

Protokoll fört vid Margretelunds Villaägareförenings 78:e årsmöte

Tid: 19 april 2007

Plats: Tråsättraskolans matsal, Sjöfågelvägen 1, Margretelund, Åkersberga

1 Öppnande av mötet och godkännande av dagordning

Tillförordnade styrelseordföranden Gunnar Hallberg hälsade alla medlemmar välkomna och gav en kort presentation av föreningens verksamhet under året. Han förklarade därefter mötet öppnat.

Det utsända förslaget till dagordning godkändes med följande ändring: punkten 13 Styrelsens åtgärder med anledning av bryggan vid Berga 6:16 flyttas så att den kommer omedelbart före punkt 9 Val av styrelseledamöter och suppleanter.

2 Val av ordförande och sekreterare för mötet

Staffan Hanstorp valdes till ordförande vid årsmötet och Lennart Sundquist till sekreterare.

3 Val av två justeringsmän och fastställande av röstlängd

Till justeringsmän valdes Gabriella Cohn Cedermark och Christer Andersson.

Till röstlängd används de listor där närvaron har markerats. Listorna bifogas protokollet.

4 Fråga om kallelse har skett i behörig ordning

Kallelse har skett drygt två veckor före årsmötet. Dessutom har kallelsen anslagits på föreningens hemsida samt på anslagstavlor. Årsmötet konstaterade att kallelse har skett i behörig ordning.

5 Styrelsens berättelse

Årsmötet beslöt att godkänna styrelsens berättelse och att lägga den till handlingarna.

6 Revisorernas berättelse

Revisorerna tillstyrker att framlagd resultat- och balansräkning fastställs och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

7 Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning

Årsmötet beslöt att fastställa resultat- och balansräkning.

SAH
1 5 2007 GAH

8 Fråga om ansvarsfrihet

Årsmötet beslöt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2006.

9 Styrelsens åtgärder med anledning av bryggan invid Berga 6:16

Styrelsen har utrett frågan om förutsättningarna för att ta i anspråk eller förvärva den brygga som byggts på föreningens mark intill fastigheten Berga 6:16. Utredningen finns i sin helhet redovisad som en bilaga till styrelsens berättelse och har därmed tillställts alla medlemmar.

Håkan Norman inledde behandlingen av denna fråga vid årsmötet genom en presentation av styrelsens utredning. Presentationen innefattade en genomgång av vad som skett sedan 2001 då muddermassor lades upp på föreningens mark och en privat brygga uppfördes där samt de beslut och den behandling som frågan har fått vid föreningens årsmöten sedan 2002.

Det senaste årsmötet – år 2006 – uppdrog åt styrelsen att utreda förutsättningarna att ta i anspråk eller förvärva bryggan för föreningens räkning. Innehavaren av fastigheten 6:16 – Henric Jakovlew – har förklarat sig ovillig att gå med på att föreningen övertar bryggan. Han har i stället skriftligen erbjudit sig att köpa markområdet där bryggan ligger för 300 000 kronor samt att stå för alla förrättningskostnader och de problem som eventuellt kan uppstå på grund av att strandskyddsdispens inte inhämtades för bryggan innan den byggdes.

Styrelsen har genom utredningen, som innefattat samråd med fastighetsrättslig expertis, beslutat att förelägga årsmötet två alternativa beslutsförslag:

1. Föreningen behåller äganderätten till det uppgrundade markområdet och söker förvärva bryggan i enlighet med det årsmötesbeslut som togs 2006
2. Föreningen säljer den uppgrundade marken till Henrik Jakovlew i enlighet med dennes skriftliga erbjudande.

Skulle föreningen förvärva bryggan kommer det att innebära kostnader för fastighetsbestämning, inköp av bryggan, väg till bryggan, Y-bommar och advokatkostnader. Totala kostnaden skulle uppgå till mellan 375 000 kronor (optimistiskt alternativ) och 650 000 kronor (pessimistiskt alternativ). Kostnad per båtplats vid bryggan skulle uppgå till 62 500 kronor respektive 108 000 kronor. Kostnadsberäkningarna är osäkra och högre kostnader kan inte uteslutas enligt styrelsen. Dessutom skulle ärendet troligen hamna i domstol vilket skulle dra ut på tiden flera år.

Styrelsen har mot denna bakgrund beslutat att rekommendera årsmötet att avskryva varje tanke på att söka överta bryggan på den uppgrundade marken invid Berga 6:16.

Om årsmötet beslutar att föreningen inte ska söka överta bryggan är, enligt styrelsen, försäljning av marken det mest attraktiva alternativet förutsatt att föreningen får ett acceptabelt pris. Efter att ha övervägt ett antal olika aspekter på värdering av området

2.5 (an) AA

rekommenderar styrelsen årsmötet att besluta om att sälja det uppgrundade markområdet där bryggan ligger till ägaren av Berga 6:16 för en summa om lägst 300 000 kronor.

Från diskussionen:

Gabriella Cohn Cedermark framhåller att det är en bra och väl genomförd utredning som styrelsen har gjort. Gabriella stöder styrelsens förslag.

Sten Jerdenius håller inte med styrelsen. Sten Jerdenius erinrar om att han redan 2001 när man muddrade och lade upp muddermassorna uppmärksammade styrelsen på dessa förehavanden. Ganska snart därefter byggdes bryggan. Styrelsen har sedan förra årsmötet inte verkat i enlighet med det beslut som då togs. Styrelsens redovisning är tendentiös. Äganderätten till marken är viktigast – inte bryggan. Förlorar vi vår mark så finns ingen möjlighet att bygga brygga för föreningens räkning. Vi måste vara rädda om varenda meter strand som vi har. Ärendet aktualiserar flera frågeställningar som måste analyseras var och en för sig i rätt ordning. Den första frågan gäller en fastighetsbestämning, dvs. var gränsen går mellan fastigheterna. Efter det vet vi hur stort område av föreningens mark som har tagits i anspråk för muddermassor och brygga. Därefter kan frågan om vem som äger bryggan klaras ut.

Ulvi Dale anser att föreningen bör behålla marken. Föreningen bör kosta på en fastighetsmätning för att fastställa äganderätten till marken. Sedan kan den eventuellt arrenderas ut.

Annikki Tillberg menar att vi genom att avyttra marken kan skapa prejudikat. Vi måste därför sätta stopp för denna försäljning.

Bertil Nilsson förtydligade med hjälp av en bild vilket område som försäljningen skulle avse. Ingen annan försäljning av detta slag kan bli aktuell. Marken kan inte bilda egen byggbar tomtmark. Den ende tänkbare köparen är ägaren av Berga 6:16. Någon risk för prejudikat för försäljning av annan mark inom föreningens område finns inte.

Martin Erlandsson undrade vad som skulle vara ett marknadsmässigt pris. Är 300 000 kronor verkligen det?

Annikki Tillberg frågade varför vi inte kunde använda bryggan. Den är ju på vår mark!

Bo Hallberg menade att den ekonomiska kalkylen som styrelsen gjort är fel. Vi skulle kunna utöka bryggan och på så sätt få ner priset per båtplats. Vi skulle också kunna avtala med ägaren av Berga 6:16 om att han fick använda vägen till bryggan och förslagsvis en del av bryggan. Dessutom förhindrar föreningens stadgar försäljning eftersom vi enligt dessa ska bevara våra grönområden.

Sten Jerdenius hävdar att det som påstås om risk för en långdragen domstolsprocess inte är rätt. Genom en lantmäteriförrättning kan vi först till begränsad kostnad och relativt snabbt få en fastighetsbestämning gjord. Genom en nyligen avkunnad dom i Högsta domstolen är det numera lönlöst för t.ex. innehavaren av Berga 6:16 att driva civilrättslig process gentemot föreningen i fråga om t.ex. bryggan om det vid fastighetsbestämningen visar sig att den ligger på föreningens mark. Sten Jerdenius hävdade även att styrelsen har

St
1 < C
C
AA

handlat fel genom att inte samråda med berörda fastighetsägare, dvs. de fastighetsägare som har sjöutsikt över det aktuella området.

Björn Cedermark menar att styrelsen under ett års tid har gjort en omfattande utredning. Sten Jerdenius har under en kort tid före årsmötet gjort sin snabbstudie. Ord står mot ord. Det är svårt för mötet att i detalj bedöma de juridiska frågorna. Medlemmen Monica Lagerqvist Nilsson, lantmätare, som bl.a. har hjälpt föreningarna vid tidigare lantmåteriförrättningar har genom Björn skickat en rekommendation till årsmötet att anta styrelsens förslag. Monica var själv förhindrad att närvara vid årsmötet.

Göran Holmberg påpekade att det inte råder någon tvekan om att den aktuella marken är föreningens. En fastighetsbestämning för att fastställa äganderätten är överflödigt. Möjligen kan gränsen behöva fastställas mer exakt än för närvarande.

Kjell Johansson menade att föreningen aldrig har använt den aktuella marken. Han kunde inte heller se att någon annan medlem än innehavaren av Berga 6:16 kunde ha någon nytta av marken. Kjell Johansson tillstyrkte styrelsens förslag.

Ulf Davéus tyckte att 300 000 kronor var väl lågt pris. Skall marken försäljas bör det ske till ett högre pris – minst 500 000 kr, vilket han bedömde bättre återspeglade marknadsvärdet.

Mötesordföranden sammanfattade att vi har två grundförslag att ta ställning till:

1. Styrelsens förslag att sälja marken till ägaren av Berga 6:16
2. Förslag att göra en fastighetsbestämning. Vinner detta förslag kan omröstning därefter ske om eventuell utarrendering av marken.

Årsmötet godkände denna voteringsordning.

Gunnar Hallberg hade före årsmötets början informerat om att ägaren till Berga 6:16 eller representant för ägaren inte hade rätt att delta i omröstningen.

Efter omröstning genom handuppräckning meddelade rösträknarna Gabriella Cohn Cedermark och Christer Andersson att förslagen hade fått vardera 36 röster.

Göran Holmberg föreslog att samtliga medlemmar ges möjlighet att rösta genom en postomröstning. Förslaget godtogs inte.

Årsmötet beslöt att omedelbart göra en förnyad omröstning. På förslag av Gabriella Cohn Cedermark och Christer Andersson utsågs nya rösträknare. Per Lundmark och Börje Matsson utsågs till rösträknare vid den andra omröstningen i denna fråga.

Efter förnyad omröstning genom handuppräckning meddelade rösträknarna att förslagen hade fått vardera 38 röster.

1.5
SAA
AA

Mötet beslöt på förslag av mötesordföranden att återremittera ärendet till styrelsen med uppgift att låta göra en fastighetsbestämning om det kan ske till en rimlig kostnad.

10 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Sten Jerdenius, sammankallande i valkommittén, presenterade valkommitténs förslag

Styrelseledamöter på två år: Gunnar Hallberg, Maija-Lisa Mogensen och Clas Almerud.
Styrelsesuppleanter på ett år: Hans Hasselgren, Anna Iversen, Mats Bylund och Eva Hedin

Fråga ställdes om styrelsen kommer att representera alla områden i föreningen. Under ledning av mötesordföranden gjordes en genomgång av samtliga nu föreslagna ledamöter och de som valdes 2006. Det visar sig att alla områden är representerade.

Pär Lundmark föreslog att Bertil Nilsson som hittills varit engagerad i både Vägföreningens och Villaägareföreningens styrelser ånyo väljs in även i Villaägareföreningens styrelse.

Sten Jerdenius redovisade valkommitténs överväganden och de samtal som förts med bl.a. Bertil Nilsson. Kommitténs förslag syftar till att främja en renodling av föreningens verksamhet och att engagera fler medlemmar i styrelsearbetet. Valkommitténs förslag innebär dessutom att kvinnorepresentationen ökas.

Göran Holmberg visade genom en sammanfattande bild de olika roller som föreningarna har. Villaägareföreningen har en markägarroll och ett ansvar för de förändringar som ska ske i området. Vägföreningen har en förvaltarroll. En nära samverkan mellan föreningarna är därför nödvändig. Bertils kompetens har varit mycket värdefull. Väljs han inte in i Villaägareföreningens styrelse kan en lösning vara att han vid behov adjungeras till styrelsen för att skapa nödvändig samverkan och samsyn.

Björn Cedermark informerade om att det har varit diskussioner i valkommitténs i denna fråga. En möjlig lösning att få tillgång till Bertils kompetens är att han adjungeras eller anlitas på konsultbasis.

Claes Almerud anmälde att han på grundval av denna diskussion drar tillbaks sin kandidatur.

Ulvi Dale föreslog att Sten Jerdenius väljs in i styrelsen. Sten Jerdenius tackade nej till denna nominering.

Årsmötet var därefter redo att fatta beslut. På fråga från mötesordföranden valdes Gunnar Hallberg, Maija-Lisa Mogensen och Bertil Nilsson till ordinarie styrelseledamöter på två år.

Enligt valkommitténs förslag valdes Hans Hasselgren, Anna Iversen, Mats Bylund och Eva Hedin till styrelsesuppleanter på ett år.

80
L.S. juu AA

11 Val av ordförande fram till nästa årsmöte

Gunnar Hallberg valdes till ordförande i styrelsen fram till nästa årsmöte.

12 Val av revisor och revisorssuppleanter

På förslag av valkommittén valdes Ulf Davéus till revisor på två år samt Magdalena Kindberg och Gunilla Linder till revisorssuppleanter på ett år.

13 Tillsättande av valkommitté

Till valkommitté valdes Sten Jerdenius, Ingalill Hallberg, Lennart Sundquist, Fredrik Ulgemo och Bengt Pierre. Sten Jerdenius utsågs till sammankallande.

14 Motion om avloppsutsläpp i Sättrafjärden

Motion från Lennart Sundquist om utsläpp av avloppsvatten i Sättrafjärden. Styrelsen har remitterat motionen till Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Österåker och till Roslagsvatten AB. Motionen och svaren på remissen redovisas i årsmöteshandlingarna.

Styrelsen föreslår att den får i uppdrag att övervaka och i förekommande fall påtala om innebörden i svaren från Miljö- och hälsoskyddsnämnden och från Roslagsvatten inte synes genomföras. Styrelsen föreslår att motionen därigenom anses besvarad.

Lennart Sundquist förklarade sig nöjd med förslaget.

Årsmötet beslutade att lägga motionen till handlingarna.

15 Motion om att lägga ut en boj i Sättrafjärden med text 5 knop

Motion från Ingalill och Bo Hallberg om att lägga ut en stor boj med texten 5 knop i gränspunkten mellan Österskärs och Margretelunds villaägareförenings vatten. Styrelsen har kontaktat Österåkers kommun i frågan. Motionen, kommunens skriftliga yttrande och utdrag ur Länsstyrelsens i Stockholms läns föreskrifter om hastighetsbegränsning i Rödbosundet och Sättrafjärden redovisas i årsmöteshandlingarna.

Kommunen kommer under maj 2007 att sätta upp skyltar vid alla sjösättningsramper med text Max 5 knop. Kommunen och styrelsen bedömer att en boj med skylt är olämplig med hänsyn till risken för påsegling. Styrelsen föreslår att motionen därmed får anses besvarad.

Bo Hallberg förordade att det blir stora tydliga skyltar. Det gäller även skylten i sundet.

Årsmötet beslutade enligt styrelsens förslag.

L.S. SJS
SM
OH

16 Motion om att publicera styrelseprotokollen på webben

Motion från Börje Mattsson om att kallelser till styrelsemöten och protokoll från dessa möten utan dröjsmål publiceras på www.mvf.se.

Enligt styrelsen är det bland annat med hänsyn till att det i många fall redovisas överväganden och namn i pågående utredningar olämpligt att lägga ut protokollen. Det finns även en risk att protokollen blir mycket innehållslösa om de ges en mer allmän spridning på det sättet. Den enskilde medlem som vill se ett specifikt protokoll kan självfallet alltid avtala tid för det med sekreteraren eller ordföranden. Styrelsen föreslår att motionen därmed anses besvarad.

Årsmötet beslutade enligt styrelsens förslag men rekommenderade samtidigt styrelsen att i någon form öka informationen under året genom att efter styrelsemötena lägga ut t.ex. "fem rader på webben" om de frågor som behandlats.

17 Eventuell försäljning av del av Berga 8:1

Redan vid årsmötet 2006 informerade styrelsen om att det pågick ett planarbete inom området Bergsätra Västra som ligger öster om Muskötvägen vid Favoriten och söder om Söralidsvägen. Inom området planeras ca 70 bostäder i två- eller trevåningshus. Exploatören har anmält intresse att köpa ca 1 200 m² av Berga 8:1 för att där bygga en hyresfastighet. Till årets årsmöte har styrelsen utförligt redovisat ärendet i bilaga till styrelsens berättelse. Styrelsen föreslår att årsmötet beslutar att föreningen ska sälja området. Styrelsen ska också uppdras att lösa frågan om ett hus som olovligen har byggts på den aktuella marken.

Från diskussionen:

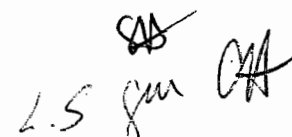
Bertil Nilsson inledde med en presentation av det planförslag som finns och de möjliga intäkterna för föreningen som en försäljning av det avsedda området skulle ge. Han framhöll att medlen skulle kunna användas för förbättringar i de sjönära områdena, förbättringar som flera gånger om borde uppväga den marginella minskningen av rekreationsområdet inom det aktuella planområdet.

Ulf Davéus meddelade att han och andra grannar till Berga 8:1 har protesterat. Man ställer sig inte bakom försäljningsförslaget. Nyttan med att sälja är mycket tveksam.

Bo Hallberg menar att föreningen inte bör sälja marken. Vi bör lyssna på dem som bor närmast.

Gabriella Cohn Cedermark undrar om det inte blir så att det blir föreningen som får svara för underhåll av området medan det i huvudsak blir andra än föreningens medlemmar som kommer att utnyttja det.

Bertil Nilsson framhåller att det totalt rör sig om försäljning av drygt 1 000 m² av ett område på ca 5 ha. Försäljningen skulle innebära att bara ett ytterligare hus byggs utöver dem som hittills planerats.

2.5 

Börje Matsson menar att vi bör värna om den mark som vi har. Det aktuella området innebär en barriär mellan vårt område och den exploatering som kommer att ske.

Ingalill Hallberg anser att vi ska behålla marken. Den utgör den barriär som behövs mot den nya bebyggelsen.

Staffan Hanstorp, mötesordföranden, menar att det är viktigt att vi lyssnar på dem som bor närmast det berörda området.

Genom votering med handuppräkning konstaterade mötesordföranden att årsmötet beslutat att föreningen inte ska sälja området.

18 Verksamhetsplan, inkomst- och utgiftsstat för 2007

Årsmötet beslöt att godkänna det förslag till verksamhetsplan och budget för 2007 som ingick i årsmötreshandlingarna. Beslutet innebär inga ändringar av medlemsavgiften eller båtavgifterna.

19 Information om bryggorna

Christina Eriksson, bryggansvarig i styrelsen som sade sig ha haft mycket samarbete med Mats Bylund, informerade om föreningens bryggor och de underhålls- och upprustningsarbeten som är aktuella under 2007. Hon gjorde följande sammanfattande beskrivning brygga för brygga:

Sätraängsbryggan: ta bort boj tunna vid plats 31, ta bort bojsten till vänster om bryggan, byta ut elskåp mot ett i metall, spika upp anslagstavla, köpa ny brygga. Pontonen som köptes för 10 000 kronor kommer att säljas för 10 000 kronor; den är i så dåligt skick att föreningen inte kan behålla den för upplåtelse av båtplatser.

Kanalens inre brygga: uppsättning av nummerskyltar

Kanalens yttre brygga: förstärkningsarbeten längs med insidan av bryggan, muddring längs med kajkant (eventuellt i samband med förstärkningsarbetet)

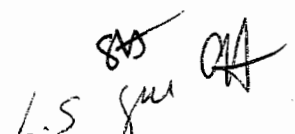
Rödbosunds bryggan: svetsa på flera järnpinnar runt grinden

Spjutvägs bryggan: påle som saknas vid kaj sätts dit, svetsa på flera järnpinnar runt grinden och uppsättning av taggtråd, uppdatering av skyltar vid kaj, byte och kuprinolbehandling av plankor, byte av tre kättingar

Fiskartorps bryggan: byte av samtliga kättingar till inre betongbryggan, byte av rör som håller upp landgång

Sundet bryggan: inga budgeterade åtgärder

En medlem riktade kritik mot den skylt som sitter på Rödbosunds bryggan om att man inte ska passera på vattnet utanför den angränsande fastigheten. Christina Eriksson svarade att det är trångt. Fastighetsägaren har påtalat riskerna för kollision.

L.S. 

Hans Linder efterlyste en bredare grundkonstruktion på grindarna ut till bryggorna. Det är inte så svårt att ta sig runt avspärningarna och ut på bryggorna. Christina Eriksson sa sig vara medveten om problemet och att man arbetar med att förbättra avspärningarna.

Mötesordföranden tackade Christina Eriksson för den utförliga presentationen.

20 Viltrapport

Bo Hallberg gav en rapport om viltvården inom området. Under året har fem trafikskadade rådjur, tre skabbrävar och några skadade gräsänder avlivats. Tre grävlingar har fångats i fälla. Skydds jakt på vitkindade gäss har gjorts vid baden. Bo har också utfordrat gräsänder vid vattenparken och fasaner på Sättra äng.

Inga vildsvin förekommer hos oss. De har än så länge inte tagit sig över Åkers kanal.

Bo efterlyste annan brädd mellan spjälorna i vissa staket i området. Det finns staket där rådjuren fastnar mellan spjälorna och inte kommer loss. Bredare eller smalare avstånd skulle förhindra det djurplågeri som detta innebär.

21 Övriga frågor

Hans Linder tog upp frågan om att hålla årsmöten i Vägöreningen och i Villaägareföreningen på skilda dagar. Gunnar Hallberg uttryckte stor tveksamhet till detta med hänsyn till att det kan vara svårt för många medlemmar att avsätta två kvällar för dessa möten. Deltagarantalet skulle kunna sjunka kraftigt.

22 Avslutning


Mötesordföranden tackade på mötets vägnar den gamla styrelsen för dess arbete och önskade den nya Lycka till!

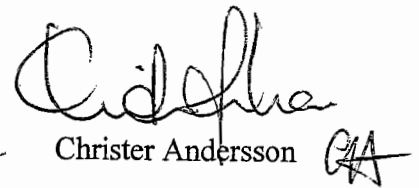
Vid protokollet


Lennart Sundquist

Justeras


Staffan Hanstorp


Gabriella Cohn Cedermark

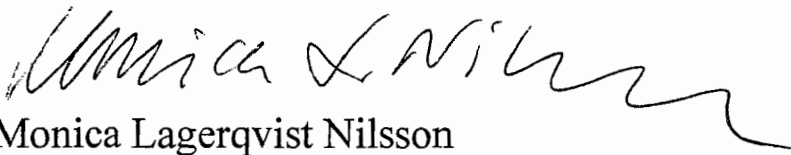

Christer Andersson

Bilaga till originalprotokollet: Deltagarlistor (se punkt 3 om röstlängd)

FULLMAKT

Härmed ger jag fullmakt till min man Christer Nilsson att företräda mig på Margretelunds villaägareförenings årsmöte den 19 april 2007.

Åkersberga den 17 april 2007

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monica Lagerqvist Nilsson', with a long, sweeping flourish extending to the right.

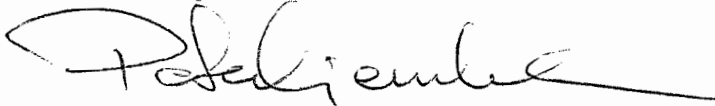
Monica Lagerqvist Nilsson
Österåker Margretelund 16:119

FULLMAKT

Härmed bemyndigas Anders Djerf att föra min talan och rösta för mig på Margretelunds Villaägareförenings årsmöte 2007-04-19.

Åkersberga 2007-04-19

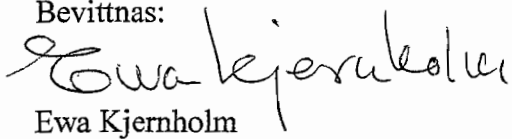
Peter Kjernholm



Rödbosundsvägen 20B
184 60 Åkersberga

Fast: Margretelund 16:125

Bevittnas:

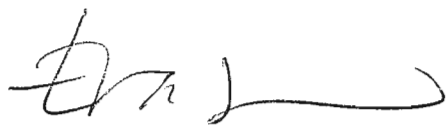


Ewa Kjernholm

18 april 2007

FULLMÅKT

Lämnas härmed till Åke Nimren
(491031-0038) att förhålla Eva Wik
ägare till Margretelund 16:104
Hjalmar Strååts väg 9, vid
Villaägareföreningens möte den
19 april 2007. Åke Nimren
bemyndigas rösta i vid mötet
förekommande frågor.

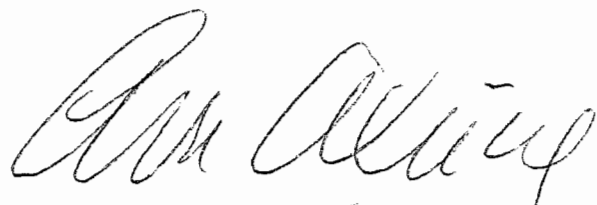


EVA WIK
(470220-5248)

18/4 2007

FULLMAKT

Lämnas härmed till
Åke Nimrell (491031-0038)
att företräda Eva Axling
ägare av Margretelund 16:78
Hjalmar Strååts väg 7B
vid Villaägareföreningens
möte 19/4 2007. Åke
Nimrell bemyndigas rösta
i vid mötet förekommande
frågor.


Eva Axling
(510912-5103)

Fullmakt

Härmed intygas att Björn eller Gabriella
Cedersmark får representera mig Michael
Persaud ägare till fartyget Margaretkund 16: 9
vid en eventuell votering under ^{MVF:s} årsmötet 2007

Åkersberga 2007-04-15



Michael Persaud