Många önskar att duschutrymmena renoveras. Behovet av en uppfräschning är stort, vilket skulle förbättra både funktionaliteten och trivseln samt bidra till den kultur som råder.

Viktiga Fördelar och Användning

Viktig för området: Gemensamhetsanläggningarna betraktas som viktiga för området. De fungerar som träffpunkter och erbjuder värdefulla tjänster, särskilt dusch- och tvätt-möjligheter.

Bra anläggningar för dusch och tvätt: Många medlemmar använder dusch- och tvättanläggningarna, särskilt när det är fler personer på plats samtidigt i fritidshuset. Dessa anläggningar uppskattas för sin praktiska och sociala nytta.

Övriga förslag:

Avveckling av vissa anläggningar: Några medlemmar föreslog att en av gemensamhetsanläggningarna kan avvecklas, då flera fritidshusägare har installerat egna toaletter och duschar. Specifikt påpekades att alla fritidshusägare på tomt 1:25 har egna toaletter och duschar.

Behåll befintlig standard med löpande underhåll: En del medlemmar anser att det räcker med att bibehålla anläggningarna med befintlig standard och löpande underhåll, då många redan har egna faciliteter.

Sammanfattning

Sammantaget visar enkäten att det finns ett starkt behov av att renovera och modernisera våra gemensamhetsanläggningar för att möta medlemmarnas förväntningar och förbättra deras upplevelse. Samtidigt finns det en medvetenhet om att många redan har egna faciliteter. Vi strävar efter att skapa en hållbar och långsiktig lösning för vår förening, och ur detta perspektiv kan behovet av att nyttja gemensamhetsanläggningar komma att öka i framtiden, särskilt med tanke på hållbarhet och resursanvändning.

2. Vilka delar av gemensamhetsanläggningen använder du/ni?

[Mer information](#)



3. Skulle du/ni använda duscharna mer vid en eventuell renovering med exempelvis nya ytskikt, duschväggar och dörrar?

[Mer information](#)



Gemensamhetsanläggning: Finansiella lösningar

Bakgrund:

Tyluddens Fritidsby Ek Förening står inför större investeringsbehov då gemensamhetsanläggningar har ett stort renoveringsbehov. Det är inte längre försvarbart att genomföra små insatser för att hålla anläggningarna brukbara.

Förslag ombyggnation:

Styrelsen har under hösten/vintern arbetat med förslag som presenteras nedan i bild som går ut på att modernisera anläggningarna så de dels blir attraktivare att använda, men även uppfyller dagens byggkrav för våtutrymmen. En ombyggnation kommer även inkludera duschväggar och dörrar.

Kostnaderna för detta är, jämfört med vanliga underhållskostnader som föreningen brukar hantera, höga. Detta föranleder en förklaring till hur finansieringen ska hanteras. Den beräknade kostnaden för våra två gemensamhetsanläggningar är ca 1.600.000 kr, och det är detta belopp som vi behöver besluta om.

Nästa frågeställning hanterar vilka som är berörda av detta? Tittar man i stadgarna finns det dokumenterat att detta är en investering som endast berör ett område. I detta fall 1:24. Så låt oss utgå från att denna fråga endast berör Tyludden 1:24, alltså de vita stugorna. Det är alltså stugägare inom 1:24 som berörs av investeringskostnaden och därför endast stugägare här som är berättigade till att rösta.

Skisser:



Förslag gemensamhetsanläggning:



Beslut 1. Renovering:

Styrelsens förslag är att genomföra renovering med start under 2025, är detta även stämmans åsikt?

Finansieringsalternativ:

Om svaret blir JA på frågan om renovering ska genomföras är följdfrågan hur det ska finansieras och nedan har vi de olika alternativen att ta ställning till (utan inbördes ordning):

Alternativ nr 1.

Vi delar detta belopp på 303 stugor och skickar en faktura under våren 2025 till berörda stugägare om 5.281 kronor. Inga större övriga konsekvenser.

Alternativ nr 2.

Vi tar ett lån på motsvarande belopp och intecknar vår förening. I detta förfarande kommer vi behöva betala en räntekostnad. I exemplet nedan utgår vi från 5% ränta som är rörlig. Denna % kan gå både upp och ner samt att vi betalar av detta på 10 år:

Ränta på beloppet över 10 år utifrån dagens kostnadsläge 436.000 minus 30% skatteavdrag vilket motsvarar 306.000:- som ger följande kostnadsbild:

$306.000 / 303 \text{ stugor} = 1010 \text{ kr}$

Amortering av 1.600.000 kr / 303 stugor = 5281kr

Summan blir då 6291 (1010+5281) vilket ger en ökad medlemsavgift på 629 kr/år i tio år.

Här har vi dock några konsekvenser att ta hänsyn till, vi ändrar stadgarna enligt förslag nr 1 för att kunna ta detta lån, och dels måste vi enligt förslaget ha minst 75% majoritet i stämman. Vidare måste banken bevilja ett lån.

Alternativ nr 3.

Spara ihop dessa pengar under en period så vi har byggt upp detta kapital och kan betala direkt. Problemet som delvis uppstår här blir då att man behöver skjuta till ytterligare 400.000kr som då är skatten på den vinst som uppstår. Detta är en kraftig förenkling, men föreningen behöver betala vinstskatt. Vilket ger att kostnaden då blir 6601kr/stuga.

Av dessa tre förslag kan man även göra en mix av alternativ 1 och 2, ex.vis att man delar beloppet på hälften vilket då skulle betyda att man betalar halva beloppet direkt och lånar den andra halvan.

För och nackdelar för de olika alternativen:

Alt 1 Fördelar:

Allt blir finansierat direkt. Lägsta kostnaden för stugägarna.

Alt 1 Nackdelar:

Hög initial kostnad.

Alt 2 Fördelar:

Man är med och betalar under tiden som man nyttjar gemensamhetsanläggningen. Utspridning av kostnad kan upplevas som lättare att hantera, mildare mot plånboken.

Alt 2 Nackdelar:

Inteckning av föreningen för banksäkerhet involverande av Bank

Alternativ tre är förmodligen inte aktuellt då vi inte kommer ha denna tid för att bygga upp kapital, behovet av renovering är akut. Men det visar på att detta alternativ blir det klart dyraste för oss.

Beslut 2. finansiering:

Styrelsens förslag är att finansiera detta genom att man tar ett lån, är detta även stämmans åsikt?

Fortsatta aktiviteter, stadgar:

Nästa steg att ta ställning till om vi önskar ta ett lån är kopplat till våra stadgar. Om vi ska ta ett lån behöver banken en säkerhet för att kunna erbjuda en bra ränta. Denna säkerhet erhåller vi om fastigheten används som säkerhet, den intecknas. Föreningens stadgar är idag formulerade att vi behöver ha fullständig majoritet för att kunna inteckna föreningen. Vi behöver därför ändra våra stadgar för att skapa denna möjlighet.

Beslut 3. ändring av stadgar:

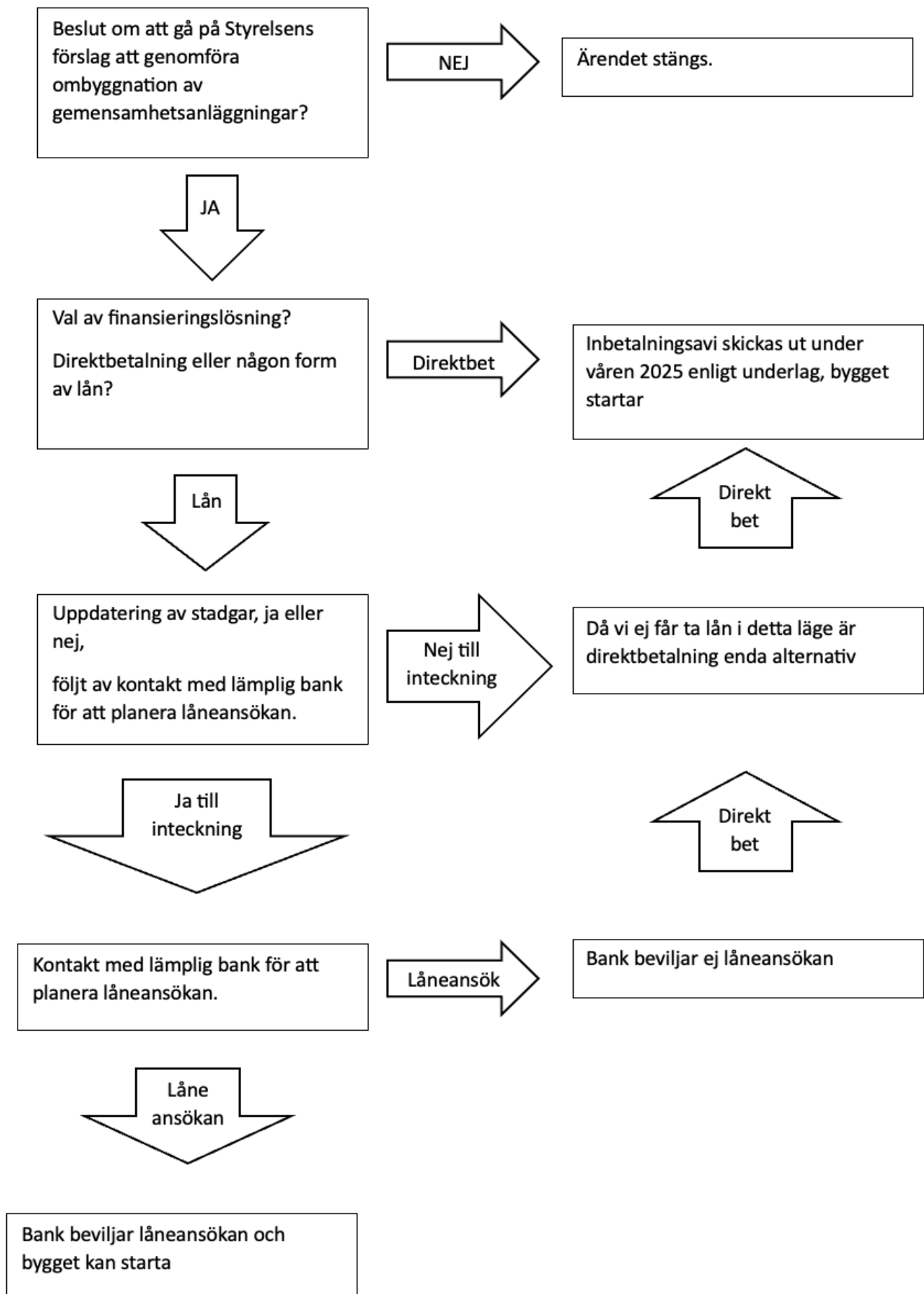
Styrelsens förslag är att uppdatera stadgar för att möjliggöra inteckning av fastighet utan fullständig majoritet. Är detta även stämmans åsikt?

Om vi då har detta beslutat så har vi valmöjligheterna klara för oss.

Sammanfattning:

Renoveringen görs grundlig och kommer hålla länge.
Moderna duschar där man kan stänga om sig.
Renoveringen möter de krav som 2024 kräver.

Så om vi summerar det hela har vi följande turordning att arbeta igenom:



3. Tvättstugor

Digitalt bokningssystem

Styrelsen föreslår vidare beredning och införande av digitalt bokningssystem för våra tvättstugor. Syftet är att stärka följsamheten till ordningsregeln om att boka tvättmaskin och tillhörande torktumling 2 ggr per vecka. Detta är också i enlighet med föreningens miljöpolicy där man vill minska energianvändningen.

Debiteringssystem

Styrelsen föreslår att bordlägga frågan om debiteringssystem för våra tvättstugor.



4. Elektroniskt låssystem

Elektroniskt låssystem i föreningen.

En del stugägare ha redan installerat egna elektroniska lås på sina stugor för att slippa nycklar och kunna låsa/låsa upp på distans. På 500-området har detta redan monterats på tvättstuga och förråd.

Styrelsen ser fördelar med att gå vidare med elektroniskt låssystem även på gemensamhetsanläggningar och Gröningen.

Som det är nu cirkulerar det ett okänt antal nycklar till föreningens utrymmen och kontrollen är därmed låg samt riskerar att vara otillgängligt. Vi behöver helt enkelt förnya oss där ett elektroniskt låssystem bedöms vara en bra lösning. Ett alternativ är att bibehålla nyckelsystemet men att vi då byter ut låscylindrar med nya nycklar, dock kan detta upplevas bakåtsträvande och kostsamt. I detta upplägg kommer även tvättstugorna att få elektroniska lås vilket kommer möjliggöra en framtid med access via ett digitalt bokningssystem.

Olika funktionsgrupper i föreningen kommer också på ett enkelt sätt kunna låsa upp och låsa i dessa utrymmen. Koderna kan bytas och uppdateras när ett sådant behov uppstår. Att byta koder medför inga kostnader som vid en uppdatering av fysiska nycklar och lås

Sammanfattning och Styrelsens rekommendation

Styrelsen föreslår stämman att införa elektroniskt låssystem för föreningens utrymmen.

5. Riktlinje för byggnation på föreningens mark

Bakgrund:

Denna riktlinje har tagits fram för att ge förutsättningar för en tydlig hantering av frågor om byggnation och plantering av buskage på föreningens mark. Enligt denna riktlinje ska medlem ansöka om godkännande hos styrelsen för nybyggnation av staket eller liknande samt för planering av buskar som tomtavgränsning. Enligt riktlinjen har medlem även rätt att få frågan om godkännande lyft till årsstämman.

Befintlig byggnation och renovering/byte av sådan.

Den byggnation i form av staket eller buskage som finns när denna riktlinje antas av årsstämman ska gälla som gräns för medlems tomt. Det innebär att medlem får byta ut befintlig byggnation eller buskage till annan typ utan att anmäla det till styrelsen. Det kan exempelvis vara att byta från buskage till staket eller tvärtom. Förutsättningen för att byta ut, renovera eller på annat sätt ändra befintlig byggnation eller buskage är att det nya placeras på samma plats som det gamla.

Ny byggnation eller ny plantering av buskage.

Om det vid antagandet av denna riktlinje inte finns någon byggnation eller buskage runt medlems stuga och medlem vill anlägga sådant ska godkännande inhämtas från styrelsen. Samma sak gäller om medlem vill flytta på befintlig byggnation eller buskage.

Följande ska skickas till styrelsens mejladress (styrelsen@tyludden.se)

- Ritning/beskrivning av stuga
- Placering av staket/buskar med mått från den egna stugan och från grannarnas
- Uppgift om att medlem pratat med och är överens med grannar om planerna

När handlingarna kommer in till styrelsen ska handlingarna skickas till grannarna för inhämtande av åsikter. Styrelsen ska därefter meddela medlem när styrelsen tar beslut i frågan. Beslut meddelas till medlem och grannar via mejl.



Om medlem inte är nöjd med styrelsens beslut

Om medlem inte är nöjd med styrelsens beslut ska det anmälas till styrelsen inom tre veckor från att styrelsen meddelat beslut. Om medlem eller berörda grannar inte är nöjda med styrelsens beslut tas ärendet upp på kommande årsmöte för beslut av föreningen. Beslut av årsstämman fattas genom majoritetsbeslut och kan inte överklagas.

I väntan på beslut från styrelse eller årsstämma

Medlem får inte påbörja byggande av staket eller plantering av buskage förrän tre veckor efter att styrelsen har meddelat beslut. Om frågan ska lyftas till årsstämman får medlem inte påbörja arbete förrän årsstämman har beslutat i ärendet.

Begränsningar av styrelsen och årsstämmans prövning

Både styrelsens och årsstämmans prövning gäller bara den föreslagna byggnationens lämplighet i förhållande till andra medlemmars nyttjanderätt och gemensamhetsytor. De beslut som tas av styrelsen eller årsstämman är inte bygglov och omfattar inte exempelvis höjd på staket eller andra frågor som omfattas av plan- och byggnadslagen.

Sammanfattning och styrelsens förslag.

Föreslagen riktlinje innebär att befintliga staket eller buskage fritt får bytas ut så länge som det nya placeras på samma plats som tidigare. Om det idag inte finns någon tomtavgränsande staket eller buskage och medlem vill ha det ska styrelsen godkänna placeringen. Då kommer också grannar att få möjlighet att lämna in åsikter om placeringen. Om medlem eller granne inte är nöjd med styrelsens beslut kan det "överklagas" till årsstämman. Årsstämmans beslut är slutligt och kan inte överklagas. Beslutet som tas av styrelsen eller årsstämman gäller bara placeringen av staket eller buskage och bygglov från kommunen kan behöva sökas för staket.

6. Förbud värmepump

Bakgrund

Vid årsstämman 2023 uppdrogs Styrelsen att utreda frågan kring installation av värmepumpar mot bakgrund av att området är ett mycket tätbebyggt och är känsligt för buller.

Bullerkrav för värmepumpar inom området

Värmepump får endast installeras om det maximala bullret från värmepumpen inte överstiger 40 dB(A) vid den aktuella fastighetens tomtgräns hela längd.

Naturvårdsverkets riktvärden

Följande anges i Naturvårdsverkets vägledning för buller från industrier.

Omfattning

Vägledningen omfattar buller från industrier och andra typer av verksamheter som bullrar på ett liknande sätt. Här ingår både stora fabriksanläggningar och mindre installationer som fläktar, kompressorer och värmepumpar.

Riktvärden för bostäder mm.

Riktvärdena är avsedda som utgångspunkt och vägledning för den bedömning enligt miljöbalkens hänsynsregler som ska göras i varje enskilt fall. Dessa riktvärden bör klaras så att ljudmiljön inte blir sämre än vad riktvärdena ger uttryck för. Målet är att uppnå en god ljudmiljö.

	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22)	Leq natt (22-06)	Leq lördag, söndag och helgdag (06-18)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA	45 dBA

Riktvärden för friluftsområden mm

Människor söker sig till friluftsområden och andra rekreationsområden för att bland annat komma bort från samhällsbullret. Ljudnivåerna behöver vara låga för att ge den kvalitet som eftersöks.

Med friluftsområden avses i det här sammanhanget område i översiktsplan för det rörliga friluftslivet eller andra områden, som nyttjas mer frekvent för friluftsliv, där naturupplevelsen är en viktig faktor och där en låg ljudnivå utgör en särskild kvalitet.

	Leq dag ((06-18)	Leq kväll (18-22)	Leq natt (22-06)	Leq lördag, söndag och helgdag (06- 18)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning i friluftsområden	40 dBA	35 dBA	35 dBA	35 dBA

Sammanfattning och Styrelsens rekommendation.

I Tyluddens Fritidsby är det mycket tätt mellan byggnaderna. Med ledning av de låga riktvärdena för ljudnivåer, bedömer styrelsen att det är olämpligt att installera värmepumpar och **rekommenderar stämman att fatta ett beslut om förbud mot nyinstallation av värmepumpar.**

Motion #1

Belåning

Maria Almbacke

428

I dagens läge med höga priser på våra stugor skulle det vara bra att fler får möjligheten att köpa. Jag vet, via mäklare, att det är ett stort intresse från spekulanter. Alla spekulanter har inte kapitalet och ej heller möjlighet att belåna sin egna fastigheter, om det finns. Är säkert "många" som bor i hyresrätt som skulle vilja ha stuga vid havet... Jag vet att stugan är på sk ofri grund och speciella lånevillkor gäller. Om det skulle vara så att det är dokumentationen/upprätthålla pantsättningslista som det faller på, kan jag erbjuda mig att föra det registret alt att kolla upp om möjligt att köpa in den tjänsten externt.

Jag är övertygad om att detta skulle gynna oss alla på ett eller annat sätt i framtiden. Gynnar oss även om någon i den egna familjen vill köpa, helt eller delvis.

Styrelsens rekommendation till stämman är att avslå motionen.

Med motivation att föreningen inte har rådighet över denna fråga som ligger hos den enskilde medlemmen alt. köparen och i kreditinstituts kreditvärdering och belåningsbeslut.

Motion #2

Anlägga tennisbana

Emelie Nilsson

356

Tennis är en rolig, avkopplande och trevlig sport som är perfekt att spela utomhus under sommarhalvåret. Många områden i Halmstad har öppna tennisbanor, men av någon anledning finns det inte lika många av dem i Söndrum och i Tylösand. Det är tråkigt med tanke på hur otroligt roligt och lätt det är att spela och kräver inte särskilt kostsam utrustning. Stugbyn behöver någon form av aktivitet för de boende som man kan ägna sig åt som en del av semesteravkopplingen. Vill man inte bada eller spela golf så finns det inte så mycket annat att göra i själva området. Med Båstad som vi ser rakt över Laholmsbukten med sin gedigna tennishistoria tycker jag att Tyluddens Fritidsby inte ska vara sämre. Att anlägga en tennisbana anser jag skulle gynna området och göra det mer attraktivt.

Därför yrkar jag:

- att stämman ställer sig positiva till förslaget och röstar för ett godkännande att för styrelsen se ut lämplig mark på området där en tennisbana skulle kunna anläggas; asfaltbana tror jag är billigast och mest hållbar. Hänsyn ska givetvis tas till omkringliggande grannar angående buller och störande ljud.
- att styrelsen tar in offerter från olika företag som bygger tennisbanor.

Styrelsens rekommendation till stämman är att avslå motionen.

Med motivation att det inte inryms i föreningens budget där andra investeringar och underhållsåtgärder prioriteras utifrån föreningens och medlemmars intressen.

Motion #3

Detaljplan

Maggie Bergehed

105

Uppdra åt styrelsen att tillse att detaljplan med tillhörande planbeskrivning på fastigheten efterlevs.

Värdering: Samhörighet och Gemenskap: Vi värdesätter varje individ och skapar en inkluderande gemenskap där medlemmar känner sig välkomna och delaktiga

Styrelsens rekommendation till stämman är att avslå motionen.

Med motivation att bygglovspliktiga ärenden hanteras mellan enskilda stugägare och kommunen samt att styrelsen redan har uppdrag av stämman sedan tidigare årsstämma att bereda frågan kring användning av föreningens mark vilken presenteras under punkten 19 Rapporter och förslag från styrelsen.

Motion #4

Utvärdering solcellsinvestering
Inga Appelqvist 233

Ta fram förbrukning av kWh och kostnader för el före och efter investeringen i solceller.
Ge stugägarna möjlighet att ta del av denna utvärdering.

Värdering: Ansvar och Hållbarhet: Vi agerar ansvarsfullt gentemot vår miljö och ekonomi för att skapa en hållbar och långsiktig framtid för vår fritidsby och förening

Styrelsens rekommendation till stämman är att bifalla motionen.

Med motivation att ge medlemmar möjlighet att ta del av solcellernas inverkan på föreningens elkostnader.

Se mer info i Appendix 1

Motion #5

Utveckla vår hemsida

Inga Appelqvist

233

Se över vår hemsida kopplat till möjligheten att ha hemsidan hos en ny leverantör som erbjuder utökade möjligheter. Detta för att få bättre användarvänlighet både för webbmaster och användare.

Värdering: Utveckling: Vi strävar efter kontinuerlig utveckling för att minska klimatpåverkan och öka bekvämligheten för våra medlemmar

Styrelsens rekommendation till stämman är att avslå motionen.

Med motivation att en ny leverantör för hemsidan inte är avgörande baserat på att nuvarande leverantör tillhandahåller Wordpress som plattform vilket är en av de vanligaste webverktygen för hemsidor generellt. Därmed finns redan möjlighet att med befintlig leverantör och plattform utveckla hemsidan.

Motion #6

Prioriteringsordning i verksamhetsplanen
Benny Dahlqvist 225

Verksamhetsplanen behöver visa prioriteringsordning av vad medlemmarna beslutat på årsmöte och som ska genomföras av styrelsen i enlighet med budget. Styrelsen ska redovisa förslag på prioritetsordning av verksamhetsplanen på årsmötet. Värdering: Respekt och Öppenhet: Vi behandlar varandra med respekt och öppenhet, vilket skapar en miljö där åsikter och idéer är välkomna och uppmuntras

Styrelsens rekommendation till stämman är att avslå motionen.

Med motivation att styrelsen arbetar brett och med alla delar av verksamhetsplanen i det kontinuerliga arbete som styrelsen utför i form av styrelsemöte, arbetsmöte, områdessyn mm varje verksamhetsår. En prioritering är därför svår och inte främjande för föreningen eller styrelsens arbete som behöver vara flexibel utifrån det som måste behandlas.

Motion #7

Transparens via beslutsprotokoll
Eva-Lena Asplund 542

För att öka möjligheten för medlemmar att följa utfallet av verksamhetsplanen och ge transparens för medlemmarna att följa ekonomin

Styrelsens rekommendation till stämman är att delvis bifalla motionen.

Med motivation att styrelsen likt tidigare kommer kommunicera information löpande till medlemmar via medlemsbrev, hemsida, Tylisten, verksamhetsberättelse, balans- och resultatrapport, budget för verksamhetsår mm. Dessutom kommer en beslutslogg från styrelsemöten att publiceras löpande på hemsidan. Sådan rapportering kommer dock inte att ske efter varje styrelsemöte i enlighet med motionen, detta då det inte alltid fattas beslut som är av värde att publicera. Styrelsen har dock som målsättning att beslutslogg ska publiceras på hemsidan så ofta som möjligt och att alla beslut publiceras så snart frågan är tillräckligt behandlad.

Motion #8

Sommarboende
Maggie Bergehed

105

Jag föreslår att stadgarna skrivs om så att det framkommer att området Tyludden 1:24 är ett sommarboende och ska så förbli. Därmed behöver inga kostsamma investeringar såsom t.ex vintervatten utredas.

Värdering: Ansvar och hållbarhet: Vi agerar ansvarsfullt gentemot vår miljö och ekonomi för att skapa en hållbar och långsiktig framtid för vår fritidsby och förening

Styrelsens rekommendation till stämman är att avslå motionen.

Med motivation att man som medlem i Tyludden har rätt att disponera stugan under hela året, dock inte som permanentbostad (Stadgar §32). Däremot planeras inga åtgärder för att upprätthålla tillgänglighet för drift och fullt underhåll utanför sommarsäsong. En översyn görs också för vilka åtgärder som kan göras för att minska energianvändandet utanför säsong.

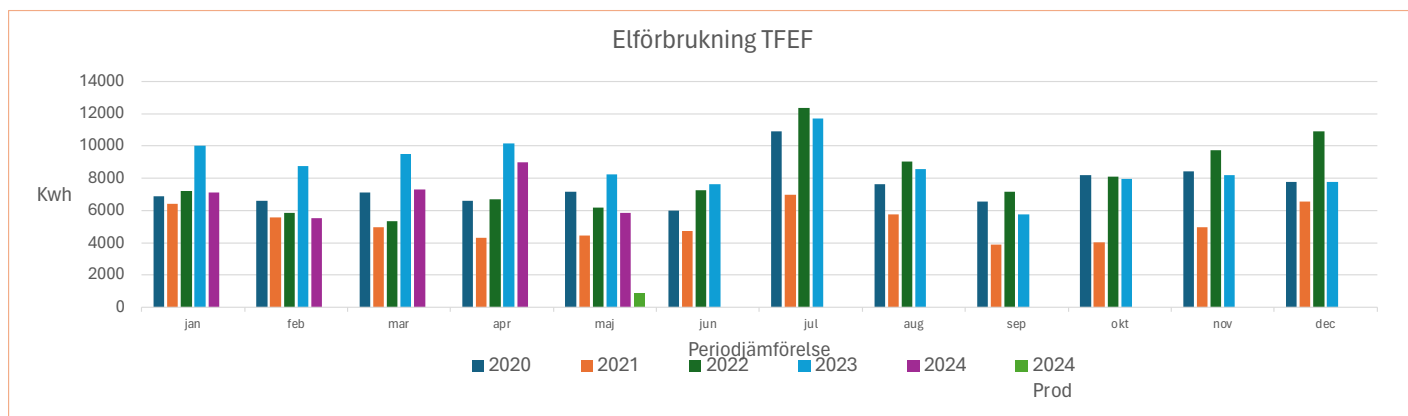
Appendix 1 - Solceller och elförbrukning

Under 2023 sattes solceller upp på nedre hygienanläggningens tak. 42 paneler med en växelriktare på 15Kw. Styrelsen 22/23 gav uppdraget till E.ON som entreprenör.

Under maj -2024 kan vi nu se att anläggningen bidrar till föreningen med fossilfri elektricitet. Solcellerna bidrar med ca 100Kwh / dygn vid en solig dag. (mätvärden under maj.)

Styrelsen arbetar med hur elproduktionen/förbrukningen ska presenteras till alla medlemmar på bästa vis. En dashboard (digital informationstavla) på byggnaden kan vara ett alternativ, tyvärr kräver detta ett eget WiFi, vilket är en störande parameter för denna lösning. Alternativet med löpande information /siffror på föreningens hemsida kanske är bäst.

Styrelsen arbetar med att ta fram ett bra, enkelt och visuellt sätt att följa det motionen efterfrågar. Arbetet är startat och kommer att presenteras snarast.



Elförbrukning

Föreningen förbrukar mycket elektricitet. Analys av mätvärden och statistik är påbörjat. Här vill styrelsen utlysa en ledig tjänst som "Energi-rådgivare" Styrelsen har förhoppning av att det kanske finns någon av medlemmarna som vill assistera med sin expertis. Det självklara målet är att få ner föreningens förbrukning på ett bra sätt.

Solcellerna på nedre hygienanläggningen kommer hjälpa till att minimera elhandeln från E.ON. Det är för tidigt att dra slutsatser om nivån utifrån den korta mätperiod vi har underlag från. Men, i väntans tider kan vi delge några siffror som vi hoppas blir en liten "ögonöppnare" hos oss alla.

Föreningen betalar drygt 40 000: - / årligen för abonnemang "Elnät" till HEM.

Föreningen förbrukar ca 90 000 Kwh / år.

Föreningen betalar 0,68: -/Kwh = ca 61 000:- i överföringsavgift, energiskatt + moms till Halmstad Energi och Miljö, HEM.

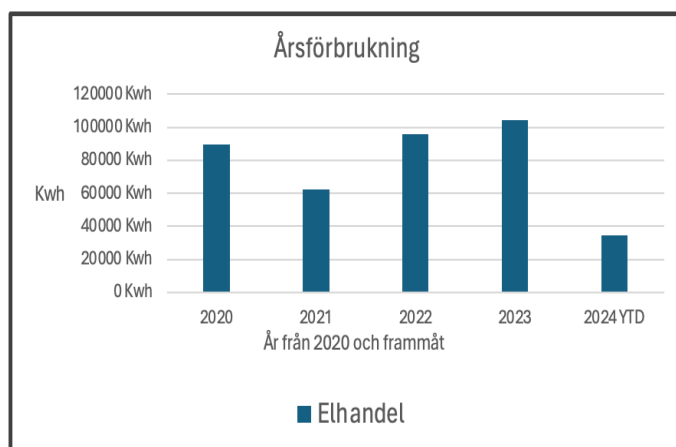
Föreningen betalar även rörligt pris på elhandeln med ca 0,92: -/Kwh = ca 83 000: -. Vald leverantör är E.ON.

En Kwh kostar således 1,60: -. Observera att priserna på elhandeln varierar då den följer utvecklingen enligt Nordpool.

Årsförbrukning

År	Elhandel	Månadssnitt	Dagssnitt
2020	89823 Kwh	7485 Kwh	246 Kwh
2021	62595 Kwh	5216 Kwh	171 Kwh
2022	95857 Kwh	7988 Kwh	263 Kwh
2023	104259 Kwh	8688 Kwh	286 Kwh
2024 YTD	34794 Kwh	6959 Kwh	232 Kwh

Utfall 2024 mot 2023				
	Trend %	Aktuell förbrukning		Snittförbrukning 2023
		förbrukning	Såld Kwh	5958 Kwh
Januari	-29%	7125 Kwh	0 Kwh	
Februari	-37%	5533 Kwh	0 Kwh	
Mars	-23%	7295 Kwh	0 Kwh	
April	-11%	8991 Kwh	0 Kwh	
Maj	-29%	5850 Kwh	859 Kwh	6959 Kwh
Juni				
Juli				
Augusti				
September				
Oktober				
November				
December				



Vi söker!

Vi söker någon som med sin expertis inom energi som vill hjälpa föreningen och vara vår "energi rådgivare"
Maila gärna på styrelsen@tyludden.se



Verksamhetsplan 2024-2025

för Tyluddens Fritidsbys Ekonomiska Förening

Vision och syfte

Tyluddens Fritidsby Ekonomisk förenings vision är att ska skapa de bästa förutsättningar för rekreation, umgänge och avkoppling för våra medlemmar, deras familjer och gäster. Syfte för föreningen är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse och verka för medlemmarnas nytta och trevnad genom att äga och förvalta mark för fritidshus och tillhandahålla gemensamma anläggningar.

Mål 2024-2025

Kommunikation

- Verka för att ny information kontinuerligt uppdateras på föreningens hemsida exempelvis nyhetssida, brev från ordförande, miljöpolicy, ordningsregler, riktlinjer etc.
- Styrelsen meddelar webmaster när viktig information skall skickas via mail till medlemmarna
- Vidmakthålla transparens inom föreningen mellan styrelse och medlemmar

Styrelsearbete

- Genomföra minst 6st styrelsemöten under verksamhetsåret
- Arbeta med fastställd verksamhetsplan för 2024 – 2025
- Ta fram förslag på verksamhetsplan inför 2025 – 2026
- Arbeta efter och uppdatera Årshjulet (innehållande styrelsens och föreningens aktiviteter)
- Arbeta med att utveckla föreningens ekonomi, behov och trivsel för föreningens medlemmar

Miljö och kvalitet

- Gå igenom och vid behov revidera miljöpolicy för föreningen
- Gå igenom och vid behov revidera föreningens ordnings- och trivselregler
- Gå igenom och vid behov revidera föreningens riktlinjer

Underhåll

- Arbeta med och uppdatera underhållsplan långsiktigt på 1-10 år för Tyludden 1:24 och 1:25
- Arbeta med underhållsarbete för hygienanläggningarna 1:24
- Servicegruppen arbetar i sina arbetsgrupper med underhåll av föreningens gemensamma områden och har som strävan att genom samarbete mellan medlemmarna skapa ökad trivsel och gemenskap i föreningen

Utveckling och Trivsel

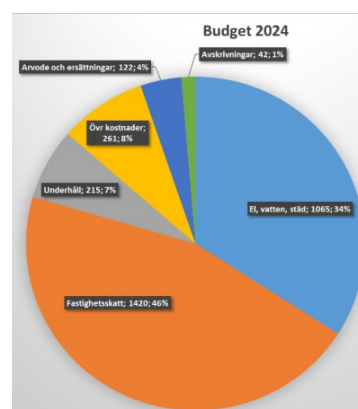
- Främja trivsel/stimulans för barn och ungdomar genom underhåll av lekplatser och fotbollsplaner
- Verka för att "Mötesplats Gröningen" utvecklas som samlingspunkt
- Främja gemensamma aktiviteter inom föreningen för barn och vuxna
- Upprätthålla god driftfunktionalitet och tillgänglighet för tvättstugor och hygienanläggningar.
- Värna och utveckla det gemensamma ansvaret inom föreningen

Ekonomi

- Arbeta med god kostnadskontroll i förhållande till årets budget
- Upprätthålla och underhålla leverantörsavtal
- Arbeta med utveckling av föreningens ekonomi

Intressenter som vi har och vill ha ett nära, utvecklande samarbete med;
Sankt Olofs Kapell, Livräddarna i Tylösand,
Vägföreningen i Tylösand

Styrelsen juni 2024



Ordnings- och trivselregler för Tyluddens Fritidsbys Ekonomiska Förening

Uthyrning av stuga

Fritidshusägare ansvarar för;

Att informera och synligt anslå föreningens gällande ordnings- och trivselregler.

Att ordningsregler följs samt att uthyrningsavgift betalas till föreningen.

Att det alltid är ordning runt stugan vid uthyrning.

Gemensamma anläggningar och områden

Tvättstuga i hygienanläggning.

Max två maskiner/vecka får bokas. Bokningslista finns i tvättstuga.

Användare av tvättstugan skall noga städa efter sig. Felanmälningar görs till respektive ansvarig, se lista vid hygienanläggningarna på 1:24 och i tvättstugan på 1:25

Gemensamma områden gräsmattor, gångar etc **är medlems skyldighet** att hjälpa till att hålla i ordning. Se servicesgruppens ansvariga för att kunna hjälpa till.

Medlem skall hålla tilldelad tomt, därpå uppfört fritidshus samt området runt tomten i gott skick.

Mötespunkt Gröningen

Gröningen kan hyras för medlemmars bruk. Kontakta ansvarig, se hemsida/anslagstavla. Här gäller separata ordningsföreskrifter. Vid hyra av dansbanan gäller tystnad kl. 01.00.

Bilar

Biltrafik är förbjuden under tiden 15 juni – 15 augusti inom områdena 1:24 och 1:25. Enda undantaget är för av- och pålastning. **Tänk på faran med att köra bil inom området!**

Inom område 1:24 och 1:25 sker all bilparkering på gemensamma p-platser.

Laddning av elbilar placerade inne på eller utanför stugområdet men med sladd från stugan är förbjudet. Se regler från Elsäkerhetsverket. Biltvätt är inte tillåtet inom området.

Lugn och ro

Fritidshusägare ansvarar för att det i stugan inte spelas musik eller förekommer "tillställningar" så att störningar uppkommer för kringboende. För allas trivsel respektera nattvila mellan 23.00- 07.00. Under dagtid har fritidshusägare tolerans för att ljud förs och strävar efter att hålla ljudet på en acceptabel nivå.

Grillning vid stugan

Fritidshusägare ansvarar för att grillning sker på lämpligt sätt och att eld inte lämnas utan tillsyn. Vid grillning ska pulversläckare eller vattenslang med tryck i finnas intill grillplatsen.

Fritidshusägare ansvarar också för att brandvarnare finns i stugan.

Renhållning inom områdena

Endast hushållssopor får slängas i sopcontainern. Tidningar, glas, metall, batterier och trädgårdsavfall ska källsorteras i här för avsedda behållare. **Se föreningens miljöpolicy.** (www.tyludden.se) **Fritidshusägare ansvarar själv** för att allt övrigt "slängmaterial" **forslas till återvinningsstationen.**

Vatten på/avsättning

Varje fritidshusägare skall bevaka sin stuga vid vattenpåsläpp inom 1:24.

Om skada uppkommer (orsakad av fritidshusägare) på områdets ledningar, kan föreningen ställa betalningskrav mot fritidshusägaren för eventuella kostnader.

Fritidshusägare är tillmötesgående mot sina grannar - prata med varandra

Fritidshusägare ska ge åtkomlighet och visa hänsyn till grannar som vill måla och se om sin stuga. Spikar, skruvar och regler och växter, får inte monteras på grannens stuga utan dennes medgivande. Fritidshusägare bemöter varandra med respekt och god ton.

Byggnation får ej ske mellan 15 juni – 15 augusti

Miljöpolicy

för Tyluddens Fritidsbys Ekonomiska Förening

Föreningen verkar för ett hållbart boende, **där varje medlem känner personligt ansvar** för minskad miljöpåverkan i enlighet med lagar och föreskrifter.

Det sker genom att;

- Hushålla med energi och vatten.
- Använda solenergi för uppvärmning av vatten i hygienanläggningarna
- Minska mängden hushållsavfall och öka mängden återvunnet avfall.
- "Gröna påsar" med komposterbart avfall skall slängas i separat uppmärkt sopkärl.
- Välja produkter och tjänster som bidrar till en bra miljö.
- Undvika att använda och hålla ut miljöskadliga kemikalier i avlopp eller naturen.
- Minskad pappersförbrukning då medlemmar får information via hemsidan och mail.
- **Lämna alltid större avfall på återvinningscentralen ÅVC.**

Miljöplan för 2024-2025

- Föreningen skall välja miljömedvetna leverantörer av varor och tjänster.
- Styrelsen skall fortsatt inhämta kunskap om den miljölagstiftning som berör fritidsbyar e dyl.

http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/mil-jobalk-1998808_sfs-1998-808

- Föreningen skall fortlöpande inventera, "trimma in" och följa upp föreningens energiförbrukning.

Varje medlem ska medverka till att uppfylla föreningens plan för miljöarbetet.

Styrelsen beslutar om och följer upp miljöplanen.

Policyn, planen och resultatet skall vara tillgängliga och kända av alla medlemmar (www.tyludden.se)

