

# Älvsala Nya Tomtägarförening

## Kallelse och dagordning till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i Älvsala Nya Tomtägarförening kallas härmed till ordinarie föreningsstämma söndagen den 26 april 2026 direkt efter stämman i Älvsala Vägförening (ÄVF) i Värmdö bygdegård, Skärgårdsvägen 291.

Avprickning från 15.30. Kaffe och tilltugg serveras.

Poströstning erbjuds som komplement för de som inte kan eller vill närvara fysiskt. Den som väljer att poströsta måste vara medveten om att förslag till beslut etc kan komma att formuleras om under den fysiska stämman. Poströsterna måste inkomma senast kl 18.00 den 25 april.

Det går också bra att lämna fullmakt till någon granne etc. Fullmaktsblankett finns på hemsidan.

Möteshandlingarna hålls tillgängliga på <https://alvsala.se/om-foreningen/foreningsstammor/> från och med söndag 5 april.

*Information från styrelsen om VA-utbyggnaden och andra aktuella frågor sker i samband med mötet.*

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av sekreterare för stämman
4. Val av två justerare (tillika rösträknare)
5. Fastställande av dagordning
6. Fråga om stämman utlysts i behörig ordning
7. Upprättande av röstlängd
8. Godkännande av verksamhetsberättelse för 2025
9. Fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om disposition av årets resultat
11. Revisionsberättelse och fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Motioner och av styrelsen till årsmötet hänskjutna frågor
  - A. Förfrågan om att upplåta mark för etablering av mobilmast inklusive två motioner i ärendet.
  - B. Förfrågan om att få köpa fastigheten Västra Älvsala 7:1.
  - C. Förslag till förändring av föreningens stadgar.
13. Fastställande av arvoden för styrelseledamöter och revisorer
14. Fastställande av budget, avgifter och verksamhetsplan för verksamhetsåret 2025
15. Val av styrelseledamöter, ordförande och kassör
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Val av övriga funktionärer
19. Tid och plats för protokolljustering
20. Stämman avslutas
21. Övriga ärenden

## Ärende 10

### Älvsala Nya Tomtägarförening

#### Styrelsens förslag angående disposition av årets resultat

##### Förslag angående disposition av årets resultat

I Älvsala Nya Tomtägarförening är resultatet 51 168 kr för 2025.

Resultatet beskrivs närmare i Årsredovisningen. Styrelsen föreslår att hela resultatet balanseras i ny räkning.

***Styrelsen föreslår stämman att besluta om att årets resultat 51 168 kr balanseras i ny räkning.***

## Ärende 12 A

### Älvsala Nya Tomtägarförening

#### Förfrågan om att upplåta mark för etablering av mobilmast

##### Bakgrund

Älvsala Nya Tomtägarförening (ÄNT) har blivit kontaktade av företaget NSP (Net Solution Partner) som på uppdrag av mobiloperatören Tre identifierat en plats inom vår förening som mest lämplig för att förstärka mobilnätets mottagning och kapacitet i området, då det i nuläget är svagt och har dålig kapacitet främst för datatrafik oavsett operatör. Tre har som mål att hyra ut plats i masten även till andra operatörer så mobilnätet kan förstärkas för alla oavsett abonnemang.

ÄNT:s styrelse har den 4 november 2025 haft ett möte med representanter från NSP. På mötet närvarade även representanter från Björkviks och Bullandös tomtägarföreningar samt från Bullandö Marina.

##### Väg framåt

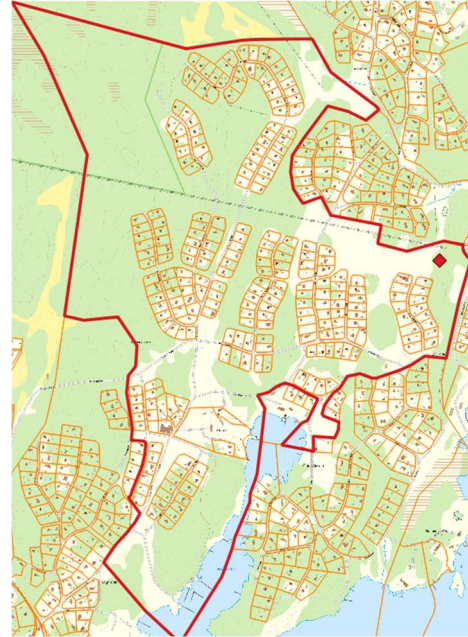
ÄNT:s medlemmar måste säga ja eller nej till att upplåta mark för en eventuell etablering av mobilmasten. Då detta gäller ett markärende så ska beslut fattas på en föreningsstämma. NSP är inbjudna till föreningsstämman för att presentera förslaget och svar på frågor. Om föreningsstämmans beslut är positivt kommer NSP att ansöka om bygglov för etablering av masten. I bygglovs-processen kan alla berörda lämna synpunkter.

##### Lokalisering, utbyggnad och utformning

För att ge en optimal mottagning i marinan och i hela Älvsala har NSP föreslagit att masten ska placeras i skogen i östra delen av vårt område närmast Krokusvägen varifrån elförsörjning planeras dras fram, se figur 1 och 2. Föreslagen mast är 42 meter hög, ligger 7 m över havet och behöver enligt NSP därmed ingen röd varningslampa i toppen

En markyta på ca 50 kvm behöver tas i anspråk för etableringen – förutom masten byggs en teknik bod om ca 4 kvm. Stängsel behövs inte. Masten förses med klätterskydd. Det kommer inte att krävas någon serviceväg för personal för att nå masten. Servicepersonal når masten till fots från Krokusvägen.

Masten kommer att monteras via helikopter.



Figur 1. Mastens placering (röd kvadrat), ÅNT:s område (röd linje), fastighetsgränser (orange linje)



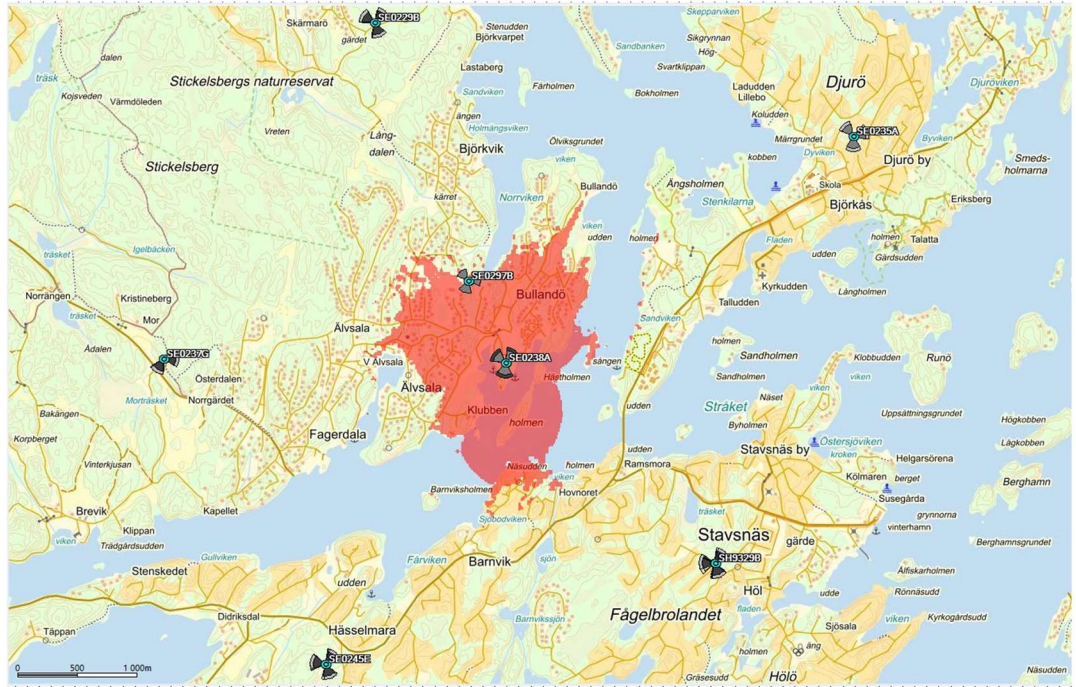
Figur 2. Mastens föreslagna placering har markerats med rödvitt plastband.

## Konsekvenser av en etablering av en mobilmast i Älvsala

### Mobiltelefonnätet kommer att förstärkas

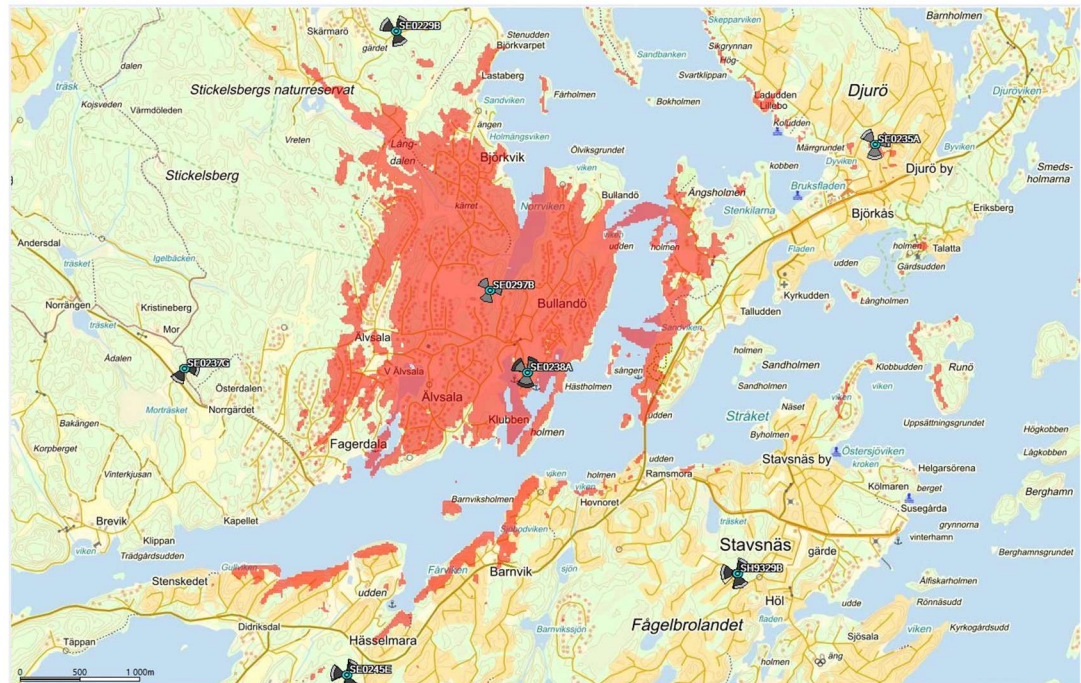
En mobilmast innebär att mobiltelefonnätet kommer att förstärkas i området. Med fler permanentboende som en följd av VA-utbyggnaden och generösare byggregler kommer kapacitetsbristen i det nuvarande nätet förvärras. Det innebär att överföringshastigheten blir så begränsad och varierad utifrån belastning att exempelvis video och konferensmöten via mobilnätet kan fungera bristfälligt. Nedan visas mobiltäckningen idag från alla master i området och hur den skulle förbättras med den nya masten. Kapaciteten i nätet ökar även där det idag finns täckning. (Källa NSP)

Inomhustäckning från befintlig site SE0238 idag



Mast SE0297B är den tilltänkta nya masten som i denna bild (ovan) inte än aktiverad.

Inomhustäckning från ny planerad site SE0297B



I ovan bild är den nya masten aktiverad

## Strålning

Strålningsrisken påtalas ofta i samband med mobilmaster.

Ansvarig myndighet i Sverige är Strålsäkerhetsmyndigheten som bedömer att radiovågor från mobilmaster inte innebär några hälsorisker för allmänheten, se [https://www.stralsakerhetsmyndigheten.se/omraden/magnetfalt-och-tradlos-teknik/tradlos-teknik/mobiltelefoni/basstationer/?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.stralsakerhetsmyndigheten.se/omraden/magnetfalt-och-tradlos-teknik/tradlos-teknik/mobiltelefoni/basstationer/?utm_source=chatgpt.com)

### **Ekonomi**

Ekonomiskt skulle masten innebära att föreningen enligt förslag erhåller ett årligt arrende om 20 000 kr från Tre.

### **Landskapsbild**

En mobilmast kommer att vara mer eller mindre synlig från delar av Älvsala. Nedan visas en bild på masten i Fagerdala för att ge en uppfattning av hur den skulle kunna se ut.



*Bild på masten i Fagerdala.*

### **Styrelsens kommentar och förslag till beslutsordning**

Styrelsen är medveten om att detta är en fråga som engagerar och berör många på olika sätt och att det finns många olika aspekter att ta hänsyn till så väl positiva som negativa.

Till stämman har i frågan inkommit två motioner som föreslår alternativa placeringar, styrelsen har inget principiellt emot dessa förslag. I det fall stämman beslutar om förslag till alternativ placering så kommer styrelsen att driva frågan i enlighet med stämmans beslut.

I det fall stämman beslutar att inte bifalla förfrågan och förslaget i enlighet med NSP's förslag vilket vi i detta beslutsärende har att ta ställning till, så kommer styrelsen att driva även den frågan i enlighet med stämmans beslut.

Utgående från föreliggande förslag från NSP har styrelsen kommit fram till att vår helhetsbedömning är att de positiva aspekterna för medlemsflertalet överväger och ställer sig därför i grunden positiva till en etablering i enlighet med förslaget.

**Beslutsordning**

Då frågan omfattar två delar, dels frågan om upplåtande av mark och frågan om mastplacering och det inkommit två motioner i frågan om mastplacering, föreslår styrelsen att beslutet delas upp i dessa delar och att beslut tas i två steg:

1. Besluta att upplåta mark eller ej
2. Beslut om att tillstyrka mastplacering i enlighet med NSP's förslag eller i enlighet med motion, ärende 12B. Se vidare beslutsformulering motion, ärende 12B

**Förslag till beslut i ärende 12.A:**

*Styrelsen föreslår stämman att besluta om att upplåta mark för mobilmast.*

***Håller du med om styrelsens förslag – rösta JA***

***Vill du rösta mot förslaget - rösta NEJ.***

## Ärende 12 B

### **Motion om placering av mobilmast inom Älvsala Tomtägareförenings markområde.**

Företaget Net Solution Partner (NSP) har på uppdrag av mobiloperatören Tre (3) föreslagit en plats för en mast ca 42 m hög från marknivån ca + 7 m över havsnivån. Detta för att förstärka mobilnätets mottagning och kapacitet i området. Mobiloperatören Tre har även som mål att hyra ut plats i masten för andra operatörer. Det föreslagna läget för masten gör att den kommer att gränsa till närliggande bebyggelse i tre olika tomtägarföreningar som Älvsala, Björkvik och Bullandö. I dagsläget nyttjas fastigheterna som fritidsboende och vissa som åretruntboende. På sikt kommer med säkerhet åretruntboende att öka då vatten- och avloppsledningar byggts ut och detaljplanerna för områdena medger kraftigt utökade byggrätter och därmed ökad mobiltrafik, strålning och hälsorisker. Elektromagnetisk-/Mikrovågsstrålning i Älvsalas Tomtägareförenings (ÄNT) informationskrivelse november 2025 anges; att ansvarig myndighet i Sverige är Strålsäkerhetsmyndigheten som bedömer att radiovågor från mobilmaster inte innebär några hälsorisker för allmänheten. Strålskyddsstiftelsen refererar till en ny studie från Indien som redovisar en tydlig koppling mellan exponering för mikrovågsstrålning från mobilmaststationer och en ökad förekomst av en rad hälsosymtom. Dessa symtom har tidigare visats ha samband med mikrovågsstrålning och stämmer överens med de symtom som kopplats till exponering för 5G-mobilstationer. Studien publicerades den 8 juni 2025 i den vetenskapliga tidskriften Electro-magnetic Biology and Medicine.

Ovanstående studier på symtom i Indien stämmer överens med Dr. Lennart Hardell som i samarbete med Mona Nilsson, från Strålskyddsstiftelsen, har publicerats i 8 fallstudier. Sju av fallstudierna publicerades i juni 2024 i den vetenskapliga tidskriften Reviews on Environmental Health. De vanligaste symtomen bland boende nära 5G-basstationer är; Sömnproblem, Trötthet, Huvudvärk, Ökad irritation/emotionell, Koncentrationsproblem och Minnesproblem. Miljöbalken i Miljöbalkens 2 kapitel §3 anges; "Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iakttä de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön".

Slutsats: Mot bakgrund av ovanstående bör Försiktighetsprincipen beaktas vid en placering av föreslagna mobilmaststation om anläggningen placeras på ÄNT:s markområde. Detta i synnerhet då den föreslagna platsen nära gränsar till bebyggelse på Älvsala, Björkvik och Bullandö tomtägarföreningar vid Krokusvägen, Solsalavägen och Båtmansvägen. Avstånden till de närliggande fastigheterna/bebyggelsen i dessa föreningar blir ca 100 - 150 m från masten. En placering mot ovanstående studier och Försiktighetsprincipen bör därför sökas där avståndet mellan bebyggelsen och mobilmaststationen ges ett större säkerhetsavstånd, minst 300 m, som minskar hälsoriskerna för alla. En lämpligare placering kan vara utefter kraftledningen västerut där den korsar Älvsalas markområde alternativt ett läge söder därom, se bif. karta där ÄNT:s röda markområdesgräns finns och blå prickar. I dessa lägen fås ett avstånd om ca 300 m till närmaste bebyggelse på Renmossevägen och Nejlikevägen. Vid placering norr om Krokusvägen ligger ca 30 fastigheter inom 300 m från mobilmaststationen. Vid en placering utmed västra gränsen ligger ingen fastighet inom

avståndet 300 m. Se bifogad karta Lantmäteriet. Vid en placering utmed västra gränsen bör också täckning för norra delarna av Nejlikevägen och Renmossevägen samt delar av Ormbunksvägen fås, vilka inte får täckning inomhus vid det föreslagna läget norr om Krokusvägen enligt ny planerad site SE 0297B (se bild som styrelsen skickat ut där nya masten är aktiverad). Genom placering vid västra gränsen bör då fler av ÄNT:s fastigheter gynnas

Åtkomst till mobilmaststationen utmed västra gränsen kan ske via en mindre väg från Kolungsvägens vändplan. Utmed västra gränsen finns också flera bergpartier som kan vara lämpliga för en mobilmaststation. Mobilmastens läge utmed föreningens västra gräns bör då inte var estetiskt störande och inte påverka fastighetsvärdena. Vid en placering av mobilmaststation norr om Krokusvägen får ÄNT också ett ansvar för närliggande fastigheter på Björkvik (Solsalavägen) och Bullandö (Båtmansvägen) vilket kan försätta föreningen i en situation med avseende på hälsa, fastighetsvärden och estetik för dessa fastigheter vilket bör vägas in i beslutet om mobilmaststationens placering.

***Om mobilmaststationen röstas igenom dvs det blir ett ja, yrkar vi på en annan placering än vid Krokusvägen tas upp för omröstning.***

*2026-02-22 Åke Svensson, Hanna Österberg, Carin Österberg och Per Österberg Krokusvägen 14 Älvsala 1:191*

Bilagor: Två kartor med alternativa lägen för mobilmaststationen

## Förfrågan om placering av mobilmast inom Älvsala Tomtägareförenings område

### Bakgrund

Älvsala Nya Tomtägareförening (ÄNT) har blivit kontaktade av företaget NSP (Net Solution Partner) som på uppdrag av mobiloperatören Tre identifierat en plats inom vår förening som mest lämplig för att förstärka mobilnätets mottagning och kapacitet i området, då det i nuläget är svagt och har dålig kapacitet främst för data trafik oavsett operatör. Tre har som mål att hyra ut plats i masten även till andra operatörer så mobilnätet kan förstärkas för alla oavsett abonnemang.

ÄNT:s styrelse har den 4 november 2025 haft ett inledande möte med representanter från NSP. På mötet närvarade även representanter från Björkviks och Bullandös tomtägareföreningar samt från Bullandö Marina.

### Väg framåt

ÄNT:s medlemmar måste säga ja eller nej till att upplåta mark för en eventuell etablering av mobilmasten. Då detta gäller ett markärende så ska beslut fattas på en föreningsstämma som planeras att hållas i slutet av januari 2026. Till denna kommer - om det behövs - ytterligare beslutsunderlag att tas fram. Om föreningsstämmans beslut är positivt kommer NSP att ansöka om bygglov för etablering av masten. I bygglovsprocessen kan alla berörda lämna synpunkter.

Frågor kan ställas till:

ÄNT:s styrelse: kontakt@alvsala.se

### Lokalisering, utbyggnad och utformning

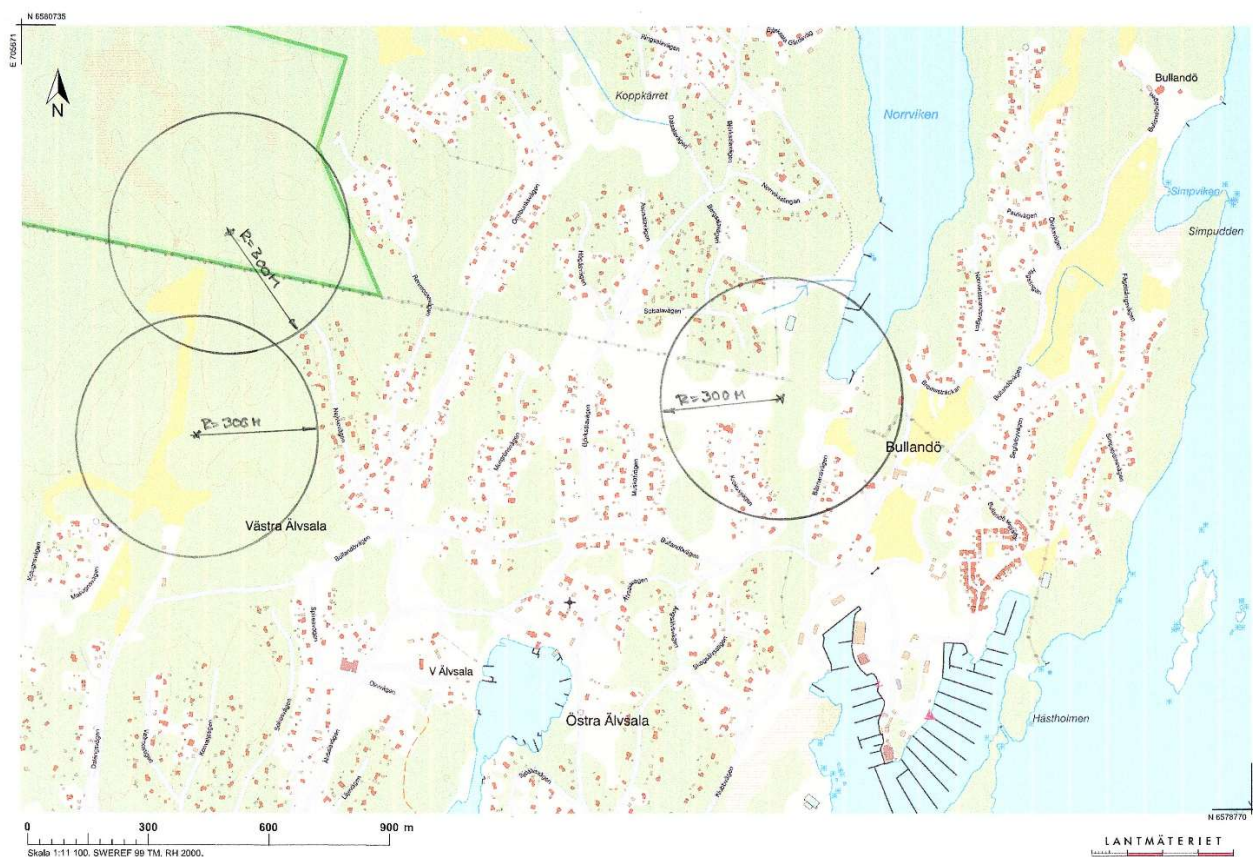
För att ge en optimal mottagning i marinan och i hela Älvsala har NSP föreslagit att masten ska placeras i skogen i östra delen av vårt område närmast Krokusvägen varifrån elförsörjning planeras dras fram, se figur 1 och 2. Föreslagen mast är 42 meter hög, ligger 7 m över havet och behöver enligt NSP därmed ingen röd varningslampa i toppen

En markyta på ca 50 kvm behöver tas i anspråk för etableringen – förutom masten byggs en teknik bod om ca 4 kvm. Stängsel behövs inte. Masten förses med klätterskydd. Det kommer inte att krävas någon serviceväg för personal för att nå masten. Servicepersonal når masten till fots från Krokusvägen.

Masten kommer att monteras via helikopter.



## Bilaga 2 till motion



### Styrelsens kommentar till motionen

Motionären föreslår att om förslaget till att upplåta mark för mobilmaststationen röstas igenom dvs det blir ett ja, yrkar motionären på en annan placering än vid Krokusvägen tas upp för omröstning.

### Beslutsordning

Styrelsen föreslår att grundförslaget till mastplacering i enlighet med NSP's förslag utgör huvudförslag och att detta motionsförslag till alternativ mastplacering ställs emot huvudförslaget.

1. Om styrelsens förslag får stämmans bifall så blir beslutet att föreningen säger ja till NPS förslag.
2. Om motionen får stämmans bifall, innebär det att motionen enl. ärende 12.B blir föreningens huvudlinje för styrelsen att driva.

### Förslag till beslut i ärende 12.B:

Styrelsens förslag är att stämman beslutar i enlighet med huvudförslaget, d.v.s. mastplacering i enlighet med NSP's förslag

**Håller du med om styrelsens förslag – rösta JA**

**Vill du rösta mot förslaget - rösta NEJ**

## Ärende 12.C

### Motion avseende planerad mobilmast Till ÄNT:s Föreningsstämma 2026-04-26

I det område där den planerade mobilmasten avses uppföras föreligger särskilda natur och landskapsvärden. Enligt Värmdö kommuns Landskapsanalys (Diarienummer 13SPN/0071) är området klassificerat som särskilt värdefullt, vilket innebär att ny teknisk infrastruktur bör prövas restriktivt i denna typ av miljöer. Det aktuella området utgör dessutom ädellövskog med höga biologiska värden. Den föreslagna placeringen gränsar även till en fladdermuslokal som enligt landskapsanalysen är av internationellt värde. Sammantaget indikerar detta att området är särskilt skyddsvärt ur både ekologiskt och landskapsmässigt perspektiv. Mot bakgrund av ovanstående yrkar jag:

- att föreningsstämman, för det fall mobil basstationen godkänns, uppdrar åt styrelsen att inhämta besked från Värmdö kommun huruvida etableringen är förenlig med kommunens egen Landskapsanalys samt övriga tillämpliga bestämmelser.

*Christer Gustafsson Krokusvägen 9 Älvsala 1:185*

#### **Styrelsens kommentar till motionen och förslag till beslut**

Motionären föreslår för det fall mobilbasstationen godkänns, att uppdra åt styrelsen att inhämta besked från Värmdö kommun huruvida etableringen är förenlig med kommunens egen Landskapsanalys samt övriga tillämpliga bestämmelser.

Då denna del utgör en del av den kommunala bygglovsprocessen så föreslår styrelsen att motionen avslås och inhämtning av begärd information genomförs som en del av bygglovsprocessen.

#### **Förslag till beslut i ärende 12.C:**

***Styrelsen föreslår stämman att besluta i enlighet med styrelsens förslag***

***Håller du med om styrelsens förslag – rösta JA***

***Vill du rösta mot förslaget - rösta NEJ***

## Ärende 12.D

### Älvsala Nya Tomtägarförening

#### Förfrågan om att få köpa fastigheten Västra Älvsala 7:1

##### 1. Inledning

Ägarna till Fagerdala 1:31 (Dalängsgården, Lukas och Rosanna Siden Weman) har lämnat förfrågan om att få köpa Västra Älvsala 7:1 av ÄNT, Älvsala Nya Tomtägarförening för 1 000 000 kr. Fastigheten omfattar 17 035 kvm (varav ca 3 000 kvm är vägområde, bl.a. Bullandövägen som delar fastigheten).

Marken används idag som beteshagar genom arrende till Dalängsgården och har begränsade förutsättningar för bebyggelse (översvämningsrisk, buller, trafikrisker, spridning av hästallergener). Styrelsen har genom mäklare undersökt prisnivån och finner den rimlig, givet dagens planläge och att köparen står för samtliga lantmäterikostnader.

Alternativet vid utebliven försäljning är att förlänga/teckna arrende (föreslås 10 år). Beslutsförslag presenteras i avsnitt 10 nedan, med två tydliga alternativ (Sälja / Inte sälja).

Detta dokument utgör underlag till föreningsstämman avseende försäljning av Västra Älvsala 7:1 till ägarna av Fagerdala 1:31. Underlaget sammanfattar fakta om fastigheten, planförutsättningar, ekonomiska förutsättningar, intressentens motiv, samt styrelsens analys och förslag till beslut.

##### 2. Fakta om marken (kallas Fastigheten i juridiska termer)

- Beteckning: Västra Älvsala 7:1
- Areal: 17 035 kvm (» 1,7035 ha) varav vägyta: ca 3 000 kvm (inkl. Bullandövägen) som delar fastigheten i två delar
- Taxering: taxeringsvärde under 1 000 kr (taxering 2025)
- Ägarförhållande: ÄNT är lagfaren ägare
- Nuvarande användning: Arrenderad betes- och hagmark till ägaren till Dalängsgården, fastigheten Fagerdala 1:31
- Kort historik (översikt): Markområdet har historiskt nyttjats som hag-/betesmark och har ingått i gåva från AB Hem på landet till ÄNT (1976-05-26). Nuvarande beteckning 7:1 fastställdes 1981. (Se bilaga B för fullständig historiktabell.)



Se större bild i bilaga

### 3. Dalängsgårdens förfrågan (sammandrag)

Ägarna till fastigheten Fagerdala 1:31 önskar köpa marken för att:

- skapa sammanhängande markbild intill befintlig hästgård, Dalängsgården
- säkra långsiktig tillgång till bra betes- och hagmark
- möjliggöra utveckling av verksamheten med fler hästar
- undvika osäkerheten som följer av arrende
- Föreslaget pris: 1 000 000 kr.

### 4. Stadgar och beslutsprocess i ÄNT

Föreningens stadgar paragraf 2 – ”Ändamål”, säger att:

- Föreningen ska förvalta och utveckla området, verka för ordning och trivsel, samt tillvarata medlemmarnas intressen.

Försäljning av fastighet regleras i styrelsens arbetsordning som säger att bl.a. följande ärenden ska beslutas av stämman:

- Ärenden av principiell beskaffenhet eller i övrigt av stor vikt.
- Vidtagande av rättsliga åtgärder
- Försäljning eller uthyrning för längre tid av fast eller lös egendom
- Samtliga viktiga överenskommelser, som binder föreningen för en längre tid än ett år och som inte är ett led i den löpande förvaltningen av föreningen och som har ett avgörande inflytande på föreningen.

### 5. Avtalsform vid köp

Avtalsform:

Skriftligt köpeavtal enligt Jordabalken.

Lagfartsansökan hos Lantmäteriet med relevanta protokoll/stadgar.

### 6. Plan- och byggförutsättningar

(Sammanfattning av dialog med Värmdö kommun)

Detaljplan: Västra Älvsala 7:1 saknar detaljplan.

Planarbete: Västra Älvsala 7:1 ingår inte i pågående planarbete PFO B7 Fagerdala, Köparens fastighet Fagerdala 1:31 ingår i planområdet.

Tidplan för detaljplan PFO B7 Fagerdala:

- Startskede: Start-PM godkändes i kommunstyrelsens planutskott 2019-05-07
- Granskning 2: Q2 2026
- Antagande: Q4 2026

Läge och risker:

Inom området finns lågpunkter med återkommande översvämningar och det utgör också ett naturligt flödesstråk vid skyfall. Det är därför olämpligt för bebyggelse med hänsyn till buller, trafik och spridning av hästallergener. Öster om Bullandövägen finns något bättre markförutsättningar för bebyggelse. Ledningsstråk för vatten- och avlopp planeras genom området.

## **7. Ekonomi: värdering, skatteeffekt och kostnader**

### **7.1 Värderingsbedömning (sammanfattad)**

Kontakter med mäklare (bl.a. Skandiamäklarna) indikerar att denna typ av mark är svårvärderad men att riktvärde kan vara 700 000–800 000 kr per hektar för motsvarande tomter i området, med stor påverkan av nyttan för en specifik köpare.

Total areal är 1,7035 ha p ca 1 190 000–1 360 000 kr

Areal exkl. vägområde 1,4035 ha p ca 980 000–1 120 000kr

Detta stödjer prisnivån 1 000 000 kr givet vägområdets omfattning och nuvarande planläge.

### **7.2 Skatteeffekt (enligt uppgift)**

Försäljningspris: 1 000 000 kr

Skatt (20,6 %): 206 000 kr

Nettolikvid efter skatt: » 794 000 kr (exkl. eventuella transaktionskostnader)

Notering om skatt: ÄNT bedöms inte momspliktig för denna försäljning, men kapitalvinst beskattas med 20,6 %. Detta påverkar nettolikviden.

### **7.3 Lantmäteri och övriga kostnader**

Köparen föreslås stå för samtliga Lantmäterikostnader (t.ex. fastighetsreglering, servitut/ledningsrätt). Föreningen kan ha mindre administrativa kostnader.

## **8. Styrelsens analys**

Möjliga fördelar vid försäljning:

- ÄNT kan fokusera på förvaltning av Älvsala 1:1. ÄNT äger ca 1 350 000 kvm; Västra Älvsala 7:1 utgör 1,25 % av ÄNT:s markbestånd.
- Minskat skötselansvar för ett område med, begränsad användning
- En försäljning stärker kassan för oförutsedda utgifter. En stark likviditet borgar för att vi inte behöver höja avgiften utan även kan sänka den när vi bedömer att föreningen har lägre riskexponering. ÄNT står just nu inför risk att behöva bekosta sanering av mark i hamnområdet.

- Avyttring av Västra Älvsala 7:1 är ett högst troligt krav för att kunna avveckla ÄNT och kunna överlåta Älvsala 1:1 till Älvsala Väg förening, då Västra Älvsala 7:1 inte utgör en del av GA:2 (Vägföreningens) anläggningsbeslut.

Möjliga nackdelar vid försäljning:

- Risk att missa framtida värdeökning.
- Tappar rådighet över marken.
- Eventuella framtida planförändringar kan ge andra möjligheter för fastighetsägaren.

### **9. Alternativ om försäljning inte sker – Arrende**

Nytt/förlängt arrendeavtal om 10 år med marknadsmässiga villkor med:

- Tydliga regler för skötsel, stängsel, miljö och ansvar.
- Reglering av översvämningssytor och tillgång till vägområde.
- Årlig indexjustering och omförhandling vid större planförändringar.
- Viss risk att det inte finns någon intresserad arrendator
- Historisk arrendeavgift har varit ca 2 000 kr/år.

### **10. Sammanställning av handlingsalternativ**

Alternativ A – Sälja tomtmarken

- Föreningsstämman beslutar att sälja Västra Älvsala 7:1 till ägarna till Fagerdala 1:31 för 1 000 000 kr.
- Köparen står för samtliga Lantmäterirelaterade kostnader.
- Köpeavtal upprättas enligt Jordabalken, med sedvanliga garantier och tillträdesdag.
- Eventuella servitut/ledningsrätter hanteras i samband med förrättning.
- Tillträde sker efter full betalning och nödvändiga beslut vunnit giltighet.
- Lagfart söks av köparen.

Alternativ B – Inte sälja

Föreningsstämman beslutar att avslå köpeförfrågan och erbjuder i stället arrende med 10 års löptid, marknadsmässig avgift, årlig indexjustering och tydliga skötsel- och miljövillkor.

### **11. Genomförande och tidsplan om alternativ A antas**

- Stämmobeslut och justerat protokoll.
- Köpekontrakt upprättas och signeras.
- Förrättning/Lantmäteri (om erforderligt): fastighetsreglering, servitut/ledningsrätt.
- Tillträde och likviddag.
- Lagfartsansökan (köparen).
- Arkivering av handlingar och medlemsinformation.

### **13. Risker och osäkerheter (översikt)**

- Planläge kan ändras på längre sikt.
- Översvämningrisker kan kräva särskilda åtgärder vid eventuell framtida exploatering.
- Värderingsosäkerhet – marknadsvärdet påverkas starkt av köparens nytta.



## Bilaga A.2



## Bilaga B – Historik

1768	Markområdet (ungefär motsvarande 7:1) tillhör Fagerdala
1806	Markområdet tillhör Älvsala
1768 – 1806	Någon gång däremellan byter området ägare. Oklart varför
1955	Älvsala 1:1 och 1:2 läggs samman
1959	Hem på landet köper Älvsala 1:1
1970 - 1973	ÄNT:s fastigheter bildas
1973-03-02	Avstyckades 1:253 (nu 7:1) ur 1:1 för framtida exploatering
1976-05-26	Älvsala Nya Tomtägareförening fick fastigheterna 1:1 och 1:253 som gåva av AB Hem på landet
1981	1:253 byter beteckning till 7:1

## **Bilaga C – Utkast till Köpeavtalsmall (markförsäljning)**

*Denna köpeavtalsmall är en vägledning och ersätter inte juridisk rådgivning. Anpassa texten efter omständigheterna och komplettera med bilagor.*

### 1. Parter

Säljare: Älvsala Nya Tomtägarförening (org.nr \_\_\_\_\_), adress \_\_\_\_\_. Köpare: Ägare till Fagerdala 1:31 (org.nr/personnr \_\_\_\_\_), adress \_\_\_\_\_.

### 2. Överlåtelseobjekt

Säljaren överlåter härmed fastigheten Västra Älvsala 7:1 i Värmdö kommun med tillbehör enligt 2 kap. JB, i befintligt skick. Eventuella undantag specificeras i bilaga.

### 3. Köpeskillning och betalning

Köpeskillning: 1 000 000 (en miljon) kronor. Handpenning: \_\_\_\_\_ kr (\_\_\_\_\_ %) erläggs vid kontraktssignering. Resterande del erläggs på tillträdesdagen via likvidavräkning.

### 4. Villkor (suspensiva)

Avtalet gäller under förutsättning att: (a) föreningsstämma godkänner försäljningen, (b) eventuell förrättning/fastighetsreglering vinner laga kraft, (c) erforderliga myndighetstillstånd erhålls, (d) finansiering säkerställs (om tillämpligt).

### 5. Tillträde och riskövergång

Tillträdesdag: \_\_\_\_\_. Risk och avkastning övergår på köparen på tillträdesdagen sedan full betalning erlagts.

### 6. Lantmäterikostnader och lagfart

Köparen svarar för samtliga Lantmäterirelaterade kostnader samt lagfartsansökan och stämpelskatt. Parterna samarbetar vid ansökan.

### 7. Servitut, nyttjanderätter och ledningar

Fastigheten säljs med de rättigheter och belastningar som framgår av bilagt gravationsbevis. Eventuella nya servitut/ledningsrätter som krävs för vägar/ledningar regleras i samband med förrättning.

### 8. Plan- och miljöförhållanden

Säljaren upplyser om att fastigheten saknar detaljplan och att området är översvämningskänsligt. Köparen har givits möjlighet att undersöka mark- och miljöförhållanden. Fastigheten överlåts i befintligt skick enligt 4 kap. 19 § JB.

### 9. Ansvar och fel

Säljaren ansvarar för rättsliga fel som inte framgår av handlingar. Köparen ansvarar för undersökningspliktens omfattning. Reklamation ska ske i skälig tid efter upptäckt.

#### 10. Tillträdeshandlingar

På tillträdesdagen ska upprättas likvidavräkning, köpebrev och nyckel-/handlingar överlämnas enligt checklista.

#### 11. Påföljder vid kontraktsbrott

Vid köparens betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen samt ersättning för skada. Väsentligt kontraktsbrott kan medföra hävning.

#### 12. Sekretess

Parterna förbinder sig att inte röja avtalsinnehåll till tredje man annat än vad som följer av lag eller är nödvändigt för genomförandet.

#### 13. Övriga bestämmelser

Detta avtal utgör parternas fullständiga reglering. Ändringar ska vara skriftliga och undertecknade av båda parter.

#### Bilagor till köpeavtalet

B1 Fastighetskarta och arealredovisning

B2 Gravationsbevis/fastighetsutdrag

B3 Föreningsstämmans protokoll och stadgar

B4 Lednings-/servitutshandlingar

B5 Eventuell förrättningsakt/ansökan

Underskrifter

Ort och datum: \_\_\_\_\_

Säljare (ÄNT): \_\_\_\_\_

Namnförtydligande: \_\_\_\_\_

Köpare: \_\_\_\_\_

Namnförtydligande: \_\_\_\_\_

### **Förslag till beslut och motivering:**

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att sälja Västra Älvsala 7:1 i enlighet med ovan beskrivning.

- En försäljning ligger i linje med styrelsens ambition och plan om att skapa "en förening" genom att överlåta Älvsala 1:1 till Älvsala Vägförenings (ÄVF) från Älvsala Nya Tomtägarförening (ÄNT)
- Vid en försäljning av Västra Älvsala 7:1 (Blodsängen) stärks kassan med ca 750.000. Vilket är bra för att på sikt hålla nere medlemsavgiften, hantera kommande investeringar eller oförutsedda utgifter. Det finns en risk att hamnen kan behöva saneras på giftiga ämnen och det kan vara förknippat med omfattande kostnader

### **Förslag till beslut i ärende 12.D:**

*I enlighet med ovan redogörelse och motivering föreslår styrelsen att stämman beslutar om att ge styrelsen i uppdrag att påbörja genomförande av en försäljning av Västra Älvsala 7:1.*

**Håller du med om styrelsens förslag, rösta JA.**

**Vill du rösta mot styrelsens förslag till beslut, rösta NEJ.**

## Ärende 12.E

### Älvsala Nya Tomtägarförening

#### Förslag om förändring av föreningens stadgar gällande medlemskap mm

##### Bakgrund

Stadgarna ger fastighetsägare inom föreningens verksamhetsområde en rätt att vara medlem i föreningen. Även om de ursprungliga köparna av fastigheter i området av exploatören, AB Hem på landet, i köpekontraktet med bolaget förband sig vara medlem i föreningen, så är det inte rättsligt möjligt för föreningen att upprätthålla en sådan förbindelse, inte ens mot dem som eventuellt innehått fastighet obrutet från den ursprungliga överlåtelsen från bolaget. Stadgarna, i sin nuvarande form, ger ej verktyg för föreningen att utesluta medlem som ej betalar medlemsavgift, utan endast att förvägra denne att delta i föreningens beslutsfattande eller använda föreningens anläggningar. Stadgarna bör därför ändras.

Styrelsens plan är att etablera en gemensam förening som företräder alla medlemmar inom ÄNT och ÄVF verksamhetsområden. Detta förutsätter att ÄNT kan avvecklas som förening. För att genomföra detta måste det säkerställas att föreningens medel endast tillkommer de medlemmar som gör rätt för sig i förhållande till föreningen. Sålunda måste föreningens stadgar först ändras, vilket görs med två stämmobeslut med två tredjedelars majoritet på båda stämmorna, av vilken en stämma kan vara extrastämma. Den ändring som erfordras är enkel och avser endast § 4, se vidare i stadgeändringsförslaget.

Genom en sådan stadgelydelse så låser föreningen antalet medlemmar till exakt det antal fastigheter som finns inom verksamhetsområdet och till dem som gjort rätt för sig ekonomiskt i förhållande till föreningen

En annan stadgeändring gäller ett tillägg till § 16 för ett möjliggörande för ÄNT att skänka medel till Älvsala Vägförenings (ÄVF) för förvaltningen av fastigheten Älvsala 1:1.

Se även juridisk analys av Optimus Advokatbyrå AB och styrelsens förslag till "konsolidering" av ÄNT och ÄVF.

##### Förslag till förändrade stadgar § 4 och § 16:

#### Stadgar för Älvsala Nya Tomtägarförening

##### § 1 Firma

Föreningens firma är Älvsala Nya Tomtägarförening.

##### § 2 Ändamål

Föreningens ändamål är att inom Älvsala tomtområde i Värmdö kommun

1. förvalta och utveckla området, med till området hörande gemensamma anordningar
2. verka för god ordning och trivsel inom föreningens verksamhetsområde och

- främja och tillvarata medlemmarnas intressen i övrigt

### § 3 Säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Värmdö kommun.

### § 4 Medlemskap

~~Medlemskap kan förvärfvas endast av fastighetsägare inom föreningens verksamhetsområde. Inträde som medlem får inte vägras sådan person.~~

~~Föreningsstämman kan besluta om medlemskap även för ägare till angränsande fastigheter.~~

~~Medlem som säljer sin fastighet, upphör att vara medlem av föreningen. Utträde ska anmälas skriftligt till styrelsen i samband med ägaröverlåtelse av fastigheten.~~

~~Avgående medlem äger icke någon andel i föreningens behållna tillgångar.~~

~~Årsavgift skall av medlem inbetalas till föreningen på datum som anges på fakturan.~~

~~Medlem, som icke fullgjort sina ekonomiska skyldigheter gentemot föreningen, har inte rätt att delta i föreningens överläggningar och beslut, och har inte rätt att nyttja föreningens anläggningar.~~

*Medlemskap kan förvärfvas av fastighetsägare inom föreningens verksamhetsområde som ej tidigare blivit utesluten ur föreningen på grund av obetalda medlemsavgifter. Styrelsen fattar beslut om att bevilja eller neka medlemskap i föreningen. Styrelsen är också behörig att fatta beslut om uteslutning av medlem på grund av obetalda avgifter eller agerande i strid med stadgarna eller föreningens intresse.*

*Om en medlemsfastighet ägs av flera personer utövar dessa sitt medlemskap i föreningen gemensamt och är tillsammans att betrakta som en medlem.*

*Medlem som säljer sin fastighet upphör automatiskt att vara medlem i föreningen. Medlem som ej fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen kan uteslutas efter beslut av styrelsen.*

### § 5 Avgift

Föreningen har rätt att debitera medlemmarna en årsavgift omfattande bland annat kostnader för sommarvatten och områdesskötsel och dels en särskild avgift för båtplatser och dylikt, som inte i samma mån kommer alla fastighetsägare till godo. Avgifternas storlek beslutas på föreningsstämman.

## § 6 Styrelse

Föreningens styrelse ska bestå av minst fem och högst nio ledamöter, samt högst tre suppleanter, vilka samtliga väljs på föreningsstämma för två år i taget.

Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ledamot är ett eller två år och för suppleant ett år. Om styrelsen inte beviljats ansvarsfrihet får hela styrelsen nyväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska hälften av ledamöterna väljas på ett år. Övriga ledamöter ska väljas på två år.

Föreningsstämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv. I samband med styrelsens konstituerande ska även vice ordförande utses bland styrelsens ledamöter. I det fall föreningens ordförande avgår, eller på annat sätt inte kan fullgöra sitt uppdrag, träder vice ordförande in i dennes ställe och fungerar som ordförande till nästa ordinarie föreningsstämma.

Till styrelsens sammanträden, som ska vara minst fem per år, ska samtliga ledamöter kallas. Kallelse av ledamöterna till styrelsesammanträde ska ske minst tre dagar före sammanträdet. Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som ska tas upp på sammanträdet. Suppleanterna ska inom samma tid underrättas om sammanträdet och de ärenden som ska tas upp på detta. Ledamot, som är förhindrad att närvara, ska genast meddela detta till ordföranden, som är skyldig att omedelbart kalla en suppleant i ledamotens ställe. Suppleant som inte ersätter frånvarande styrelseledamot har rätt att närvara vid sammanträdet, men har inte rösträtt.

Styrelsen är beslutför när kallelse har skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder av detta ska styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ordinarie ledamöter har infunnit sig till sammanträdet. En fråga får avgöras utan att kallelse har skett om samtliga ordinarie styrelseledamöter är överens om beslutet.

Styrelsemötena ska protokollföras och protokollen ska vara tillgängliga för medlemmarna, dock med undantag för punkter där enskilda medlemsärenden behandlas.

## § 7 Styrelsens arbetsordning

Styrelsen ansvarar för, utöver vad som sägs i dessa stadgar, och med beaktande av god föreningssed;

- att vara föreningens verkställande organ
- att vara ansvarig för föreningens räkenskaper och tillgångar
- att föra förteckning över föreningens medlemmar
- att årligen till ordinarie föreningsstämma avge berättelse över föreningens verksamhet och ekonomi
- att senast en månad före årsmötet förelägga revisorerna föreningens räkenskaper, inventarieförteckning och styrelseprotokoll för det gångna året
- att tillse att föreningens egendom är försäkrad
- att bereda inkomna ärenden och motioner för årsstämman
- att i övrigt följa av stämman beslutad arbetsordning för styrelsen

Kostnader för direkta utlägg i samband med uppdrag och aktiviteter inom föreningen ersätts mot verifikat och räkning efter godkännande av två styrelseledamöter.

## **§ 8 Firmateckning**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordförande och kassör i förening eller två i förening såsom styrelsen bestämmer.

## **§ 9 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är den 1 januari – 31 december.

## **§ 10 Revisorer**

För granskning av styrelsens förvaltning ska medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse två revisorer. En av dessa ska vara auktoriserad revisor och den andre, föreningsrevisorn, ska vara föreningsmedlem. För föreningsrevisorn utses en suppleant. Revisorerna väljs för ett år.

Revisionsberättelse ska överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.

## **§ 11 Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast under april månad på tid och plats, som styrelsen bestämmer. På stämman skall följande dagordning gälla:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av sekreterare för stämman
4. Fastställande av dagordning
5. Fråga om stämman utlysts i behörig ordning
6. Upprättande av röstlängd
7. Val av två justerare (tillika rösträknare)
8. Verksamhetsberättelse för det gångna verksamhetsåret
9. Revisionsberättelse och fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Fastställande av resultat- och balansräkning och disposition av årets resultat
11. Fastställande av budget och verksamhetsplan för kommande verksamhetsår
12. Inkomna ärenden och motioner, samt av styrelsen till årsmötet hänskjutna frågor
13. Fastställande av arvoden för styrelseledamöter och revisorer
14. Fastställande av avgifter till föreningen
15. Val av styrelseledamöter, ordförande och kassör
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Val av övriga funktionärer
19. Tid och plats för protokollsjustering
20. Stämman avslutas
21. Övriga ärenden

## **§ 12 Kallelse**

Kallelse till stämma med föreningen utsändes genom brev eller e-post minst tre veckor före ordinarie stämma och minst åtta dagar före extra stämma. I kallelsen ska anges de ärenden som ska förekomma på stämman. Andra förekommande meddelanden till medlemmarna utsändes eller meddelas på sätt som styrelsen finner lämpligt.

Motioner som ska behandlas under ordinarie föreningsstämma ska vara styrelsen tillhanda under februari månad.

## **§ 13 Extra stämma**

Extra stämma hålls när styrelsen finner anledning eller när revisor eller när 10% av föreningens röstberättigade medlemmar begär att extra stämma ska hållas. När så sker ska styrelsen snarast utfärda kallelse, och stämman hållas 8 dagar efter kallelsen.

## **§ 14 Val och omröstning**

Medlem har på föreningsstämma en röst för varje fastighet med vilken han deltar i föreningen. Ingen medlem får dock rösta för mer än fem fastigheter eller, med stöd av fullmakt, för mer än en fastighet.

Med stöd av fullmakt får även en person som inte är medlem i föreningen rösta, men enbart för en fastighet.

Beslut på föreningsstämma fattas med enkel majoritet; vid lika röstetal äger ordföranden utslagsröst; vid val skiljer lotten.

Styrelsen får inför en föreningsstämma besluta att medlemmarna ska kunna utöva sin rösträtt per post eller digitalt före stämman. Detta gäller även om en fysisk stämma hålls, för de medlemmar som inte har möjlighet att delta och inte vill lämna fullmakt.

För beslut om ändring av dessa stadgar krävs att beslut fattas på två föreningsstämmor, varav en ska vara ordinarie. För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna på båda stämmorna.

## **§ 15 Protokoll och justering**

Protokollet från stämman ska justeras och hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman.

## **§ 16 Föreningens upplösning**

Beslut om föreningens upplösning ska för att bli giltigt fattas på två föreningsstämmor, varav en ska vara ordinarie. Beslutet ska vid båda tillfällena biträdas av minst två tredjedelar av de röstande.

Föreningens behållning ska vid upplösning fördelas lika på de fastigheter, med vilka medlemmarna deltar i föreningen.

*Inför en likvidering och upplösning av föreningen får föreningsstämman med enkel majoritet fatta beslut om att samma gåvomottagare av fastigheten Älvsala 1:1 också kan få erhålla del av föreningens kassa till förmån för fastighetens framtida underhåll och skötsel samt trivselsaktiviteter inom den allmänna platsmarken.*

## **§ 17 Tvist**

Tvist mellan medlem och föreningen ska avgöras av allmän domstol.

Stadgarna antogs 1971-03-10 och har reviderats vid årsmötena 1995-04-27, 2001-04-26, 2009-04-26, 2016-04-09, ~~samt~~ 2021-04-24 samt 2026-xx-xx.

**Förslag till beslut i ärende 12.E:**

***Styrelsen föreslår stämman att besluta om att förändra föreningens stadgar i enlighet med förslaget***

*OBS: För beslut om ändring av stadgar krävs att beslut fattas på två föreningsstämmor, varav en ska vara ordinarie (Detta möte). För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna på båda stämmorna.*

***Håller du med om styrelsens förslag – rösta JA***

***Vill du rösta mot förslaget - rösta NEJ***

## Ärende 14

### Styrelsens förslag till Budget och årsavgift för 2026, preliminär budget för 2027 - 2028 samt Verksamhetsplan för 2026

#### Förslag till årsavgift för 2026

Styrelsen föreslår att avgiften i ÄNT sänks till, 1 200 kr inklusive moms (avg. 2025 var 1 350 kr).

#### Förslag till Budget

Föreningen har god likviditet, pumpstationerna avvecklas och därmed minskar den ekonomiska risken, vilket gör att det är möjligt att budgetera med ett minusresultat 2026. Observera att budget för 2027–2028 är preliminära och kommer att revideras till ordinarie stämma nästa år baserat på utfall 2026. En rullande treårsbudget läggs fram årligen.

	<b>Utfall</b>	<b>Budget</b>	<b>Budget</b>	<b>Budget</b>
<b>Intäkter</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Medlemsavgifter	272 160	240 960	197 000	191 000
Övriga intäkter	109 386	25 998	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>381 546</b>	<b>266 958</b>	<b>212 000</b>	<b>206 000</b>
<b>Kostnader</b>				
El	36 640	25 000	10 000	5 000
Sommarvatten	52 610	55 000	0	0
Administration	28 031	23 000	20 000	20 000
Försäkring	18 161	20 000	15 000	15 000
Löner och arvoden	82 148	99 200	60 000	60 000
Konsulttjänster	99 888	89 000	100 000	100 000
Avskrivningar	10 059	6 888	10 000	9 000
Övriga rörelsekostnader	4 651	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>332 188</b>	<b>318 088</b>	<b>215 000</b>	<b>209 000</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>49 358</b>	<b>-51 130</b>	<b>-3 000</b>	<b>-3 000</b>
Räntor och finans.	1 810	3 000	3 000	3 000
Resultat efter finansiella poster	<b>51 168</b>	<b>-48 130</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>51 168</b>	<b>-48 130</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Förslag till Verksamhetsplan för 2026

### **Inledning**

Då förvaltningen av fastigheten Älvsala 1:1, som ägs av ÄNT, sedan 2024 är överförd till Älvsala Vägförening och Båtsektionens verksamhet samma år överfördes till Älvsala Nya Båtklubb (ÄNBK) har Tomtägarföreningens totala verksamhet minskats avsevärt. I takt med att VA-projektet färdigställs så kommer verksamheten att minska ytterligare då sommarvattnet successivt avvecklas. Det pågående VA projektet se ut att kunna färdigställas under 2026 och därmed bedömer styrelsen att sommarvattnet kan avvecklas efter säsongen 2026

### **Ombildning, medlemskap och stadgar**

Se vidare dokument Styrelsens förslag till "konsolidering" av ÄNT och ÄVF samt förslag till förändrade stadgar

### **Sommarvatten**

2026 ser ut att bli det sista året ÄNT behöver driva sommarvattenanläggningen. Det pågående VA-projektet ser ut att kan slutföras under 2025 och därmed ska alla återstående medlemmar kunna ha möjlighet att avsluta sig till det nya VA-nätet i god tid innan sommarsäsongen 2027. Erfarenheten från 2025 är att arbetet med att upprätthålla sommarvattendistribution till de fastigheter som behövde sommarvattnen, var mycket omfattande p.g.a. många och omfattande störningar/läckor. Vi bedömer att säsongen 2026 kommer bli minst lika utmanande.

I övrigt arbetar styrelsen tillsammans med Vattenansvarig på en plan för hur utrustningen i pumphusen kan demonteras för att se vad som kan säljas, vad som behöver skrotas och vad lämpliga fortsatt användningsområden för respektive pumphus skulle kunna vara. De möjliga framtida användningsområdena regleras av bestämmelser i detaljplanerna.

Löpande vattenprover kommer att tas, i enlighet med regelverket.

### **Dagvatten**

ÄNT kommer även under 2026 att i samarbete med förvaltaren Älvsala Vägförening arbeta vidare med att dokumentera, förbättra och underhålla dagvattensystemet.

### **Övriga anläggningar**

#### **Badet**

Ny flytbrygga är beställd till badet och kommer installeras inför sommaren 2026. Även den fasta bryggan kommer att ses över och förbättras.

#### **Mark**

I syfte att hålla marken öppen och minimera tillväxt av sly mm så kommer ÄNT fortsätta tillåta djurhållning på de marker som redan betas i den mån djurägarna vill använda marken för bete också i syfte att stödja områdets biologiska mångfald, då betande djur är en förutsättning för många arter.

#### **Smedjan**

Då VA-utbyggnaden, skogsvården med mer kräver mycket arbete kommer styrelsen inte att prioritera utveckling av Smedjan under 2026, om inte goda idéer eller en frivillig arbetsgrupp anmäler sig.

## Hamnen

- Uppföljning av arrendeavtal med ÄNBK.
- Potentiell marksanering

## Övrigt

Se beslutsärenden för mobilmast och förslag till försäljning av Västra Älvsala 7:1

## Kommunikationsfrågor

Styrelsen fortsätter att hålla medlemmarna löpande informerade, i första hand via nyhetsbrev som skickas med e-post och webbplatsen, [www.alvsala.se](http://www.alvsala.se). ÄNTs anslagstavla vid fotbollsplanen samt Facebook används som kompletterande kommunikationskanaler gentemot medlemmarna.

Styrelsen nås i första hand via e-post [kontakt@alvsala.se](mailto:kontakt@alvsala.se). Vid akuta frågor går det att kontakta styrelsen på telefonnummer som finns på anslagstavlor. Telefonnummer till vattenansvarig finns på webbplatsen.

Det är viktigt att anmäla ändrad e-postadress till föreningen, så att nyhetsbrev och fakturor kommer fram. De medlemmar som saknar e-postadress får endast fakturor och kallelser till stämma med vanlig post, och kan inte räkna med att få all information som andra medlemmar får. Det går bra att anmäla en anhörigs e-postadress för att få information, men fortfarande få fakturor med vanlig post. Extrakostnaden för postfaktura belastas medlemmen.

Ägarbyte meddelas via formulär på [www.alvsala.se](http://www.alvsala.se). Där finns även ett formulär för felanmälan. Använd det om du ser någon fel eller brist i området. Akuta fel anmäls via telefon enligt instruktion på webbplatsen.

## Kommunala detaljplanearbetet och VA-utbyggnaden

Detaljplanen för område B5 (Norra Älvsala 2) antogs hösten 2024, men överklagades till Mark-och Miljödomstolen. Mark och miljööverdomstolen har meddelat prövningsrätt och meddelar förhoppningsvis dom i frågan under första halvåret 2026, styrelsen bevakar frågan.

När det gäller VA-utbyggnaden så färdigställdes Björksalavägen och Murgrönsvägen under 2025, liksom resterande del av Bullandövägen. Område B5 (Älvsala C, dvs Ormbunksvägen, Renmossevägen och Nejlikevägen) påbörjades i slutet av 2024 och beräknas bli klart under mitten av 2026. Detta innebär att vägarna etappvis är avstängda för trafik, att byggvägar och tillfälliga förbifarter ordnas vid behov, och att föreningen passar på att göra vissa förbättringar i samband med att vägarna återställs.

Styrelsen följer utbyggnadsarbetet aktivt, och deltar på byggmöten var fjortonde dag, och har i övrigt kontakt med både kommunens projektledare och entreprenören Frentab på regelbunden basis.

## Midsommar

Styrelsen efterlyser som vanligt frivilliga till midsommargruppen, som ordnar midsommarstång och firande på fotbollsplanen på midsommarafton. Hör av er på [kontakt@alvsala.se](mailto:kontakt@alvsala.se) så samordnar styrelsen kontakten.

## Viktiga datum 2026

- Ordinarie stämma måndag 26 april

- Midsommarfirande fredag 19 juni
- Sommarmöte lördag 4 juli

**Förslag till beslut:**

***Styrelsen föreslår stämman att besluta om Budget och årsavgift för 2026, preliminär budget för 2027 - 2028 samt Verksamhetsplan för 2026 i enlighet med förslaget***

***Håller du med om styrelsens förslag – rösta JA***

***Vill du rösta mot förslaget - rösta NEJ***



## Ärende 15 - 18

### Älvsala Nya Tomtägareförening

#### Valberedningens förslag att framläggas vid föreningsstämman 2026

##### Överväganden

Valberedningen anser att styrelsen bör bestå av 8 ledamöter, men föreslår här 7 ledamöter i den nya styrelsen för 2026. Många i den sittande styrelsen har suttit i många år och aviserat att det är dags att dra sig tillbaka nästa år.

#### 15. Val av styrelseledamöter, ordförande och kassör

##### **Styrelse**

Ordförande

Torbjörn Andersson Collsten, **omval** till stämman 2027 (1 år)

##### **Ledamöter:**

- Madeleine Lundbäck, **vald** till stämman 2027 (2 år)
- Björn Degermark, **vald** till stämman 2027 (2 år)
- Eva Hasselqvist, **nyval** till stämman 2027 (1 år)
- Mikael Olshammar, **nyval** till stämman 2027 (1 år)
- Moa Almblad, **nyval** till stämman 2027 (1 år)
- Philip Arnberger, **nyval** till stämman 2027 (1 år)

#### 16. Val av revisorer och revisorssuppleanter

##### **Revisorer (på ett år)**

- Auktoriserad revisor: Stefan Adebahr, Maneki Revision AB, omval (1 år)
- Föreningsrevisor: Carl-Johan Thorsell, omval (1 år)
- Föreningsrevisor suppleant: Johan Agnell, omval (1 år)

#### 17. Val av Valberedning

Valberedningen Kjell Linden och Anna Kälvebrand är tillgängliga för omval

#### 18. Val av Vattenansvarig

Vattenansvarig: Henry Olsson omval