

## **Protokoll Årsmöte i Eknäs Samfällighetsförening, lördagen 25 juli 2026**

Ordförande Lotten Fowler Söderström hälsade alla välkomna till årsmötet. Under mötet hölls en tyst minut för att hedra Hans Engman, Ulla Nedstrand och Margareta Hedin som avlidit under året.

### **1. Mötets öppnande och val av ordförande för stämman**

Lotten Fowler förklarade mötet öppnat. Till ordförande för stämman valdes Lotten Fowler.

### **2. Val av sekreterare för stämman**

Till sekreterare valdes Sara Widén.

### **3. Val av justeringsmän, upprättande av röstlängd**

Till justerare valdes Barbro Görtzen och Anna Warvsten. En röstlängd upprättades med Lantmäteriets ägarförteckning som grund. Den som har skuld till samfälligheten får närvara, men utan rösträtt.

### **4. Styrelsens och revisorernas berättelser**

Ordförande redovisade den verksamhetsberättelse som skickats ut till samfällighetens medlemmar inför årsmötet. Mötet hade inga frågor eller kommentarer på verksamhetsberättelsen och godkände att verksamhetsberättelsen läggs till handlingarna.

Samfällighetens kassör Matthias Trygg redovisade årets resultat- och balansräkningar, vilka skickats ut inför årsmötet. Mötet hade inga frågor eller kommentarer på resultat- eller balansräkningen och godkände att dessa läggs till handlingarna.

Lena Umeborn föredrog revisionsberättelsen och föreslog att styrelsen beviljas ansvarsfrihet.

### **5. Ansvarsfrihet för styrelse**

Årsmötet beviljade med acklamation styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025/2026.

### **6. Motioner**

Inga motioner har inkommit inför årets stämma.

### **7. Ersättning till styrelse och revisorer**

Ingen ersättning utgår.

### **8. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd**

Matthias Trygg presenterade styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat vilken godkändes av stämman. Styrelsen föreslog oförändrade avgifter för 2026-2027. För en fastighet med andelstal 1,0 innebär det vägavgift 2 850 kr samt trivselavgift 250 kr. Ingen avgift för slipen detta år.

### **9. Val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter**

Lotten Fowler (ordförande), Joakim Larsson (ordinarie) och Göran Görtzen (suppleant) är valda vid årsmötet 2025 fram till 2027 och är således inte föremål för omval.

Ordinarie ledamöter: Omval av Matthias Trygg, Åsa Bergmar-Rosén och Sara Widén (2 år)  
Suppleant: Omval av Magnus Johansson (2 år)

### **Styrelseordförande**

Lotten Fowler valdes till styrelseordförande (1 år)

Årsmötet godkände enhälligt med acklamation valberedningens förslag.

### **10. Val av revisorer och suppleanter**

Omval av Lena Umeborn till ordinarie revisor (2 år). Omval av Bengt Möller till revisorssuppleant (2 år)

Per Lundgren (ordinarie revisor) och Ann-Christine Mattsson (suppleant) är valda till 2027.

Valberedningens förslag godkändes enhälligt med acklamation.

### **11. Val av valberedning**

Valberedningen har inför årets stämma bestått av Thomas Korsfeldt och Ulf Boberg som även omvaldes till nästa verksamhetsår. Förslag att förstärka valberedningen med ytterligare en person inför nästa års stämma, förslagsvis en kvinna. Om någon känner sig manad, kontakta gärna ordförande.

### **12. Övriga frågor**

*Midsommarfirande:* Tack till familjerna Kindvall, Nedstrand och Mattsson som arrangerade årets midsommarfirande. Nästa års midsommararrangörer är familjerna Lindqvist, M Larsson och Hallström. Ordförande förklarade att det gemensamma ansvaret för att arrangera midsommarfirandet är en obligatorisk del av medlemskapet i samfälligheten. Boende på området hjälps åt solidariskt med detta och det går inte att avsäga sig detta ansvar. Vid förhinder kan medlem undersöka möjligheten att byta med någon annan familj som har ansvar ett annat år. Listan över midsommaransvar finns på samfällighetens hemsida [www.ekenaset.se](http://www.ekenaset.se).

*Slipen:* Det behövs en grupp som tar ansvar för den gemensamma slipen. Familjerna Boberg, Görtzen, Fowler Söderström, Adelman och Lydersson åtar sig ansvaret. Önskemål från Magnus Lydersson som sköter klippningen av ängen vid slipen att alla båttrailers parkeras samlat. Slipgruppen åtar sig ansvar för att etablera tydliga riktlinjer för detta.

*Gemensamma grönområden:* I ansvaret för respektive område ingår ansvar för att röja dikesgrenar samt växlighet som växt upp intill vägen för att försäkra oss om att större fordon (sophämtning mm) kan komma fram.

*Invasiva växter:* Lotten påminde om vikten av att ta bort invasiva växter som parkslide från egna tomter och gemensamma ytor.

*Aktiviteter för barnfamiljer:* Lovisa Järnmark har föreslagit en grupp för att arrangera gemensamma aktiviteter för barnfamiljer. Intresserade medlemmar kan höra av sig till Lotten Fowler.

*Darrviken:* Förhoppningen är att bryggan ska kunna byggas under senhöst/vinter.

*Nybyggnation:* Kejsarnäs har planer på att stycka och bebygga fem tomter intill Gruvudden. Lotten Fowler har löpande kontakt med familjen Oppäng och sprider information till medlemmarna när hon hör något nytt.

*Örnviken:* I samband med ägarbytet av Örnviken uppmärksammades att fastigheten ingår som delägare i marksamfälligheten Kejsarnäs S:1 ("Grustaget"), där även Eknäs samfällighetsförening är delägare med en andel om 10 %. Nuvarande ägare till Örnviken har kontaktat Lantmäteriet om att genom fastighetsreglering förvärva hela marksamfälligheten. Vid ett sammanträde med berörda delägare har en gemensam överenskommelse diskuterats som alternativ. Ägarna till Örnviken har därefter presenterat ett förslag om ersättning om totalt 300 000 kr för hela samfälligheten, vilket skulle innebära cirka 30 000 kr till Eknäs samfällighetsförening. Frågan är fortfarande under beredning och något beslut har inte fattats. När ett färdigt avtal eller ett konkret beslutsunderlag finns kommer styrelsen att kalla till extrastämma för ställningstagande. För ytterligare information, se [Bilaga 1 - Kejsarnäs S1 - Grustaget](#).

*Vägunderhåll:* Alla arbeten som är beställda är inte klara, Joakim Larsson har fortsatt kontakt med Sääw angående detta.

*Bolöt:* Frågan om behov av renovering av sandstranden kom upp. Detta förs vidare till markansvarig i styrelsen.

### **13. Meddelande av plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt**

Protokollet kommer att skickas via epost till samfällighetens medlemmar, anslås på områdets anslagstavlor samt på hemsidan [www.ekenaset.se](http://www.ekenaset.se).

### **14. Nästa års årsstämma**

Ordförande Lotten Fowler meddelade att nästa årsmöte hålls lördagen den 31 juli på dansbanan.

### **15. Mötets avslutande**

Ordföranden avslutade mötet och tackade deltagarna för visat intresse.

Bilaga 1: Kejsarnäs S1 -Grustaget

Ekenäset 2025-07-26

Sara Widén  
Sekreterare

Lotten Fowler Söderström  
Ordförande

Barbro Görtzen  
Justerare

Anna Warvsten  
Justerare

# Kejsarnäs S:1 — Grustaget

Information till Eknäs samfällighetsförenings stämma 2026

Kassör: Matthias Trygg | Fastighet: Kejsarnäs 2:7

## 1. Bakgrund och historik

Kejsarnäs S:1 — "Grustaget" — är en marksamfällighet om 3 000 m<sup>2</sup> belägen vid stranden inom Kejsarnäs-området i Sankt Anna socken, Söderköpings kommun. Marken skapades vid den ursprungliga avstyckningen av Kejsarnäs-området den 28 december 1942 (akt 05-STA-279) och avsattes då som ett gemensamt grustag för samtliga fastigheter i området.

Syftet var att ge alla deläggande fastigheter rätt att hämta grus för egna behov. I praktiken har marken inte använts som aktivt grustag på decennier. Området utgörs idag av strandnära mark utan formell byggrätt, och ändamålsbeteckningen "grustag" kvarstår i fastighetsregistret.

Eknäs samfällighetsförening förvaltar fastigheten Kejsarnäs 2:7 och äger 10 % av samfälligheten. Marken har under lång tid i praktiken saknat ett fungerande forum för gemensam förvaltning och dialog bland delägarna.

### Delägare och andelstal (Lantmäteriets fastighetsregister)

| Fastighet                             | Andel        | Anm.                     |
|---------------------------------------|--------------|--------------------------|
| Söderköping Kejsarnäs 2:1             | 20 %         | Kejsarnäs                |
| <b>Söderköping Kejsarnäs 2:7 (vi)</b> | <b>10 %</b>  | Eknäs SF                 |
| Söderköping Kejsarnäs 2:8             | 20 %         | Lillnäset                |
| <b>Söderköping Kejsarnäs 2:9</b>      | <b>10 %</b>  | <b>Sökande. Örnviken</b> |
| Söderköping Kejsarnäs 2:10            | 20 %         | Lövhagen                 |
| Söderköping Varphagen 2:1             | 20 %         | Varphagen                |
| <b>Totalt</b>                         | <b>100 %</b> | 6 fastigheter            |

## 2. Den juridiska ramen — fastighetsreglering

Kejsarnäs 2:9 (ägarna Tjoffe Sjögren och Ulrik Hollman) har hos Lantmäteriet ansökt om att förvärva hela Kejsarnäs S:1 genom en s.k. fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen (FBL). Det innebär att samfällighetens mark förs över till deras fastighet.

### Kan det ske mot vår vilja?

Ja — men villkoren är strikta. Lantmäteriet måste pröva tre krav:

- Allmänna lämplighetsvillkor (3 kap FBL) — Regleringen ska vara lämplig med hänsyn till planförhållanden och ändamålsenlighet.
- Särskilda villkor (5 kap FBL) — Regleringen ska medföra en "påtaglig förbättring" av den fastighet som förvärvar marken, och kostnaden för övriga delägare (ersättning de går miste om) ska stå i rimlig proportion.
- Egendomsskyddet (2 kap 15 § Regeringsformen) — Tvångsförvärv kräver full ersättning.

**Viktigt: Lantmäteriet kan genomföra regleringen utan att alla delägare är överens — men ersättningen måste då motsvara marknadsvärdet. Om parterna är oense avgör Lantmäteriet ersättningens storlek.**

### Vinstdelning vs. ersättning till marknadsvärde

I tvånsfall utgår ersättning motsvarande marknadsvärdet. Om parterna är överens (frivilligt fall) kan man dela vinsten av regleringen. Förhandlingens utgångspunkt — och om vi väljer att samarbeta eller inte — spelar alltså stor roll för slutbeloppet.

## 3. Lantmäteriets sammanträde — 12 februari 2026

Lantmäteriet kallade delägarna till ett sammanträde den 12 februari 2026 (ärende E25290) för att diskutera förutsättningarna för en eventuell fastighetsreglering. Handläggare: Cecilia Klein.

### Vad konstaterades?

- Sökanden (Kejsarnäs 2:9) ansökte formellt om fastighetsreglering för att förvärva hela S:1.
- Lantmäteriet redogjorde för de juridiska villkoren och påpekade att processen är tidskrävande och kostsam (ca 1 800 kr/timme).
- Markens plansituation (ingen detaljplan) och ändamålsbeteckningen "grustag" diskuterades. Eventuell framtida planläggning i Kejsarnäs-området påverkar värdet kraftigt.
- Stämningen vid mötet var konstruktiv. Parterna var överens om att utforska en frivillig lösning.

### Beslut vid sammanträdet

**Matthias Trygg föreslog att Ulrik och Tjoffe skulle gå hem och fundera på vad de var villiga att betala, och sedan presentera detta för delägarna. Samtliga instämde. Tidsfrist sattes till 12 mars 2026.**

## 4. Förslaget från Kejsarnäs 2:9

I ett brev daterat efter Lantmäterisammanträdet (inkommet med viss försening pga. arbetsbörda) lämnar Tjoffe Sjögren och Ulrik Hollman sitt förslag:

### Huvuddragen i deras brev

- De vill pausa den formella Lantmäteriprocessen och lösa frågan direkt mellan delägarna — med motiveringen att det sparar kostnader.
- De erbjuder en total ersättning om 300 000 kr till samfälligheten.
- De åtar sig att stå för hela kostnaden för Lantmäteriförrättningen.
- Det finns idag ingen enighet kring att godta detta bud — Varphagen emot

### Deras värderingsargument

Sökanden hävdar att råmarksvärdet för "strandnära men obebyggbar mark" uppgår till ca 50 000 kr/hektar. Grustaget är 3 000 m<sup>2</sup> = 0,3 hektar, vilket ger:

**0,3 ha × 50 000 kr/ha = 15 000 kr (deras "marknadsvärde")**

Erbjudande: 300 000 kr — presenteras som 20× det de kallar marknadsvärdet.

## Erkännande om nyttjande

Brevet innehåller ett viktigt förtydligande: sökanden erkänner att deras sex "vanlife-platser" på strandremsan delvis kan överlappa samfällighetens mark. De skriver att detta inte var avsiktligt och att de inte nyttjar mer yta än deras andel (10 %) motiverar.

## 5. Analys — är 300 000 kr rimligt?

Det är svårt att bedöma budet utan en oberoende värdering. Nedan några faktorer att beakta:

### Argument för att budet är lågt

- Strandnära läge: Att jämföra med "råmark utan byggrätt" underskattar troligen lägesvärdet. Strandnära mark i Söderköpings skärgård betingar ofta höga priser även utan formell byggrätt.
- Planintresse i området: Samhällsbyggnadsnämndens positiva besked för grannfastigheten 2:31 visar att kommunen är öppen för planläggning i Kejsarnäs. Om det sker kan S:1:s värde stiga.
- Vanlife-verksamhet: Om marken redan genererar intäkter åt 2:9 — och de erkänner att de nyttjat samfällighetsmark — kan det påverka vår förhandlingsposition och värdering.
- Vår andel: Vi äger 10 % av S:1. Av 300 000 kr tillfaller Eknäs SF ca 30 000 kr.

### Argument för att budet ändå kan vara rimligt

- Marken är idag inregistrerad som "grustag" och har ingen byggrätt. Utan detaljplan är nyttjandevärdet begränsat.
- En utdragen Lantmäteriprocess kostar alla parter pengar och tid.
- Om Lantmäteriet ändå beslutar om tvångsreglering kan ersättningen hamna lägre om man utgår från nuvarande "råmarksvärde" och inget planarbete är igång.

## 7. Frågor för stämman att ta ställning till

**Observera: Stämman kan informera och diskutera, men ett formellt beslut om att godkänna en fastighetsreglering kräver ett extra stämmobeslut med kvalificerad röstmajoritet (2/3) enligt SFL.**

Stämman föreslås diskutera och ta ställning till följande:

- Vill föreningen se en oberoende marknadsvärdering av Kejsarnäs S:1 innan ställning tas trots kostnader - blir inte lönsamt
- Ska vi begära ett möte med övriga delägare för att koordinera en gemensam position gentemot Kejsarnäs 2:9
- Anser stämman att 300 000 kr (varav ca 30 000 kr till oss) är en rimlig ersättning?
- Hur ser vi på nyttjandefrågan — bör eventuell obetald användning av samfällighetsmark vägas in i förhandlingen?
- Övrigt att ta upp

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 7 pages before this page  
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende