

## Dagordningen: p. 15-16

### **Bakgrund:**

Hösten 2001 uppmärksammades styrelsen av närboende på att ägaren till fastigheten Berga 6:16 (Swedish Emergency & Rescue AB gm Rolf Sundewall) efter muddring av en farled i Säterfjärdens allt mer uppgrundande nordöstra del fram till den egna stranden, lagt upp muddermassor på vad som kunde vara MVF:s mark. Dessutom hade en brygga anlagts utmed stranden. Med stöd av Lantmäteriet kunde styrelsen konstatera att farhågorna var riktiga, och att en triangelformad yta på c:a 850 m<sup>2</sup> av MVF:s mark hade ianspråktagits.

Styrelsen informerade om detta vid årsmötet 2002 och efterhörde mötets mening vid en kort diskussion som hölls utan att några beslut fattades. Styrelsen har därefter återkommande diskuterat ärendet, samt haft överläggningar med Sundewall, som även överlämnat vissa handlingar. Av detta har framkommit att fastigheterna Berga 6:16 (litt. Bc) och 6:15 (litt. Bb) vid den ursprungliga avstyckningen 1929-11-18 från Berga 6:2 erhöll följande rätt:

*"Med hänsyn till att två av ägotterna äro belägna vid Sättersfjärden bestämde sakägarna, att till en var av ägotterna litt. Bb och Bc skall höra vattenområdet utanför ägotternas strand enligt 12 kap. 4§ jordabalken ävensom fisket inom samma område. .... Vattenområdet skall med undantag för vad här ovan sägs bibehållas under stamfastigheten."* (Se [karta](#).)

Härefter har en avsevärd uppgrundning skett, vilket föranledde muddringen. Uppgrundningen har även medfört att strandlinjen successivt flyttats utåt, och Sundewall har utgått från att hans fastighets nordvästra gräns successivt förlängts rakt ut.

Denna uppfattning fick han även stöd för hos kommunen genom förre stadsarkitekten Dick Edin, som vid en besiktning före muddringen uppgav att endast tillstånd till muddringen krävdes, icke till byggnationen av bryggan under förutsättning att bryggan lades i strandlinjen. Detta på grund av att vattnet utanför strandlinjen tillhör fastigheten enligt avstycknings-dokumentet. Sundewall hävdar således att han agerat i god tro, och i samråd med Österåkers kommun.

Det visade sig dock att kommunens kartor - baserade på flygfoton - var missvisande vid kontroll mot lantmäteriets karta, och att nordvästra fastighetsgränsen vinklar av mot strandlinjen, så att stranden blir allt kortare ju mer det grundar upp, och nu endast är c:a 10 meter mot ursprungligen drygt 50 m.

Styrelsen har vid sina överläggningar med Sundewall diskuterat olika lösningar, och tills vidare debiterat honom en årlig markhyra från 1 jan 2001 på 10.000 kr, vilket han accepterat. Sundewall har erbjudit sig att som ersättning för övertagande av marken bekosta en uppmuddring av dagvattendiket från Vattenparken till Säterfjärden, för anläggande av bryggor enligt förebild från slottskanalsmuddringen. Offerten för detta låg i storleksordningen 500 tkr, vilket var den summa som omnämndes som rimlig under den föregående årsmötesdiskussionen.

Styrelsen har dock stannat för att låta utföra detta i egen regi vid ett senare tillfälle, och istället preliminärt överenskommit med Sundewall om en försäljning av marken till samma summa för sammanläggande med fastigheten 6:16 enligt [bilaga](#). Detta kräver dock ett årsmötesbeslut.

Alternativet är att Sundewall får fortsätta hyra marken, som knappast är attraktiv för någon annan, med tanke på omgivande vass och sankmark.

Möjligheten att tvinga fram en rivning av bryggan och återställande av marken, ser styrelsen inte som ett rimligt alternativ, eftersom det bara skulle medföra kapitalförstöring för såväl Sundewall som för föreningen och dess medlemmar.

**p. 15: Årsmötet föreslås besluta** uppdra åt styrelsen att försälja berörd mark för sammanläggning med Berga 6:16 enligt redovisningen ovan för 500.000 kr.

Den ovan påvisade felaktigheten i den kommunala kartan, föranledde Sven-Erik Christianssén, ägare till grannfastigheten 6:15, att kontrollera sin södra fastighetsgräns mot föreningens allmänning Berga 6:2. Det visade sig då att gränsen i det nyligen erhållna bygglovet för anläggande av en brygga också var fel, och inkräktade 2,8 meter på MVF:s mark. Bryggbygget avbröts då i denna del, men ett par [bryggpålar](#) hade redan tryckts ner. Även här är det en triangelformad yta - på i detta fall c:a 25 m<sup>2</sup> - som berörs. Christianssén tog då kontakt med MVF i början av juni -02 och meddelade detta.

Styrelsen har därefter överlagt med Christianssén, och preliminärt överenskommit om upplåtande av marken med servitutsavtal (se [bilaga](#)) för en summa på 5.000 kr, vilket kräver årsmötesbeslut. Servitut har valts som upplåtelseform, eftersom kostnaden för ett lantmäteriförfarande för sammanläggning med Christiansséns fastighet skulle vida överstiga ersättningen för marken. Efter nyligen utförd avstyckning till förmån för sonen Pär Christianssén, utgör hans nybildade fastighet Berga 6:582 nu gräns mot Berga 6:2.

Den aktuella marken utgörs av huvuddelen av den smala i övrigt [vassbevuxna markremsa](#) som ligger norr om dagvattendiket ner mot Säterfjärden utmed Christiansséns tomtgräns, och har inget bruksvärde för föreningens medlemmar. Den avskärs nämligen av [diket](#) som följer tomtgränsen i dess inre del, och tillträde skulle kräva intrång på Christiansséns tomt.

**p. 16: Årsmötet föreslås besluta** uppdra åt styrelsen att upplåta berörd mark med servitutsavtal till förmån för Berga 6:582 enligt redovisningen ovan för 5.000 kr.