

- Teckenförklaring:**
- ga:2 Ny Gemensamhetsanläggning (Ga), naturområde mm
 - Del av ga:2
 - ga:3 Ny Gemensamhetsanläggning (Ga), båtbygga
 - ga:2 Ny Gemensamhetsanläggning (Ga), vägar
 - 2104-12/9.8 Nytt Servitut
 - 2104-02/4.1 Ledningsrätt
 - P Postlådor, ingår i ga:2
 - Kommungräns
 - Fastighetsgräns
 - ÄLTEBO 5:26 Fastighetsbeteckning

Teknisk beskrivning:
 Framställd genom: Kopiering från registerkarta
 och tolkning av detaljplan
 Koordinatsystem: SWEREF 99 TM

Beskrivning, se aktbilaga BE
 Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet

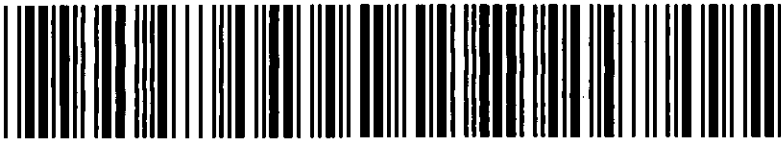
0 10 20 30 40 50 60 70 80
 Meter Skala 1:2000

Karta

Ärende
 Bildande av gemensamhetsanläggningar och
 båtplatsrätt för fastigheter inom
 Tummens fritidsområde
 Kommun: Hofors
 Län: Gävleborg

 Per Nilsson
 Förrättningslantmätare

Aktbilaga: KA
 Ärendenr: X07780
 Org.format: A2S



Akt nr:
2104-12/9

AU\$2104-12/9



HANDLINGAR

Upprättade år 2014	Ärendenummer X07780
Ärende Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatsservitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde	
Kommun Hofors	
Län Gävleborg	

Till akten hör

.....¹..... band.....²⁰⁹..... numrerade sidor..... inneliggande
kartor.....¹..... andra kartor *plan***2104-12/9**

Beskrivning

2013-01-10
Ärendenummer
X07780
Förretningslantmätare
Per Nilsson

Förrättningen är registrerad
Registreringsdatum

2013-11-28

Per Nilsson

Ärende Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatsservitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

Åtgärdsordning i
förrättningen

- Fastighetsreglering
- Anläggningsåtgärd

*Beteckning för nybildad fastighet/samfällighet/
gemensamhetsanläggning är preliminär och gäller först
sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.*

Fastighetsreglering Nya servitut: 2104-12/9.1-21
Ändamål: Båtbryggor

Rätt att bibehålla, underhålla och förnya befintliga båtbryggor och i förekommande fall nyanlägga båtbrygga. Ny, om- och tillbyggnad får ske enbart i den utsträckning som behövs för fastighetens eget behov av båtplats.

Båtplatsernas ungefärliga läge framgår av förrättningskartan, aktbilaga KA, där de betecknats 2104-12/9.1-21.

Servitutshavarna har rätt att ta väg över Ältebo 5:8, i den utsträckning som sker idag, för åtkomst av sina båtar och för upptagning och iläggning av båtarna. Nya vägar till båtplatserna får inte utan medgivande av markägaren och anläggningssamfälligheten anordnas.

Närmare avgränsning mot upplåtelsen för Ältebo ga:2 har inte ansetts nödvändig. Servitutsupplåtelsen ska inte hindras av upplåtelsen för Ältebo ga:2.

Till förmån för: Ältebo 5:15 2104-12/9.10

Ältebo 5:16	2104-12/9.11	
Ältebo 5:17	2104-12/9.12	
Ältebo 5:18	2104-12/9.13	
Ältebo 5:19	2104-12/9.14	
Ältebo 5:20	2104-12/9.16	Nyanläggning
Ältebo 5:21	2104-12/9.15	
Ältebo 5:22	2104-12/9.17	
Ältebo 5:23	2104-12/9.18	
Ältebo 5:24	2104-12/9.19	
Ältebo 5:25	2104-12/9.20	
Ältebo 5:26	2104-12/9.21	Nyanläggning
Ältebo 5:27	2104-12/9.8	Nyanläggning
Ältebo 5:28	2104-12/9.7	Nyanläggning
Ältebo 5:29	2104-12/9.6	
Ältebo 5:30	2104-12/9.5	
Ältebo 5:31	2104-12/9.4	
Ältebo 5:32	2104-12/9.3	Nyanläggning
Ältebo 5:33	2104-12/9.2	Nyanläggning
Ältebo 5:34	2104-12/9.1	Nyanläggning

Belastar: Ältebo 5:8

Upphävda servitut

Ändamål: Båtbryggor

Oregistrerat servitut för båtbryggor bildat i förrättning 21-Tor-3536 upphävs.

Gällde till förmån för: Ältebo 5:9-34

Belastade: Ältebo 5:8

Ny Gemensamhetsanläggning

Blivande Ältebo GA:2

(Beteckningen för den inrättade gemensamhetsanläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret).

Ändamål: Vägar, vattentäkt, vattenledningar, naturområde m.m.

Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m.

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av:

1. Vattentäkt och vattenledningar från vattentäkten fram till och med avstängningsventil vid resp. fastighets anslutningspunkt.
2. De vägar som på detaljplanen för området är redovisade som lokalvägar, se kopia av detaljplanen, aktbilaga DP.
3. Den del av detaljplanens naturområde som redovisas med punktraster på förrättningskartan, aktbilaga KA, och de gemensamma anordningar som finns där och som tillförts av delägarna i anläggningssamfälligheten samt den del av detaljplanens naturområde som utgör åkermark och som redovisats med streckraster på aktbilaga KA.

4. Det område som redovisas som badplats i detaljplanen, aktbilaga DP.
5. Det område som redovisas som redovisas som småbåtshamn i detaljplanen, aktbilaga DP.
6. Postlådor vid trevägskorset, ungefärligt läge är redovisat med beteckningen P på förrättningskartan, aktbilaga KA.

För vattentäkt och ledningar gäller:

Dricksvatten ska levereras året runt i den omfattning som behövs för ett normalhushåll. Vattnet ska hålla lägst den kvalitet som hälsoskyddsmyndighet kan godkänna.

Installationer som delägare vill ansluta till vattenledningsnätet ska följa de allmänna bestämmelser för anläggningen som anläggnings-samfälligheten beslutar om.

För att förebygga person- eller egendomsskada samt för reparation får vattenleveransen tillfälligt begränsas eller avbrytas.

Anmärkning:

Erforderliga servisleddningar, pumpar och andra tillbehör inom de deltagande fastigheterna ingår inte i gemensamhetsanläggningen.

För vägarna gäller:

Vägarna ska hållas farbara för trafik med motorfordon året om (barmarks- och vinterväghållning).

Under tid då vägbanans bärighet är nedsatt och risk finns för skador på vägbanan (vid tjällossning eller längre regnperioder) får delägarna genom sin förening begränsa den tunga trafiken på vägarna i erforderlig omfattning.

Skador som uppkommer på vägar, diken och övriga väganordningar till följd av tunga transporter, arbete med traktorer, motorredskap eller dylikt ska repareras och bekostas av den eller de fastighetsägare för vars räkning transporten eller arbetet utförts. Föreningen har rätt att låta utföra reparation på aktuell fastighetsägares bekostnad om denne inte åtgärdat skadorna inom en månad från påpekande.

För naturområdet gäller:

Naturområdet och de anordningar som finns på detta ska hållas i vårdat skick fritt från nedskräpning. Något skötselansvar finns dock inte för den del av naturområdet som betecknats med streckraster och utgörs av åkermark.

För badplatsen gäller:

Badplatsen ska hållas i vårdat skick fri från nedskräpning.

För småbåtshamnen gäller:

Småbåtshamnen och de anläggningar som finns där ska hållas i gott

5

skick och fritt från nedskräpning.

För postlådorna gäller:

Anläggningen för postlådor ska hållas i sådant skick som krävs för en fungerande postutdelning.

Tid för utförande

Gemensamhetsanläggningen är utförd.

Deltagande fastigheter

De fastigheter som finns upptagna i andelstalslängden, aktbilaga AN, ska delta i gemensamhetsanläggningen

Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift.

Upplåtet utrymme

För vattentäkt upplåts det utrymme som i detaljplanen redovisats med E1I, se aktbilaga DP. För vattenledningarna upplåts ett fem meter brett område med ledningen i mitten. Ledningarnas ungefärliga läge redovisas med blå färg på kartskiss, aktbilaga L. Ifall kartredovisningen inte är helt riktig bestäms upplåtelsen av ledningens faktiska läge i marken.

För vägarna upplåts det område som i detaljplanen betecknats Lokalväg.

För natur- och parkområde upplåts de delar av detaljplanens Naturområde som rastrerats på förrättningskartan, aktbilaga KA. Upplåtet område ska sträcka sig fram till vattnet oavsett vad som redovisas på förrättningskartan, aktbilaga KA. Servitutsupplåtelseerna för båtplats-servitut äger företräde framför upplåtelsen för Ältebo ga:2. Avgränsningen mot upplåtna båtplats-servitut bedöms inte behöva redovisas närmare och är i viss mån tänjbar.

För badplats upplåts det område som på detaljplanen redovisats med beteckningen Bad.

För småbåtshamn upplåts det område som på detaljplanen redovisats med beteckningen WV1.

För postlådorna upplåts det område dessa upptar idag på Ältebo 5:8 samt det område som behövs för deras skötsel och underhåll.

Till förmån för:

Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna)

Belastar:

Enbart de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. (Vattenledningen belastar förutom Ältebo 5:8 ett flertal fastigheter)

Andelstal

Kostnaderna för utförandet (byggandet) och för underhåll och drift (drift) av gemensamhetsanläggningen skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstalen i andelslängden, aktbilaga

AN.

För belastad
fastighet gäller

Ägaren till belastad fastighet får inte utan anläggningssamfällighetens tillåtelse vidta åtgärder som omöjliggör eller kraftigt försämrar möjligheten till åtkomst av vattenledningarna eller som kan skada ledningarna. Byggnad eller anläggning får inte utan anläggningssamfällighetens tillåtelse uppföras inom upplåtet utrymme för ledningarna.

Ägaren till Ältebo 5:8 får inte vidta några åtgärder inom upplåtet område som kan påverka dess användning för upplåtet ändamål t ex avverka skog eller buskar utan anläggningssamfällighetens medgivande. Inom den del av upplåtet utrymme för natur- och parkområde som ligger mellan bostadstomten till Ältebo 5:8 och Ältebo 5:20-21 har ägaren till Ältebo 5:8 rätt att avverka skog i den utsträckning som denne själv bestämmer, efter att samråd skett med anläggningssamfälligheten.

Inom den del av naturområdet som är markerat med streckraster får markägaren använda marken som betes- eller åkermark. Om stängsel uppsätts runt området ska öppning för gångväg lämnas mot gränsen till Ältebo 5:9. Marken får inte planteras med skog utan medgivande av anläggningssamfälligheten.

För anläggningssamfälligheten
gäller

Anläggningssamfälligheten ska efter utförda ledningsarbeten snarast återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick så långt som möjligt. Häckar och annan växtlighet ska återplanteras.

Rätten till naturområdet innebär rätt att utan samråd med markägaren avverka sly och buskar samt träd upp till 8 cm i brösthöjd. Också större träd får, efter samråd med markägaren, avverkas, i området mellan tomterna och stranden mellan streck A och B och mellan C och D enligt kartsnitt, aktbilaga K. Kan ej enighet uppnås vid samrådet bestämmer anläggningssamfälligheten vilka träd som ska avverkas. Avverkade träd och buskar är markägarens egendom. Träden ska avverkas och om möjligt läggas upp på plats inom Ältebo 5:8 som markägaren anvisar.

Inom den del av naturområdet som streckrasterats på aktbilaga KA har anläggningssamfälligheten rätt att hugga bort uppväxande buskar och sly.

Byggnader och anläggningar, t ex lekplatser, som anknyter till områdets användning som natur- och parkområde får, med undantag av området mellan bostadstomten på Ältebo 5:8 och Ältebo 5:20-21, uppföras efter samråd med markägaren. Kan ej enighet uppnås vid samrådet bestämmer anläggningssamfälligheten vad som ska göras. (Detta åsidosätter givetvis inte gällande lagstiftning som t ex bygglovsplikten och strandskyddsbestämmelserna)

Gångstigar får anläggas efter samråd med markägaren. Kan ej enighet uppnås vid samrådet bestämmer anläggningssamfälligheten var inom upplåtet utrymme som gångstigar ska finnas.

Den del av naturområdet vid Kättilsviken som idag sköts som lekyta, gräsmatta får även fortsättningsvis användas på detta sätt.

Inom badplatsområdet och området för småbåtshamn får anläggningssamfälligheten, utan samråd med markägaren, avverka den skog som anläggningssamfälligheten bedömer vara nödvändigt för att badplatsen och småbåtshamnen ska fungera väl. Avverkade träd och buskar är markägarens egendom och ska avverkas och om möjligt läggas upp på plats inom Ältebo 5:8 som markägaren anvisar.

Virkesupplag som inte tillvaratas av markägaren inom 6 månader har anläggningssamfälligheten rätt att flytta till annan plats. Kostnaderna för detta har anläggningssamfälligheten rätt att ta ut av markägaren.

Inom badplatsområdet och området för småbåtshamn får anläggningssamfälligheten, utan samråd med markägaren, uppföra de byggnader och anläggningar som anläggningssamfälligheten bedömer vara lämpliga för ändamålet: (Detta åsidosätter givetvis inte gällande lagstiftning som t ex bygglovsplikten och strandskyddsbestämmelserna).

Anläggningssamfälligheten får inte hindra markägarens tillträde till upplåtet område.

Omprövning

Omprövning av gemensamhetsanläggningen får ske om väsentligt ändrade förhållanden inträder eller om klart behov av omprövning uppkommer (35 § anläggningslagen). Även om så inte skulle vara fallet, får omprövning ske efter det att 10 år förflutit sedan anläggningsbeslutet meddelades.

Överföring av fastighetstillbehör

Vattentäkt med tillhörande byggnad och andra anordningar, vattenledningar med tillhörande anordningar, lekanordningar, badanordningar, anläggningar inom området för småbåtshamnen och den anordning för postlådorna som finns på upplåtet område överförs från den fastighet där de är belägna till de fastigheter som deltar i Ältebo ga:2. Dessa anläggningar ska vara samfälliga för de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna.

Ny gemensamhetsanläggning


Blivande Ältebo Ga:3
(Beteckningen för den inrättade gemensamhetsanläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret).

Ändamål: Båtbrygga

Gemensamhetsanläggningens ändamål	Gemensamhetsanläggning ska inrättas och omfatta befintlig båtbygga vid Kättilsviken.
Deltagande fastigheter	Ältebo 5:9-13 ska delta i gemensamhetsanläggningen. De deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift.
Tid för utförande	Gemensamhetsanläggningen är utförd.
Upplåtet utrymme	För båtbyggan upplåts det område som befintlig bygga upptar samt det utrymme som behövs för att lägga till båtar vid byggan. Till förmån för: Anläggningssamfälligheten. Belastar: Ältebo 5:8 (enbart belastad).
För anläggningssamfälligheten gäller	Anläggningens skick bestäms av de delägande fastigheternas ägare. Anläggningssamfälligheten har rätt att göra de om- och tillbyggnader av byggan som behövs för en vid varje tidpunkt ändamålsenlig båtållning. Om- och tillbyggnad får ske endast i den uträkning det behövs för anslutna fastigheters eget behov av båtplatser. Deltagande fastigheter har rätt att i den uträkning som idag sker ta väg över Ältebo 5:8 för åtkomst av båtarna och för upptagning och ållning av båtarna. Nyanläggning av väg får ske endast med markägarens och Ältebo ga:s medgivande.
För markägaren gäller	Markägaren får inte vidta några åtgärder som kan försvåra åtkomsten av båtbyggan.
Andelstal	Kostnaderna för utförandet (byggandet) och för underhåll och drift (drift) av gemensamhetsanläggningen skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstalen i andelslängden, aktbilaga AN.
Överföring av fastighetstillbehör	Båtbyggan överförs från den fastighet där den är belägen till de fastigheter som deltar i Ältebo ga:3. Byggan ska vara samfåll för de deltagande fastigheterna.
Upplysningar	<i>Om en fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen tillfålligt använder vägarna i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftskostnaderna, är fastighetens ägare skyldig att till samfålligheten betala en skålig ersåttning för de kostnader som uppkommer till följd av den ökade användningen (48 a § anläggningsslagen). Bli det tvist om ersåttningsbeloppets storlek ska talan väckas hos</i>

fastighetsdomstolen.

De anläggningar och byggnader som delägarna i anläggningssamfälligheten uppfört inom upplåtet område blir samfällt tillbehör till deläggande fastigheter och ingår således i gemensamhetsanläggningen.



Per Nilsson

Andelstalslängd

2013-01-10

Ärendenummer
X07780

Förrättningslantmätare
Per Nilsson

Sida 1 (2)
Aktbilaga AN

Akt
2104-12/9

Ärende Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatsservitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde

Kommun: Höfors

Län: Gävleborg

Gemensamhetsanläggningar:		Summa andelstal i gemensamhetsanläggningarna	
1. Ältebo ga:2, naturområde m m		27	
2. Ältebo ga:3, båtbygga		5	
Fastighet, Ägare		Andelstal för utförande och drift	
Kommun: HOFORS		Ältebo ga:2	Ältebo ga:3
Ältebo 5:8 Lena McBride Albin Ince		1	
Ältebo 5:9 Per Gunnar Eriksson		1	1
Ältebo 5:10 Bengt Olov Stjärnsten Anna Katarina Stjärnsten		1	1
Ältebo 5:11 Lars Göran Eriksson		1	1
Ältebo 5:12 Kenth Almén		1	1
Ältebo 5:13 Ingrid Birgitta Gylén		1	1
Ältebo 5:14 Gudrun Wahlström		1	

Ältebo 5:15 Karl Jörgen Wiklund	1	
Ältebo 5:16 Lena Elisabeth Lundgren Göran Henry Karlsson	1	
Ältebo 5:17 Leif Lindberg	1	
Ältebo 5:18 Annika Damberg Bo Damberg	1	
Ältebo 5:19 Hilkka Kaarina Omenamäki	1	
Ältebo 5:20 Nils Sören Olsson	1	
Ältebo 5:21 Hans Olof Arvidsson	1	
Ältebo 5:22 Lena Wredelius Anders Wredelius	1	
Ältebo 5:23 Kent Andersson	1	
Ältebo 5:24 Inglis Elisabet Skoog Anette Ljung	1	
Ältebo 5:25 Carl-Adolf Murray Anna Christina Murray Brodin	1	
Sven Bertil Murray		

Margareta Murray-Nyman		
Ältebo 5:26 Lena Pira Maj Weibull	1	
Ältebo 5:27 Karl Erik Axel Eriksson	1	
Ältebo 5:28 Mats Pihl	1	
Ältebo 5:29 Carl-Henrik Engardt Anne Engardt	1	
Ältebo 5:30 Yvonne Andersson	1	
Ältebo 5:31 Lena Mcbride	1	
Ältebo 5:32 Kjell Jansson Gunvor Lindström	1	
Ältebo 5:33 Kristina Nordström	1	
Ältebo 5:34 Karl Börje Broqvist Karin Ann-Marie Broqvist	1	
Summa	27	5

Protokoll

2010-01-28

Ärendenummer
X07780

Förrättningslantmätare
Per Nilsson

Ärende	Förrättning enligt anläggningslagen och fastighetsbildningslagen berörande fastigheter inom Tummens fritidsområde Kommun: Hofors Gävleborgs län
Handläggning	Med sammanträde i Bygdegården i Torsåker torsdagen den 28 januari 2010.
Sökande och sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA samt förteckning över fastigheter och ägare, aktbilaga FA.
Kallelse	Kallelse till sammanträdet har skett med personligt brev, aktbilaga 1, med mottagningsbevis (s k ordinär-delgivning).
Närvarande	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA.
Skriffliga yrkanden	Se ansökan aktbilaga A och brev från Halvard Holmströms ombud Gunnar Bergsten, aktbilaga B. Kristina Nordström lämnar vid sammanträdet en sammanställning av sina synpunkter, aktbilaga C.
Information om lagstiftning mm	Jag redogör för de skriftliga yrkandena, aktbilaga A och B, samt vilka lagar och andra förhållanden som ska beaktas om en överenskommelse mellan ägarna till de avstyckade bostadstomterna (tomtägarna) och Holmstöm (markägaren) inte kan åstadkommas.
Överläggningar och yrkanden vid sammanträdet	Jag förslår en till detaljplaneredovisningen alternativ lösning av markfrågorna som innebär att Ältebo 5:8 omformas till att omfatta bostadshus och omgivande åkermark samt att återstoden av Ältebo 5:8 ombildas till en marksamfällighet för tomtägarna. Fördelen med detta är tomtägarna och genom sin förening då själva bestämmer över marksamfälligheten och Holmström över den ombildade Ältebo 5:8. Att på detta sätt slippa tolkningskonflikter som en rättighetsupplåtelse i form av en gemensamhetsanläggning kan ge upphov till skulle förmodligen verka värdehöjande både för tomtägarnas fastigheter och för Holmströms fastighet. Detta förutsätter dock att tomtägarna och Holmström kan komma överens om priset på den mark som blir marksamfällighet d v s tomtägarnas gemensamma mark. Omröstning genom handuppräckning görs som visar att det finns en stor majoritet för denna lösning. Såväl Holmström som tomtägarna

15

uppgger att de är angelägna om att en värderare utses så snart som möjligt så att förhandlingar med detta underlag kan starta.

Jag återger här några av de synpunkter som framförs av tomtägarna.

- Tomtägarna har inget intresse av åkermarken med undantag av ett mindre område där det finns en lekplan.
- Tomtägarna har skött grönområdet utanför sina tomter genom att röja sly och hålla "städat". Man har också fått ta ned träd vars virke dock gått till Holmström.
- Hamnområdet i tidigare och nu gällande plan kan inte tillgodose behovet av båtplatser både p g a av området är för litet och har för olämpliga strandförhållanden.
- Holmström har tidigare inte haft något emot att tomtägarna fick ha bryggor utanför sina tomter om bara det tilläts p g a strandskyddet. Detta framgår att styrelseprotokoll och försäljningsprospekt, se aktbilaga D.
- Det påpekas att tidigare detaljplan från 1969 hade en bestämmelse för vattenområdet som tillät mindre bryggor.
- I exploateringsavtalet, aktbilaga E, framgår markägarens skyldigheter. I tomtägarnas köpeavtal, se aktbilaga F, hänvisas till markägarens skyldigheter enligt exploateringsavtalet.

Från Holmström framförs följande synpunkter:

- Den rätt som tomtägarna kan ha till befintliga bryggor kan antingen vara ett nyttjanderättsavtal eller ett servitutsavtal. Eftersom bryggorna lagts ut efter 1972 då nya jordabalken trädde i kraft krävs skriftligt avtal för servitut. Sådana finns inte. Alltså kan det vara ett muntligt nyttjanderättsavtal. Sådana har dock inget besittningsskydd varför de ska tas bort då markägaren kräver det. Rätten till bryggor är således mycket svag.
- Holmström har inte kunnat medge att bryggor anlades eftersom strandskydd gällde.
- Holmström är positiv till att förhandla om att bilda en marksamfällighet. Detta förutsätter dock att man kan komma överens om priset.
- Exploateringsavtalet innehåller inte någon skyldighet att avstå

16

grönområde och båtplatser utöver hamnområdet. Vad som står om "övriga allmänna platser" i 8 § i exploateringsavtalet avser inget utöver det som anges i 2 och 3 §§ i exploateringsavtalet. Det finns alltså ingen skyldighet att överlåta grönområdet (parkområde i gamla planen och naturområde i den nya planen) enligt exploateringsavtalet.

- De förpliktelser som markägaren kan ha genom köpeavtalen har inte genomförts av olika skäl och måste nu anses som preskriberade.

Yrkanden om
gemensamhets-
anläggningar

Om överenskommelse om köp av mark för marksamfällighet inte kan nås vill jag att tomtägarna preciserar sina yrkanden om bildande av gemensamhetsanläggningar alternativt servitut för bryggor. Jag uppfattar att tomtägarna preciserar det skriftliga yrkandet i aktbilaga A enligt följande:

- Något intresse av att åkermarken ingår i gemensamhetsanläggningen finns inte. Dock bör den mindre del av åkermarken som nu är ianspråktagen som lekyta ingå i gemensamhetsanläggningen.
- Beslutet om gemensamhetsanläggning bör innefatta rätt för samfällighetsföreningen att upplåta båtplatser till tomtägarna. Om detta inte är möjligt yrkas på att servitut upplåts för respektive tomtägare att ha egen båtplats. Yrkandet ska preciseras genom att det läggs in på en sammanställningskarta. Detta ombesörjs av nuvarande föreningens styrelse och ska lämnas till lantmäterimyndigheten inom 14 dagar.
- Föreningens styrelse ska också lägga in på en karta hur gemensamhetsanläggningen för grönområde ska avgränsas. Också detta ska lämnas in inom 14 dagar till lantmäterimyndigheten.
- Den rätt stugägarna vill ha till grönområdet är att kunna siktröja och hålla området städlat och snyggt, vidmakthålla och nyanlägga gångstigar samt att behålla den lekyta man iordningsställt.
- Väghållningen ska innefatta vinterväghållning och rätt att avstänga väg med bom.
- Tomtagarna anser att andelstalen i gemensamhetsanläggningarna bör vara lika för alla. Ältebo 5:8 bör delta i vägar och vattenförsörjningsanläggningen.

- Gemensamhetsanläggningen för vattenförsörjningen ska omfatta vattentäkt, pumpanläggning och ledningar fram till och med avstängningsventil till resp. tomt.
- Frågan om rätt till sjövattnen uppkommer vid sammanträdet men något slutligt yrkande blir inte preciserat. Se dock skrivelse aktbilaga C.
- Gemensamma anordningar för postlådor och sophantering bör ingå i gemensamhetsanläggningen.

Holmström förklarar genom sitt ombud att han inte har något yrkande om ersättning för ianspråktagen mark eller anläggning för de upplåtelser han godtagit d v s för vägar, vattenanläggning, badplats och hamn.

Fortsatt
handläggning

Jag kommer att kalla till ett nytt sammanträde när det klarlagts hur det gått med förhandlingarna om att köpa mark till marksamfällighet. Om det klarlagts att det inte är möjligt att komma överens kommer jag till nästa sammanträde att ha ett förslag till beslut i frågan.

Sammanträdesprotokollet kommer att läggas ut på Internet och varje sakägare kommer att få ett skriftligt besked om detta.

Jag kallar till nytt sammanträde på samma sätt som till dagens sammanträde.

Vid protokollet som är uppsatt 2009-02-03.



Per Nilsson

Protokoll

2012-06-18

Ärendenummer
X07780Förrättningslantmätare
Per Nilsson

Ärende	Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatsservitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde. Kommun: Hofors Gävleborgs län
Handläggning	Med sammanträde i Bygdegården i Torsåker måndagen den 18 juni 2012.
Sökande och sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA2 samt förteckning över fastigheter och ägare, aktbilaga FA2.
Kallelse	Kallelse till sammanträdet har skett med personligt brev, aktbilaga 2, med mottagningsbevis.
Närvarande	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA2.
Skrifliga yrkanden	Se aktbilaga PR1.
Redogörelse för vad som hänt i ärendet	Efter förra sammanträdet i januari 2010 har förhandlingar om köp av markområde skett mellan McBride och representanter för stugägarna. Överenskommelse har inte kunnat uppnås. Till dagens sammanträde finns ett förslag till beslut framtaget som funnits tillgängligt på Internet. Jag presenterar beslutsförslaget i stora drag, se aktbilaga O1.
Överläggningar och yrkanden vid sammanträdet	Jörgen Wiklund yrkar att exploateringsavtalets åtaganden ska gälla, se aktbilaga E. Jag uppfattar att övriga stugägare ställer sig bakom detta yrkande. Lena McBride bestrider detta. Stugägarna verkar vara eniga om att man får betala mycket pengar för skyldigheten att sköta naturområdet. Jag förklarar att det man betalar för är den rätt till naturområdet man får och de inskränkningar som detta medför för ägaren till Ältebo 5:8. Jag frågar om stugägarna vill ha utökade rättigheter att bestämma över området. Jag uppfattar att de vill få utökade rättigheter att avverka större träd och att de vill att naturområdet ska avgränsas på det vis som framgår av aktbilaga G. På fråga varför man vill att mer åkermark ska ingå i gemensamhetsanläggningen, så uppger man dels att där finns en gångstig och dels att man vill förhindra att åkermarken planteras eller växer igen med

sly.

Jörgen Wikström yrkar på att hamnområde ska ingå i gemensamhetsanläggningen eftersom där bl. a finns båtiläggningsramp. Han menar att man ju idag har servitut på hamnområdet varför någon ersättning för detta inte bör betalas om det nu ingår i gemensamhetsanläggningen. Jag frågar om det är OK att de anläggningar som finns där bl a bryggor kommer att tillhöra den nya anläggningssamfälligheten och får ett jakande svar. Wahlström som har brygga där godtar denna lösning. För Wahlströms fastighet, Ältebo 5:14, bildas alltså inget båtplatsservitut, inom småbåtshamnsområdet.

Jag frågar om de som får båtplats i Kättilsviken ska ersättningsmässigt behandlas lika med de som får båtplatsservitut. Lena McBride yrkar på likabehandling, d v s att de ska betala lika mycket för sin båtplats som de som får servitut. Ingen motsäger detta. Det innebär alltså att också dessa fastigheter enligt beslutsförslaget får betala 7 500 kr per båtplats.

Jag frågar om det finns invändningar mot att Ältebo 5:8 föreslås delta i Ältebo ga:2. Ingen har något att invända mot detta.

Katarina Stjärnsten ber att få återkomma med yrkande på båtplats, då yrkandet enligt aktbilaga I strider mot gällande detaljplan.

Jörgen Wiklund ändrar sitt yrkande enligt aktbilaga G till att avse endast båtbygga (d v s ej badbyggan som är den nordligaste av de två bryggorna).

Det reds ut att följande fastigheter inte har någon brygga och att båtplatsservitutet för deras del alltså avser nyanläggning av brygga: Ältebo 5:14, 5:20, 5:26-28, 5:32-34.

Kristina Nordström framhåller att hennes yrkande om att fri sikt mot vattnet inte verkar ha beaktats i förslaget till beslut om naturområdet.

Enighet finns om att följande ändringar ska göras i förslaget till anläggningsbeslut, förutom vad som redan sagts ovan.

- Föreningen bör själv få besluta om standarden på vägarna varför det som sägs om "statsbidragsstandard" ska strykas.
- Bestämmelsen om vattendjup vid båtbyggan, Ältebo ga:3, stryks. Det blir då upp till de som har båtar där att själv bestämma om detta.
- Läget på vattenledningarna är inte rätt redovisat på

20

detaljplanen. Jörgen Wiklund ska på nytt sända mig ritning som visar det rätta läget.

- Det bör framgå av beslutet att upplägg av virke ska ske inom Altebo 5:8. Någon skyldighet att transportera virket t ex till sågverk ska alltså inte finnas

Lena McBride ber att skriftligen få framföra sina kompletterande yrkanden efter sammanträdet.

Föreningsbildning Möte för bildande av samfällighetsförening hålls i anslutning till sammanträdet.

Fortsatt handläggning Jag kommer att justera beslutsförslaget med hänsyn till det som framkommit idag. När ett nytt beslutsförslag finns kommer jag att meddela detta i vanligt brev. Sedan ges fastighetsägarna tid att i detalj granska detta fram till 2012-09-01. Därefter tas beslut utan nytt sammanträde.

Vid protokollet



Per Nilsson

Protokoll

2013-01-10

Ärendenummer

X07780

Förrättningslantmätare

Per Nilsson

Ärende Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatsservitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

Yrkanden och handläggning

Yrkanden t o m sammanträdet den 18 juni 2012, se aktbilaga PR1 och PR2.

Eftersom resultatet av sammanträdet 2012-06-18 inte blev särskilt tydligt skickades 2012-07-03 ett komplett beslutsförslag ut, se aktbilaga ÖV5 och ÖV6, med möjlighet för sakägarna att slutföra sina yrkanden.

I direkt anslutning till sammanträdet och före utskicket av aktbilaga ÖV5 och 6 hade följande yrkanden och synpunkter inkommit, som beaktats i beslutsförslaget aktbilaga ÖV5-6.

Lena McBride hade per mejl inkommit med yrkanden och synpunkter som kan sammanfattas enligt följande. Gränsdragningen vid åkermarken bör bibehållas. Anläggningssamfällighetens rätt att avverka skog bör inte utökas utöver förslaget som sätter en gräns vid 8 cm i brösthöjd. Om anläggningssamfälligheten skulle få rätt att ta ner vilka träd som helst skulle det förstöra hela området och leda till kalhygge och ovänskap. Hon yrkar också på att förrättningskostnaden fördelas enligt beslutsförslaget som presenterades samt att åtagandena i exploateringsavtalet ska anses preskriberade.

Något ändrat yrkande om båtplatsservitut för Ältebo 5:10 hade inte inkommit.

Jörgen Wiklund hade meddelat att han yrkar på servitut även för badbryggan, d v s för två bryggor.

Efter utskick av förslag till beslut aktbilaga ÖV5-6 har sex skrivelser inkommit, se aktbilaga YR1-6.

Aktbilaga YR1 och 2 har samma innehåll. Vad sakägarna framför har behandlats i förslaget till beslut, aktbilaga ÖV5 och kommenteras inte här ytterligare. Yrkandena föranleder ingen ändring av utsänt förslag till beslut enligt aktbilaga ÖV5-6.

I aktbilaga YR3 menar sakägarna:

1. att anläggningsamfälligheten ska ha oinskränkt beslutanderätt över det område som tagits in i gemensamhetsanläggning 2. Om de ej får det bör ersättningen reduceras till hälften.

Min kommentar: Oinskränkt beslutanderätt är lika med äganderätt. Inlösen kan endast tillämpas om ägaren till Ältebo 5:8 begär det och det har inte ägaren gjort. Som framgår av aktbilaga PR3 bedöms inte halva värdet av berörd mark kvarstå efter upplåtelsen.

Yrkandet föranleder ingen ändring av utsänt förslag till beslut i aktbilaga ÖV5-6.

2. att giltigheten för "avtalet" specificeras och att ersättningen ska gälla för evigt.

Min kommentar: Upplåtelsen gäller i princip för evigt och ersättningen likaså. Omprövning kan visserligen ske under vissa förutsättningar, men då krävs ändrade förutsättningar. Ersättningen för den rätt som upplåtits kan inte omprövas. Rätten till omprövning kan vara till fördel för båda berörda parter, så det finns inte anledning att inskränka rätten till omprövning i beslutsförslaget, aktbilaga ÖV6.

Yrkandet föranleder ingen ändring av utsänt förslag till beslut i aktbilaga ÖV5-6.

3. att ersättningen för båtplats-servituten är för höga dels för att fastighetsägarna redan betalt för båtplats vid köp av tomten dels för att tomtägarna själva byggt bryggorna.

Min kommentar: Det tomtägarna får anses ha betalt för är båtplats enligt beslut i lantmäteriförrättningen 1970, akt 21-TOR-3536, inte för de båtplats-servitut som nu bildas. Ersättningen i beslutsförslaget aktbilaga ÖV5 är endast ett sätt att försöka dela uppkommen vinst på. Då vinsten kan bedömas vara ganska stor för stugägarna har jag bedömt det rimligt att lägga ersättningen på denna nivå. Det ska ju också beaktas att det finns ett värde för stugägarna i att ha båtplats nära sin tomt.

Yrkandet föranleder ingen ändring av utsänt förslag till beslut i aktbilaga ÖV5-6.

4. de som får bryggrätt vid Kettilsviken ges en kompletterande servitutsrätt om båtplatsen vid Kettilsviken skulle bli obrukbar p g a igenväxning.

Min kommentar: Väsentlighetsvillkoret i 7:1 FBL är inte uppfyllt för att bilda ett "reservservitut". Däremot kan det vara så att värdet av dessa bryggrätter är lägre än de övriga. En reduktion av bryggavgiften för dessa fastighetsägare är därför rimlig.

Yrkandet leder till att jag skönmässigt sänker ersättningen för de som får bryggplats i Kättilsviken, gemensamhetsanläggning 3, till 5 000 kronor per bryggplats.

5. fördelningen av förrättningskostnaden är orättvis. Ägaren till Ältebo 5:8 som i exploateringsavtalet förbundit sig att svara för lantmäterikostnaderna borde betala dessa. Som en kompromiss föreslås

att ägaren till Ältebo 5:8 ska betala bildandet av gemensamhetsanläggningarna och stugägarna kostnaden för bildandet av båtplatsservituten.

Min kommentar: Ägaren till Ältebo 5:8 svarade för lantmäterikostnaderna i den förrättning som gjordes 1970, akt 21-TOR-3536. Detta avsågs troligen ha varit en slutreglering av exploateringsfrågan. Preskriptionsreglerna, se aktbilaga ÖV5, gör att man efter 37 år inte kan återkomma och åberopa exploateringsavtalet. Nu blir det istället nyttan av förrättningen som blir avgörande.

Yrkandet föranleder ingen ändring av utsänt förslag till beslut i aktbilaga ÖV5-6.

I aktbilaga YR4 framför ägarna till Ältebo 5:8 följande:

1. vissa preciseringar behövs vad gäller båtplatsservituten.

Min kommentar: Det är inte praktiskt att ange något särskilt mått för båtbyggarna. Dock kan preciseras att bryggan endast ska tillgodose härskande fastighets behov av båtplats och att bryggan därför inte får användas för uthyrning av båtplatser. Någon rätt till annat än båtbygga upplåts inte. Rätt till båtuppläggningsplats, att uppföra byggnader eller anlägga gräsmatta eller annan uteplats ingår inte i servitutet.

När det gäller rätt till väg bör precisering ske så att inga nya vägar får anläggas utöver de som finns idag.

Yrkandet föranleder således vissa preciseringar av båtservitutsupplåtelseerna.

2. rätten för anläggningsamfälligheten att avverka större träd är för stor.

Min kommentar: Det är inte rimligt att markägaren ska ha veto mot att större träd som hindrar utsikt eller annars är till olägenhet för stugägarna få tas ned. Däremot kan det vara rimligt att ett samrådstvång med markägaren införs men att anläggningsamfälligheten vid oenighet har beslutanderätten. I närmiljön till stugtomterna är detta rimligt. Eftersom det är anläggningsamfälligheten som beslutar är det inte möjligt för enskilda stugägare att själva bestämma om nedtagning av träd.

Yrkandet föranleder alltså en viss ändring av beslutsformuleringen.

3. ersättningen är för låg.

Min kommentar: Ersättningsnivån har motiverats i aktbilaga ÖV5.

Värdering är ju ingen exakt vetenskap varför en viss osäkerhet naturligtvis finns. Anmärkningen om inskränkningen på åkermarken kan visserligen vara riktig men är av marginell betydelse och ligger inom osäkerhetsmarginalen. Önkemålet om att hålla den åkermark som ligger närmast bebyggelsen öppen anser jag vara befogat.

Yrkandet föranleder ingen ändring av beslutsförslaget.

4. ersättningen för bryggsservituten är för låg då många av husen förvandlas till strandtomter.

Min kommentar: Någon rätt att utnyttja området mellan tomterna och stranden som tomt upplåts inte. Strandskyddet gäller alltså för

naturområdesmarken enligt länsstyrelsens beslut 2006-11-06, akt 2104-P10/3 i lantmäteriet arkiv.

Yrkandet föranleder ingen ändring av ersättningsnivån.

I aktbilaga YR5 framförs synpunkter som framförts också i aktbilaga YR3.

Synpunkterna och yrkandena har kommenterats ovan och föranleder ingen ändring av beslutsförslaget.

I aktbilaga YR6 framför ägarna till Ältebo 5:8 följande:

1. gångstig över åkermarken bör flyttas.

Min kommentar: Meningen om att nuvarande gångväg inte får avstängas stryks. Ersätts med skrivelse att instängsling inte får ske så att gångstig mellan stängslet och Ältebo 5:9 förhindras. Eventuella problem med störningar från betesdjur på närliggande bebyggelse får hanteras med gällande miljöskyddslagstiftning

Yrkandet föranleder alltså viss ändring av beslutsförslaget..

2. annan avgränsning av upplåtelsen för grönområde vid bostadshuset på Ältebo 5:8 bör göras.

Min kommentar: Av kostnads- och tidsskäl kan inte någon ytterligare utredning av denna fråga göras. Gränsen blir tillräckligt tydlig då den utgår från gränspunkten på Ältebo 5:22 och går mot pumphuset. För tillgodose ägarnas till Ältebo 5:8 intresse att bestämma över området närmast tomten till Ältebo 5:8 ändras upplåtelsen för gemensamhetsanläggningen så att vid oenighet om hur området mellan tomten på 5:8 och Ältebo 5:20-21 ska ägaren till 5:8 bestämma vilka träd som ska eller får tas ner.

Yrkandet föranleder alltså viss ändring av beslutsförslaget.

Sökägare

Se fastigheter och ägare, aktbilaga FA3.

Hänvisning till
författningar mm

AL Anläggningslagen (1973:1149)
FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)
SFL Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)
PBL Plan- och bygglagen

Planförhållanden

För området gäller detaljplan med enskilt huvudmannaskap. Detaljplanen antogs 2008-06-16 och vann efter överklagande laga kraft 2009-09-24. Planen är betecknad 2104-P09/3 i fastighetsregistret. Länsstyrelsen har beslutat att, områden betecknade med B (bostäder), WB₁ (bryggor får anläggas för de inom planområdet angivna bostadsfastigheterna) och lokalväg, inte ska omfattas av strandskydd.

Nuvarande detaljplan ersatte en detaljplan från 1970. Den gamla planen har beteckningen 21-TOR-3520.

Båda planerna omfattar samma område. Skillnaden är främst att den nya planen medger ökad byggnadsrätt på B-områdena samt att områden för enskilda bryggor, WB₁, lagts ut.

Fastighetsbildnings-
och anläggnings-
beslut

Skäl:

Förrättningen avser dels frågan om att bilda gemensamhetsanläggningar för delar av naturområdet i gällande detaljplan, badplats, småbåtshamn, vägar, vattentäkt och vattenledningar. Dels frågan om att trygga rätt till befintliga och nya fungerande båtplatser. I frågan om bildande av gemensamhetsanläggningar för badplats, småbåtshamn, vägar, vattentäkt och vattenledningar är ägaren till Ältebo 5:8 och stugägarna överens. Detta kan ske utan att någon ersättning betalas. När det gäller frågan om att inrätta gemensamhetsanläggning för naturområde och bilda en officialrätt för båtplatser ungefär enligt hur det ser ut idag finns ingen enighet.

Rätt till båtplatser

Den servitutsrätt till båtplatser som bildades i samband med avstyckningen av fritidsfastigheterna i området 1970, lantmäteriakt 21-TOR-3536 har inte använts av alla stugägarna. Detta beror på att hamnområdet enligt detaljplanen från 1970, där samtliga fastigheter har sina båtplatsservitut, inte är utfört så att alla får plats med sina båtar där. Detta beror troligen på att förutsättningarna för att ordna hamn för alla på denna plats inte är så bra och skulle ha lett till höga kostnader. I hamnområdet har endast en stugägare båtbyggga. Där finns också isättningsramp för båtar. De flesta stugägarna har istället anlagt bryggor i anslutning till tomterna och vid Kättilsviken. Olika åsikter finns om huruvida ägaren till Ältebo 5:8 tillåtit detta eller inte.

Yrkande finns om att bildandet av gemensamhetsanläggning för naturområdet också skulle innefatta en rätt för en nybildad samfällighetsförening att upplåta båtplatser till sina medlemmar. Jag anser att detta inte är möjligt. Man kan inte med stöd av anläggningslagen upplåta en rätt att upplåta en rätt. I stället kan samtliga befintliga och tillkommande bryggor inrättas som en gemensamhetsanläggning, men då blir bryggorna gemensamma. Om avsikten att varje stugägare ska ha rätt till utrymme för sina egna bryggor måste detta ske med servitutsupplåtelse.

Yrkande finns från stugägarna på servitutsbildning enligt aktbilaga G och H. Yrkandet har för Ältebo 5:10 ändrats enligt aktbilaga I. Antingen kan yrkandena genomföras genom att befintliga servitut ändras eller så kan befintliga servitut upphävas och ersättas med nya. Eftersom en ändring inte får leda till att servitutsbelastningen ökas eller minskas i nämnvärd mån, 7 kapitlet 3 § andra meningen fastighetsbildningslagen (FBL), kan yrkandena endast genomföras genom upphävande och nybildning.

Nybildning av servitut ska prövas enligt 7:1 FBL också villkoren i 3

och 5 kapitlen FBL ska vara uppfyllda. I 5 kapitlet är det främst båtnadsvillkoret i 5:4 FBL och planläggningsvillkoret i 5:6.2 st och fastighetskyddet i 5:8 som är aktuella.

Enligt 7:1 FBL krävs att de servitut som bildas är av väsentlig betydelse för fastigheternas ändamålsenliga användning. I ett antal rättsfall, se aktbilaga UT1, har hovrätterna, bedömt att väsentlighetsvillkoret i 6 § anläggningslagen (AL) kopplat till 12 § AL, inte är uppfyllt för att man ska kunna ianspråka mark tvångsvis för båtbygga för fastighet som kan nå landvägen. I fastighetsbildningslagen finns inte motsvarande koppling mellan väsentlighet och rätt att tvångsvis ta mark i anspråk. I FBL prövas istället frågan om väsentlighet för sig och fastighetskyddet för sig. Väsentlighetsvillkoret i fastighetsbildningslagen tar enbart sikte på att det inte ska bildas ett antal "skräpservitut" för ändamål som bättre bör tillgodoses på annat sätt t. ex. med nyttjanderättsavtal. Normalt anses rätt till båtplats uppfylla väsentlighetskravet i 7:1 FBL. Många båtplatsservitut har genom årens lopp bildats och ansetts uppfylla villkoret i 7:1 FBL. Om inrånget på tjänande fastighet blir för stort är det dock inte tillåtet att tvångsvis ianspråka marken.

I de ovan angivna rättsfallen har det inte funnits någon prövning av båtbyggornas lämplighet genom detaljplan som det finns i detta fall. I detta fall finns också speciella omständigheter som påverkar vägningen mellan behovet av servitut och skyddet för tjänande fastighet. Det är ostridigt att det var meningen att tomterna inom byggnadsplaneområdet Tummen skulle ha båtplatser. Det fick de också genom servitut på i byggnadsplanen utlagt hamnområde. De båtplatser som nu tagits i anspråk av stugägarna synes utgöra ersättning för att det skulle ha varit nära nog omöjligt eller i vart fall mycket kostsamt för ägaren till Ältebo 5:8 att i enlighet med exploateringsavtalets 3 §, se aktbilaga E, ordna tillfredställande båtplatser inom planens hamnområde. Enligt 2 § i exploateringsavtalet skulle ägaren till Ältebo 5:8 utan ersättning upplåta mark för bad och båtar. Om tanken med exploateringsavtalet också var att själva hamnanläggningen skulle upplåtas utan ersättning är oklart. Mot denna bakgrund ter sig en servitutsbildning för befintliga båtplatser inte som en särskild stor olägenhet för ägaren till Ältebo 5:8 medan det däremot är en betydande olägenhet för stugägarna att inte ha en garanterad rätt till åtkomst av sjön med båt.

Twist om båtplatser har i samband med ny detaljplan för området uppstått mellan ägaren till Ältebo 5:8 å ena sidan och ägarna till Ältebo 5:15 och 5:18 å den andra. Det resulterade i en av Gävle Tingsrätt stadfäst förlikning 2010-03-19. Förlikningen innebar att ett

arrende på 5 år uppläts för de befintliga bryggorna med en årlig avgift på 1000 kr. Vilken rätt som finns att ha enskilda bryggor som ej överensstämmer med officialservituten för båtbyggor från 1970 är oklart. Om de ska utgöra muntligt upplåtna servitut krävs att upplåtelsen skett för den 1 januari 1972. Frågan om det finns en servitutsrätt idag har dock enbart betydelse från ersättningssynpunkt men ej någon betydelse för om officialservitut kan upplåtas eller ej, se 7:1 FBL.

Eftersom prövningen här ska ske enligt fastighetsbildningslagen är det inte självklart att utfallet ska bli detsamma som i rättsfallen i aktbilaga UT1. Jag gör följande bedömning av de tillämpliga lagrummen.

7:1 FBL

Fastigheternas sjönära läge, den faktiska användningen av marken för bryggor, detaljplanens bedömning av tillåten markanvändning för bryggor, att det är typiskt för fritids- och bostadsfastigheter som har detta läge att ha tillgång till båtbygga och att det också i den tidigare förrättningen då fastigheterna avstyckades bedömdes att väsentlighetsvillkoret var uppfyllt leder fram till bedömningen att bildande av servitut för båtplatser enligt framförda yrkande är av väsentlig betydelse för berörda fastigheter. Enligt 7:1 FBL ska inte hänsyn tas till att rättighet för båtplats istället kan tillgodoses genom frivillig upplåtelse, vilket troligen blivit fallet om ej officialservitut kan bildas.

5:4 FBL

Utan någon närmare utredning kan konstateras att nyttan för de härskande fastigheterna är betydande medan intrånget på Ältebo 5:8 är ringa. Det är svårt att se att ägaren till Ältebo 5:8 skulle kunna använda de för båtplatser upplåtna områdena till något annat. De går knappast att hyra ut båtplatser till personer som bor utanför området främst p g a planbestämmelsen för WB₁-områdena som anger bryggor för de fastigheter som finns inom planområdet. Dessutom torde inte efterfrågan vara särskilt stor bl. a. med hänsyn till närheten till bostäderna i området. Se även under skälen till ersättningsbeslut, båtplatser, nedan.

5:6 och lämplighetsvillkoren i 3 kap FBL

Detaljplanen låser lokaliseringen av bryggorna. Servitut kan därför inte upplåtas enligt yrkandet i aktbilaga I.

5:8 FBL

Se ovan under bedömningen av 5:4 FBL. Ältebo 5:8:s lämplighet för sitt ändamål påverkas inte alls av servitutsupplåtelse. Ett fortsatt bråk om båtplatserna torde snarare verka värdesänkande på

fastigheten. Någon formell graderingsvärdering bedöms inte nödvändig.

Sammanfattningsvis bedömer jag trots rättsfallen i aktbilaga UT1 att servitut kan upplåtas för befintliga och nya bryggplatser.

Ägaren till Ältebo 5:8 har medgett att gemensamhetsanläggning får bildas för den brygga vid Kättilsviken som flera stugägare anlagt gemensamt, varför gemensamhetsanläggning för denna brygga kan bildas med stöd av 16 § AL. Bryggan har anlagts av dessa fastighetsägare gemensamt, det är därför uppenbart att båtnadsvillkoret i 6 § AL är uppfyllt för att inrätta bryggan som gemensamhetsanläggning. Se även under skälen till ersättningsbeslut nedan.

Genom bildande av nya båtplatsservitut resp. gemensamhetsanläggning för bryggor vid Kättilsviken blir befintliga båtplatsservitut onyttiga och kan därför upphävas enligt 7:5 och 7:10 FBL.

Servituten utformas så att befintligt nyttjande av bryggor befästs och att nya bryggor kan anläggas på samma villkor. Servituten bör också ge en rimlig rätt till anpassning till vad som är normala fritidsbåtar för varje tidsperiod.

Rätt till servitut för badbrygga

Ägaren till Ältebo 5:15, Jörgen Wiklund, har yrkat på servitut för badbrygga. Eftersom det bildas gemensamhetsanläggning för badanläggning inom området bedömer jag att det inte är av väsentlig betydelse för Ältebo 5:15, eller någon annan fastighet i området att ha både en båtbygga och en badbrygga. Servitut för badbrygga till förmån för Ältebo 5:15 strider alltså mot 7:1 FBL.

Rätt till naturområde

Naturområdet är i gällande detaljplan redovisad som allmän plats. Enligt PBL 14:15 är den som ska vara huvudman för allmän plats, där kommunen inte är huvudman, skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken. Utöver detta finns inga bestämmelser om omhändertagandet av allmänna platser där inte kommunen är huvudman. Lagstiftaren har förutsatt att detta ska regleras genom bestämmelserna i AL.

Detta betyder alltså att gemensamhetsanläggning för skötsel av naturområdet kan bildas om bestämmelserna i 6-12 §§ AL är uppfyllda.

Jag bedömer att det är av väsentlig betydelse för fastigheterna i området att ha inflytande över hur närmiljön på det som i detaljplanen är utlagt som naturområde sköts (5§ AL). Huvuddelen av åkerområdet som ingår i naturområdet saknar dock värde för andra än ägaren till Ältebo 5:8. Det är därför inte av väsentlig betydelse för tomtägarna att mer åkermark än vad de yrkat på ska ingå i gemensamhetsanläggningen:

Nyttan av att kunna påverka skötseln av skogsmarken på naturområdet bedöms överstiga den ersättning som ska betalas till markägaren och förrättningskostnaden för bildandet av gemensamhetsanläggningarna, som bedöms uppgå till ca tillsammans bedöms uppgå till ca 18 000 kr per deltagande fastighet. (6§ AL)

Någon övervägande opinion mot att inrätta skogsdelen av naturområdet som gemensamhetsanläggning finns inte (7§ AL).

Oenighet finns om vad som ska intas i gemensamhetsanläggningen för naturområde. Vid förhandlingarna om inköp av markområde från Ältebo 5:8 har en annan avgränsning gjorts än som framgår av aktbilaga G, se aktbilaga J. Markägaren yrkar på att avgränsning enligt aktbilaga J ska gälla. På sammanträdet den 18 juni yrkade stugägarna på avgränsning enligt aktbilaga G. Då normalt hela naturområdet bör ingå i gemensamhetsanläggningen bör endast sådan mark undantas som markägare och stugägare är överens om. Jag bedömer att stugägarnas yrkande om avgränsning av det naturområde som ska ingå i gemensamhetsanläggningen är rimligt och uppfyller villkoret i 8 § AL. Likaså bedömer jag att regleringen av markägarens och tomtägarnas befogenheter uppfyller villkoret i 8 § AL.

Det faktum att hela naturområdet inte upplåts som gemensamhetsanläggning bedöms inte stå i strid med gällande detaljplan (9§ AL). Skyldighet kan dock komma att uppstå enligt 14:15 PBL att också åkermark som nu inte tas med i gemensamhetsanläggningen ska ingå i denna. Så länge ingen yrkat på detta ska denna dock inte ingå i gemensamhetsanläggningen.

Att olägenhet för allmänt intresse inte uppkommer får anses vara prövat i detaljplanen (11§ AL).

Upplåtelse för gemensamhetsanläggningarna bedöms inte medföra synnerligt men för Ältebo 5:8 (12§ AL) eftersom redan planbestämmelsen om naturområde samt skogens närhet till bostadstomterna i sig innebär restriktioner som gör att ett normalt

skogs- och åkerbruk inte kan bedrivas där. Eftersom upplåtelsen för gemensamhetsanläggning Ältebo ga:2 tillgodoser ett större antal fastigheter och får anses vara av betydelse från allmän synpunkt då de har stöd i detaljplan, bedöms upplåtelse kunna ske även om synnerligt men uppstår.

Badplats, småbåtshamn vägar, vattentäkt och vattenledningar.
Eftersom ägaren till Ältebo 5:8 och stugägarna är överens om att gemensamhetsanläggning ska bildas för dessa anläggningar konstateras utan närmare motivering att villkoren i 5-12 §§ AL är uppfyllda. För undvikande av missförstånd eller oklarheter bör också dessa anläggningar vara samfälliga för de delägande fastigheterna. Villkoren i 12a § AL för överföring av fastighetstillhörighet bedöms också utan närmare motivering vara uppfyllda.

Beslut:

Nybildning och upphävande av servitut ska ske enligt beskrivning och karta, aktbilaga BE och KA.

Gemensamhetsanläggningar ska inrättas enligt beskrivning och karta, aktbilaga BE och KA.

Beslut om andelstal

Skäl:

Samma andelstal sätts för utförande och drift i gemensamhetsanläggningarna. Detta är rimligt då det är befintliga anläggningar som i allt väsentligt endast medför driftskostnader.

Berörda sakägare är också ense om att alla ska ha samma andelstal.

Beslut:

Kostnader för utförande och drift av anläggningarna ska fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstalen i andelstalslängden, aktbilaga AN.

Upplysning: Andelstal för utförande behövs även om anläggningen är befintlig, eftersom sådana andelstal också anger fastigheternas ägande av anläggningen. Detta kan ha betydelse vid omröstning på stämma. Likaså kan ersättning grundad på utförandeandelstalen bli aktuell när en fastighet inträder i anläggningen eller utträder ur den eller får sitt andelstal ändrat eller när anläggningen avvecklas.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Yrkanden

För upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning för badplats, småbåtshamn, vägar, vattentäkt och vattenledningar samt för överföring av dessa anläggningar till de deltagande fastigheterna som

en samfällighet finns inga yrkanden på ersättning.

För upplåtelse av rätt till naturområde och bryggplatser har förhandlingar förts mellan stugägarna genom sin ekonomiska förening och ägaren till Ältebo 5:8, utan att någon överenskommelse kunnat nås.

Exploateringsavtal

Från stugägarna har man hänvisat till de åtaganden som ägaren till Ältebo 5:8 gjort i det exploateringsavtal som tecknades med kommunen 1970, se aktbilaga E. När de avstyckade tomterna såldes hänvisades i köpekontrakten till exploateringsavtalet, se aktbilaga F. Här behandlas endast vad som står i exploateringsavtalet om naturområde och båtplatser eftersom det är det enda som är tvistigt.

Om exploateringsavtalet innebar att ägaren till Ältebo 5:8 skulle ha ställt i ordning båtplatser inom det område som i detaljplanen från 1970 lagts ut som hamnområde och upplåtit dessa till tomtägarna utan kostnad, men istället för att slippa kostnader sagt att stugägarna fick ordna egna bryggor vid sina tomter, skulle det te sig oskäligt att tomtägarna nu får betala för att få behålla sina bryggor.

Exploateringsavtalet är dock inte särskilt tydligt på denna punkt. I 2 § i exploateringsavtalet står att markägaren skulle upplåta mark för bad och båtar utan ersättning. I 3a § står att markägaren ska bekosta anläggande av bad- och båtplatser. I 9 § står att markägaren ska överlåta områden för bad och båtar till ekonomisk förening.

Ingenstans står det tydligt att anläggning för båtar skulle upplåtas utan ersättning. Däremot står detta tydligt vad avser vattenanläggningen i 3b §. Inte heller går det att med säkerhet fastställa att överenskommelse träffats om att utan ersättning upplåta de båtplatser som nu används. Kanske ansågs exploateringsavtalet uppfyllt i bryggdelen genom de servitut för båtplatser som upplåts i lantmäteriförrättningen då tomterna bildades 1970, arkivakt 21-TOR-3536.

När det gäller naturmarken finns inga tydliga bestämmelser i exploateringsavtalet. I 3a § sägs att markägaren ska bekosta anläggandet av andra allmänna platser. Det kan knappast avse naturområdet. I 3c § anges att markägaren inte utan kommunens medgivande får avverka skog eller göra naturingrepp. I 9 § anges att markägaren ska överlåta väg eller annan allmän plats till ekonomisk förening. Inte heller detta torde avse naturområdet. Något om att parkmark ska upplåtas utan ersättning finns inte i exploateringsavtalet.

Frågan är om exploateringsavtalet ska tillmätas någon betydelse alls i

denna förrättning. Det är ju ett avtal mellan markägaren och kommunen och inte mellan markägaren och resp. stugägare. I en dom i Göta Hovrätt, mål nr Ö 123-08, har exploateringsavtal tillerkänts verkan som om det ingåtts mellan exploitör och berörda fastighetsägare. Här hänvisas till en dom i Högsta domstolen NJA 2005 s. 142. Detta tyder alltså på att exploateringsavtalets förpliktelser skulle kunna beaktas om det åberopats i stugägarnas köpeavtal, vilket ju skett i detta fall. Samtidigt har nu lång tid gått sedan exploateringsavtalet skrevs. Fastighetsbildning med avstyckning och bildande av servitut för båtplatser skedde samma år som exploateringsavtalet skrevs, 1970. Sedan dess har inte de åtaganden som fanns i exploateringsavtalet åberopats. De krav som kan finnas mot markägaren kan därför anses preskriberade enligt 2 § preskriptionslagen (SFS 1981:130) eftersom mer än 10 år gått från att exploateringsavtalet skevs.

Sammanfattningsvis anser jag att frågan om ersättning ska bedömas utan hänsynstagande till exploateringsavtalet.

Lagregler som styr värderingen

I anläggningslagen, 13 §, hänvisas till värderingsreglerna i fastighetsbildningslagen. I FBL 5 kap. 10a§ hänvisas i första stycket till expropriationslagens (ExL) ersättningsregler. Huvudprincipen i ExL är att ersättningen skall motsvara minskningen i marknadsvärde för den fastighet som avstår utrymme. Utöver marknadsvärde minskningen tillkommer 25 % för förrättningar sökta efter 2010-08-01, vilket inte är fallet här. Ansökan i denna förrättning inkom 2007-07-03.

För mark utlagd som allmän plats, d v s naturområdet i detaljplanen, finns därutöver en särskild ersättningsregel i ExL. Det är ExL 4 kap 3a§ som anger att ersättningen skall bedömas med hänsyn till de planförhållanden som rådde före det att marken lades ut som allmän plats.

I de fall marken ej kan tas i anspråk genom inlösen enligt plan- och bygglagen (PBL), ExL etc ska man enligt FBL 5 kap 10a§ tredje stycket även ta skälig hänsyn till värdeökningen för mottagande fastighet vid ersättningsbestämmande. Om värdeökningen för tillträdande fastigheter överstiger värde minskningen för upplåtande fastighet, samt förrättningskostnader uppstår en vinst som således skall fördelas genom bestämmandet av ersättningsnivå. Vinstdelning ska tillämpas för upplåtelse av båtplatsservitut, men inte för allmänplatsmarken som ju kan inlösas enligt 14:15 PBL.

Av förarbetena till lagen framgår att vinstdelning ska göras så att man efterliknar vad som normalt hade erhållits vid en frivillig överens-

kommelse.

Ersättningen ska bestämmas i den värdenivå som gäller då anläggnings- eller fastighetsbestämmningsbeslutet tas (värdetidpunkt).

De värderingar som redovisas i det följande har gjorts tidigare än vid värdetidpunkten. Virkesvärdena har ej höjts sedan skogsvärderingen gjordes. Inte heller i övrigt finns anledning att justera värdenivåerna med anledning av tidsskillnaden mellan tidpunkt för värderingen och värdetidpunkt för beslut om ersättningen.

Utförda värderingar

Tre värderingar har gjorts i denna förrättning. Dels har markägare och stugägarna beställt en värdering som underlag för sina förhandlingar om att lösa ersättningsfrågan genom överenskommelse, se aktbilaga ÖV1. Denna värdering har i sin tur granskats av en expert för stugägarnas räkning, aktbilaga ÖV2. Jag har också utan att förordna sakkunnig beställt en värdering dels från NAI Svefa, se aktbilaga ÖV3, och dels från Skogsstyrelsen när det gäller värdet på skogs- och åkermarken, se aktbilaga ÖV4.

Värderingarna kan sammanfattas i följande tabell.

	Värderingsinstitutet Gästrikland AB, aktbil ÖV1	LRF Konsult Skogsbyrå AB, aktbil ÖV2	NAI Svefa , aktbil ÖV3	Skogsstyrelsen , aktbil ÖV4
Grönområde	4 kr/kvm	20 000 kr/ha	4 kr/kvm	321 000 kr
Båtplatser	15 000 kr/båtplats	?	?	?

Då skogsstyrelsens värdering gjorts med den avgränsning som framgår av aktbilaga J ska värdet justeras efter den avgränsning som nu beslutas. Det innebär att bestånd 12 utökas med 0,44 ha och bestånd 9 med 0,24 ha. Värdet på skogsmarken ska då ökas med $0,44 \text{ ha} * 61\,252 \text{ kr/ha} + 0,24 * 47\,609 \text{ kr/ha} = 38\,377 \text{ kr}$. Dessutom tillkommer viss reglering av 0,71 ha åkermark ytterligare. Regleringen av användningen av de ytterligare 0,71 ha åkermark, streckrastrerat på aktbilaga KA, som intas i gemensamhetsanläggningen innebär att markägaren kan fortsätta att använda marken som åkermark varför någon ersättning för inskränkning i pågående markanvändning inte ska betalas. Denna areal tas dock med för jämförelsen skull mellan råmarksvärde och pågående markanvändning. Dessa justeringar av Skogsstyrelsens värdering innebär att 8,96 ha skogsmark och 0,4 ha + 0,71 ha åkermark värderas till $317\,360 \text{ kr} + 38\,377 \text{ kr} + 5\,000 \text{ kr} + 8\,875 \text{ kr} = 369\,612 \text{ kr}$ Troligen är då åkermarken värderad något för högt.

Bedömning grönområde

Enligt ExL:s ersättningsregler ska Ältebo 5:8:s marknadsvärdeminsk-

ning ersättas. Ersättningen ska bedömas med hänsyn till de förhållanden som gällde före marken lades ut som allmän plats 1970. Då gällde utomplansbestämmelser enligt länsstyrelsens resolution 1963-07-17. Vidare gällde ett 100 meter brett strandskyddsförordnande från 1968-09-25. I översiktsplan för fritid och naturvård upprättad av Torsåkers kommun redovisades området som F-område, d v s lämpligt för exploatering för fritidsbebyggelse. Kända fornlämningar fanns inte i området.

Jag anser därför att det innan detaljplaneläggningen fanns ett förhöjt markvärde som berodde på förväntad exploatering för fritidsbebyggelse. Två oberoende värderingar har gjorts som båda kommer fram till ett ganska försiktigt bedömt råmarksvärde på ca 4 kr/kvm. Det värde Skogsstyrelsen har kommit fram till, justerat enligt ovan, om marken säljs som åker och skogsmark är 3,70 kr/kvm. LRF konsult menar att eftersom markägaren kunnat tillgodogöra sig förväntningsvärdet på marken genom exploatering av området ska bara pågående markanvändning som skogsmark ersättas, se aktbilaga ÖV2. Enligt ExL 4 kap 3a§ ska ersättningen bedömas med hänsyn till de förhållanden som rådde före det att marken lades ut som allmän plats. Denna bestämmelse ger inte utrymme för den tolkning som LRF gör.

Det är inte helt tydligt hur stor areal det upplåttna området upptar eftersom gränsen mot vattenområdet är osäker på den vassbevuxna stranden. Skogsstyrelsens värdering visar efter justeringarna ovan på en areal på 10,07 ha. Överslagsmässigt bedöms arealen till 10,1 ha. Från denna areal ska frånräknas området för småbåtshamn som är ca 0,12 ha landyta, eftersom denna yta idag redan är upplåten med servitut bildat i förrättning 21-TOR-3536. Råmarksvärdet på naturområdet om ca 10 ha blir då 400 000 kr. Jag bedömer dock att värdesänkningen på Ältebo 5:8 blir något mindre. Markägaren kommer även efter upplåtelsen till gemensamhetsanläggningen för naturområde att äga marken. Det innebär att han i viss mån kan tillgodogöra sig värdet av avverkad skog. Han kan också använda sig av den åkermark som ingår i den på kartan streckrastrerade delen av gemensamhetsanläggningen med enda inskränkningen att den ej får planteras med skog. Kanske är möjligheten till exploatering av någon enstaka tomt genom planändring inte helt utsläckt, men från sådant värde bortses här. Värdet av skogsbruket på den mark som ingår i gemensamhetsanläggningen är svårt att bedöma och beror till stor del på hur anläggningssamfälligheten och markägaren kan komma överens. Fungerar samarbetet dåligt kan markägaren inte tillgodogöra sig mer än värdet på de träd som anläggningssamfälligheten tar ned. Fungerar det bra kan värdet bli betydligt högre. Skönsmässigt uppskattar jag värdet av skogen efter upplåtelsen till 10% av

skogsbruksvärdet enligt Skogsstyrelsens värdering justerat med tillkommande arealer, se sidan 13. Kvarvarande värdet blir då $10\% \cdot 355\,737 = 35\,574$ kr. Hela åkervärdet på de 0,71 ha åkermark som fortsättningsvis kan användas som åkermark är $0,71 \cdot 7000$ kr = 5 000 kr. Jag har här värderat åkermarken som betesmark då den är sank och bäst lämpar sig som betesmark. Kvarvarande värdet på berörd del av Ältebo 5:8 bör alltså minst vara ca 40 000 kr. Mellanskillnaden, ca 360 000 kr, ska alltså utgå i ersättning. Eftersom Ältebo 5:8 blir delägare i gemensamhetsanläggningen för naturområde blir nettoersättningen som ägaren till Ältebo 5:8 får $26/27 \cdot 360\,000 = 346\,700$ kr.

Jag bedömer sammantaget att värdeminskningen till följd av att gemensamhetsanläggning för naturområde bildas på Ältebo 5:8 är 360 000 kronor.

Båtplatser

I planen utlagt område för båtplatser är inte allmän plats. För upplåtelse av servitut för båtplatser ska en ersättning betalas som liknar vad som normalt hade erhållits vid en frivillig överenskommelse (vinstdelning 5:10a § sista stycket, sista meningen). En rimlig utgångspunkt är då att ta reda på vad båtplatshyrorna i området är. Jag har inhämtat följande uppgifter:

Eskens båtklubb

400 kr/år för stor båtplats
200 kr/år för liten båtplats
100 kr/år i medlemsavgift

Näsby båtklubb

300 kr/år för båtplats vid boj
450 kr/år för kort bom
500 kr/år för långbom
250 kr/år i medlemsavgift

Planbestämmelserna innebär att ägaren till Ältebo 5:8 inte kan hyra ut båtplatser till andra än de som bor i området. Om man bortser från detta och räknar med att markägaren skulle kunna anlägga 26 båtplatser och hyra ut dessa blir den årliga intäkten i bästa fall, 750 kr per båtplats. Från denna summa ska borträknas underhållskostnader. Att anlägga en brygga för små båtar med 5-meters bommar för 26 båtar bedöms efter kontakter med fackmän på området kosta ca 450 000 – 550 000 kr exkl. moms. För att täcka denna kostnad behövs en avgift som med 5% räntekrav överstiger 865 kr före moms och 1080 kr efter moms. Vid ett högre räntekrav på 7% som bör gälla om det inte blir så lätt att hyra ut båtplatserna krävs en båthyra som överstiger 1200 kr före moms och 1514 kr efter moms. Med den prissättning som finns för båtplatser verkar det inte finnas någon ekonomisk lönsamhet i att hyra ut båtplatser. Detta skulle alltså tyda på att markägaren inte har någon alternativ användning av områdena

där båtplatserna finns.

Att ha tillgång för all framtid till en bryggplats med kort bom, vilket är det naturliga för båtar som finns i området, innebär en kostnad på mellan 7 500-17 500 kr vid en evighetskapitalisering på 4%. Då har man tillgång till en färdig brygga med kort bom. I detta fall har man endast tillgång till en plats att anlägga brygga på. Samtidigt kan man anlägga brygga själv med egen arbetsinsats till en låg kostnad. Värdet att ha bryggan nära tomten är ju också av stort värde. Enligt riktvärdena för fastighetstaxeringen för detta område har normaltomten på 2000 kvm med enskilt vatten och enskilt avlopp ett värde på 225 000 kr. Om det är en strandtomt med mindre avstånd till strand än 75 meter är värdet istället 675 000 kr. Om avståndet till strand är lika d v s mindre än 75 meter men fastigheten saknar egen strand är värdet 450 000 kr. Även om det i detta fall inte är frågan om att överföra mark så att tomterna går ned till stranden antyder värdeskillnaden på 225 000 kr att rätten att få båtplats tryggad innebär en väsentlig värdehöjning för de fastigheter som får båtplatsservitut. Frågan är då hur stor del av denna vinst som ska tillfalla Ältebo 5:8 och tomtägarna. Mot bakgrund av att ägaren till Ältebo 5:8 inte har någon annan rimlig användning för marken, att tomtägarna anlagt bryggorna som omständigheterna i övrigt i ärendet är det rimligt att den största delen av vinsten tillfaller tomtägarna. En rimlig avvägning är att en ersättning betalas som motsvarar den lägsta kostnaden för att hyra båtplats i närområdet d v s 300 kr/år kapitaliserat med 4% ränta motsvarande 7 500 kr. Det har framförts att båtplatserna vid Kättilsviken är sämre p g a det är grunt där och det finns problem med vassigenväxning. Det är därför rimligt att värdet på dessa båtplatser sätts något lägre. En sänkning till 5 000 kr för dessa bedöms skönsmässigt som rimlig. Båtplatsservitut, bildade i förrättning 21-Tor-3536, som inte går att utnyttja föranleder ingen sänkning av ersättningen. Samma område ianspråkats nu också som gemensamhetsanläggning.

Ägaren till Ältebo 5:14 som har yrkat på båtplats inom småbåtshamnen och som idag har servitut att ha båtplats där ska inte betala någon ersättning för båtplatsupplåtelse. Det bedöms inte lämpligt att ha både båtplatsservitut och gemensamhetsanläggning för småbåtshamn på samma område.

Fastighetsregleringen och upplåtelsen för gemensamhetsanläggningarna påverkar inte panträttshavares rätt i Ältebo 5:8 (Intecknat belopp 375 000 kr, pantbrevet obelånade).

Beslut:

Den nybildade samfällighetsföreningen ska till ägaren till Ältebo 5:8, c/o Lena McBride, Konsul Bomans väg 7, 181 66 Lidingö, betala 360 000 kr. Ersättningar ska i övrigt betalas enligt ersättningslängd, aktbilaga ER.

Ersättningarna ska betalas inom 30 dagar från att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Sker betalning efter sista betalningsdag ska dessutom betalas ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen, dvs. den för varje dag gällande referensräntan enligt 9 § räntelagen med tillägg av åtta procentenheter. Räntan löper från förfalldagen tills betalning sker.

Sker betalning inte inom ett år från det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft kan anläggningsbeslutet förfalla.

Tillträdesbeslut

Tillträde till båtplatsservitut och gemensamhetsanläggningar får ske så snart som alla förrättningsbeslut vunnit laga kraft och ersättningarna enligt ersättningsbeslutet är betalda.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader**Skäl:**

Enligt 5:13 FBL ska förrättningskostnaderna för bildande av båtplatsservituten fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn till nyttan av servitutsbildningen.

Enligt 28§ AL ska förrättningskostnaderna för bildande av gemensamhetsanläggningarna fördelas mellan delägarna i gemensamhetsanläggningarna efter vad som är skäligt.

Kostnaderna för bildande av båtplatsservituten ska alltså fördelas lika mellan Ältebo 5:9-13, och 5:15-34 och kostnaderna för bildande av gemensamhetsanläggningarna lika mellan Ältebo 5:8-34. Ägaren till Ältebo 5:14 som har båtplats inom småbåtshamnen och som bedöms få sin rätt tryggad där utan servitutsbildning ska inte betala någon förrättningskostnad för båtplatsservitutsbildningen.

Beslut:

Kostnaderna för bildande av båtplatsservituten ska fördelas lika mellan Ältebo 5:9-13 och 5:15-34 och kostnaderna för bildande av gemensamhetsanläggningarna lika mellan Ältebo 5:8-34.

Aktmottagare

Den nybildade samfällighetsföreningen och Lena McBride ska ha vardera ett exemplar av förrättningshandlingarna.

Avslutningsbeslut

Förrättningen avslutas.

39

Överklagande

Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäterimyndigheten
Box 47700, 117 94 Stockholm


Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den **7 februari 2013**.

Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer X07780 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Vid protokollet som är upprättat den 10 januari 2013.



Per Nilsson

Protokoll

2013-05-13

Ärendenummer

X07780

Förärrättningslantmätare

Per Nilsson

Ärende Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatsservitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

Beslut om avvisning av för sent inkommet överklagande**Skäl:**

Lantmäterimyndigheten meddelade beslut i detta ärende 2013-01-10. Tiden för överklagande gick ut 2013-02-07. Under denna tid hade inte något överklagande från Lena Lundgren inkommit. 2013-05-08 har fullmakt från Lena Lundgren för Jörgen Wiklund, se bilaga 1 till detta beslut, inkommit till mark- och miljödomstolen. Domstolen har översänt fullmakten till lantmäterimyndigheten för rättidsprövning 2013-05-10, se aktbilaga 2, till detta beslut.

Fullmakten tolkas som ett biträdande av den överklagan som undertecknats av Jörgen Wiklund och som inkommit i rätt tid.

Enligt 24 § förvaltningslagen (FL) ska rättidsprövningen göras av lantmäterimyndigheten. Paragrafen har följande lydelse:

"Den myndighet som har meddelat det överklagade beslutet prövar om skrivelsen med överklagandet har kommit in i rätt tid. Har skrivelsen kommit in för sent, skall myndigheten avvisa den, om inte annat följer av andra eller tredje stycket.

Skrivelsen skall inte avvisas, om förseningen beror på att myndigheten har lämnat klaganden en felaktig underrättelse om hur man överklagar.

Skrivelsen skall inte heller avvisas, om den inom överklagandetiden har kommit in till den myndighet som skall pröva överklagandet. I ett sådant fall skall denna myndighet vidarebefordra skrivelsen till den myndighet som har meddelat beslutet och samtidigt lämna uppgift om vilken dag skrivelsen kom in till den högre instansen."

Eftersom Lena Lundgrens biträdande av Jörgen Wiklunds överklagande kommit in efter 2013-02-07 har den kommit in för sent. Annat följer inte heller av andra eller tredje stycket i 24 § FL. Överklagandet ska därför avvisas.

Beslut:

Överklagandet från Lena Lundgren, aktbilaga 1, avvisas.

Överklagande

Har en skrivelse med överklagande avvisats på grund av att den har kommit in för sent, får avvisningsbeslutet överklagas i samma ordning som beslutet i huvudsaken (30 § FL). Överklagande av detta beslut om avvisning av överklagandet ska alltså skickas till:

Lantmäterimyndigheten
Box 47700, 117 94 Stockholm

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från beslutsdagen, d.v.s. senast den **10 juni 2013**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Vid protokollet som är upprättat den 13 maj 2013.



Per Nilsson

Protokoll

2013-05-20

Ärendenummer
X07780Förrättningslantmätare
Per Nilsson

Ärende Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatsservitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

Beslut om avvisning av för sent inkommet överklagande**Skäl:**

Lantmäterimyndigheten meddelade beslut i detta ärende 2013-01-10. Tiden för överklagande gick ut 2013-02-07. Under denna tid hade inte något överklagande från Inglis Skoog inkommit. 2013-04-25 har fullmakt från Inglis Skoog för Jörgen Wiklund, se bilaga 1 till detta beslut, inkommit till mark- och miljödomstolen. Domstolen har översänt fullmakten till lantmäterimyndigheten för rättidsprövning 2013-05-14, se aktbilaga 2, till detta beslut.

Fullmakten tolkas som ett biträdande av den överklagan som undertecknats av Jörgen Wiklund och som inkommit i rätt tid.

Enligt 24 § förvaltningslagen (FL) ska rättidsprövningen göras av lantmäterimyndigheten. Paragrafen har följande lydelse:

"Den myndighet som har meddelat det överklagade beslutet prövar om skrivelsen med överklagandet har kommit in i rätt tid. Har skrivelsen kommit in för sent, skall myndigheten avvisa den, om inte annat följer av andra eller tredje stycket.

Skrivelsen skall inte avvisas, om förseningen beror på att myndigheten har lämnat klaganden en felaktig underrättelse om hur man överklagar.

Skrivelsen skall inte heller avvisas, om den inom överklagandetiden har kommit in till den myndighet som skall pröva överklagandet. I ett sådant fall skall denna myndighet vidarebefordra skrivelsen till den myndighet som har meddelat beslutet och samtidigt lämna uppgift om vilken dag skrivelsen kom in till den högre instansen."

Eftersom Inglis Skoogs biträdande av Jörgen Wiklunds överklagande kommit in efter 2013-02-07 har den kommit in för sent. Annat följer inte heller av andra eller tredje stycket i 24 § FL. Överklagandet ska därför avvisas.

Beslut:

Överklagandet från Inglis Skoog, aktbilaga 1, avvisas.

Överklagande

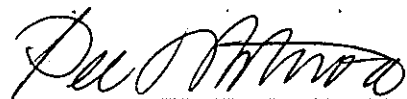
Har en skrivelse med överklagande avvisats på grund av att den har kommit in för sent, får avvisningsbeslutet överklagas i samma ordning som beslutet i huvudsaken (30 § FL). Överklagande av detta beslut om avvisning av överklagandet ska alltså skickas till:

Lantmäterimyndigheten
Box 47700, 117 94 Stockholm

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från beslutsdagen, d.v.s. senast den **17 juni 2013**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Vid protokollet som är upprättat den 20 maj 2013.



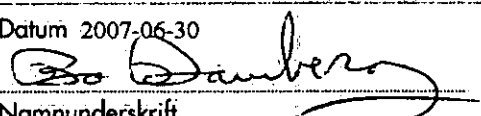
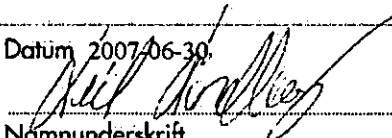
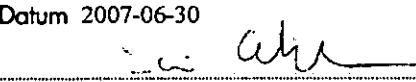
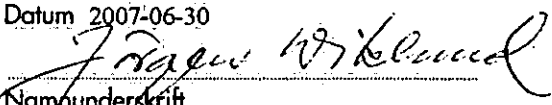
Per Nilsson

Lantmäterimyndigheten Gävleborgs län
2007-07-03
X07-780

1 (2)
Aktbilaga A

Ansökan

Jag/vi ansöker om följande lantmäteriförrättning:

Kommun	Hofors
Berörd fastighet	Ältebo 5:8 och Ältebo 5:9-5:34
Önskad åtgärd	<input type="checkbox"/> Avstyckning <input type="checkbox"/> <i>Styckningslotten ska befrias från inteckningar</i> <input type="checkbox"/> Fastighetsreglering <input type="checkbox"/> Fastighetsbestämning <input type="checkbox"/> Sammanläggning <input type="checkbox"/> Klyvning <input checked="" type="checkbox"/> Anläggningsförrättning <input type="checkbox"/> Ledningsförrättning <input type="checkbox"/> <i>Tredimensionell (3-D) fastighetsbildning</i> <input type="checkbox"/> <i>Frigörande av fastighetstillbehör</i> <input type="checkbox"/> <i>Sammanträde för att bilda samfällighetsförening</i> <input type="checkbox"/> Övrigt:
Beskrivning av önskad åtgärd	Anläggningsförrättning rörande vägar, vattentäkt och pumpanläggning, distributionssystem för vatten samt badplats båthamn, bryggor och övrig allmän platsmark inom Tummens fritidsområde.
Området ska användas till	<input type="checkbox"/> Helårsbostad <input type="checkbox"/> Fritidsbostad <input type="checkbox"/> Jord- och skogsbruk <input type="checkbox"/> Industri <input checked="" type="checkbox"/> Annot: Allmän platsmark
Handlingar som bifogas	<input type="checkbox"/> Bygglöv/förhandsbesked <input type="checkbox"/> Registreringsbevis <input type="checkbox"/> Förvärvstillstånd <input type="checkbox"/> Köpeavtal/Gåvoavtal etc <input type="checkbox"/> Kartskiss <input checked="" type="checkbox"/> Övrigt: Exploateringsavtal, Samrådshandling avseende förnyad detaljplan (under arbete)
Förrättningskostnader	Kostnaderna för förrättningen ska betalas av: Enligt lantmäterimyndighetens beslut
Aktmottagare	Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till:
Värdeintyg	<input type="checkbox"/> Jag vill att Lantmäteriet dessutom upprättar värdeintyg för lagfart, som ska betalas av:
Sökande	
Datum 2007-06-30 	Datum 2007-06-30 
Namnunderskrift Namnförtydligande: Bo Damberg	Namnunderskrift Namnförtydligande: Leif Lindberg
Datum 2007-06-30 	Datum 2007-06-30 
Namnunderskrift Namnförtydligande: Sören Ohlsson	Namnunderskrift Namnförtydligande: Jörgen Wiklund

070-3187592

Var god vänd!

Erik Matz Advokatbyrå

1

Advokat Johan Matz

Advokat Åke Söderman

Advokat Gunnar Bergsten

Kamrer Sven Goop

Lantmäteriet
801 82 Gävle

Lantmäteriet

lak. 2010 -01- 25

Dnr.....

Ärendenummer X07780, Gemensamhetsanläggning för Tummens fritidsområde

Jag företräder Halvard Holmström. Han äger Ältebo 5:8, d.v.s. det gamla hemmanet som är stamfastighet för de 26 tomterna.

Det är Halvards uppfattning att den begärda gemensamhetsanläggningen inte behövs och att om det inte finns ett brett intresse av den så ska den inte införas. Redan när exploateringen av området inleddes i början av 1970-talet förutsattes det i exploateringsavtalet med kommunen att vägar och andra gemensamma områden skulle överlåtas till en ekonomisk förening. Men det blev inte av. När tomterna hade sålts valde fastighetsägarna att istället bilda ekonomisk förening utan att rätten till marken formellt överfördes till den och det har under alla år sedan dess fungerat fullt tillfredsställande.

Syftet med ansökningsen är inte heller att få till stånd en ny förvaltning av vägar, vattenledningar m.m. Ansökningsen har istället kommit till stånd för att några tomtägare vill ta över dispositionsrätten till strandområdena, inte för gemensamt bruk utan för att tillgodose sina enskilda angelägenheter.

Bakgrunden till detta önskemål är att ungefär samtidigt med att Holmström inledde planeringen av sin exploatering i slutet av 1960-talet så införde länsstyrelsen strandskyddsbestämmelser i området. Holmström förbjöds därigenom att planera för någon exploatering av de strandnära delarna. Mycket snart efter det att tomterna bebyggts framförde dock en del tomtägare önskemål om att få uppföra egna bryggor i närheten av sina tomter. Holmström förklarade då att det var förbjudet enligt strandskyddsbestämmelserna och att han för den skull inte disponerade över vad man fick eller inte fick men att om någon ville bygga så fick man göra det på egen risk att någon myndighet krävde att det skulle rivas. Därefter har det uppförts ett tio-tal enskilda bryggor längs stranden som under åren byggts på med soldäck, grillplatser m.m. I samband med den nya planläggningen uppmärksammades emellertid att strandskyddsbestämmelserna upphävdes redan 1975 och i den nya planen har det nu införts undantag från det i övrigt gällande strandskyddet. Därmed står det klart att strandområdena numera kan disponeras i första hand av markägaren och Holmström har för den skull sagt ifrån att han inte vill att bryggorna m.m. ska vara kvar utan hans medgivande. Det är det som några tomtägare inte vill acceptera utan istället vill man genom förrättningen få ta över rätten att ha kvar sina enskilda bryggor på Holmströms mark.

Erik Matz Advokatbyrå HB. Org.nr 916941-4365. Innehar F-skattebevis

POSTADRESS

Box 83
795 22 RÄTTVIK

BESÖKSADRESS

Vasagatan 2
RÄTTVIK

TELEFON

Växel 0248-79 79 80
Fax 0248-518 85

POSTGIRO

3 42 95 - 6
36 48 68 - 0

BANKGIRO

775-1167
469-9138

E-post: info@ematz.se

Hemsida: www.ematz.se

Holmström motsätter sig emellertid inte att det inrättas en gemensamhetsanläggning till att omfatta vägarna och vattenförsörjningen. Han ser inte heller något hinder mot att badplats och båthamn inom de områden som avsatts härför i planen får ingå i en gemensamhetsanläggning.

Däremot bestrider han att skogs-, strand- och vattenområdena får överförs till en gemensamhetsanläggning.

Naturmark är i sig ingen anläggning. Och vare sig av ansökningen eller på annat sätt framgår det att avsikten är att några gemensamma anläggningar ska inrättas inom dessa områden och som marken behöver avstås för. Redan av den anledningen finns det ingen grund för en gemensamhetsanläggning.

Det finns inte heller något stöd för att det är av väsentlig betydelse för någon av tomtarna inom området att naturmarken inrättas som gemensamhetsanläggning för dem. Alla i området har redan enligt allemansrätten det tillträde till markerna som behövs. Och det finns över huvud taget inte några ekonomiska fördelar av att inrätta en gemensamhetsanläggning av dessa områden, som kan uppväga de kostnader m.m. som förfarandet för med sig.

I kostnaderna och olägenheterna i övrigt ingår inte minst det förhållandet att markerna för närvarande är föremål för aktivt skogsbruk och bl.a. omfattas av skogsbruksplan. Det strider mot jordförvärvslagen och andra jordpolitiska riktlinjer att en grupp fritidshusägare ska omhänderha den verksamheten. Och det strider mot fastighetsbildningsreglerna att det med en fastighet som avstyckats som fritidshustomt skall följa ansvar för skogsbruket.

Det förhållandet att detaljplanen omfattar även naturområdena utgör inte heller något stöd för att dessa skall ingå i en gemensamhetsanläggning. PBL och detaljplanen har inga bestämmelser om hur allmänplatsmarken ska omhänderhas när det inte är kommunen som är huvudman. Det måste finnas andra bestämmelser till stöd för att anordna ett huvudmannaskap.

Vad gäller planens betydelse finns det också anledning att se närmare på Regeringens motivering till sitt beslut att fastställa planen. De framhåller inledningsvis särskilt att de enligt PBL bara får antingen fastsätta eller upphäva planen i dess helhet, inte fastställa ett mindre område än vad kommunens planbeslut avser. Och Regeringen finner att planen inte kan anses medföra olägenheter av sådan betydelse för Holmström eller åsidosätter hans intressen på ett sådant sätt att planen av det skälet inte kan godtas. Det är vår uppfattning att Regeringen genom att använda det svaga ordet godtas ger uttryck åt att rätteligen borde planen inte omfatta naturområdena men eftersom det inte går att undanta dem så väger det tyngre att planens övriga delar får bli bestående. Och vi menar att i den avvägningen ingår att Holmströms intressen kan bli i huvudsak tillgodo-

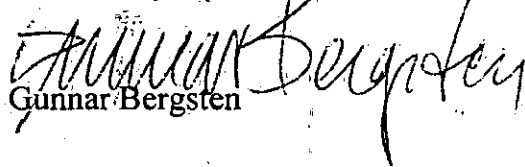
sedda genom att hans marker inte överförs till en gemensamhetsanläggning utan får bli kvar under markägarens huvudmannaskap.

Det måste enligt vår mening också komma att framgå att om markerna överförs till en gemensamhetsanläggning så ingår det likväl inte i ändamålet för anläggningen att upplåta mark till enskilt nyttjande.

Och slutligen är det också vår uppfattning att om marken ändå överförs till en gemensamhetsanläggning så skall den värderas och Holmström skall tillerkännas ersättning för upplåtelsen med hänsyn inte bara till att det är fråga om naturmark utan även till det exploateringsvärdet som finns på grund av de byggrättigheter som undantagen i strandskyddet ger utrymme för.

Rättvik, den 22 januari 2010

Med vänliga hälsningar


Gunnar Bergsten

Förslag till förättning 2010
2010-01-28

1. Fri sikt mot sjön till samtliga fastigheter. Enligt gamla avtalet (se 1970). Det vill säga att varje fastighetsägare håller "fritt" för sjöutsikt för grannar.
2. Fastighetsägarna inte odla så de skymmer sjöutsikt för grannar
3. Vem ser till att det röjs på Naturområden så fri sjöutsikt erhålles och det är ett vårdat område
4. Kunna gå runt området (promenadstigen) behålls samt att det görs fler runt hela udden enligt kartan som vi fastighetsägare erållit. D v s i södra delen där det nu är totalt igenvuxet
5. Janssons (Fastighet 5 :32) häck på Halvards mark bör tas bort helt och andra träd/buskar som skymmer sjöutsikten för grannar.
- ✓ 6. Sjövattenledningar. Att dessa kan ligga ovanjord till sjön för att användas till bevattning/biltvätt m m så inte brunnsvattnet används.
- ✓ 7. Servitut på vattenledning på privata tomter! Det finns inte idag. Skulle vara förödande om någon får för sig att gräva/bygga precis ovan vattenledningen på en privat tomt.
8. Sjöutsikt enligt gamla avtal el byggplan
9. Ska inte samtliga ha 3-kammars brunnar med godkänd infiltration? Är det verkligen det i verkligheten?

10. ^{Jag} Behöver båtplats

rotokoll fört vid styrelsemöte den 13 augusti 1975.

Aktbilaga D

4 sidor

Ervarande:

.Holmström, M.Nilsson, L.Omenamäki, H.Lindström,
.Lindmark, P.G.Eriksson, T.Karlsson

Holmström informerade om sina åtagande betr. båtbrygga och båthamn. Enligt exploateringsavtalet har han uppfyllt de åtagande som upptagits där. Holmström nämnde också att han gått under kontroll av berörd myndighet till slutesiktningen för tre år sedan. Till besiktningen var i första skedet ingen rån föreningen kallad då kommunen ansåg att detta inte var ödvändigt. På Holmströms rekommendation kallades dock föreningen. Kallade från kommunen var Tagesson, Sand, Edström. Holmström står också fast vid sitt tidigare åtagande att bidra med 1000:-. Avsikten var att göra området attraktivt och sälja tomter.

Om någon har annan uppfattning när det gäller tolkningen av exploateringsavtalet rekommenderar Holmström att man tar kontakt med kommunen.

betr. de 1000:- som Holmström skjuter till är det under förutsättning att det blir en båthamn.

Om det gäller området i övrigt så skall avstädnigen garanteras. Tidpunkt för detta har ej fastställts.

.G.Eriksson frågade om alla har samma rätt när det gäller åtplatser. Är det tomtägaren eller markägaren som bestämmer? .n. kände han det som att han var tvungen att flytta sin båtrån nuv. plats. Holmström ansåg det var naturligt att den som hade sjötomt lade sin båt nedanför sin tomt. Nilsson meddelade att kommunen tog vederbörlig hänsyn till varandra så borde de finnas plats för alla. Eriksson kände sig ej tillfredställd med svaret.

ryggan, bron.

Det bör göras så hög att man kommer med båt under. G:a l m
användan. Holmström ritat förslag.

Des Nilsson tar ut Hofors L.B.C. och begär in kostnadsförslag på uppgrävning av infart.
Mötet avslutades.

Id protokollet

T.Karlsson

Protokoll fört vid Fritidsbyn Tummen ekonomisk förenings
årsmöte den 29 maj 1976.

Närvarande. Fam. M.Nilsson, Fam. PG Eriksson, Fam..K Eriksson,
Fam..Å Hansson, Fam..L Omenamäki, Fam. H.Lindström, Fam. H. Holmström,
K.Phil, S. Pettersson, E. Andersson, K.Almen, Palm, T.Karlsson.

1.. Att leda årsmötesförhandlingarna valdes M.Nilsson.

Till protokollförare valdes T.Karlsson.

2.. Att justera dagens protokoll valdes K.Almen och Palm.

3.. Stämman har i behörig ordning utlysts.

4.. Styrelsens årsberättelse för verksamhetsåret 1975 godkändes
utan anmärkning.

5.. Revisionsberättelsen för verksamhetsåret 1975 upplästes och
godkändes utan anmärkning.

6.. Kassören S.Pettersson redogjorde för föreningens ekonomiska
ställning räkenskapsåret 1975. L.Lager ville veta orsaken till
att så stort belopp fanns på postgirot som inte gav ränta.
Kassören motiverade med att han förberett för utgifter till båt-
hamn. Penningtransaktioner underlättas väsentligt via postgirot.
Balansräkningen godkändes

7.. Ansvarsfrihet beviljades styrelsen för verksamhetsåret 1975.

8.. Årsmötet beslutade enl. styrelsens förslag att 300,- avsätts
till dispositionsfonden. Återstoden 3463,- och 27 öre överföres i
ny räkning.

9.. Mötet beslutade att ingen ersättning skall utgå till styrelse-
ledamöterna.

10.. Att ingå i styrelsen för två år valdes K.Phil, P.G.Eriksson
och L.Omenamäki. Till suppleanter valdes H.Holmström och N.Olsson.

11.. Till revisorer valdes S.Pettersson och K.Almen med M.Andersson

12.

Styrelsens förslag till budget motiverades av ordföranden M Nilsson. ~~Beträffande utgifter till båthamn framförde S Pettersson frågan om båthamnen verkligen kommer att utnyttjas. I detta sammanhang uppstod en het debatt om bryggor, båtplatser och båthamn. Man enades om att pengar skall avsättas till båthamn och styrelsens förslag till budget godkändes. Beträffande bryggor enades man om följande förslag. De bryggor som finns i dag får vara kvar. Om krav på flera bryggor framkommer skall styrelsen restriktivt bedöma och avgöra om kravet skall tillgodoseas.~~

13.

Tidigare bordlagd fråga om fotbollsplan bordlägges tills någon tar upp frågan på nytt.

14.

För utformning och färdigställande av bro och båthamn utsågs H Holmström (sammankallande) R G Eriksson, K Almén, H Lindström och L Lager.

15.

Övriga frågor

15.1

Beträffande saltning av ca 1 km väg beslöts att man till våren -77 tar in kostnadsförslag på detta.

15.2

För att undvika att vägdamm förstör trevnaden för oss inom fritidsområdet uppmanas alla stugägare med familjer att respektera hastighetsbegränsningen. Då inga fler frågor togs upp avslutades årsmötet. Fru Helga bjöd på kaffe.

Vid protokollet:

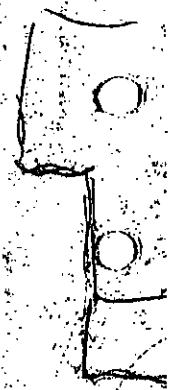
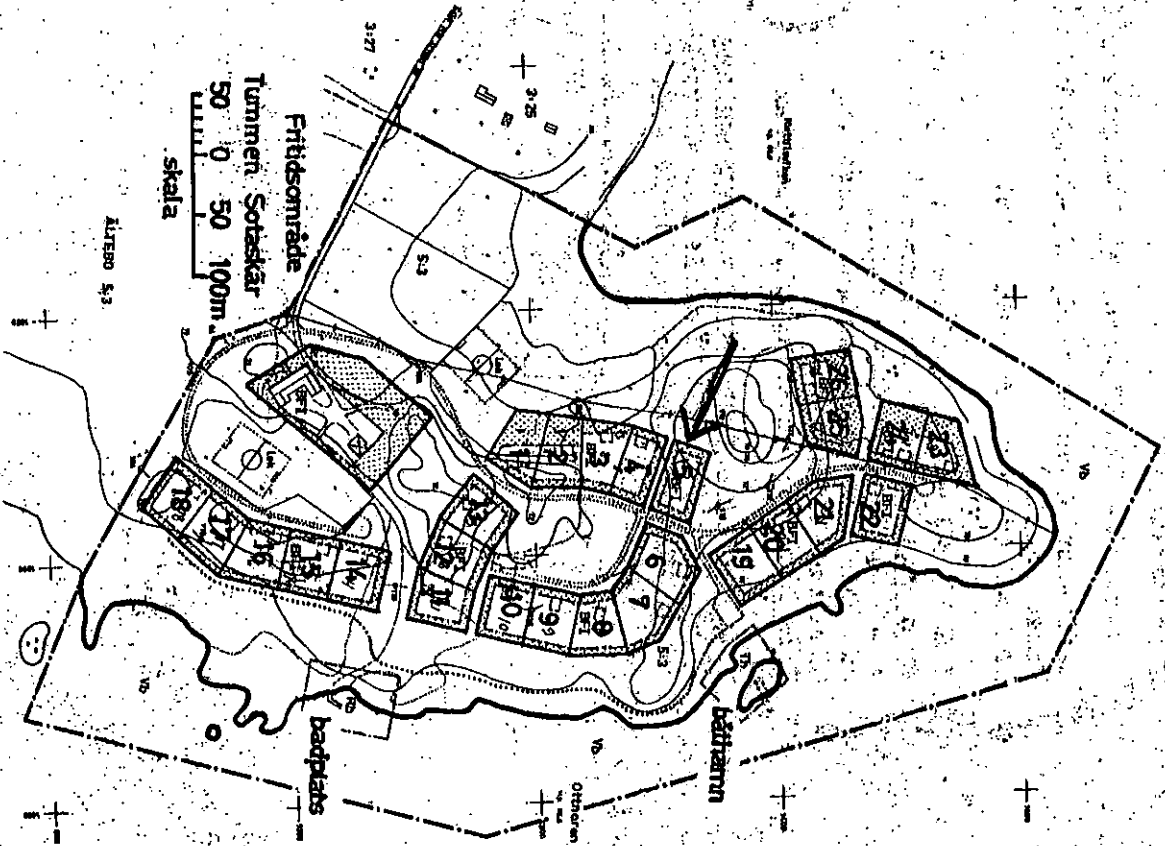
Tage Karlsson

Justeras:

.....

Justeras:

.....



BYGGNADSPLAN
 Lämnatverks planskiss, Gävle, har 1969 upprättat byggnadsplan för området. Samtliga berörda myndigheter har förhandsgranskat förslaget utan erinran. Planen godkändes i febr. 1970 av Forsäkers kommun och innehåller i n. hos lämnatverks plan för fastskatteläse. I omläsningsplanen har på exploaterens bekostnad bestämts hos lämnatverket.
 Planområdet omfattar ca 23 ha landområde. Härav har ca 6 ha utlagts som byggnadsmark d. v. s. 26% av marken utnyttjas för bebyggelse. Totalt omfattar planen 27 tomter varav en tomt är utlagd för befintligt bostadshus med tillhörande ekonomibyggnader. Den framtida folkmängden, när området är utbyggt, kan beräknas bli maximalt 100 personer. Tomterna har en areal av ca 2000 kvm eller större. Tomtöverskillingen 1970 beräknas begränsas till tomterna 1-13.

BESKRIVNING
 Området och Årheboströ är ett ca 11 km. sammanhängande och symmetriska vackert sjösystem. Fritidsområdet utgör en tunnlänkande udd i Områdens nordöstra del. Udden har omväxlande och varierande natur. Den är svagt kuperad med tre högnaturer ca 10 m över vattennivån. Huvuddelen av området är beväxt med blandskog, som öppnas av tre partier åker och ängsmark. Inre delen av Kettilsvikens strand är växtbevuxen och utgör badplats för ett mycket rikt fågelliv. Bland de arter som här förekommer kan nämnas svanar. Den upplåtna badplatsen har tidigare anlitats av närliggande befolkning. Vattendjupet är lämpligt för bad. Området är känt för sitt rena vatten. Viss uppgrävning kan dock ske då boten vid badplatsen är täckt av ett tunt lager dy.
 Efter pågående gellring av skogen beräknas sjöutsikt erhållas från samtliga tomter. De flesta tomterna ligger 30-100 m från stranden med fri utsikt över sjön. Skräprika platser är upplåtna för gemensamma bad och badplatser. Tingt hindrar dock respektive tomthägnare att ordna egna bad och badbryggor i anslutning till tomten.

Vägarna till området utgör statsbidragsvägar av god standard. För vägnarnas underhåll och vinstverksamhet ansvarar särskilda vägsamfundigheter, som förbundet sig att hålla vägar på en god standard skick såväl sommar som vinter. Dessa vägar ansluter till allmänna vägar 518 i Hammarby, till allmänna vägen 515 ca 1,5 km öster om Forsäkers centrum och till riksvägen 68 ca 1 km norr om Forsäkers centrum.

MARKBESKÄFFENHET
 På geologiska kartblad "Storvik" anges markbeskaffenheten till största delen som morän vilket även bekräftar av vad som kunnat iakttagas i de provgropar som uppräglats i samband med infiltrationsprovet. Inom en del av området är moränen överlagrad av portlacker ler till något över en meters mäktighet där den observerats som mättigast. Moränen under leran visade sig vara grusig varför marken har ganska stor infiltrationsförmåga, god dräneringsförmåga och symmetriska god vättilighet.

EXPLOATERENS FÖRPLIKELSE
 Exploateraren har den 19.2.70 träffat avtal med Forsäkers kommun där han bl. a. förpliktat sig att anlägga vägar inom området, uppföra väntanverk och anlägga sommarvattenledningar på sätt som utretts av ingenjören Gunnar Lindstedt, Gävle. För rätta fullgörandet av dessa skyldigheter har exploateraren lämnat säkerhet 50.000 kronor.

AVLÖPP
 För ett varje tomthägnare skall ha valfrihet kan två typer av infiltrationsanläggningar: årlagskomma. Typ I (riktning nr 6922 i Ingenjör Landsneds VA utredning) är avsedd för tvätt-, disk-, dusch och WC-avloppsvatten. Typ II (riktning nr 6923) är avsedd endast för tvätt-, disk-, och duschavloppsvatten. Den som väljer typ II från början kan dock komplettera anläggningen senare för WC-avlopp, men detta förklaringssett torde bli avsevärt dyrare än att från början välja typ I. Sam-regel bör infiltrationsanläggning placeras 15-20 m från bostadshus.

SLÄSTRÖM
 Gennem Storviks Krafts AB framdrages erforderliga elledningar till komparter. Anslutningsavgiften har uppskattats till 500 kr per tomt.

ÖVRIGT
 Upplysningar ämnas av exploateraren, ingenjör H. Holmström, Korpvägen 16 D, 802 26 Gävle. Tel. 026/18 59 59.

Aktbilaga DP

2008-11-11

Granskningskod 5 för att de är skilda från
den som gäller för andra kommuner.
Kontrollera att alla villkor för skiljaktighet
är uppfyllt.
Skiljaktighet kan inte tillämpas på skiljaktigheter
som inte är skiljaktigheter enligt denna bestämmelse.
Lagtext
För att kunna tillämpa bestämmelsen i denna lagtext

56

PLANKARTA

X=676500

Y=642200

PLANBESTÄMMLER
För att kunna tillämpa bestämmelsen i denna lagtext
för att kunna tillämpa bestämmelsen i denna lagtext

GRÄNSBETEDELNINGAR
Kontrollera att alla villkor för skiljaktighet
är uppfyllt.

ANVÄNING AV ALLMÄN PLATS
Vg som rör i huvudsak
Vg som rör i huvudsak
Vg som rör i huvudsak

ANVÄNING AV KVARTERSMARK
B
B
B

VATTENRÄTZEN
W
WB
WB

UTRITTJÄMNBED
C₁ 17%
C₂ 1000
C₃ 100

BEGREPP AV MARKS BETYDELSE
Markens betydelse
Markens betydelse

MARKS ANORDNING
M

PLACERING, UTRÖPPNING, UTRÖPPNING
P
P

UTRÖPPNING
S
S
S

UTRÖPPNING
S
S
S

UTRÖPPNING
S
S
S

UTRÖPPNING
S
S
S

UTRÖPPNING
S
S
S

UTRÖPPNING
S
S
S

UTRÖPPNING
S
S
S

UTRÖPPNING
S
S
S

UTRÖPPNING
S
S
S

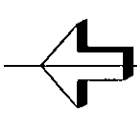
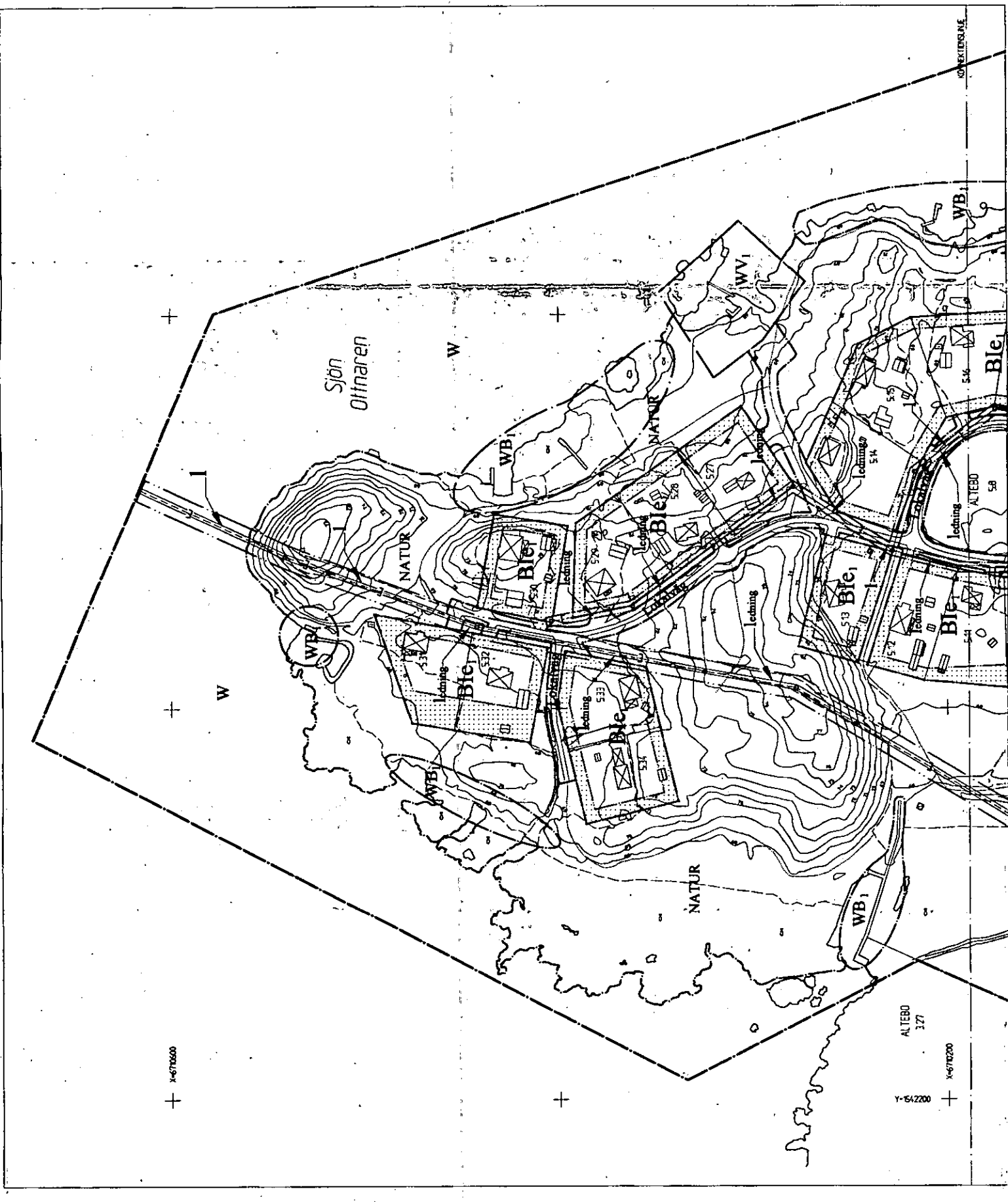
UTRÖPPNING
S
S
S

UTRÖPPNING
S
S
S

UTRÖPPNING
S
S
S

UTRÖPPNING
S
S
S

UTRÖPPNING
S
S
S



Detaljplan för område av kommunalstyrelsen
i Hälso kommun 2008-08-16 84

Den tekniska
kontrollen

DETAILPLAN	Övriga handlingar	Granskningskod
NORRALT PLANFÖRÄNDRING	<input type="checkbox"/> Planbeskrivning	57
PLANKARTA med bestämmelser	<input type="checkbox"/> Planbeskrivning	58
	<input type="checkbox"/> Kartor och utdrag	59
	<input type="checkbox"/> Samrådskommunikation	60

Detaljplan för Tummers friluftshusområde,
fastigheten Ålrebo 58 m. fl.
Hälso kommun, Gästriklands län. Blad 1

ANTAGANDEHANDLING	Antagandets datum	Antagandets nummer
	11 april 2008	D547

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50



Granskningskod 5 för att de är skilda från
den som gäller för andra kommuner.
Kontrollera att alla villkor för skiljaktighet
är uppfyllt.
Skiljaktighet kan inte tillämpas på skiljaktigheter
som inte är skiljaktigheter enligt denna bestämmelse.
Lagtext
För att kunna tillämpa bestämmelsen i denna lagtext

Lantmäterimyndigheten
Gävleborgs län

2007-07-03

X07-780

Exploateringsavtal

Mellan Torsåkers kommun genom dess kommunalnämnd, å ena, samt Halvard Holmström, Gävle, nedan kallad exploatören, å andra sidan, träffas följande avtal om exploatering av det område, som utmärkts med grov, punktstreckad begränsningslinje på den karta, vilken jämte beskrivning och byggnadsplanebestämmelser innehåller förslag till byggnadsplan för den del av fastigheten Ältsbo 5:3 i Torsåkers kommun och socken, förslaget upprättat av lantmäteriets plansektion i februari 1969.

§ 1.

Parterna förutsätter dels att fullmäktige före den 1/8 1970 genom beslut, som vinner laga kraft, antager ovannämnda förslag till byggnadsplan och godkänner detta avtal, dels att byggnadsplan i vad avser exploateringsområdet blir fastställd i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget. Därest någon av dessa förutsättningar icke uppfylles, är detta avtal till alla delar förfallet.

Exploatören bekostar grundkarta och byggnadsplane förslag för exploateringsområdet samt erforderliga utredningar för anläggning, som enligt 3 § skall ombesörjas av honom.

§ 2.

~~Exploatören upplåter utan ersättning till förening, som anges i 9§, plats avsedd för bad och båtar, samt de delar av exploateringsområdet, som enligt byggnadsplane förslaget avses för vägar och parkeringsplatser på sätt som förelägges vid blivande lantmäteriförrättning.~~

Exploatören skall snarast efter planfastställelsen på egen bekostnad föranstalta om lantmäteriförrättning som kan erfordras för de upplåtna områdena.

~~Fångeshandlingsoch dylika ändringar för bad, båtar, vägar och parkeringsplatser avsedda marken överlämnas av exploatören till ifrågavarande förening snarast möjligt efter föreningens bildande.~~

Exploatören är vidare skyldig att, om kommunen så påfordrar - på plats som hälsovårdsnämnden finner godtagbar - vederlagsfritt till kommunen upplåta mark till avstjälningsplats för exploateringsområdets behov.

§ 3.

Exploatören förbinder sig att

- a) ombesörja och bekosta anläggandet av dels vägar och andra allmänna platser inklusive erforderliga parkeringsplatser, gångvägar, lekplatser, bad- och båtplats, enligt utredning av lantmäteriets plansektion

den 1.9. 1969 och dels anläggning för vattenförsörjning, enligt utredning av Gunnar Lindstedt den 10 september 1969.

- b) Till nedan i 9 § angiven förening utan vederlag med full äganderätt överlåta anläggningen för vattenförsörjning, beträffande servicledning dock endast delen fram till tomtgräns - jämte inmåtningsritningarna för anläggningen,
- c) på exploateringsområdet icke utan kommunens godkännande avverka skog eller göra andra ingrepp i naturen, som kan inverka menligt med hänsyn till områdets avsedda användning, samt att efter skogsavverkning och dylikt avstäda området.

§ 4.

I 3 § a) angivna anläggningar skall utföras av entreprenör, som godkänts av kommunen. Innan programhandlingar utsändes för anbudsgivning och innan entreprenadkontrakt tecknas, skall exploatören inhämta kommunens godkännande av respektive handlingar.

§ 5.

Exploatören upplåter till förmån för den fastighet eller de fastigheter, som kommunen bestämmer, servitut, avseende rätt att utan ersättning på kvartersmark nedlägga och för all framtid bibehålla ledningar för vatten, avlopp, elektricitet eller annat ävensom att utföra erforderliga inspektioner samt reparations- eller ombyggnadsarbeten å desamma. Servitutsrättigheterna skall säkerställas antingen genom jorddelningsservitut i samband med tomtplatsernas avstyckande eller, där sådant servitut ej kan tillskapas, genom inteckning i berörda fastigheter.

För intrång eller skada i samband med servitutsrättigheternas begagnande utgår skälig ersättning.

§ 6.

Kommunen äger rätt att över anläggningsarbetena utöva den kontroll kommunen finner lämplig. Exploatören förbinder sig att ersätta kommunen kostnaderna för kontrollen intill ett belopp av 1.000 kronor.

Sedan anläggningen färdigställt, skall den av exploatören anmälas för slutbesiktning, varom kommunen har att föranstalta snarast möjligt.

Exploatören ikläder sig garanti för de avtalade arbetenas kontraktsenliga beskaffenhet under en tid av två år, räknat från dag, som anges i utlåtande över slutbesiktningen. Under garantitiden framträdande fel och brister skall av exploatören utan dröjsmål avhjälpas. Åsidosätter exploatören vad sålunda åligger honom, äger kommunen utföra arbetet på hans bekostnad. Omedelbart före garantitidens utgång skall, om kommunen så påfordrar, hållas garantibesiktning. Exploatören gäldar kostnaderna för slut- och garantibesiktningar.

Beträffande kontroll, besiktning och garantiansvar gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivits därom i de av Svenska Teknolog-

föreningen rekommenderade allmänna bestämmelserna för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader.

Skall anläggning, som avses i 3 § handhas av annan än kommunen, äger kommunen att till denne överlåta sin på exploatörens garantiansvar grundade rätt.

§ 7.

Därest exploatören icke rätteligen fullgör de arbeten som det åligger honom att ombesörja enligt 3 § a) äger kommunen utföra vad som brister, varvid exploatören blir skyldig bestrida kostnaderna härför.

§ 8.

~~Vägar och övriga allmänna platser inom exploateringsområdet skall~~ ~~snarast möjligt efter färdigställandet övertagas till~~ ~~väghållning och~~ ~~underhåll av vägförening, bildad jämlikt lagen om enskilda vägar, eller~~ till i § 9 nämnda ~~ekonomiska förening~~. Intill dess dylikt övertagande skett, ansvarar exploatören för skötsel och underhåll av vägar och allmänna platser i övrigt.

§ 9.

~~1. 2. § angivet specialområde för bad och båtar, de områden som avses~~ ~~för väg eller annan allmän plats samt den för exploateringsområdet gemensamma anläggningen för vatten, avses för framtiden skola handhas av~~ ~~tomtagarna inom exploateringsområdet genom en ekonomisk förening~~. Områdena skall överlåtas till föreningen så snart föreningen bildats. Överlåtelse av anläggningen skall ske snarast möjligt efter färdigställandet.

Intill dess nu angivna överlåtelser ägt rum, ombesörjer exploatören skötseln av respektive områden och anläggningar. Det åligger exploatören tillse, att i föreningens stadgar intages bestämmelser, att - om kommunen anser det påkallat för att en tillfredsställande lösning av vatten- och avloppsfrågorna för området ensamt eller gemensamt med annat bebyggelseområde skall ernås - föreningen skall upphöra med sin verksamhet beträffande vatten- och avloppsanläggningen och utan vederlag till kommunen överlåta densamma med tillhörande rättigheter.

§ 10.

Anläggningsarbetena skall utföras i sådan takt, att anläggningarna på ett tillfredsställande sätt kan tjäna bebyggelsen inom området. På begäran av kommunen har exploatören att efter samråd med kommunen upprätta en tidplan för arbetenas bedrivande.

§ 11.

~~Exploatören förbinder sig att vid försäljning av tomtpplatser inom området i köpekontrakten intaga bestämmelser enligt vilka köparen~~

1. ålägges ~~skyldighet~~

~~att ingå i förening, som avses i 9 § här ovan, samt att därest fastig-~~

heten överlätes, genom överlåtelseavtalet överföra denna skyldighet på nye ägaren,

2. erinras om

- a) skyldigheten att söka byggnadslov för ny-, till- eller ombyggnad å fastigheten,
- b) skyldigheten att, därest kommunal renhållning för området kommer till stånd, erlægga därför utgående avgifter till kommunen, samt
- c) förbudet mot att utan hälsovårdsnämndens medgivande anordna vattenklosett och

3. upplyses om de förpliktelser avseende gemensamhetsanordningar, som exploatören enligt detta avtal åtagit sig.

§ 12.

För rätta fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt avtalet skall exploatören vid detta avtals undertecknande ställa säkerhet - uppgående till 50.000:- kronor - som kommunen finner godtagbar. Av denna säkerhet skall kommunen, i den mån exploatören utför anläggningarna enligt detta avtal och kommunen godkänner desamma, återlämna så stor del, att den resterande säkerheten enligt kommunens bedömning är betryggande för rätta fullgörandet av exploatörens återstående skyldigheter.

§ 13.

Detta avtal får icke av exploatören utan kommunens medgivande överlätas på annan.

Avtalet är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Torsåker den 18/2 1970.

N. Sundelin
.....
/N. Sundelin/
.....

Nisse Sundelin egenhändiga namnteckning bevittna:

Tommy Karlén
.....
Per-Olof Carlsson
.....
Emmanuel Carlsson
.....

Gävle den 19/2 1970.

Halvard Holmström
.....
.....

Halvard Holmströms egenhändiga namnteckning bevittna:

H. Gustavsson
.....
Tommy Carlsson
.....
.....

Ersättningslängd

Aktbilaga ER

2013-01-10

Ärendenummer

X07780

Förrättningslantmätare

Per Nilsson

Ärende Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatsservitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

Ägarna till nedanstående fastigheter ska till ägaren till Ältebo 5:8, c/o Lena McBride, Konsul Bomans väg 7, 181 66 Lidingö, erlagga ersättningar enligt nedan. Ersättningarna ska betalas inom 30 dagar från att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Sker betalning efter sista betalningsdag betalas dessutom ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen, dvs. den för varje dag gällande referensräntan enligt 9 § räntelagen med tillägg av åtta procentenheter. Räntan löper från förfallodagen tills betalning sker.

Fastighet som ska betala ersättning Ägare			Ersättning kr
KOMMUN: HOFORS			
ÄLTEBO 5:9 Per Gunnar Eriksson, Lagfaren ägare 1/1 Dalagatan 12 Lgh 1304 811 31 SANDVIKEN			5000
ÄLTEBO 5:10 Anna Katarina Stjärnsten, Lagfaren ägare 1/2 Majorsgatan 26 D 802 67 GÄVLE Bengt Olov Stjärnsten, Lagfaren ägare 1/2 Majorsgatan 26 D 802 67 GÄVLE			5000
ÄLTEBO 5:11 Lars Göran Eriksson, Lagfaren ägare 1/1 Erik-Mårs Väg 15 813 94 TORSÄKER			5000
ÄLTEBO 5:12 Kenth Almén, Lagfaren ägare 1/1 Erik-Mårs Väg 17 813 94 TORSÄKER			5000
ÄLTEBO 5:13 Ingrid Birgitta Gylén, Lagfaren ägare 1/1 Erik-Mårs Väg 19 813 94 TORSÄKER			5000
ÄLTEBO 5:15 Karl Jörgen Wiklund, Lagfaren ägare 1/1 Dragarbacken 2 A 811 36 SANDVIKEN			7500
ÄLTEBO 5:16			7500

Fastighet, Ägare			Ersättning kr
Göran Henry Karlsson, Lagfaren ägare 1/2 Vingesgatan 8 Lgh 1002 813 91 HOFORS SVERIGE Lena Elisabeth Lundgren, Lagfaren ägare 1/2 Vikingagatan 52 753 34 UPPSALA			
ALTEBO 5:17 Leif Lindberg, Lagfaren ägare 1/1 Torggatan 13 A Lgh 1101 811 39 SANDVIKEN			7500
ALTEBO 5:18 Annika Damberg, Lagfaren ägare 1/2 Toppsockergränd 4 6tr 803 02 GÄVLE Bo Damberg, Lagfaren ägare 1/2 Toppsockergränd 4 6tr 803 02 GÄVLE			7500
ALTEBO 5:19 Hilkka Kaarina Omenamäki, Lagfaren ägare 1/1, Ruddammsgatan 38 Lgh 1403 803 11 GÄVLE			7500
ALTEBO 5:20 Nils Sören Olsson, Lagfaren ägare 1/1 Söderberga Allé 64 Lgh 1303 168 62 BROMMA			7500
ALTEBO 5:21 Hans Olof Arvidsson, Lagfaren ägare 1/1 Erik-Mårs Väg 14 813 94 TORSÄKER			7500
ALTEBO 5:22 Anders Wredelius, Lagfaren ägare 1/2 Linjevägen 25 791 61 FALUN Lena Wredelius, Lagfaren ägare 1/2 Linjevägen 25 791 61 FALUN			7500
ALTEBO 5:23 Kent Andersson, Lagfaren ägare 1/1 Hillmanskroken 3 B Lgh 1203 802 81 GÄVLE			7500
ALTEBO 5:24 Annette Ljung, Lagfaren ägare 1/2 Hantverkarbacken 17 D 811 61 SANDVIKEN Inglis Elisabet Skoog, Lagfaren ägare 1/2 Lövängsvägen 21 811 62 SANDVIKEN			7500
ALTEBO 5:25			7500

Fastighet, Ägare			Ersättning kr
Anna Kristina Murray Brodin, Lagfaren ägare 1/4 Hälleskåran 32 129 42 HÄGERSTEN Carl-Adolf Murray, Lagfaren ägare 1/4 c/o Bertil Murray Blomgatan 6 E 752 31 UPPSALA Sven Bertil Murray, Lagfaren ägare 1/4 Blomgatan 6 E 752 31 UPPSALA Margareta Murray-Nyman, Lagfaren ägare 1/4 S:T Johannesgatan 31 A Lgh 1302 752 33 UPPSALA			
ÄLTEBO 5:26 Lena Pira, Lagfaren ägare 1/2 S:T Johannesgatan 5 Lgh 1101 753 11 UPPSALA Maj Weibull, Lagfaren ägare 1/2 Österängsgatan 19 G 753 28 UPPSALA			7500
ÄLTEBO 5:27 Karl Erik Axel Eriksson, Lagfaren ägare 1/1 Valhallavägen 32 181 35 LIDINGÖ			7500
ÄLTEBO 5:28 Mats Pihl, Lagfaren ägare 1/1 Tjadervägen 26 804 24 GÄVLE			7500
ÄLTEBO 5:29 Anne Engardt, Lagfaren ägare 1/2 Färggårdstorget 60 Lgh 1302 116 43 STOCKHOLM Carl-Henrik Engardt, Lagfaren ägare 1/2 Färggårdstorget 60 Lgh 1302 116 43 STOCKHOLM			7500
ÄLTEBO 5:30 Yvonne Andersson, Lagfaren ägare 1/1 Erik-Mårs Väg 36 813 94 TORSÄKER			7500
ÄLTEBO 5:31 Lena McBride, Lagfaren ägare 1/1 Konsul Bohmans Väg 7 181 66 LIDINGÖ			7500
ÄLTEBO 5:32 Kjell Jansson, Lagfaren ägare 1/2 Erik-Mårs Väg 25 813 94 TORSÄKER Gunvor Lindström, Lagfaren ägare 1/2 Erik-Mårs Väg 25 813 94 TORSÄKER			7500

Fastighet, Ägare			Ersättning kr
ÄLTEBO 5:33 Kristina Nordström, Lagfaren ägare 1/1 Erik-Mårs Väg 21 813 94 TORSÄKER			7500
ÄLTEBO 5:34 Karin Ann-Marie Broqvist, Lagfaren ägare 1/2 Snögatan 24 B 802 76 GÄVLE Karl Börje Broqvist, Lagfaren ägare 1/2 Snögatan 24 B 802 76 GÄVLE			7500
	Summa:		175000

Säljare	Namn Karl Halvard Holmström		
	Adress	Tfn (arbetst)	Tfn (bostaden)
	Korpvägen 16 B, 802 26 Gävle	026/115100	026/185959
Köpare	Namn Civilingenjör Karl Jörgen Wiklund		
	Adress	Tfn (arbetst)	Tfn (bostaden)
	Älgstigen 8 C, 811 00 Sandviken	36 09 24 - 6818	026/257214
Köpeobjekt	Fastighet/G02052K Ältebo 5:15 i Torsåkers kommun, Gävleborgs län		
Köpesumma	Beloppet med bokslöver	(med siffror)	
	Sjuttontusenfemhundra kronor	17.500:-	
Köpeobjektets skick	Egendomen överlätes i denna dag befintligt, av köparen godkänt skick		
Tillträde	Tillträdesdag 14.5.1971		
Betalingssätt	A. Kontant denna dag		Kronor 17.500:-
	B. Genom övertagande på tillträdesdagen av säljarens skuld hos		
	S:a kronor		17.500:-

Gäranti	Säljaren garanterar att egendömen icke besväras av andra sökta eller beviljade penninginteckningar än till _____ kronor, ej heller av fordran ö ogulden köpeskilling, av servitut som försvårar egendomens utnyttjande på sätt som nu sker eller av nyttjanderätter utöver vad i gällande hyres- eller arrendeavtal eller i detta köpeavtal anges.
Räntor m. m.	Räntor och andra avgifter rörande egendömen skall betalas av säljaren i den mån de belöper på och avser tiden före tillträdesdagen och därefter av köparen.
Ansvar för intecknad gäld	Köparen förbinder sig att med säljarens friskrivande övertaga det personliga betalningsansvaret för samtliga i egendömen intecknade skuldebrev så snart de för sådant ändamål hålles tillgängliga.
Inskrivningskostnader	Köparen skall betala samtliga lagfarts-, intecknings- och övriga stämpelkostnader i samband med detta köp, och skall köparen på tillträdesdagen hos Svenska Sparbankernas Fastighetsbyrå AB deponera häremot svarande belopp om säljaren så påfordrar.
Inteckningskostnad	Där så erfordras för köpets genomförande åtager sig säljaren att på köparens bekostnad uttaga ytterligare inteckningar.
Försäkring	Säljaren garanterar att egendömen intill tillträdesdagen är brandförsäkrad a) enligt s. k. fullvärdesförsäkring b) för kronor _____ Skulle ersättningsgill skada inträffa under nämnda tid skall likväl avtalet stå fast och skall den del av skadeersättningen som ej utgår till inteckningshavare tillfalla köparen som själv svarar för egendömens återställande i förutvarande skick.
Tomtmätning	Därest tomtmätning erfordras för köparens lagfört skall säljaren utan dröjsmål föranställa härom samt ensam betala kostnaden härför.
Myndighets åläggande	Säljaren garanterar att inga ålägganden gjorts från myndighet angående egendömen som påverkar dess utnyttjande på sätt som nu sker.
Kommunala avgifter	Köparen är medveten om att gotukostnader enligt gällande stadsplan ävensom avgifter för vatten, avlopp och dylikt icke är erlagda.

Övriga villkor

Det åligger säljaren, att iakttaga alla de föreskrifter och förpliktelser han iklätt sig enligt ett mellan säljare och Torsåkers kommun av den 18.2.1970 upprättat exploateringsavtal innebärande bl.a., att säljaren/exploatören skall upplåta plats för bad och båtar, ombesörja och bekosta anläggandet av vägar och andra allmänna platser samt anläggning för vattenförsörjning. Slutligen är exploatören skyldig, att efter färdigställandet därav överlåta vägar och övriga allmänna platser till en ekonomisk förening,

Det åligger samtidigt köparen, att iakttaga vad som omnämnas i § 11 i samma avtal innebärande

- a) skyldighet ingå i förening, som nämnts i punkt 11, samt att om fastigheten överlåtes, överlåta denna skyldighet på ny ägare
- b) skyldigheten att söka byggnadslov för ny- till eller ombyggnad å fastigheten
- c) skyldigheten, att därest kommunal renhållning för området kommer till stånd, erlagga därför utgående avgifter till kommunen
- d) förbudet mot att utan hälsovårdsnämndens medgivande anordna vattenklosett
- e) samt slutligen ta del av de förpliktelser avseende gemensamhetsanordningarna, som exploatören enligt detta avtal åtagit sig.

Hävningsrätt	Skulle köparen på tillträdesdagen ej fullgöra sina åtaganden enligt detta avtal äger säljaren rätt att omedelbart häva avtalet, varvid säljaren är berättigad erhålla skadestånd motsvarande 10 % av köpesumman, där annat ej framgår av detta avtal.	
Köpebrev m. m.	Sedan köparen på tillträdesdagen fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal skall säljaren till köparen överlämna kvitterat köpebrev, i förekommande fall överlåtet tomrätskontrakt och övriga för lagfart resp. inskrivning erforderliga handlingar ävensom nytt gravationsbevis jämte samtliga inteckningar, som ej skall utgöra säkerhet för i detta avtal omnämnda lån samt tomtkarta och övriga handlingar rörande egendomen, som innehås av säljaren.	
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav säljaren och köparen tagit var sitt		
Underskrift	Ort, datum Gävle den 14.5.1971	
	Säljarens namnteckning <i>[Signature]</i> samt enl. fullmakt Säljarens makes namnteckning	Köparens namnteckning <i>[Signature]</i>
Bevitning	Säljarens och säljarens makes egenhändiga namnteckningar bevitnas:	
	Vittnes namnteckning <i>[Signature]</i>	Vittnes namnteckning <i>[Signature]</i>
	Adress SVENSKA SPARBANKERNAS FASTIGHETSBYRÅ AB	Adress N. Kungsgatan 11 803 52 GÄVLE Tel. 026/11 59 10
	Köparens egenhändiga namnteckning bevitnas:	
Vittnes namnteckning <i>[Signature]</i>	Vittnes namnteckning <i>[Signature]</i>	
Adress SVENSKA SPARBANKERNAS FASTIGHETSBYRÅ AB	Adress N. Kungsgatan 11 803 52 GÄVLE Tel. 026/11 59 10	
Kontantlikvid	Kontant denna dag, kronor Sjuttontusenfemhundra (17.500) kronor	
	Ovanskjöande kvitteras Ort, datum Gävle den 14.5.1971	Säljare
Anmärkning	För den händelse i anslutning till detta köpeavtal medel överlämnas till företrädare för Svenska Sparbankernas Fastighetsbyrå AB, avsedda att deponeras på räkning i sparbank i avvaktan på att visst i avtalet föreskrivet villkor blir uppfyllt eller av andra skäl, skall bolagets företrädare utfärda interimskvitto på beloppet ifråga. Så snart beloppet därefter mottagits av sparbanken översändes till den avtalspart, som överlämnat medlen, besked på insättningen.	

Fastigheter och ägare

2009-12-23

Ärendenummer
X07780Förrättningslantmätare
Per NilssonSida 1 (3)
Aktbilaga FAÄrende Förrättning enligt anläggningslagen berörande fastigheter inom Tummens
fritidsområde

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

Fastigheter	Ägare	Andel, ägande	Anmärkning
KOMMUN: HOFORS			
Ältebo 5:8	Halvard Holmström Erik-Mårs Väg 12 813 94 TORSÅKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:9	Per Gunnar Eriksson Dalagatan 12 3tr 811 31 SANDVIKEN	lagfaren ägare	
Ältebo 5:10	Bengt Olov Stjärnsten Majorsgatan 26 D 802 67 GÄVLE Anna Katarina Stjärnsten Majorsgatan 26 D 802 67 GÄVLE	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:11	Lars Göran Eriksson Erik-Mårs Väg 15 813 94 TORSÅKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:12	Kenth Almén Erik-Mårs Väg 17 813 94 TORSÅKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:13	Ingrid Birgitta Gylén Erik-Mårs Väg 19 813 94 TORSÅKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:14	Gudrun Elisabet Wahlström Kittelvägen 11 Läg 63 804 34 GÄVLE	lagfaren ägare	
Ältebo 5:15	Karl Jörgen Wiklund Dragarbacken 2 A 811 36 SANDVIKEN	lagfaren ägare	
Ältebo 5:16	Lena Elisabeth Lundgren Vikingagatan 52 753 34 UPPSALA Göran Henry Karlsson Vingesgatan 8 Lgh B2 813 91 HOFORS	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	

Fastigheter	Ägare	Andel, ägande	Anmärkning
Ältebo 5:17	Leif Lindberg Torggatan 13 A 2tr 811 39 SANDVIKEN	lagfaren ägare	
Ältebo 5:18	Annika Damberg Norra Skeppargatan 27 A 803 23 GÄVLE Bo Damberg Norra Skeppargatan 27 A 803 23 GÄVLE	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:19	Hilkka Kaarina Omenamäki Ruddammsgatan 38 803 11 GÄVLE	lagfaren ägare	
Ältebo 5:20	Nils Sören Olsson Söderberga Allé 29 Bv 162 51 VÄLLINGBY	lagfaren ägare	
Ältebo 5:21	Hans Olof Arvidsson Erik-Mårs Väg 14 813 94 TORSÅKER Sylvia Arvidsson Erik-Mårs Väg 14 813 94 TORSÅKER	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:22	Lena Wredelius Linjevägen 25 791 61 FALUN Anders Wredelius Linjevägen 25 791 61 FALUN	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:23	Kent Andersson Erik-Mårs Väg 4 813 94 TORSÅKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:24	Inglis Elisabet Skoog Lövängsvägen 21 811 62 SANDVIKEN Anette Ljung Hantverkarbacken 17 D 811 61 SANDVIKEN	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:25	Carl-Adolf Murray Kapellv 5 812 41 GÄSTRIKE-HAMMARBY Anna Kristina Murray Brodin Hälleskåran 32 129 42 HÄGERSTEN Sven Bertil Murray Blomgatan 6 E 752 31 UPPSALA	andel 1/4, lagfaren ägare andel 1/4, lagfaren ägare andel 1/4, lagfaren ägare	

Fastigheter	Ägare	Andel, ägande	Anmärkning
	Margareta Murray-Nyman S:T Johannesgatan 31 A 3 Tr 752 33 UPPSALA	andel 1/4, lagfaren ägare	
Ältebo 5:26	Lena Pira S:T Johannesgatan 5, I 753 11 UPPSALA Maj Weibull Österängsgatan 19 G 753 28 UPPSALA	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:27	Karl Erik Axel Eriksson Valhallavägen 32 181 35 LIDINGÖ	lagfaren ägare	
Ältebo 5:28	Mats Pihl Tjadervägen 26 804 24 GÄVLE	lagfaren ägare	
Ältebo 5:29	Christer Pantzar Hästbergsringen 17 791 36 FALUN Monica Pantzar Hästbergsringen 17 791 36 FALUN	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:30	Yvonne Andersson Erik-Mårs Väg 36 813 94 TORSÅKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:31	Lena Mcbride Konsul Bohmans Väg 7 181 66 LIDINGÖ	lagfaren ägare	
Ältebo 5:32	Kjell Jansson Erik-Mårs Väg 25 813 94 TORSÅKER Gunvor Lindström Erik-Mårs Väg 25 813 94 TORSÅKER	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:33	Kristina Nordström Erik-Mårs Väg 21 813 94 TORSÅKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:34	Karl Börje Broqvist Snögatan 24 B 802 76 GÄVLE Karin Ann-Marie Broqvist Snögatan 24 B 802 76 GÄVLE	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	

Fastigheter och ägare

2012-06-26

Ärendenummer
X07780Förrättningslantmätare
Per NilssonSida 1 (4)
Aktbilaga FA2

Ärende Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatsservitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

Fastigheter	Ägare	Andel, ägande	Anmärkning
KOMMUN: HOFORS			
Ältebo 5:8	Halvard Holmström c/o Lena Mcbride Konsul Bohmans Väg 7 181 66 LIDINGÖ	lagfaren ägare	
Ältebo 5:9	Per Gunnar Eriksson Dalagatan 12 Lgh 1304 811 31 SANDVIKEN	lagfaren ägare	
Ältebo 5:10	Bengt Olov Stjärnsten Majorsgatan 26 D 802 67 GÄVLE Anna Katarina Stjärnsten Majorsgatan 26 D 802 67 GÄVLE	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:11	Lars Göran Eriksson Erik-Mårs Väg 15 813 94 TORSÅKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:12	Kenth Almén Erik-Mårs Väg 17 813 94 TORSÅKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:13	Ingrid Birgitta Gylén Erik-Mårs Väg 19 813 94 TORSÅKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:14	Gudrun Wahlström Kittelvägen 11 Lgh 1103 804 34 GÄVLE	lagfaren ägare	
Ältebo 5:15	Karl Jörgen Wiklund Dragarbacken 2 A 811 36 SANDVIKEN	lagfaren ägare	
Ältebo 5:16	Lena Elisabeth Lundgren Vikingagatan 52 753 34 UPPSALA Göran Henry Karlsson Vingsgatan 8 Lgh 1002	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	

Fastigheter	Ägare	Andel, ägande	Anmärkning
	813 91 HOFORS SVERIGE		
Ältebo 5:17	Leif Lindberg Torggatan 13 A Lgh 1101 811 39 SANDVIKEN	lagfaren ägare	
Ältebo 5:18	Annika Damberg Toppsockergränd 4 6tr 803 02 GÄVLE Bo Damberg Toppsockergränd 4 6tr 803 02 GÄVLE	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:19	Hilkka Kaarina Omenamäki Ruddammsgatan 38 Lgh 1403 803 11 GÄVLE	lagfaren ägare	
Ältebo 5:20	Nils Sören Olsson Söderberga Allé 64 Lgh 1303 168 62 BROMMA	lagfaren ägare	
Ältebo 5:21	Hans Olof Arvidsson Erik-Mårs Väg 14 813 94 TORSÄKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:22	Lena Wredelius Linjevägen 25 791 61 FALUN Anders Wredelius Linjevägen 25 791 61 FALUN	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:23	Kent Andersson Hillmanskroken 3 B Lgh 1203 802 81 GÄVLE	lagfaren ägare	
Ältebo 5:24	Annette Ljung Hantverkarbacken 17 D 811 61 SANDVIKEN Inglis Elisabet Skoog Lövängsvägen 21 811 62 SANDVIKEN	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:25	Carl-Adolf Murray c/o Bertil Murray Blomgatan 6 E 752 31 UPPSALA Anna Kristina Murray Brodin Hälleskåran 32 129 42 HÄGERSTEN Sven Bertil Murray Blomgatan 6 E 752 31 UPPSALA	andel 1/4, lagfaren ägare andel 1/4, lagfaren ägare andel 1/4, lagfaren ägare	

Fastigheter	Ägare	Andel, ägande	Anmärkning
	Margareta Murray-Nyman S:T Johannesgatan 31 A Lgh 1302 752 33 UPPSALA	andel 1/4, lagfaren ägare	
Ältebo 5:26	Lena Pira S:T Johannesgatan 5 Lgh 1101 753 11 UPPSALA Maj Weibull Österängsgatan 19 G 753 28 UPPSALA	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:27	Karl Erik Axel Eriksson Valhallavägen 32 181 35 LIDINGÖ	lagfaren ägare	
Ältebo 5:28	Mats Pihl Tjadervägen 26 804 24 GÄVLE	lagfaren ägare	
Ältebo 5:29	Carl-Henrik Engardt Färggårdstorget 60 Lgh 1302 116 43 STOCKHOLM Anne Engardt Färggårdstorget 60 Lgh 1302 116 43 STOCKHOLM	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:30	Yvonne Andersson Erik-Mårs Väg 36 813 94 TORSÅKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:31	Lena McBride Konsul Bohmans Väg 7 181 66 LIDINGÖ	lagfaren ägare	
Ältebo 5:32	Kjell Jansson Erik-Mårs Väg 25 813 94 TORSÅKER Gunvor Lindström Erik-Mårs Väg 25 813 94 TORSÅKER	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:33	Kristina Nordström Erik-Mårs Väg 21. 813 94 TORSÅKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:34	Karin Ann-Marie Broqvist Snögatan 24 B 802 76 GÄVLE Karl Börje Broqvist Snögatan 24 B 802 76 GÄVLE	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo ga:2 (Beteckningen för den nybildade gemensamhetläggningen är			

Fastigheter	Ägare	Andel, ägande	Anmärkning
preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.)			
Ältebo ga:3 (Beteckningen för den nybildade gemensamhetläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.)			
Ältebo ga:4 (Beteckningen för den nybildade gemensamhetläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.)			

Fastigheter och ägare

Sida 1 (4)
Aktbilaga FA3

2013-01-10

Ärendenummer
X07780Förrättningslantmätare
Per Nilsson

Ärende Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatssevitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

Fastigheter	Ägare	Andel, ägande	Anmärkning
KOMMUN: HOFORS			
Ältebo 5:8	Lena McBride Konsul Bohmans Väg 7 181 66 LIDINGÖ Albin Ince Kullevägen 14 B 177 40 JÄRFÄLLA	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:9	Per Gunnar Eriksson Dalagatan 12 Lgh 1304 811 31 SANDVIKEN	lagfaren ägare	
Ältebo 5:10	Bengt Olov Stjärnsten Majorsgatan 26 D 802 67 GÄVLE Anna Katarina Stjärnsten Majorsgatan 26 D 802 67 GÄVLE	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:11	Lars Göran Eriksson Erik-Mårs Väg 15 813 94 TORSÅKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:12	Kenth Almén Erik-Mårs Väg 17 813 94 TORSÅKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:13	Ingrid Birgitta Gylén Erik-Mårs Väg 19 813 94 TORSÅKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:14	Gudrun Wahlström Kittelvägen 11 Lgh 1103 804 34 GÄVLE	lagfaren ägare	
Ältebo 5:15	Karl Jörgen Wiklund Dragarbacken 2 A 811 36 SANDVIKEN	lagfaren ägare	
Ältebo 5:16	Lena Elisabeth Lundgren Vikingagatan 52 753 34 UPPSALA	andel 1/2, lagfaren ägare	

Fastigheter	Ägare	Andel, ägande	Anmärkning
	Göran Henry Karlsson Vingesgatan 8 Lgh 1002 813 91 HOFORS SVERIGE	andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:17	Leif Lindberg Torggatan 13 A Lgh 1101 811 39 SANDVIKEN	lagfaren ägare	
Ältebo 5:18	Annika Damberg Toppsockergränd 4 Lgh 1502 803 02 GÄVLE Bo Damberg Toppsockergränd 4 Lgh 1502 803 02 GÄVLE	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:19	Hilkka Kaarina Omenamäki Nygatan 43 Lgh 1304 803 11 GÄVLE	lagfaren ägare	
Ältebo 5:20	Nils Sören Olsson Söderberga Allé 64 Lgh 1303 168 62 BROMMA	lagfaren ägare	
Ältebo 5:21	Hans Olof Arvidsson Erik-Mårs Väg 14 813 94 TORSÄKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:22	Lena Wredelius Linjevägen 25 791 61 FALUN Anders Wredelius Linjevägen 25 791 61 FALUN	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:23	Kent Andersson Hillmanskroken 3 B Lgh 1203 802 81 GÄVLE	lagfaren ägare	
Ältebo 5:24	Annette Ljung Hantverkarbacken 17 D 811 61 SANDVIKEN Inglis Elisabet Skoog Lövängsvägen 21 811 62 SANDVIKEN	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:25	Carl-Adolf Murray c/o Bertil Murray Blomgatan 6 E 752 31 UPPSALA Anna Kristina Murray Brodin Hälleskåran 32 129 42 HÄGERSTEN Sven Bertil Murray	andel 1/4, lagfaren ägare andel 1/4, lagfaren ägare andel 1/4,	

Fastigheter	Ägare	Andel, ägande	Anmärkning
	Blomgatan 6 E 752 31 UPPSALA Margareta Murray-Nyman S:T Johannesgatan 31 A Lgh 1302 752 33 UPPSALA	lagfaren ägare andel 1/4, lagfaren ägare	
Ältebo 5:26	Lena Pira S:T Johannesgatan 5 Lgh 1101 753 11 UPPSALA Maj Weibull Österängsgatan 19 G 753 28 UPPSALA	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:27	Karl Erik Axel Eriksson Valhallavägen 32 181 35 LIDINGÖ	lagfaren ägare	
Ältebo 5:28	Mats Pihl Tjadervägen 26 804 24 GÄVLE	lagfaren ägare	
Ältebo 5:29	Carl-Henrik Engardt Hammarby Allé 105 Lgh 1502 120 64 STOCKHOLM Anne Engardt Hammarby Allé 105 Lgh 1502 120 64 STOCKHOLM	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:30	Yvonne Andersson Erik-Mårs Väg 36 813 94 TORSÄKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:31	Lena McBride Konsul Bohmans Väg 7 181 66 LIDINGÖ	lagfaren ägare	
Ältebo 5:32	Kjell Jansson Erik-Mårs Väg 25 813 94 TORSÄKER Gunvor Lindström Erik-Mårs Väg 25 813 94 TORSÄKER	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo 5:33	Kristina Nordström Erik-Mårs Väg 21 813 94 TORSÄKER	lagfaren ägare	
Ältebo 5:34	Karin Ann-Marie Broqvist Snögatan 24 B 802 76 GÄVLE Karl Börje Broqvist Snögatan 24 B 802 76 GÄVLE	andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare	
Ältebo ga:2			

Fastigheter	Ägare	Andel, ägande	Anmärkning
(Beteckningen för den nybildade gemensamhetläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.)			
Ältebo ga:3 (Beteckningen för den nybildade gemensamhetläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.)			

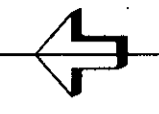
84 85

PLANKARTA



- PLANBESTÄMPELSE**
 Detta plan gör gällande för de delar av kommunens område som är avsedda för byggande av bostäder och andra byggnader. Planens syfte är att säkerställa en god och varierad bostadsproduktion och att bevara och utveckla natur- och kulturvärden i området.
- GRÄNSBESTÄMMINGAR**
 - Bebyggelsegräns
 - Kvartergräns
 - Stadsgräns
- ANVÄNING AV ALLMÄN PLATS**
 - Gator och torg
 - Parkering
 - Annan allmän plats
- ANVÄNING AV KVARTERSMARK**
 - Bostäder
 - Handel
 - Industri
- VATTENRÄDDNING**
 - Skydd mot översvämning
 - Skydd mot erosion
 - Skydd mot skred
- URAVTJÄNKEGRÄNS**
 - Gator
 - Parkering
 - Annan allmän plats
- BEGRÄNSNING AV HÖGDESKILLNAD**
 - Höjdhöjning
 - Höjdhöjning
 - Höjdhöjning
- HÅRDETS ANORDNING**
 - Gator
 - Parkering
 - Annan allmän plats
- PLACERING UTÖPPNING, UTFRÅNING**
 - Utöppning
 - Utöppning
 - Utöppning
- GRÄNSBESTÄMMINGAR**
 - Bebyggelsegräns
 - Kvartergräns
 - Stadsgräns
- ANVÄNING AV ALLMÄN PLATS**
 - Gator och torg
 - Parkering
 - Annan allmän plats
- ANVÄNING AV KVARTERSMARK**
 - Bostäder
 - Handel
 - Industri
- VATTENRÄDDNING**
 - Skydd mot översvämning
 - Skydd mot erosion
 - Skydd mot skred
- URAVTJÄNKEGRÄNS**
 - Gator
 - Parkering
 - Annan allmän plats
- BEGRÄNSNING AV HÖGDESKILLNAD**
 - Höjdhöjning
 - Höjdhöjning
 - Höjdhöjning
- HÅRDETS ANORDNING**
 - Gator
 - Parkering
 - Annan allmän plats
- PLACERING UTÖPPNING, UTFRÅNING**
 - Utöppning
 - Utöppning
 - Utöppning

OBS! Ej skalriktigt karta.



Detaljplan för områden i kommunens område
i Hörs församling 2008-06-16 84

Era Kvarter
Kommunråd

DETAILPLAN NORMAL PLANFÖRORDNING PLANKARTA bestämmelser	<input type="checkbox"/> Övriga handlingar <input type="checkbox"/> Planbeskrivning <input type="checkbox"/> Kartor <input type="checkbox"/> Värde och utvärdering <input type="checkbox"/> Samrådsrapport	<input type="checkbox"/> Kommunstyrelsen <input type="checkbox"/> Kommunfullmäktige <input type="checkbox"/> Kommunens nämnder och utskott <input type="checkbox"/> Kommunens nämnder och utskott <input type="checkbox"/> Kommunens nämnder och utskott
Beredningen för Tummers inbudsområde. fastigheten Alltbo 58 m fl. Hörs församling, Gävleborgs län		Beslutdatum 2008-06-16 2008-06-16 2008-06-16
ANTAGANDEHANDLING		2008-06-16
Upprättad av Hörs kommun Byggnadsnämnden		2008-06-16
Sida 1/2		2008-06-16
D547		2008-06-16



Grundskarta är upprättad av SVECD V&A från
Påskensmåttning 2008-08-16

2010-02-14

Lantmäteriet
lek. 2010 -02- 17
Dnr:.....

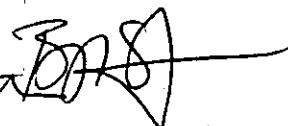
Till Per Nilsson Lantmäteriverket

Med anledning av den förrättning som ska genomföras inom Tummens fritidsområde så vill vi framföra följande. Jag gör detta efter att ha stämt av med föreningens styrelse (ordförande).

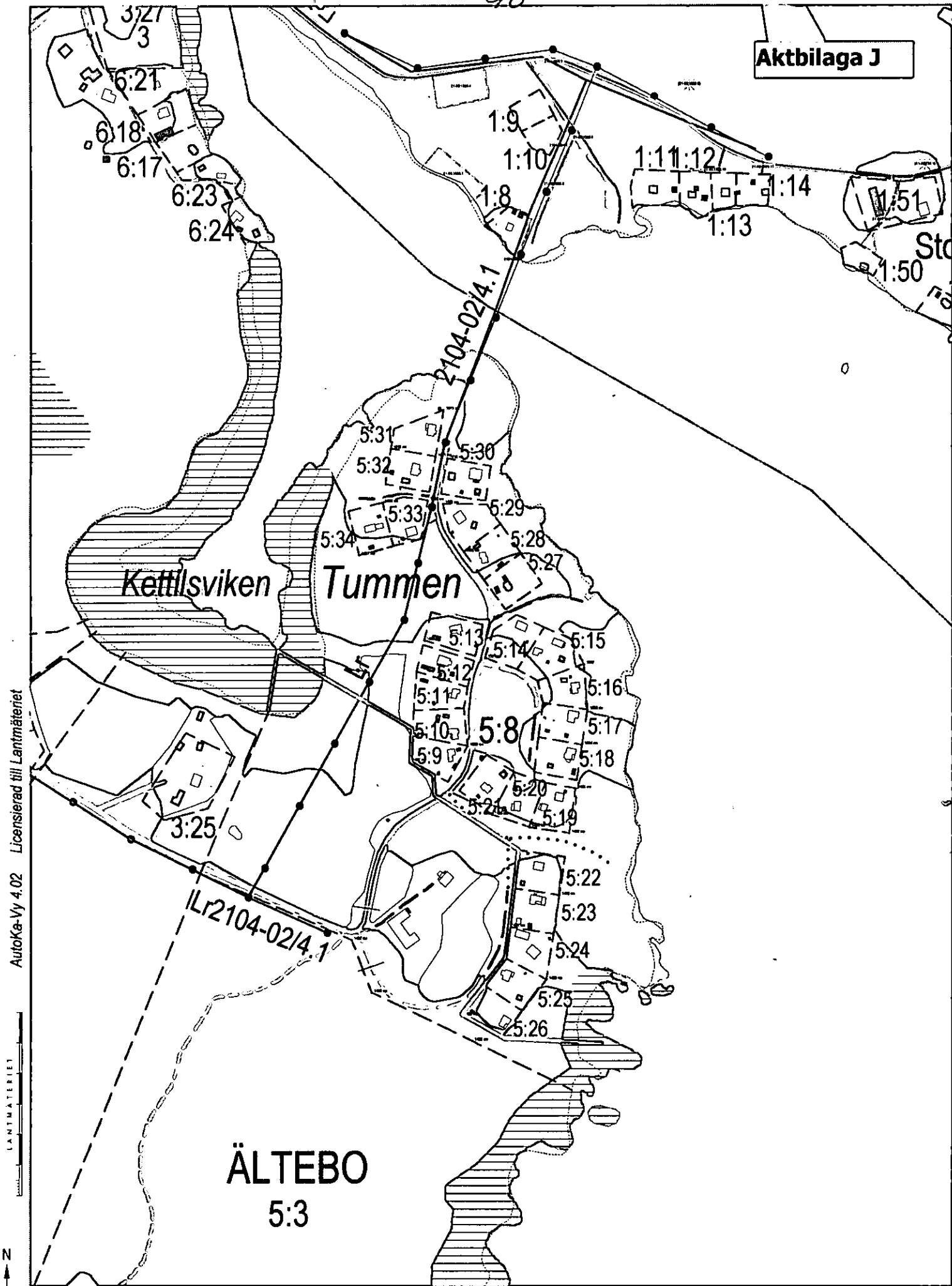
- Vi har fått ta del av de anteckningar som du skrev från mötet i Torsåker den 28 januari och den karta som bifogats med bland annat inritade bryggor. Vi äger fastigheten Ältebo 5:10 och vi finns antecknade för båtplats i Kettilsviken. Den platsen kan nyttjas bara under förutsättning av att viken även framgent rensas från vass och annan växtlighet. Detta är något som vi stugägare själva gör. När vi köpte fastigheten så var det så igenvuxet att det inte gick att använda denna plats. Vi hade i stället tillsammans med vår granne (5:9) möjlighet att nyttja en plats söder om badplatsen för vår båt. Vi kan inte utesluta en framtida risk i att viken ånyo kan bli så igenvuxen att båtplatsen inte kan nyttjas. Om det nu blir aktuellt med s.k. servitut så vill jag anmäla intresse av att för ev. framtida bruk kunna få åter nyttja en båtplats i närheten av badplatsen. Detta för att inte bli "utesluten" från möjlighet till båtplats. Vi vet för lite om regelverket kring servitut, men om vi har förstått det hela rätt så är det nu som sådana här frågor måste regleras. Om vi har fel i vårt resonemang så återtar vi naturligtvis denna framställan.

I bifogade karta har vi ritat in var den tidigare båtplatsen fanns belägen. Den har inte nyttjats på 10 år.

Med vänliga hälsningar


Katarina Stjärnsten

Bengt och Katarina Stjärnsten



Autoka-Vy 4.02 Licensierad till Lantmäteriet

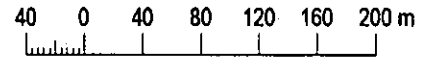
LANTMÄTERIET

N
E

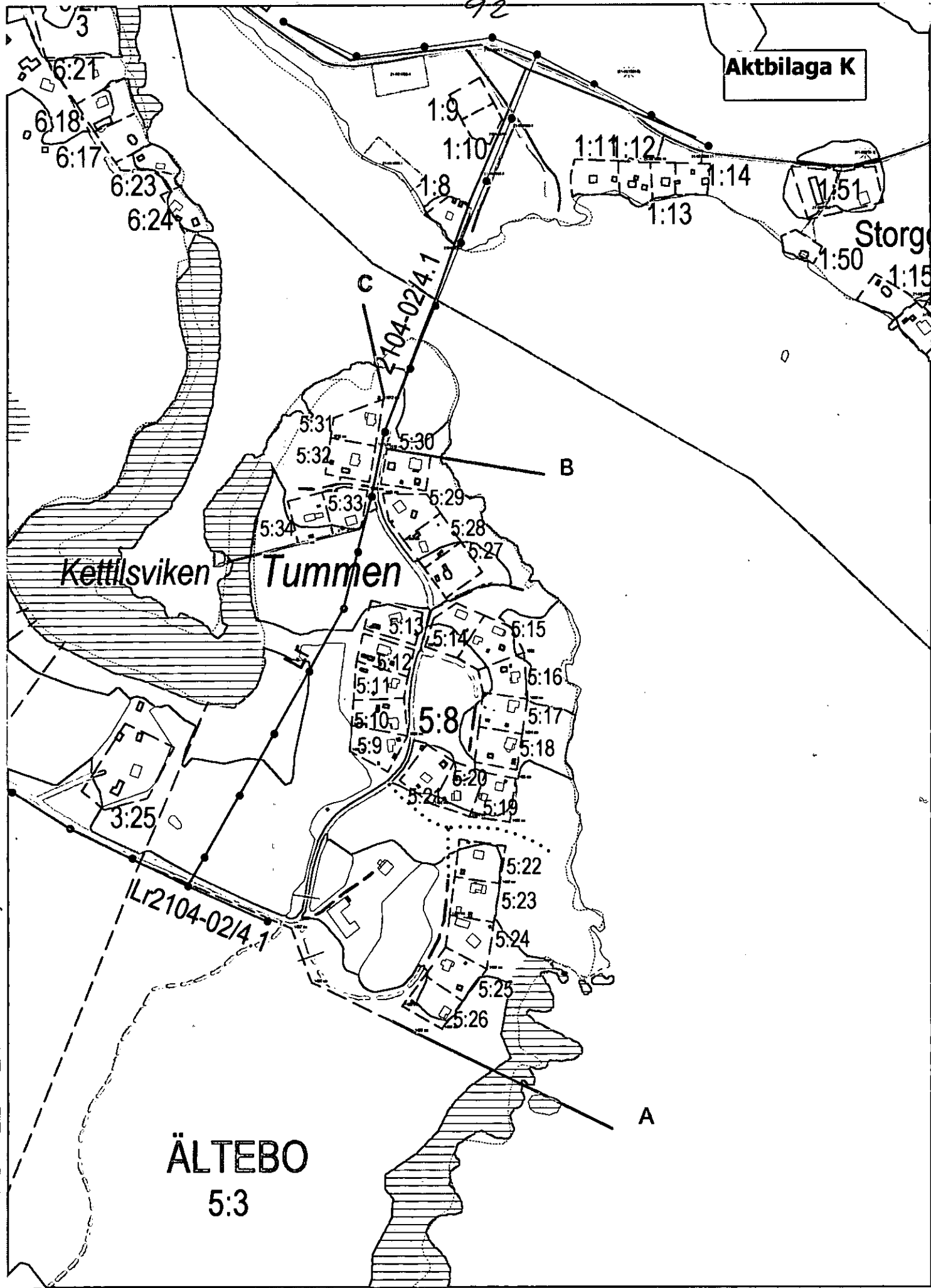
N = 6708277
E = 586185

ÄLTEBO
5:3

System SWEREF 99 TM Aktualitet: 2012-06-25
Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmf mot beslut i lantmäterihandlingar.
Tolvsbo



Skala 1:5000



AutoKa-Vy 4.02 Licensierad till Lantmäteriet

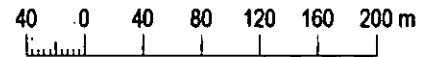
LANTMÄTERIET

N

E

N = 6708265
E = 586226

System SWEREF 99 TM, Aktualitet: 2012-06-26
Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmftr mot beslut i lantmäterihandlingar.
Tolvsbo



Skala 1:5000

WB₁

94

Aktbilaga L

NATUR

Ble₁

Ble₁

WB₁

Ble₁

Ble₁

NATUR

NATUR

VATTENLEDNINGAR VÄSTER TUMMEN

WB₁

Ble₁

ALTEBO 5.8

Ble₁

Ble₁

VATTENLEDNINGAR SV TUMMEN

E₁

Ble₁

NATUR

Huvudväg

NATUR

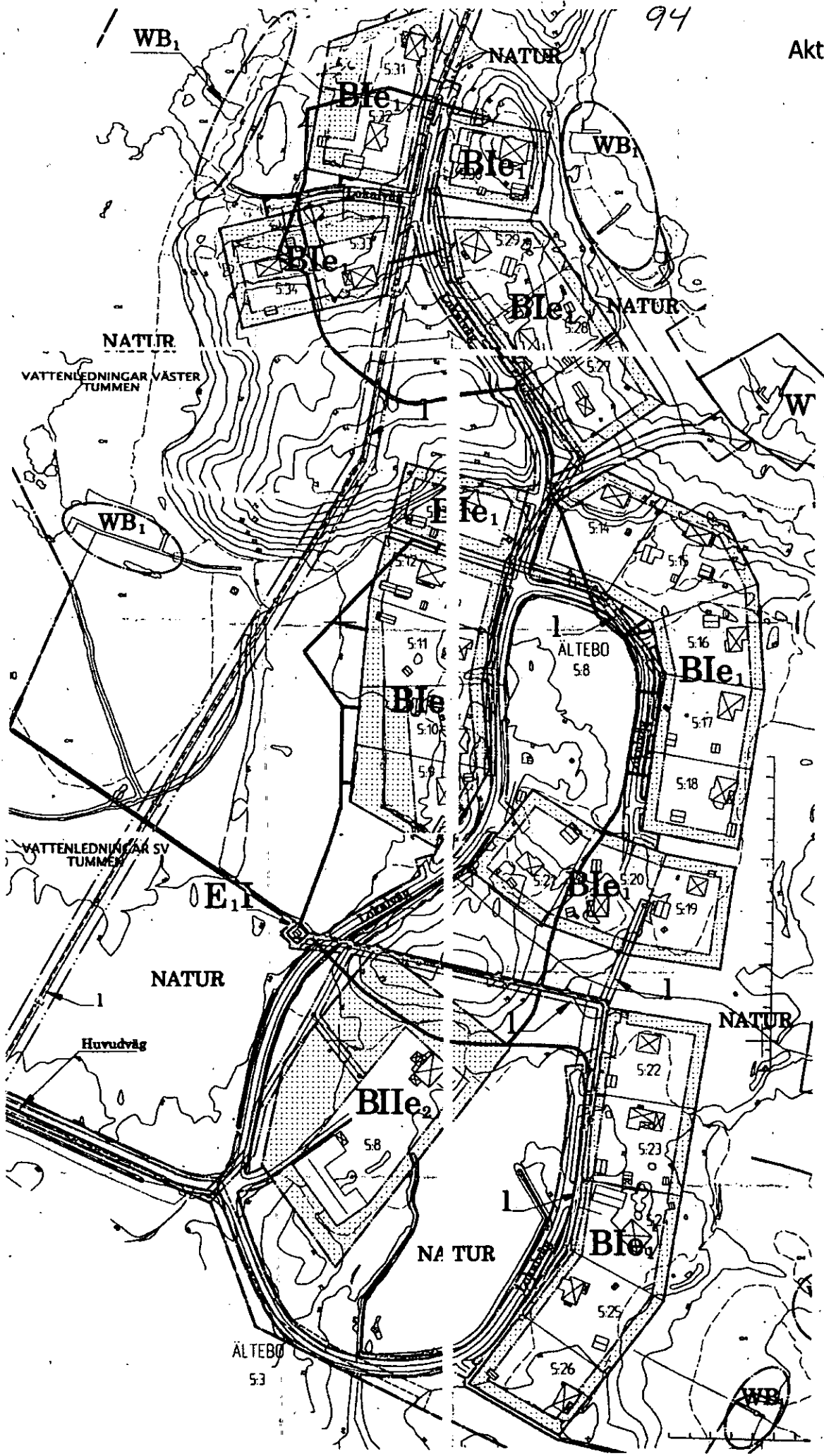
Ble₂

NATUR

Ble₂

ALTEBO 5.3

WB₁



Sakägar-/Delgivningsförteckning

2010-01-14

Ärendenummer

X07780

Förretningslantmätare

Per Nilsson

Ärende Förrättning enligt anläggningslagen berörande fastigheter inom
Tummens fritidsområde

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Delg.	Anmärkning
Ältebo 5:12, lagfaren ägare	Kenth Almén Erik-Mårs Väg 17 813 94 TORSÅKER	10-01-22	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:23, lagfaren ägare	Kent Andersson Erik-Mårs Väg 4 813 94 TORSÅKER	10-01-26	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:30, lagfaren ägare	Yvonne Andersson Erik-Mårs Väg 36 813 94 TORSÅKER	10-01-25	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:21, andel 1/2, lagfaren ägare	Hans Olof Arvidsson Erik-Mårs Väg 14 813 94 TORSÅKER	10-01-20	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:21, andel 1/2, lagfaren ägare	Sylvia Arvidsson Erik-Mårs Väg 14 813 94 TORSÅKER	10-01-20	Ej närv. Smtr.1
Ältebo 5:34, andel 1/2, lagfaren ägare	Karin <u>Ann-Marie</u> Broqvist Snögatan 24 B 802 76 GÄVLE	10-01-18	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:34, andel 1/2, lagfaren ägare	Karl <u>Börje</u> Broqvist Snögatan 24 B 802 76 GÄVLE	10-01-19	Fullm. Bilaga
Ältebo 5:18, andel 1/2, lagfaren ägare	Annika Damberg Norra Skeppargatan 27 A 803 23 GÄVLE	10-01-18	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:18, andel 1/2, lagfaren ägare	Bo Damberg Norra Skeppargatan 27 A 803 23 GÄVLE	10-01-20	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:27, lagfaren ägare	<u>Karl-Erik</u> Axel Eriksson Valhallavägen 32 181 35 LIDINGÖ	10-01-25	Närv. Smtr.1

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Delg.	Anmärkning
Ältebo 5:9, lagfaren ägare	Per Gunnar Eriksson Dalagatan 12 3tr 811 31 SANDVIKEN	10-01-20	Ej närv. Smtr.1
Ältebo 5:11, lagfaren ägare	Lars Göran Eriksson Erik-Mårs Väg 15 813 94 TORSÅKER	10-01-20	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:13, lagfaren ägare	Ingrid Birgitta Gylén Erik-Mårs Väg 19 813 94 TORSÅKER	10-01-20	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:8, lagfaren ägare	Halvard Holmström Erik-Mårs Väg 12 813 94 TORSÅKER	10-01-26	Närv. Smtr.1
	Gunnar Bergsten ombud för Halvard Holmström		Närv. Smtr.1
Ältebo 5:32, andel 1/2, lagfaren ägare	Kjell Jansson Erik-Mårs Väg 25 813 94 TORSÅKER	10-01-19	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:16, andel 1/2, lagfaren ägare	Göran Henry Karlsson Vingesgatan 8 Lgh B2 813 91 HOFORS	10-01-21	Fullm. Bilaga
Ältebo 5:17, lagfaren ägare	Leif Lindberg Torggatan 13 A 2tr 811 39 SANDVIKEN	10-01-22	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:32, andel 1/2, lagfaren ägare	Gunvor Lindström Erik-Mårs Väg 25 813 94 TORSÅKER	10-01-19	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:24, andel 1/2, lagfaren ägare	Anette Ljung Hantverkarbacken 17 D 811 61 SANDVIKEN	10-01-20	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:16, andel 1/2, lagfaren ägare	Lena Elisabeth Lundgren Vikingagatan 52 753 34 UPPSALA	10-01-26	Fullm. Bilaga
Ältebo 5:31, lagfaren ägare	Lena McBride Konsul Bohmans Väg 7 181 66 LIDINGÖ	10-01-20	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:25, andel 1/4, lagfaren ägare	Carl-Adolf Murray Kapellv 5 812 41 Gästrike-Hammarby	10-01-25	Ej närv. Smtr. 1
Ältebo 5:25, andel 1/4, lagfaren ägare	Sven Bertil Murray Blomgatan 6 E 752 31 UPPSALA	10-01-25	Ej närv. Smtr. 1
Ältebo 5:25, andel 1/4, lagfaren ägare	Anna Kristina Murray Brodin Hälleskåran 32 129 42 HÄGERSTEN	10-01-25	Ej närv. Smtr. 1

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Delg.	Anmärkning
Ältebo 5:25, andel 1/4, lagfaren ägare	Margareta Murray-Nyman S:T Johannesgatan 31 A 3 Tr 752 33 UPPSALA	10-01-25	Ej närv. Smtr. 1
Ältebo 5:33, lagfaren ägare	Kristina Nordström Erik-Mårs Väg 21 813 94 TORSÄKER	10-01-19	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:20, lagfaren ägare	Nils <u>Sören</u> Olsson Söderberga Allé 29 Bv 162 51 VÄLLINGBY	10-01-21	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:19, lagfaren ägare	Hilkka <u>Kaarina</u> Omenämäki Ruddammsgatan 38 803 11 GÄVLE	10-01-25	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:29, andel 1/2, lagfaren ägare	Christer Pantzar Hästbergsringen 17 791 36 FALUN	10-01-25	Ej närv. Smtr. 1
Ältebo 5:29, andel 1/2, lagfaren ägare	Monica Pantzar Hästbergsringen 17 791 36 FALUN	10-01-25	Ej närv. Smtr. 1
Ältebo 5:28, lagfaren ägare	Mats Pihl Tjadervägen 26 804 24 GÄVLE	10-01-19	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:26, andel 1/2, lagfaren ägare	Lena Pira S:T Johannesgatan 5, I 753 11 UPPSALA	10-01-22	Ej närv. Smtr. 1
Ältebo 5:24, andel 1/2, lagfaren ägare	<u>Inglis</u> Elisabet Skoog Lövängsvägen 21 811 62 SANDVIKEN	10-01-25	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:10, andel 1/2, lagfaren ägare	Anna <u>Katarina</u> Stjärnsten Majorsgatan 26 D 802 67 GÄVLE	10-01-20	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:10, andel 1/2, lagfaren ägare	<u>Bengt</u> Olov Stjärnsten Majorsgatan 26 D 802 67 GÄVLE	10-01-20	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:14, lagfaren ägare	<u>Gudrun</u> Elisabet Wahlström Kittelvägen 11 Läg 63 804 34 GÄVLE	10-01-20	Närv. Smtr.1
Ältebo 5:26, andel 1/2, lagfaren ägare	Maj Weibull Österängsgatan 19 G 753 28 UPPSALA	10-01-26	Ej närv. Smtr. 1
Ältebo 5:15, lagfaren ägare	Karl Jörgen Wiklund Dragarbacken 2 A 811 36 SANDVIKEN	10-01-19	Närv. Smtr.1

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Delg.	Anmärkning
Ältebo 5:22, andel 1/2, lagfaren ägare	Anders Wredelius Linjevägen 25 791 61 FALUN	10-01-21	Ej närv. Smtr. 1
Ältebo 5:22, andel 1/2, lagfaren ägare	Lena Wredelius Linjevägen 25 791 61 FALUN	10-01-21	Ej närv. Smtr. 1

Sakägar-/Delgivningsförteckning

2012-06-07

Ärendenummer

X07780

Förrättningslantmätare

Per Nilsson

Ärende Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatssevitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Delg. kvitto inkom	Närvaro smtr 2012-06-18
Ältebo 5:12, lagfaren ägare	Kenth Almén Erik-Mårs Väg 17 813 94 TORSÅKER	120530	Närvarande
Ältebo 5:23, lagfaren ägare	Kent Andersson Hillmanskroken 3 B Lgh 1203 802 81 GÄVLE	120601	Närvarande
Ältebo 5:30, lagfaren ägare	Yvonne Andersson Erik-Mårs Väg 36 813 94 TORSÅKER	120530	Närvarande
Ältebo 5:21, lagfaren ägare	Hans Olof Arvidsson Erik-Mårs Väg 14 813 94 TORSÅKER	120530	Närvarande
Ältebo 5:34, andel 1/2, lagfaren ägare	Karin Ann-Marie Broqvist Snögatan 24 B 802 76 GÄVLE	120529	Närvarande
Ältebo 5:34, andel 1/2, lagfaren ägare	Karl Börje Broqvist Snögatan 24 B 802 76 GÄVLE	120529	Fullm. Bilaga
Ältebo 5:18, andel 1/2, lagfaren ägare	Annika Damberg Toppsockergränd 4 6tr 803 02 GÄVLE	120530	Närvarande
Ältebo 5:18, andel 1/2, lagfaren ägare	Bo Damberg Toppsockergränd 4 6tr 803 02 GÄVLE	120530	Närvarande
Ältebo 5:29, andel 1/2, lagfaren ägare	Carl-Henrik Engardt Färggårdstorget 60 Lgh 1302 116 43 STOCKHOLM	120611	Ej närvarande
Ältebo 5:29, andel 1/2, lagfaren ägare	Anne Engardt Färggårdstorget 60 Lgh 1302 116 43 STOCKHOLM	120611	Ej närvarande

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Delg. kvitto inkom	Anmärkning
Ältebo 5:27, lagfaren ägare	Karl Erik Axel Eriksson Valhallavägen 32 181 35 LIDINGÖ	120601	Närvarande
Ältebo 5:11, lagfaren ägare	Lars Göran Eriksson Erik-Mårs Väg 15 813 94 TORSÅKER	120530	Närvarande
Ältebo 5:9, lagfaren ägare	Per Gunnar Eriksson Dalagatan 12 Lgh 1304 811 31 SANDVIKEN	120608	Närvarande
Ältebo 5:13, lagfaren ägare	Ingrid Birgitta Gylén Erik-Mårs Väg 19 813 94 TORSÅKER	120529	Närvarande
Ältebo 5:8, lagfaren ägare	Halvard Holmström c/o Lena McBride Konsul Bohmans Väg 7 181 66 LIDINGÖ	120531	Fullm. Bilaga
Ältebo 5:32, andel 1/2, lagfaren ägare	Kjell Jansson Erik-Mårs Väg 25 813 94 TORSÅKER	120601	Närvarande
Ältebo 5:16, andel 1/2, lagfaren ägare	Göran Henry Karlsson Vingesgatan 8 Lgh 1002 813 91 HOFORS SVERIGE	120613	Fullm. Bilaga
Ältebo 5:17, lagfaren ägare	Leif Lindberg Torggatan 13 A Lgh 1101 811 39 SANDVIKEN	120530	Närvarande
Ältebo 5:32, andel 1/2, lagfaren ägare	Gunvor Lindström Erik-Mårs Väg 25 813 94 TORSÅKER	120601	Närvarande
Ältebo 5:24, andel 1/2, lagfaren ägare	Annette Ljung Hantverkarbacken 17 D 811 61 SANDVIKEN	120529	Fullm. Bilaga
Ältebo 5:16, andel 1/2, lagfaren ägare	Lena Elisabeth Lundgren Vikingagatan 52 753 34 UPPSALA	120607	Tage Karlsson
Ältebo 5:31, lagfaren ägare	Lena McBride Konsul Bohmans Väg 7 181 66 LIDINGÖ	120531	Närvarande
Ältebo 5:25, andel 1/4, lagfaren ägare	Sven Bertil Murray Blomgatan 6 E 752 31 UPPSALA	120530	Ej närvarande

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Delg. kvitto inkom	Anmärkning
Ältebo 5:25, andel 1/4, lagfaren ägare	Carl-Adolf Murray c/o Bertil Murray Blomgatan 6 E 752 31 UPPSALA	120530	Ej närvarande
Ältebo 5:25, andel 1/4, lagfaren ägare	Anna Kristina Murray Brodin Hälleskåran 32 129 42 HÄGERSTEN	120612	Ej närvarande
Ältebo 5:25, andel 1/4, lagfaren ägare	Margareta Murray-Nyman S:T Johannesgatan 31 A Lgh 1302 752 33 UPPSALA	120530	Ej närvarande
Ältebo 5:33, lagfaren ägare	Kristina Nordström Erik-Mårs Väg 21 813 94 TORSÅKER	120528	Närvarande
Ältebo 5:20, lagfaren ägare	Nils Sören Olsson Söderberga Allé 64 Lgh 1303 168 62 BROMMA	120530	Närvarande
Ältebo 5:19, lagfaren ägare	Hilkka Kaarina Omenamäki Ruddammsgatan 38 Lgh 1403 803 11 GÄVLE	120528	Ej närvarande
Ältebo 5:28, lagfaren ägare	Mats Pihl Tjadervägen 26 804 24 GÄVLE	120613	Närvarande
Ältebo 5:26, andel 1/2, lagfaren ägare	Lena Pira S:T Johannesgatan 5 Lgh 1101 753 11 UPPSALA	120529	Ej närvarande
Ältebo 5:24, andel 1/2, lagfaren ägare	Inglis Elisabet Skoog Lövängsvägen 21 811 62 SANDVIKEN	120612	Fullm. Bilaga
Ältebo 5:10, andel 1/2, lagfaren ägare	Anna Katarina Stjärnsten Majorsgatan 26 D 802 67 GÄVLE	120530	Närvarande
Ältebo 5:10, andel 1/2, lagfaren ägare	Bengt Olov Stjärnsten Majorsgatan 26 D 802 67 GÄVLE	120530	Ej Närvarande
Ältebo 5:14, lagfaren ägare	Gudrun Wahlström Kittelvägen 11 Lgh 1103 804 34 GÄVLE	120530	Närvarande
Ältebo 5:26, andel 1/2, lagfaren ägare	Maj Weibull Österängsgatan 19 G 753 28 UPPSALA	120530	Ej närvarande
Ältebo 5:15, lagfaren ägare	Karl Jörgen Wiklund Dragarbacken 2 A 811 36 SANDVIKEN	120528	Närvarande

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Delg. kvitto inkom	Anmärkning
Ältebo 5:22, andel 1/2, lagfaren ägare	Anders Wredelius Linjevägen 25 791 61 FALUN	120529	Närvarande
Ältebo 5:22, andel 1/2, lagfaren ägare	Lena Wredelius Linjevägen 25 791 61 FALUN	120529	Fullm. Bilaga

Båtplatser

Väsentligheten av tillgång till en båtplats behandlas nedan i fem rättsfall. Av dessa bör slutsatsen kunna dras att det normalt *inte* är av väsentlig betydelse enligt 5 § för en fastighet på fastlandet (som kan nås via en väg) att ha tillgång till en egen båtplats i en gemensambetsanläggning. Detta gäller särskilt om det finns tillgång till båtplatser i närheten som kan hyras. För ö-fastigheter (utan broförbindelse) skulle dock ordnade transportmöjligheter med båt kunna vara en tillgång som är av väsentlig betydelse.

Rättsfall

00:4 (Svea HovR). Fråga om bl.a. väsentlighetsvillkoret vid inrättande av gemensambetsanläggning för ångbåtsbrygga. LM beslutade om inrättande av gemensambetsanläggning för en ångbåtsbrygga med landförbindelse och gångstigar för ett 30-tal fastigheter på en mindre ö i skärgården. Bryggan skulle användas för reguljär trafik, något som inte fanns tidigare.

FD anförde om väsentlighetsvillkoret att det enligt motiven skall finnas ett påtagligt behov för en fastighet att ha tillgång till den aktuella nyttigheten. Om fastigheten redan är utrustad med separat anläggning som uppfyller samma behov bör tvångsanslutning inte komma i fråga. FD fann att det för de fastigheter som saknade brygggrätt uppenbarligen var av väsentlig betydelse att ha en brygga för reguljär trafik. Taxibåtstrafiken var inget fullgott alternativ. För fastigheter med egen brygga och för taxibåt godtagbara djupförhållanden var fördelarna inte lika uppenbara. FD ansåg emellertid att en jämförelse kunde göras med principen för anslutning av fastigheter inom en vägs båtomsområde, då det brukar anses vara av väsentlig betydelse för alla fastigheter inom båtomsområdet att få tillgång till vägen. Det var enligt FD naturligt att på öar av motsvarande storlek som den aktuella betrakta hela ön som ett båtomsområde med avseende på brygga för allmän kommunikation och anse det som väsentlig betydelse för alla öns bostadsfastigheter att delta i gemensambetsanläggningen. – HovR gjorde samma bedömning av väsentlighetsvillkoret som FD.

03:8 (Svea HovR). LM beslutade om inrättande av gemensambetsanläggning avseende brygga, badplats och väg för fem fastigheter.

HovR: Enligt 12 § AL får utrymme för anläggning under vissa förutsättningar tvångsvis tas i anspråk på fastighet. Större utrymme får dock inte, utan medgivande från den som skall avstå utrymmet, tas i anspråk än som krävs för att tillgodose behovet för de fastigheter som enligt väsentlighetsvillkoret i 5 § AL tvångsvis kan anslutas till gemensambetsanläggningen.

Enligt förarbetena krävs för att väsentlighetsvillkoret skall vara uppfyllt, att det skall vara fråga om ett påtagligt behov för en fastighet att ha tillgång till en anläggning av ifrågavarande slag. Har en fastighet tillgång till en egen separat fungerande anläggning som fyller samma funktion som den ifrågasatta anläggningen sägs att anslutning som regel inte kan komma ifråga. Frågan om väsentlighetsvillkorets tillämpning vid inrättande av gemensambetsanläggning för båtplatser har prövats av Svea HovR i utslag 1975-02-28 (= 75:34). I målet ansågs det som regel vara av synnerlig vikt för ett ändamålsenligt utnyttjande av en inom Stockholms läns kusttrakter belägen fritidsfastighet att ha tillgång till båtplats. Det ansågs också att båtplatsfrågan i dessa kusttrakter hängde mycket nära samman med syftet med bildandet av en fritidsfastighet och med fastighetens ändamål. Vid bedömningen ansågs det ha en stor betydelse vilka krav som i planeringssammanhang uppställts på tillgång till båtplats. I NJA 1975 s. 146 ansågs det dock inte nödvändigt att en fritidsfastighet i dessa kusttrakter tillförsäkrades rätt till båtplats för att vara lämpad för sitt ändamål. I rättsfallet NJA 1997 s. 491 underströks att väsentlighetsvillkoret är uppfyllt när en fastighet för sin ändamålsenliga användning i hög grad är beroende av att kunna nyttja gemensambetsanläggningen.

De fastigheter som skall delta i den aktuella anläggningen är uppenbarligen attraktiva för såväl permanent- som fritidsboende. Eftersom de bekvämt kan nås via vägnätet är det inte nödvändigt för åtkomst av fastigheterna att ha tillgång till båtplats. Inte heller torde de möjligheter till bad som gemensambetsanläggningen skall tillgodose kunna anses fylla ett väsentlig behov för fastigheterna. Redan idag torde för övrigt det aktuella markområdet vara tillgängligt för t.ex. bad på allemansrättsliga grunder.

Frågan är då om fastigheterna med hänsyn till sin användning och sitt kustnära läge ändå skall anses ha så stort behov av anläggningen att rätt till expropriativt ianspråktagande bör medges. Härvid bör främst beaktas de möjligheter som finns att hyra plats i båtmarina eller på annat sätt avtala om upplåtelse av båtplats om än inte i fastigheternas omedelbara närhet så i vart fall inom acceptabelt avstånd för att väl kunna utnyttja den tillgång som närheten till havet innebär. Som berörts torde inte krav kunna ställas vid fastighetsbildning inom det aktuella området att nybildad fastighet skall tillförsäkras rätt till båtplats. Så har inte heller skett när Myttinge 1:46, 1:47 och 1:51 – tre berörda fastigheter – bildades. Inte heller torde en fastighet som saknar

egen båtplats och under liknande förhållande som gäller i målet kunna tvingas in att delta i en gemensamhetsanläggning avseende båtplats. Omvänd bör det därmed inte vara möjligt för en fastighetsägare att tvångsvis ansluta sin fastighet till en sådan gemensamhetsanläggning.

Med hänsyn till det anförda finner HovR att det inte kan vara av väsentlig betydelse för de aktuella fastigheterna att gemensamhetsanläggningen inrättas. Utrymme för anläggningen kan därför inte med stöd av 12 § AL tvångsvis tas i anspråk.

05:2 (HovR V Sverige). Inrättande av gemensamhetsanläggning för ångbåtsbrygga vägrades. LM inrättade två gemensamhetsanläggningar avseende dels väg inkl. vändplats och parkeringsplats, dels brygga. I anläggningarna skulle ca 15 fastigheter delta. Bryggan i fråga var en gammal ångbåtsbrygga, som upphörde som sådan omkring 1960. Bryggan ansluter till samfällid mark (s:7), som förvaltas av en samfällighetsförening (Resö by). År 1978 bildades en intresseförening för att bl.a. organisera underhållet av bryggan och en väg. Syftet med anläggningsförrättningen var att detta i stället skulle ske i form av gemensamhetsanläggningar.

FD: Gemensamhetsanläggning berörande brygga innefattar ett ianspråktagande av brygga och vattenområde tillhörigt Resö By:s delägare. Mot deras bestridande kan då inte gemensamhetsanläggning inrättas, om det inte är av väsentlig betydelse för de fastigheter som avses delta i anläggningen. Resö har förbindelse med fastlandet genom bro. Det föreligger således inte av kommunikationsskäl behov av båtplats för fastighetsägare på ön. Däremot förhåller det sig givetvis generellt så, att tillgången till båtplats och brygga är förenad med ett stort värde för en kustnära fastighet. Tillgången härtill påverkar emellertid inte i sig fastighetens funktion som permanent- eller fritidsbostad i någon vidare mån. Såvitt framkommit i målet är samtliga berörda fastigheter i intresseföreningen lämpade för sina ändamål även utan tillgång till båtplats. Enligt FD:s mening torde det inte förhålla sig så, att kustnära fastigheter kan anses ha så påtagligt behov av båtplats och brygga att förutsättningar för tvångsvisa inrättanden av gemensamhetsanläggningar härför mer allmänt skulle föreligga. Sålunda kan det inte, även om gemensamhetsanläggning för brygga skulle innebära betydande värdemässiga förbättringar för vissa av de deltagande fastigheterna, anses föreligga sådant påtagligt behov av dessa att Resö By:s brygga och område tvångsvis kan tas i anspråk. Detta särskilt som anläggningsbeslutet samtidigt innebär att 38 fastigheter som ingår i Resö By i praktiken förlorar en rättighet som får anses vara av betydande värde för vissa fastigheter. FD finner med angivna förutsättningar att anläggningen inte kan vara av väsentlig betydelse i den mening som avses i 5 § AL. Det kan även ifrågasättas om båtnadsvillkoret i 6 § AL är uppfyllt vid sådan totalbedömning som erfordras. LM:s beslut i denna del skall därför upphävas. – HovR instämde i FD:s bedömning.

05:9 (Svea HovR). LM inrättade en gemensamhetsanläggning för båtbygga för fyra fastigheter. Anläggningen skulle belasta en fastighet som inte skulle delta i anläggningen. Ägaren till den upplåtande fastigheten överklagade förrättningen och yrkade i första hand att beslutet skulle undanröjas.

HovR konstaterade att eftersom de fastigheter som skulle delta i den aktuella anläggningen bekvämt kunde nås via vägnätet var det inte nödvändigt för åtkomst av fastigheterna att ha tillgång till båtplats. Inte heller torde en fastighet som saknar egen båtplats och under liknande förhållanden som gäller i målet kunna tvingas in att delta i en gemensamhetsanläggning avseende båtplats. Omvänt bör det därmed inte vara möjligt för en fastighetsägare att tvångsvis ansluta sin fastighet till en sådan gemensamhetsanläggning. Betydelse för bedömningen hade också det förhållandet att nu aktuell fråga om småbåtsbryggan inte hade prövats i en detaljplan. Med hänsyn till det anförda fann HovR att det inte kunde anses vara av väsentlig betydelse för de aktuella fastigheterna att gemensamhetsanläggningen inrättades. Utrymme för anläggningen kunde därför inte med stöd av 12 § AL tvångsvis tas i anspråk.

09:1 (Svea HovR). LM beslutade att för ett 20-tal fastigheter inrätta en gemensamhetsanläggning avseende bryggor med båtplatser, sjösättningsramp, uppläggningsplatser och gångstigar. Utrymme för gemensamhetsanläggning var sedan länge faktiskt ianspråktaget; bryggorna hade anlagts av respektive fastighetsägare.

FD fann att det var av väsentlig betydelse för de aktuella fastigheterna att ha tillgång till båtplats för mindre båt i närheten av fastigheterna, trots att de kunde nås via väg. Det fick antas att rätten att nyttja bryggorna m.m. varit avgörande för köparna när de förvärvade sina fastigheter, även om rätten inte har servitutsstatus. Samtliga i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheter saknade strandkontakt. Det hade funnits bryggor på platsen under en mycket lång tid och det fanns inte några alternativ till anläggningen i närområdet.

HovR hänvisade till rättsfallet 05:9 (se ovan), där HovR ansåg att det inte var av väsentlig betydelse att en gemensamhetsanläggning av detta slag inrättades. HovR anförde att i det här aktuella målet var förhållandena i huvudsak desamma, dvs. fastigheterna kunde nås via allmänna och enskilda vägar. Vidare

fanns uppenbara möjligheter att hyra eller arrendera båtplats i närheten och inte heller hade inrättandet av gemensamhetsanläggningen prövats i detaljplan. En skillnad i förhållande till 05:9 var att utrymme för anläggningen sedan länge rent faktiskt var i anspråktaget. Det var oklart om marken hade tagits i anspråk med nyttjanderätt eller servitut. Det saknade emellertid enligt HovR betydelse för prövningen av begreppet väsentlig betydelse och fastighetens behov av anläggningen att denna redan var utförd och vilken rättighet som förelåg. HovR framhöll vidare att om rättigheten skulle utgöra servitut, så saknades för övrigt anledning att inrätta en gemensamhetsanläggning. Mot denna bakgrund fann HovR att överklagandet skulle bifallas och att FD:s utslag och LM:s beslut skulle undanröjas.

108

Aktbilaga YR1

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

2012-07-23

Box 47700

117 94 STOCKHOLM

För kännedom

Per Nilsson

Lantmäteriet
Ink. 2012-07-25
Dnr: Lantmäteriet
Ink. 2012-08-15
Dnr:.....

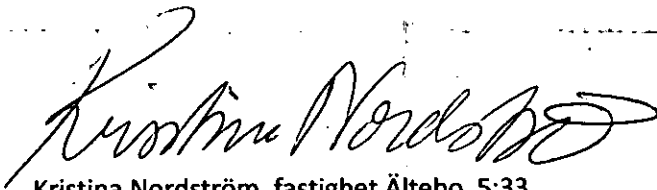
Bestridan i ärende X07780

Bestrider lantmäterikostnad i ärendet. Anser att 5:8 :s dödsbo ska stå för den kostnaden.

Bestrider ersättning för värdeminskning (360 000 kr) för nyttjande av mark som betraktas som strövområde (gemensamhetsanläggning).

Jag syftar bland annat till att gamla exploateringsavtalet ska gälla då det inte är uppfyllt. Skälet att ingen under årens lopp återoplat att exploateringsavtalet inte uppfyllts till fullo är att det inte varit några problem under åren som gått.

Yrkar servitut för båtplats.



Kristina Nordström, fastighet Ältebo 5:33

Erik-Mårs väg 21

813 94 TORSÅKER

110

Aktbrev Y.R.2

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

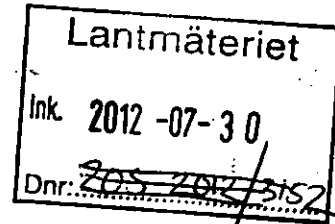
2012-07-23

Box 47700

117 94 STOCKHOLM

För kännedom

Per Nilsson



Bestridan i ärende X07780

Bestrider lantmäterikostnad i ärendet. Anser att 5:8:s dödsbo ska stå för den kostnaden.

Bestrider ersättning för värdeminskning (360 000 kr) för nyttjande av mark som betraktas som strövområde (gemensamhetsanläggning).

Jag syftar bland annat till att gamla exploateringsavtalet ska gälla då det inte är uppfyllt. Skälet att ingen under årens lopp åberopat att exploateringsavtalet inte uppfyllts till fullo är att det inte varit några problem under åren som gått.

Yrkar servitut för båtplats.

Yvonne Andersson... Älste bo 5:30
Yvonne Andersson
Erik Mars Uväg 34
81394 Torsåker...

Hej Per,

I enlighet med din önskan om ett gemensamt yttrande över Ditt beslutsförslag ordnade vi ett möte med fastighetsägarna och diskuterade frågorna. Här kommer en sammanställning av vad som kan sägas var "minsta gemensamma nämnare" i en mängd skiftande åsikter/krav/synpunkter i form av ett protokoll från mötet.

Träff med ett antal fastighetsägare på Tummen, Torsåker

Datum: 2012-08-05, kl 1400

Plats: Kettilskojan

Avsikt med träffen: Att försöka samla åsikterna kring det förslag till beslut som lantmätare Per Nilsson skrivit efter mötet den 18 juni 2012-08-05

Inledning: Fritidsbyn Tummens ordförande Kjell Jansson ledde mötet och föreslog mötet att utse Jörgen Wiklund till att föra anteckningar över vad som framkom och vidare att formulera ett förslag till gemensamt yttrande över rubricerade beslutsförslag. De närvarande (20 av de 26 fastigheterna var representerade) accepterade förslaget.

Inledningsvis konstaterades att vi hade 3 problemområden att diskutera

- Anläggningsförrättningen enligt kraven från Exploateringsavtalet
- Bryggservituten, som en lösning på de av markägaren/exploatören utlovade båtplatserna
- Fördelningen av lantmäterikostnaden

Anläggningsförrättningen Vi kräver att vi genom samfälligheten får beslutanderätt över vad som får göras på **hela** det område som markerats på kartan som definierats som det som skall omfattas av gemensamhetsanläggningen. I den mån begränsningar i den rätten införes, som i den nuvarande skrivningen, anser vi att priset för intrånget är omotiverat högt eftersom en god skötsel av området är en förutsättning för att det över huvud taget skall ha ett marknadsvärde. Nuvarande skrivning garanterar inte någon sådan. Om marknadsvärdet antas vara föreslagna 360 000 kr tycker vi att en reduktion av priset på marken med hälften kan vara befogat med de begränsningar i rättigheterna som nuvarande skrivning anger och den insats som gemensamheten istället måste tillföra.

Vi kräver också att giltighetstiden av avtalet specificeras för att undvika framtida stridigheter om attd engångsersättningen för intrånget skall gälla för evigt. .

Bryggservituten

Beräkningen av värdet på servituten för båtbygga utgår från värdet/kostnaden för en färdig båtplats med brygga och bommar m.m. Vi anser värderingen alldeles för hög. Dels för att fastighetsägarna redan betalt för en båtplats vid köpet av tomten, dels för att fastighetsägarna själva byggt bryggan, Vi kräver därför en anpassning till verkligheten och föreslår ca halva servitutskostnaden (3 750 kr) som ersättning för det extra intrånget i förhållande till den anvisade "båthamnen". Vi erinrar om att 5:8

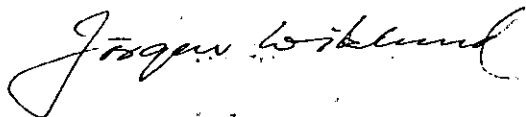
redan tidigt godkänt att bryggfrågan löstes genom att de berörda fastighetsägarna anlade egna bryggor i anslutning till de egna tomterna, se styrelseprotokoll.

Vi vill också att i beslutet intas en skrivning, som tillförsäkrar de fem servitutsägarna i Kettilsviken en rätt till servitut för brygga längs norra eller södra stranden i det fall arbetet med att hålla Kettilsviksbyggnaden öppen från igenväxning med tiden skulle bli för stort.

Förrättningskostnaden Vi kräver en annan fördelning av förrättningskostnaderna. Vi har hela tiden levat som om förrättningen varit genomförd. Det hela fungerade bra i 35 år innan det blev diskussioner om vad avtalet egentligen sade, vilket blivit allt mer aktuellt sedan frågan om en försäljning av 5:8 kommit på dagordningen. Den lantmäteriförrättning, som stipuleras i Exploateringsavtalet säger att exploatören/markägaren står för **hela** kostnaden. I nuvarande skrivelsen vänds detta i nästan den totala motsatsen, fastighetsägarna står för 26/27 av kostnaden. Vi finner detta djupt orättvist. För att komma med ett konstruktivt medlingsförslag föreslår vi att förrättningskostnaden delas i två hälften, markägaren/exploatören står för den ena som avser anläggningsförrättningen och fastighetsägarna, 26 stycken, delar på den andra, som avser bryggservituten.

Vid pennan

Tummen den 5 augusti 2012



Jörgen Wiklund

114

Åktebrygga YR4

Nilsson Per

Från: Lena McBride [lm@mcbride.se]

Skickat: den 1 september 2012 16:56

Till: Nilsson Per

Ämne: Tummen

Bifogade filer: Till Lantmätaren.pages

Synpunkter till förrättningsärende Tummen

Eftersom de flesta på Tummen vill tolka reglerna till sin egen fördel är det väldigt viktigt att det inte finns något som helst utrymme för feltolkning och tvivel.

Därför vill jag att det specificeras exakt vad som gäller på följande punkter.

Fastighetsreglering

Båtbryggor

Vad är max storlek på brygga?

Inga andra extra tillbyggen i samband med bryggan

Inget upplägg för båt (gäller hela året)

Inte tillåtet med "gräsmatta och sommarmöbler" på mark som tillhör 5:8

- där är det allemansrätten som råder

När det gäller åtkomst för båtar vid bryggorna (både Ga:2 och Ga:3, borde det gälla att allt detta sker från båthamnen, där det redan finns en bilväg samt en i och upptagnings "ramp" för alla som har fungerat bra hittills. Så det kan inte tillåtas att få rättighet att "ta väg över" (köra bil) över Ältebo 5:8 för detta.

Skogshantering

"Större träd får avverkas utan samråd med markägaren i området mellan tomterna och stranden"

Motsätter mig helt att det ska tillåtas fri avverkning av träd mot stranden-utan samråd med markägaren!!

Det finns ingen rimlighet i att alla ska få hugga ned den skog man vill för att få sjöutsikt.

Det är ett stort antal tomter som aldrig har haft sjöutsikt eller väldigt lite. Ibland över en annans tomt. De som har köpt tomterna var väl medvetna om detta!! Det har aldrig varit rätt till sjöutsikt!

Och vad räknas som stranden...då det är en udde? De kan vilja ha sjöutsikt åt alla håll.

Om inte markägaren får bestämma detta så kan skogshanteringen på området ske helt utan kontroll, tolkas fel, det skapar osäkerhet och ogenomtänkt skövling!!

En vacker skog gynnar ju alla

Sly och mindre träd är självklart, det är bra skogsvård.

Men när det gäller avverkning av större träd måste detta ske i samråd med markägaren. Det har fungerat utan problem hittills.

Hantering av det nedtagna timret är ju också något som markägaren måste kunna styra och planera.

Ersättning mark

Eftersom du har gjort ett grundligt jobb med att ta in olika värderingar på marken tycker jag att din ursprungliga ersättning ska gälla.

Anledningen till att jag skriver detta är att jag vet att föreningen har haft ett möte där några har uppmanat alla att försöka pruta på markersättningen...för att se om det går!

Personligen tycker jag att det är lågt värderat speciellt då ytterligare ett område får begränsad användning för markägaren.

Jag skulle vilja ha ersättning för den inskränkning av åkermarken som tillkommit.

Jag ifrågasätter denna inskränkning eftersom detta gynnar endast en av alla tomtägare.

Ersättning bryggservitut

"Sommarstugetomterna" har nu utökat sin byggrätt till minst det dubbla (genom nya byggplanen) Vilket innebär att detta område nu förvandlas till ett villaområde med permanentboende.

Bryggservitutersättningen är alldeles för låg, när man tänker på den väsentligt stora värdeökning (450.000-225.000:-) som detta innebär för tomtägarna, speciellt för de tomtägare som har sina bryggor i nära anslutning till fastigheten.

Servitutet innebär att dessa tomter kommer att "marknadsföras" som strandtomter vid försäljning i framtiden.

Detta har vi redan sett prov på...

Du skriver att det är rimligt att den största delen av en värdeökning tillfaller tomtägarna eftersom "ägaren till Ältebo 5:8 inte har någon annan rimlig användning för marken"

Du borde ta hänsyn till att kommunens tidigare strandskyddsbestämmelse (som nu är borttaget) hindrade min pappa (5:8) från att skapa och sälja strandtomter, men nu behöver 5:8 ej ta hänsyn till strandskyddet och har alltså återigen "användning för marken" men nu gentemot de befintliga sommarstugeägarna. Så jag tycker absolut att du borde tänka om i den frågan.

Det här handlar egentligen inte om en brygga, Y-bom osv och vad det kostar i olika båtklubbar att ha en båt förtöjd vid en brygga. Det handlar om att många hus i området förvandlas till strandtomter (i mäklarens ögon, värderingsmässigt) Den stora värdeökningen borde till väsentlig del tillfalla markägaren.

Per, hoppas du förstår mina synpunkter

Med vänlig hälsning
Lena McBride

Lena McBride, Artdirector
McBride AB

<http://www.mcbride.se>

besöksadress: Sveavägen 9-11, Hitechbuilding plan 8

postadress: Hitechbuilding 86, SE-101 52 Stockholm

tel: 08 566 156 25

fax: 08 566 156 30

mobil: 070 6061872

e-post: lana@mcbride.se

Nilsson Per

Från: Katarina.Stjarnsten@gavle.se
Skickat: den 2 september 2012 10:13;
Till: Nilsson Per
Ämne: VB: Fritidsområdet Tummen förrättning

Från: Bengt Stjärnsten [bengt.stjernsten@hotmail.com]
Skickat: den 1 september 2012 19:29

Ämne: Fritidsområdet Tummen förrättning

Vi vill komplettera med följande synpunkter inför kommande förrättningsbeslut. Det gäller frågan om servitut för båtplatser. Om vi har förstått saken rätt kan en fastighet inte ha mer än ett servitut. I vårt fall har vi tidigare föreslagit att vi ville ha en båtplats i Kättilsviken och en på östra sidan. Motivet till detta var att vi ser en risk i att viken kan växa igen om den inte röjs från vass. Om beslutet fattas på premissen att man bara kan ett servitut för en båtplats så väljer vi Kättilsviken eftersom vi har varit med om att anlägga den bryggan och har båten där från början. Vi tycker för övrigt att det känns mycket konstigt att vi ska betala för något som vi garanterades i samband med köpet av fastigheten, det vill säga båtplats och gemensamt anläggning. Man kan tycka att det nästan borde vara tvärtom.

Bengt och Katarina Stjärnsten, fastighet Ältebo 5:10.

118

Aktbilaga YR6

Nilsson Per**Från:** Lena McBride [lm@mcbride.se]**Skickat:** den 3 september 2012 09:43**Till:** Nilsson Per**Ämne:** Tummen 2**Bifogade filer:** Karta synpunkter Tummen.pdf

Hej Per

En komplettering till mitt förra mail till dig.

2 saker som jag har funderat på

1,

Den gångstig som har klippts med gräsklippare från pumphuset rakt över åkern (ner mot Kättilsviken) markerad på bif skiss som blå.

Borde lika gärna kunna gå i kanten på det streckade området ,kant i kant med deras allmänning ,se bif skiss

Det är ingen naturlig stig utan har underhållits av någon av de närmast boende som klipper det med sin gräsklipps-traktor.

Tänkte på om åkern någon gång skulle användas för bete så bör det ju finnas någon form av inhägnad, vilket gör det svårt att ha gångstråket just där.

-rakt över åkern.

Det borde inte vara någon större skillnad för de boende. Och skulle förenkla hanteringen i framtiden.

2,

Sedan har jag svårt att avgöra avgränsningen mot gemensamhetsanläggningen vid 5:8 mellan fastigheten och pumphuset.

Jag tycker att den skogsbacke som ligger ner mot

bostadshuset 5:8 borde skötas av den som bor där.

Det tillhör ju fastighetens närområde och trivsel.

Det går ju en bred gammal gångstig från huset genom en ek-allé mot pumphuset.

Är det någon speciell anledning att gränsen går just där ni har lagt den?

Kan det kollas upp så att det blir bra för båda parter.

Vänliga hälsningar

Lena

MCBRIDE

Lena McBride

Art Director

McBride AB

Hitechbuilding 86

101 52 Stockholm, Sweden

Tel +46 (0)70-6061872

+46 (0) 8-566 156 25

lena@mcbride.se

environment

McBride "Think Green"

Think about the environment

before printing this e-mail

Hilsviken

ga:3 *

ALTEBO

ga:2

ga:2

ga:2

ga:2

ga:2

ga:2

ALTEBO

5:3

till YR 6
* 2104-12/9.8

Röd linje = ny gångstig
Blå linje = gammal sträckning
Grönt område = skogsbacke
mot fastighet 5:8

104-02/1

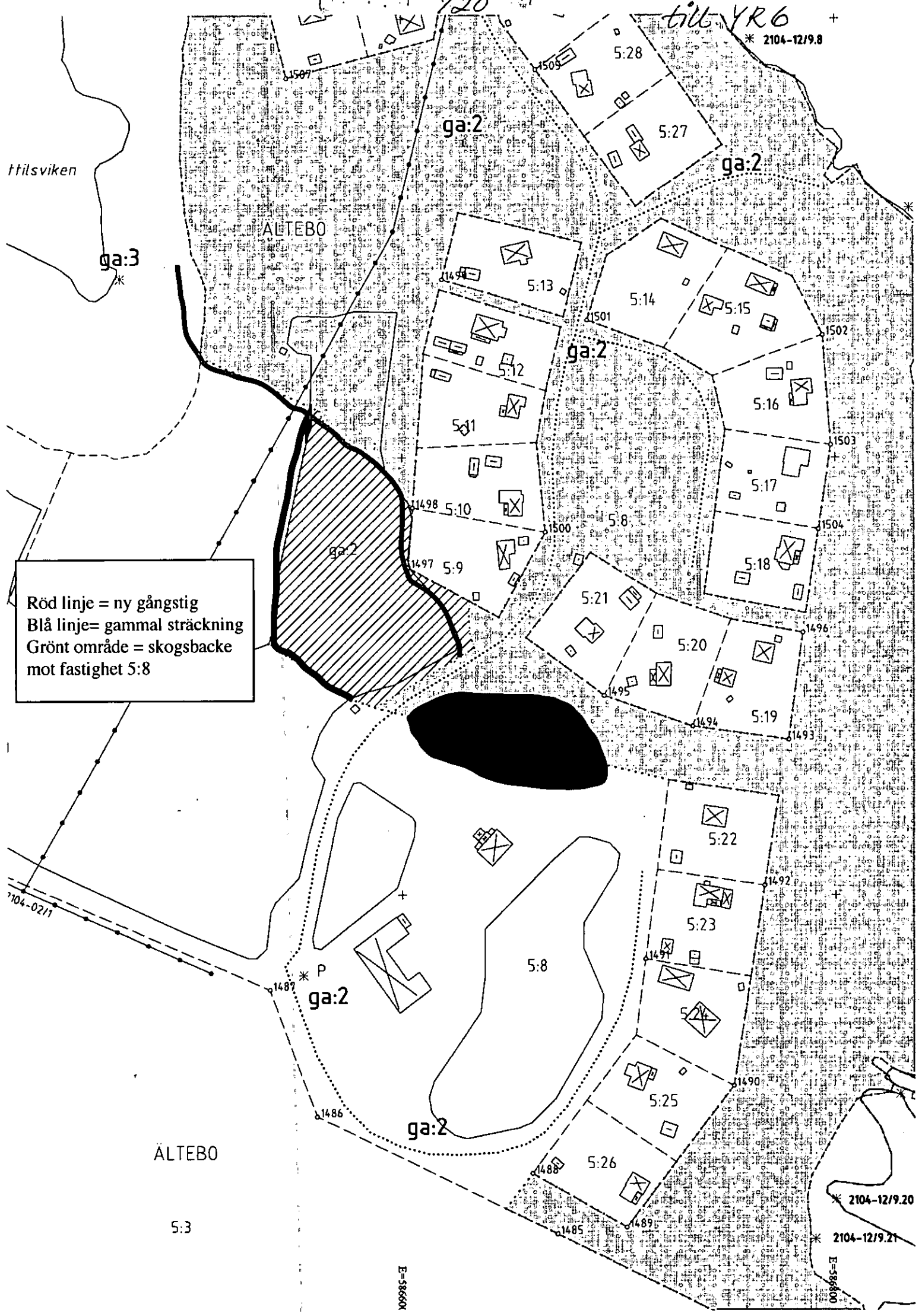
* P

* 2104-12/9.20

* 2104-12/9.21

E=586600

E=586600



Lantmäteriförrättning Tummen

Förslag till beslut

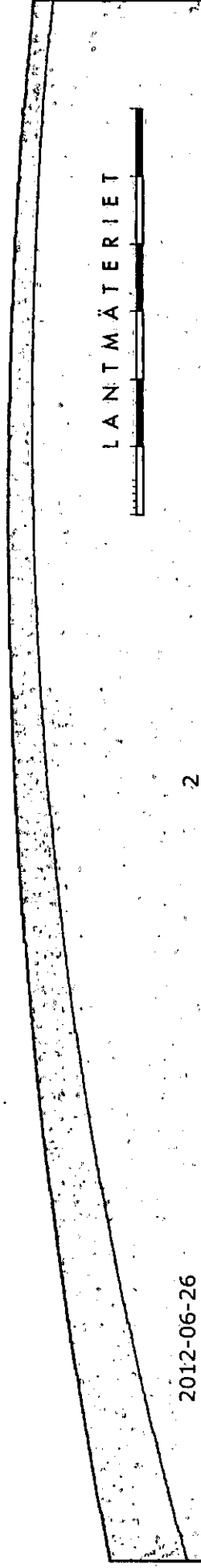
Aktbilaga Ö1
5 sidor

LANTMÄTERIET



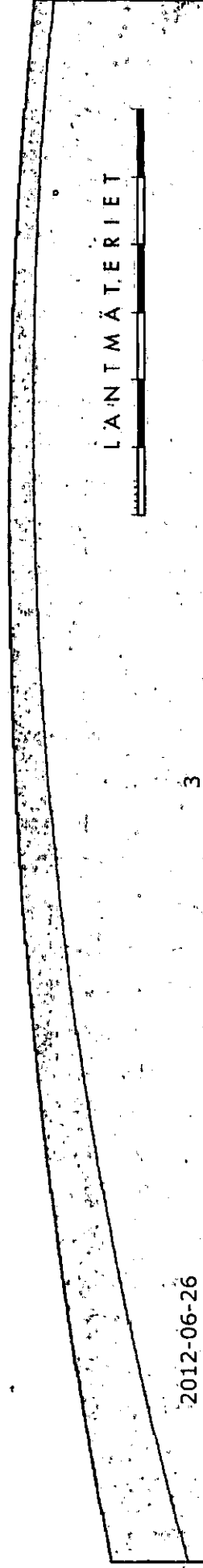
Beslutets innehåll

- Två gemensamhetsanläggningar bildas
- 1. Ältebo ga:2:Vattentäkt, vattenledningar, vägar, naturområde (inklusive hamnområde) och badplats
I denna deltar även Ältebo 5:8
- 2. Ältebo ga:3:Båtbrygga vid Kättilsviken för Ältebo 5:9-13 (Yrkande från 5:9 om annan plats)
- 3. Båtplatsservitut bildas för befintliga bryggor, Ältebo 5:15 har två bryggor



Ersättningar

- Ersättning för Ältebo ga:2: 360 000 kr.-
- Innebär att ägaren till Ältebo 5:8 får 347 000 kr eftersom Ältebo 5:8 är med i denna anläggning
- Ersättning för båtplats-servituten 7 500 kr/servitut. (är 5:15:s två bryggor ett servitut?)
- Ersättning för Ga:3 Båtbryggan vid Kättilsviken?? Ska del i Ga:3 räknas som servitut??



Förrättningskostnad

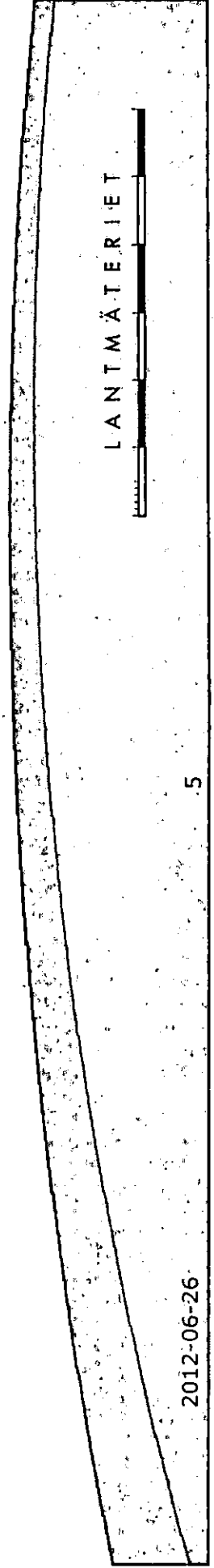
- Total förrättningskostnad 220 000 kr
- Varav bildande av ga och båtplatsservitut är $\frac{1}{2}$ var, alltså 110 000 vardera.
- Förrättningskostnad för Ältebo 5:9-34 = 110 000/26 + 110 000/27 = 8 304 kr (5:9-13??)
- Förrättningskostnad för Ältebo 5:8 = 110 000/27 = 4074 kr
- Även de som återtar sina yrkanden drabbas av förrättningskostnaderna



Totalt kostnader/intäkter

- Summa kostnad för för Ältebo 5:9-34 =
360 000/27 + 7500 + 8304 = 13 333kr+7500kr+
8 304 kr = **29 137 kr**
- Intäkter-kostnader för Ältebo 5:8
Intäkter: 360 000 kr + 7500kr * 26 = 360 000 kr +
195 000 kr = 555 000 kr
Kostnader: 360 000/27 + 4074 = 13 333 kr + 4074
kr = 17 407 kr
Netto: **537 593 kr**

130



Jan Jansson

2010-03-10

VÄRDEUTLÅTANDE

Värderingsobjektet: Fastigheten Hofors Ältebo 5:8, del av
Adress: Tummens fritidsområde, Erik Mårs Väg Torsåker
Objekt: Del av lantbruksenhet "strövområde"
Uppdragsgivare: Erik Matz Advokatbyrå HB
Att: Advokat Gunnar Bergsten
Box 83
795 22 Torsåker

Lagfaren ägare: Halvard Holmström

Värdetidpunkt: Mars 2010

Uppdraget Bedömning av marknadsvärdet för del av rubricerade fastighet att läggas till grund för interna bedömningar samt eventuell överlåtelse. Värderingen avser grönområden runt de avstyckade fastigheterna inom Tummens fritidsområde.

Allmän beskrivning Värderingsobjektet utgöres av det obebyggda område som omger brukningsenheten till stamfastigheten och de avstyckade 26 fritidsfastigheterna, vilka berörs av den av kommunfullmäktige 2008-06-16 antagna detaljplanen. Området är beläget inom Ottarens och Ältebosjöns vattenområde ca 1,5 km från Sotaskärsvägen och knappt 5 km från länsväg 515. Avståndet till Torsåkers centrum är ca 7 km och till Gästrike-Hammarby ca 5 km. Själva fritidsområdet utgöres av en tumliknande udde i Ottarens nordvästra del – därav namnet. Markarealen, som avses att avstyckas, är enligt uppgift på ca 12 hektar. Marken består i huvudsak av lövbevuxen skogsmark. Marken öppnar sig i tre partier med åker och äng. Läget bedöms som mycket attraktivt med natursköna omgivningar och en lång strandlinje runt "tummen".

Värderingsförutsättning Marknadsvärderingen är i huvudsak utförd efter besiktning 2010-03-10. Underlag i form av detaljplaner, kartor och protokollsutdrag har tillhandahållits av ägarens advokat Gunnar Bergsten och representanter för stugföreningen.

VÄRDERING
**Marknadsvärde-
definition**

Med begreppet marknadsvärde avses det mest sannolika pris som en fastighet skulle betinga vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden under normala omständigheter.

Värderingsmetoder

Marknadsvärdet har i huvudsak bedömts via en ortsprisanalys.

Ortsprismetoden

Ortsprismetoden innebär i sin mest renodlade form att fastigheter med likvärdiga egenskaper, som gått till försäljning, jämföres med värderingsobjektet. De erlagda köpeskillingarna kan jämföras direkt eller göras jämförbara genom att de sätts i relation till någon värdepåverkande faktor, oftast arean (kr/m^2) eller taxeringsvärdet (K/T).

Många uppgifter om värdebestämmande faktorer saknas i ortsprismaterialet. Metoden kan därför bli osäker. Materialet kan dock ge en grov indikation på värdenivån och spridningen på de erlagda köpeskillingarna.

Besiktning	
Besiktningdag	2010-03-10
Besiktningförrättare	Jan Jansson.
Omfattning	Vid besiktningen studerades endast utvalda delar av marken okulärt. Marken var täckt med snö till ett djup upp mot 1 meter. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt Jordabalken.
Tomt	
Upplåtelseform	Äganderätt
Areal	Den totala markarealen för fastigheten är 18,1181 hektar. Den areal som avses att avstyckas är uppgiven till ca 12 hektar. Exakt areal kommer att framgå av framtida lantmäteriförrättning.
Allmänt	
	Marken är svagt kuperad med tre högpunkter på uppskattningsvis 10 meter över vattenytan. Den inre delen av Kettilvikens strand är kraftigt vassbevuxen och utgör häckningsplatser för ett rikt fågelliv. Det finns en plats som är upplåten för bad. Den har tidigare varit allmänt frekventerad av ortens befolkning inte minst tack vare ett lämpligt djup. Dessutom är Ottnaren känd för sitt rena vatten. Fritidsfastigheterna ligger med ett avstånd från stranden på mellan 30 och 100 meter. Efter gallring av sly och lövskog erhålles fri sikt över sjön.
Skog	
	Den skog som finns inom området är i huvudsak lövskog. Eftersom det är ett parkliknande område, som omger stugorna kommer skogen att avverkas för att få fram de skönsmissiga värden som sjöutsikt innebär för de enskilda fastigheterna.
Ängsmark	
	Åker- och ängsmark öppnar sig i huvudsak på tre områden.
Anläggningar	
	Marken är bebyggd med stamfastighetens brukningsställe i anslutning till den tilltänkta avstyckningen. Av planområdets 26 fastigheter är i princip alla bebyggda.
Planbestämmelser	
	Detaljplanen för Tummens fritidshusområde har antagits av Hofors KF 2008-06-16 (§ 64). Den har vunnit laga kraft 2009-09-24. Syftet med planen var att genom utökad byggrätt ge möjlighet till permanentboende inom området. Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i programmet "Det framtida boendet i Hofors 2008".
Strandskydd	
	Planområdet berörs av strandskydd enligt Miljöbalken §§ 13-15.
Inverkan på miljön	
	Området är i huvudsak bebyggt i enlighet med tidigare detaljplan, varför någon miljöbedömning inte är nödvändig.
Utnyttjandegrad	
	För att ge området högre boendestandard inom fritidshusområdet och öka möjligheten till permanentboende anger detaljplanen en största till-

	<p>lättna byggnadsyta på 12 % av fastighetens area. Tomtstorleken får inte understiga 1500 kvadratmeter.</p>
Naturmiljö	<p>Planområdet omfattas av strandskydd, men Länsstyrelsen har 2006-11-06 beslutat att inom område betecknat med WB1 får bryggor anläggas för de inom planområdet angivna fastigheterna.</p>
Vattenområde	<p>I den gamla detaljplanen fanns det utlagt ett område för småbåtshamn benämmt Th. Det har visat sig helt otillräckligt för områdets behov. Av den anledningen har man i den nya detaljplanen lagt ut 8 bryggområden med beteckningen WB1, förutom småbåtshamnen, för att tillgodose områdets behov av båtplatser.</p> <p>I Kettilsviken finns redan en hamnliknande anläggning för ca 4 båtar. I övrigt har det anlagts 12-15 bryggplatser runt udden. Det råder delade meningar huruvida bryggorna är anlagda med ägarens godkännande.</p>
Vatten och avlopp	<p>Området försörjs med dricksvatten från en egen brunn och pumpanläggning. Ledningsnätet inom området ligger frostfritt.</p> <p>Avloppet till fastigheterna sker antingen genom gemensamma eller enskilda anläggningar. Det finns en särskild vatten- och avloppsutredning upprättad 2005-12-12.</p>
El	<p>El finns utbyggt inom området.</p>
Avfall	<p>Kommunal sophämtning gäller.</p>
Servitut	<p>Servitutsutredning utöver uppgifter från inskrivningsregistret daterat 2010-03-02 är ej utförd.</p>
Jakträtt	<p>Enligt uppgift hör ingen jakträtt till fastigheten.</p>
Taxeringsvärde	<p>Fastigheten 5:8 är åsatt typkod 120 vilken definieras som lantbruksenhet. Taxeringsvärdet är totalt för 2009 satt till 794.000 kronor. Marken är taxerad till 433.000:-.</p>
Värdebedömning	<p>Värderingsobjektet är mycket speciellt eftersom det utgöres av ett "grönområde", som omger ett befintligt sommarstugeområde. Under förutsättning att markägaren vill sälja marken finns det bara en köpare, nämligen stugägarna. Samtidigt borde det finnas ett aktivt intresse från stugägarnas sida att förvärva marken för att göra det möjligt att genomföra de nyttigheter som detaljplanen möjliggör. Mot den bakgrunden borde man kunna resonera sig fram till ett för båda parter gynnsamt pris på fastigheten, vilket samtidigt får betraktas som ett "marknadsvärde".</p> <p>När det gäller skog-, åker- och ängsmark, så måste man i det här läget betrakta den som råmark. Det innebär mellan 3 och 5 kronor per kvadratmeter. Med en antagen areal på 12 ha eller 120.000 kvadratmeter ger det en värdenivå mellan 360.000 och 600.000 kronor med ett medelvärde på 480.000:-.</p> <p>När det gäller bryggplatser är det ett mervärde för en icke strandtomt att ha den nyttigheten. Redan på avstyckningsplanen från sent 1960-tal finns det en anteckning om att bryggplats skall kunna anläggas. Det framgår även av det prospekt, som ägaren lät upprätta 1970</p>

att inget skall hindra respektive tomtägare att ordna egna bad- och bryggplatser i anslutning till tomten. Vid ett styrelsemöte för Tummen ekonomisk förening den 13 augusti 1975 ansåg Holmström att det var naturligt att den som har en sjötomt lade sin båt nedanför sin tomt. Vid föreningens årsmöte den 29 maj 1976 var frågan uppe igen. Då enades män om att de bryggor som fanns då skulle få vara kvar. Det saknas uppgift om hur många bryggor som fanns då. Man beslutade också att om flera bryggor skall anläggas är det styrelsens uppgift att restriktivt avgöra frågan.

Hur man än vänder och vrider på frågan är det ostridigt att respektive stugägare har anlagt och bekostat respektive brygga. Det är lika ostridigt att dom ligger på ofri grund. Frågan hur ovanstående utfästelser skall tolkas är en juridisk fråga, som får avgöras av rättslig instans.

Det är vår mening att möjlighet att fritt kunna röja träd och sly för utsikt och trevnad inom området samt att anlägga en egen brygga i anslutning till sin fastighet ger ett mervärde till fastigheten på mellan 10.000 och 20.000 kronor. Med 26 tomter skulle det innebära ett mervärde för den avstyckade fastigheten på mellan 260.000 och 520.000 kronor. Vi har valt att sätta medelvärdet för mark och bryggplatser som ett bedömt marknadsvärde.

Marknadsvärde

Enligt ovanstående värderingsförutsättningar och antaganden bedöms marknadsvärdet för del av fastigheten ÄLTEBO 5:8 i Hofors kommun, vid värdetidpunkten mars 2010 till ÅTTAHUNDRA SJU TUSEN KRONOR /870.000 :- SEK/. Med den osäkerhet som vidlåter all fastighetsvärdering bedöms osäkerhetsintervallet för detta unika objekt till ca ± 150.000:- (7200.000 - 1.020.000 kr).

Jämförelsetal

Värde per taxkrona (K/T)	= ej adekvat
Värde per kvadratmeter tomtarea	= 7,25
Värde per tomt	= 33.500:-

Gävle 2010-03-10

VärderingsInstituet Gästrikland AB

~~Peter Karlsson~~

- Auktoriserad Fastighetsvärderare ASPECT
- Av Handelskammaren förordnade värderingsmän

~~Jan Jansson~~

- Fastighetsvärderare ASPECT

Bilagor :

Bilaga 1 Kartor
Bilaga 3 IR-utdrag

Bilaga 2 Foton

Granskning av värdeutlåtande för del av fastigheten Hofors Ältebo 5:8

Undertecknad har granskat värdering av rubricerade objekt och har följande synpunkter.

Värderingsmannen har utgått värderingsmässigt att marken ska betraktas som råmark. Med råmark menar man mark där det finns förväntningar om mer värdefull markanvändning än den pågående. Normalfallet vid värdering är att man utgår från markens "lagliga" användning eller den markanvändning som är angiven enligt detaljplan eller motsvarande. I detta fall är marken i detaljplanen utlagd som allmän platsmark (grönområde). Sådan mark saknar i princip marknadsvärde. I värderingssammanhang brukar man då se till den användning marken hade innan planläggningen, i detta fall skogsmark och till viss del åkermark. Detta synsätt är allmänt vedertaget. Med beaktande av de foton jag sett från området skulle värdet vara ca 20 000 kr/ha alltså ca 250 000 kronor för hela området. Om det före planläggningen fanns något ytterligare förväntningsvärde har detta enligt min mening redan realiserats genom avstyckningen och försäljning av de tomter som finns inom området.

Det förväntningsvärde på 3 - 5 kr/m² som värderaren satt är dock inte högt satt. Normalpriset för skogsmark i området ligger idag i det intervallet.

När det gäller tillägget (mervärdet) för respektive fastighet ställer jag mig tveksam om att ta hänsyn till detta vid en marknadsvärdering av "stamfastigheten". Detta skulle kunna aktualiseras i ett fall och det är om man tvångsvis skulle bilda en genensamhetsanläggning enligt Anläggningslagen för grönområdet. Anläggningslagen hänvisar då vid intrångsvärderingen av marken till fastighetsbildningslagens regler. I detta fall ska då reglerna om vinstdelning användas. Alltså ska frånträdaren av mark ha skälig del i den vinst som de tillträdande fastigheterna har. Vinsten i detta fall skulle vara den värdeökning som sker för tillträdande fastigheter. I detta fall har värderaren lagt till hela vinsten i värderingen. Normalfallet är att man delar vinsten lika.

När det gäller värdeökningen för respektive fastighet tycker jag att den inte är högt satt.

Sen en liten detalj, värderaren har angivit att taxeringsvärdet för området skulle vara 433 000 kr. Proportionerar man taxeringsvärdet för den berörda delen blir det ca 150 000 kr.



Anders Wedin

[Faint, mostly illegible text, likely a letter or report body]

Yours faithfully,

[Signature]

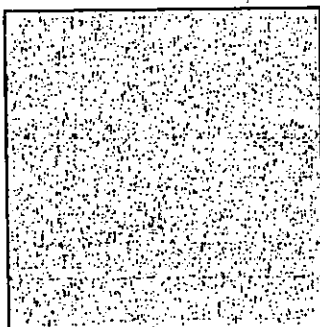
[Name]

NAI Svefa

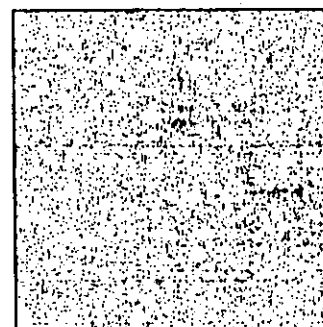
Lantmäteriet

Ink. 2011-12-02

Dnr:.....



Värde-
utlåtande



Del av fastigheten

Hofors Ältebo 5:8

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Del av fastigheten Hofors Ältebo.

1.2 Uppdragsgivare

Lantmäteriet, division Fastighetsbildning
Box 47 700
117 94 STOCKHOLM
Genom Per Nilsson

Undertecknad har förordnats som sakkunnig enligt 4 kap 34 § fastighetsbildningslagen (FBL).

1.3 Syfte och värdetidpunkt

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och skall enligt uppdragsgivaren användas som beslutsunderlag i Lantmäteriförrättning vid bildande av gemensamhetsanläggning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den allmänna marknaden. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan endast bedömas.

Värdetidpunkt är november månad 2011.

1.4 Förutsättningar

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att de av uppdragsgivaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan, se bifogat.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

2 Värderingsunderlag

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Plan- och fastighetsrättsliga förhållanden
- Karta över området
- Ortsprismaterial

3 Beskrivning

3.1 Omgivningen

Värderingsobjektet är beläget vid sjön Ottnaren, Hofors kommun. Fastigheten ligger ca 5 kilometer söder om Gästrike-Hammarby och drygt 5 kilometer sydväst om Torsåker. Omgivningen är lantlig och objektet utgörs av en udde med skog i sydost och vatten i nordväst.

3.2 Planförhållanden

Objektet berörs av detaljplan för Tummens fritidsområde antagen 2009-09-24, med genomförandetid till 2024-09-24. Planen anger bostadsändamål, och för aktuellt värderingsobjekt naturområde, allmän plats med en småbåtshamn och flera utpekade områden där bryggor får anläggas av fastigheterna i området.

Den nu gällande planen föregicks av en plan från 1970. Huvuddragen i planerna är de samma men byggrätten utökades något i den nyare planen, för att underlätta permanentboende. Det område som utgör allmän plats i den nyare planen utgjordes i den äldre planen av parkmark, vägområdet är detsamma.

3.3 Värderingsobjektet

Värderingsobjekt utgörs av mark för naturområde och med områden för småbåtshamn och områden där fastighetsägare i området har möjlighet att anlägga bryggor.

Området har i allmän fastighetstaxering 2008 taxerats som skogs- och åker/betesmark och för hela fastigheten om ca 16 ha har åsatts ett taxeringsvärde om ca 175 000 kronor. Värderingsobjektet utgör endast ca 2/3 delar av fastigheten.

4 Ersättningsbestämmelser/principer

4.1 Lagregler

De grundläggande bestämmelserna angående ekonomisk ersättning med anledning av anläggningsåtgärder finns i 13 § anläggningslagen (AL), vilken i sin tur hänvisar till reglerna i 5 kap. 10-12 §§ fastighetsbildningslagen (FBL). Där finns en direkt hänvisning till expropriationslagen (ExL) att ExLs regler skall tillämpas vid värderingen om det är möjligt att genomföra åtgärderna med hjälp av ExLs regler.

För aktuellt område som kan tas i anspråk via tvångsförvärv gäller ExLs regler 4:3a som rör allmän platsmark. När det gäller ersättningen för mark som enligt en detaljplan är avsedd för allmän plats skall den bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rädde närmast innan marken angavs som allmän plats.

5 Värdering

5.1 Metoder och tillämpning

Värderingen görs här främst med hjälp av ortsprismetoden. Därutöver beaktas de för fastigheten unika förhållanden som kan påverka marknadsvärdet, men som inte beaktats i värderingsmetoderna.

ORTSPRISMETODEN

Ortsprismetoden innebär att jämförelse görs med köp av så likartade fastigheter som möjligt. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till t ex taxeringsvärde (K/T) eller kr/kvm.

5.2 Värde för naturmark

Innan området planades som allmän plats 1970 var markanvändningen skogsmark. Med läget invid sjön Otnaren antas en viss förväntning om nybyggnation av fritidshus ha funnits.

Trots att det inte förelåg något generellt strandskydd vid den tidpunkten hade området ett strandskydd beslutat av Länsstyrelsen. Strandskyddet sträckte sig 100 meter från strandkanten, vilket antas ha begränsat förväntningarna om nyttjande av strandremsan.

Ortspriser visar på köp av kal skogsmark i Gävle-Dalaområdet för 5 000 – 10 000 kronor per hektar, vilket ger ca 0,5 – 1 kronor per kvadratmeter. Områden närmare tätorterna och sydost har högre köpeskillingar, ca 15 000 kronor per hektar eller högre.

Ett övervärde för skogs- eller inägomark observeras i områden där marknaden har en förväntan om annan användning, för bostad eller kommersiellt bruk. Tätortsnära, främst i närheten av Gävle finns observationer på ca 5 – 10 kronor per kvadratmeter.

En mindre skogsfastighet på ca 1 ha, i princip utan virkesförråd såldes 2005 i närheten av Ockelbo för 2,4 kronor per kvadratmeter. Övervärdet i det här fallet kan utgöra förväntning om byggnation eller annan användning, alternativt ett värde för att få en rätt till jakt. Så gäller även för en fastighet utanför Sandviken om ca 1 ha som såldes 2006 för 2 kronor per kvadratmeter.

En notering i Hofors tätort finns där kommunen köpt 1,9 ha vid Hammardammen 2004 för 6,6 kronor per kvadratmeter. Ingen rotstående skog fanns på området, endast sly. Även om ett köp av kommunen inte utgör den allmänna marknaden, utan kan vara påverkat av olika faktorer och överenskommelser, är det ändå en fingervisning om en nivå på övervärden i tätorten.

Aktuellt värderingsobjekt är mer perifert beläget än jämförelseobjektet i Hofors varför ett övervärde beroende på förväntningar om förändringar i användningen bedöms ligga mellan 3 – 5 kronor per kvadratmeter. Eftersom jämförelseobjekten är relativt gamla bör en uppräknig ske till dagens värdetidpunkt. Enligt KPI har priserna utvecklats med ca 10 % under perioden, vilket ett värde om 3,3 – 5,5 kronor per kvadratmeter.

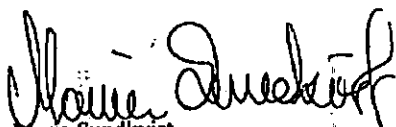
Ordernummer 142059
Hofors Älto 5:8

6 Slutbedömning

Marknadsvärdet för del av Älto 5:8 bedöms uppgå till följande nivåer:

	Allmän platsmark, natur och väg
Del av Älto 5:8	4 kr/kvm

Gävle 2011-11-04



Maria Sundkvist

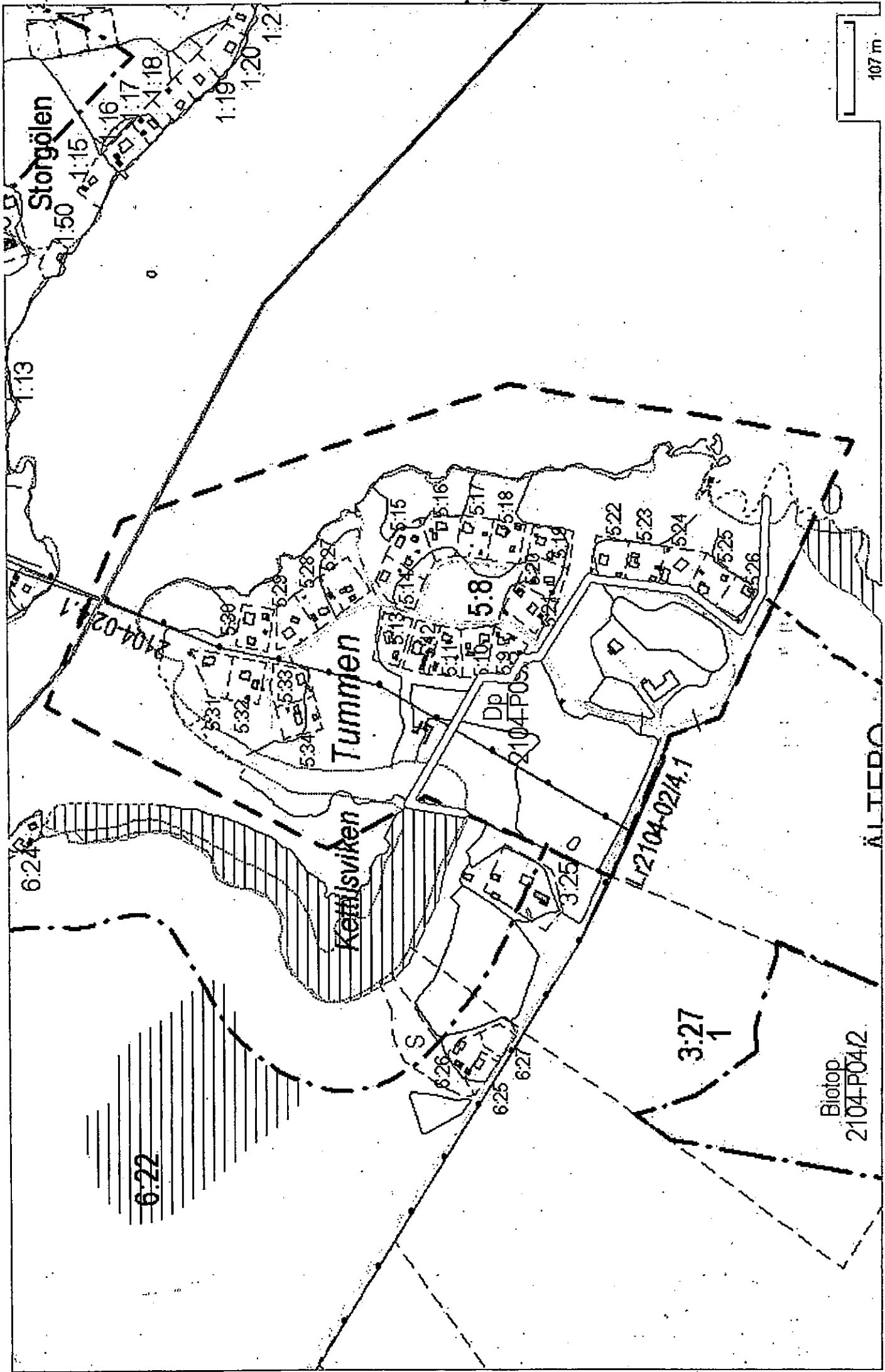
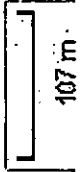
Fastighetsekonom

Av ASPECT Auktoriserad fastighetsvärderare



Bilagor

Bilaga 1: Karta över området



Storgölen

Tummen

Kettilsviken

ÄLTEDO

Biotop
2104-P04/2

6:22

6:24

3:27
1

5:8

5:22

5:23

5:24

5:25

5:26

DP
2104-P05

Lr2104-02/A.1

2104-02/A.1

6:26

6:27

3:25

1:13

1:50

1:15

1:16

1:17

1:18

1:19

1:20

1:21

Fastighet som värderats

Hofors Ältebo 5:8, del av.

Värderingsresultat inkl åker

Alt 1 inkl avd 13 332 000 kr motsvarande 303 kr/m3sk

Alt 2 exkl avd 13 321 000 kr motsvarande 320 kr/m3sk

Beskrivning

Området domineras av gles lövskog.

Inga sk nyckelbiotoper eller andra naturvärden är funna på fastigheten.

Värderingsändamål

Värderingen avser att beräkna ett skogligt avkastningsvärde för år 2011.

Värderingsmetod, noggrannhet m.m.

Avkastningsvärdet har beräknats med hjälp av den s.k. Beståndsmetoden.

Mellanskogs prislista för hösten 2011 (med tillägg för eventuella premier m.m.) har använts samt aktuella avverkningskostnader.

Uppgifter om virkesförråd, trädslagblandning m.m. är resultat av okuläruppskattning samt subjektivt utlagda relaskopytor vid fältbesök hösten 2011.

Åkermarken (0,4 ha) är schablonvärderad till 5000 kr.

Kommentarer till värderingsresultatet

Avkastningsvärdet kan kallas för ett skogsbruksvärde, dvs värdet på lång sikt om skogen brukas långsiktigt och uthålligt.

Marknadsvärdet är oftast högre pga att andra värden vägs in av marknaden.

Området har värderats som vanlig skog med normalt skogsbruk. I verkligheten bör skogen skötas som grönområde intill sjö, dvs extra hänsyn och utan kalavverkning.

Karin Byström

Bilagor:

Resultatutskrift (R02)

Fältuppgifter (R10B)

Förutsättningar (R11)

Sammanställning (R12A)

Karta

Församling: Torsåker
Kommun: Hofors
Län: Dalarnas länVärderare: Karin Byström
Fältarbete: hösten 2011
Värderingstidpunkt: nov 2011

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	8.3 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	0.4 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.0 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	8.7 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	80	8	29	5
Gran	316	32	215	38
Löv	0	0	0	0
Björk	596	60	315	57
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt	992	559
Virkesförråd per ha	120	68

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.1
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.0

ÅLDERSKLASSFÖRDELNING

	Kalm	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111+
Areal, ha	0.0	0.0	0.8	0.2	0.0	2.3	2.8	0.0	2.2	0.0	0.0	0.0	0.0
Areal, %	0	0	9	2	0	28	34	0	26	0	0	0	0
Förråd, m3sk	0	0	23	6	39	338	357	0	229	0	0	0	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE kr/m3sk
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	572	73	325	573	77	335	0	0	0	396
1-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4-10	0	0	0	580	8	335	0	0	0	269
11-20	0	0	0	589	63	335	0	0	0	373
21-30	625	88	325	570	60	335	0	0	0	358

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE kr/m3sk
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	ved	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	391	24	320	0	0	0	0	0	0	262
1-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4-10	391	17	320	0	0	0	0	0	0	259
11-20	0	0	320	0	0	0	0	0	0	255
21-30	391	21	320	0	0	0	0	0	0	260

KARTA NR:000 SKIFTE:0000 RES NR: 0

Avdelning Nr	Res nr	Ordn tal	Areal ha	Andel	Ågoslag /Målkod	Hkl	SI	Alder	Volym /ha	tot	Trädslag Kod	Andel	Dgv
0001	0	0	0,63		SkogPG	S1	B24	60	105	66	T G B	5 5 90	40 18 32
0002	0	1	0,77		SkogPG	R2	B22	15	30	23	B	100	
0002	0	2	0,77		SkogPG	R2	B22	40	50	39	T G B	5 5 90	38 18 18
0003	0	0	0,27		SkogPG	S1	G28	45	245	66	G B	40 60	20 20
0004	0	0	1,30		SkogPG	G1	G26	55	135	176	T G B	10 60 30	28 16 14
0005	0	0	0,78		SkogPG	S1	B24	50	120	94	G B	5 95	10 22
0006	0	0	0,16		SkogPG	G1	B22	30	40	6	B	100	16
0007	0	0	0,81		SkogPG	S1	B22	50	110	89	T G B	10 5 85	40 26 22
0008	0	0	0,92		SkogPG	S1	B22	60	125	115	G B	20 80	28 28
0009	0	0	0,22		SkogPG	S1	B22	50	170	37	T G B	30 5 65	38 12 20
0010	0	0	0,71		SkogPG	S1	G26	80	260	185	T G B	20 65 15	34 38 32
0011	0	0	1,48		SkogPG	S1	B22	80	30	44	B	100	28
0012	0	0	0,23		SkogPG	G1	G28	50	230	53	G B	50 50	24 14
0014	0	0	0,40		Åker								

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Ätebo 5:8	Värderare : Karin Byström
Församling : Torsåker	Kartunderlag :
Kommun : Hofors	Fältarbete : hösten 2011
Län : W	Värderingstidpunkt : nov 2011
Länsdel : Ö	
Totalareal : 1,00	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : W Ö1103	
Huggningskostnadstabell : W Ö0110	
Terrängtransportkostnadstabell : W Ö0110	
Indirekta avverkningskostnader : 0 kr/m3f	Röjningskostnad : 3500 kr/ha
Kulturkostnad : 9000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 000 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 000 kr/ha	Allmänna omkostnader : 25 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 2300 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 750 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 000 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 0 kr/m3to	Tallmassa : -5 kr/m3fub
Grantimmer : 0 kr/m3to	Granmassa : -10 kr/m3fub
Lövtimmer : 0 kr/m3to	Lövmassa : -5 kr/m3fub
Björktimmer : 0 kr/m3to	Björkmassa : -5 kr/m3fub
Contortatimmer : 0 kr/m3to	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 0 kr/m3to	Ekved : 0 kr/m3fub
Boktimmer : 0 kr/m3mi	Bokmassa : 0 kr/m3fub

AVVERKNING

Kvalitetstabell : X G0111	Redovisa
Stutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 0	hänsynsmark? : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 0	Ransonering : Ja
Stutavverkningsålder (justering antal %) : 25	Småträdsavdrag? : Nej
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 3

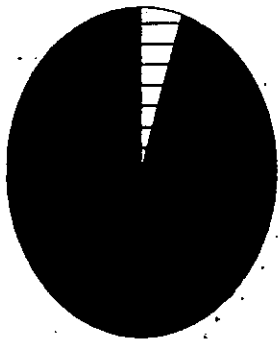
DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Fast	Diskonteringsprocent : 3,00 %
----------------------------	-------------------------------

KORREKTION	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	100	100	100	100
Grantimmer	100	100	100	100
Lövtimmer	100	100	100	100
Björktimmer	100	100	100	100
Contortatimmer	100	100	100	100
Ektimmer	100	100	100	100
Boktimmer	100	100	100	100
Tallmassa	100	100	100	100
Granmassa	100	100	100	100
Lövmassa	100	100	100	100
Björkmassa	100	100	100	100
Contortamassa	100	100	100	100
Ekved	100	100	100	100
Bokmassa	100	100	100	100
KOSTNADER				
Samtliga	100	100	100	100

Län: Dalarnas län
Församling: Torsåker

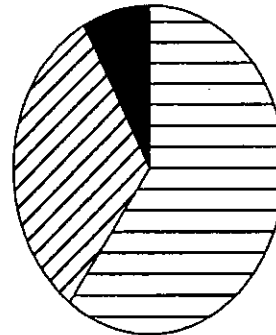
	ha	%
Produktiv skogsmark	8,3	95
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	0,4	5
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	0,0	0
Vatten	0,0	0
Total areal	8,7	



- Skog
- ▨ Hänsyn
- Imp.
- Åker
- ▨ Bete
- ▨ Övrig
- ▨ Vatten

Kommun: Hofors
Fältarbete: hösten 2011

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	80	8
Gran	316	32
Löv	0	0
Björk	596	60
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	992	
Förråd per ha	120	

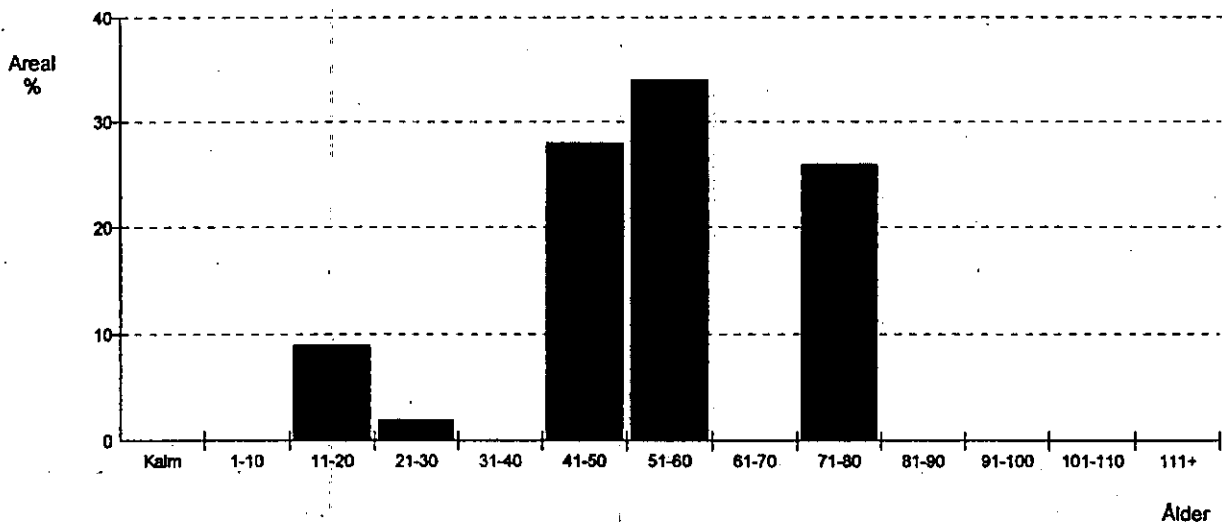


- Tall
- ▨ Gran
- Löv
- Björk
- ▨ Contorta
- ▨ Ek
- ▨ Bok

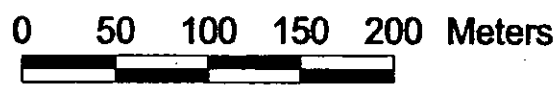
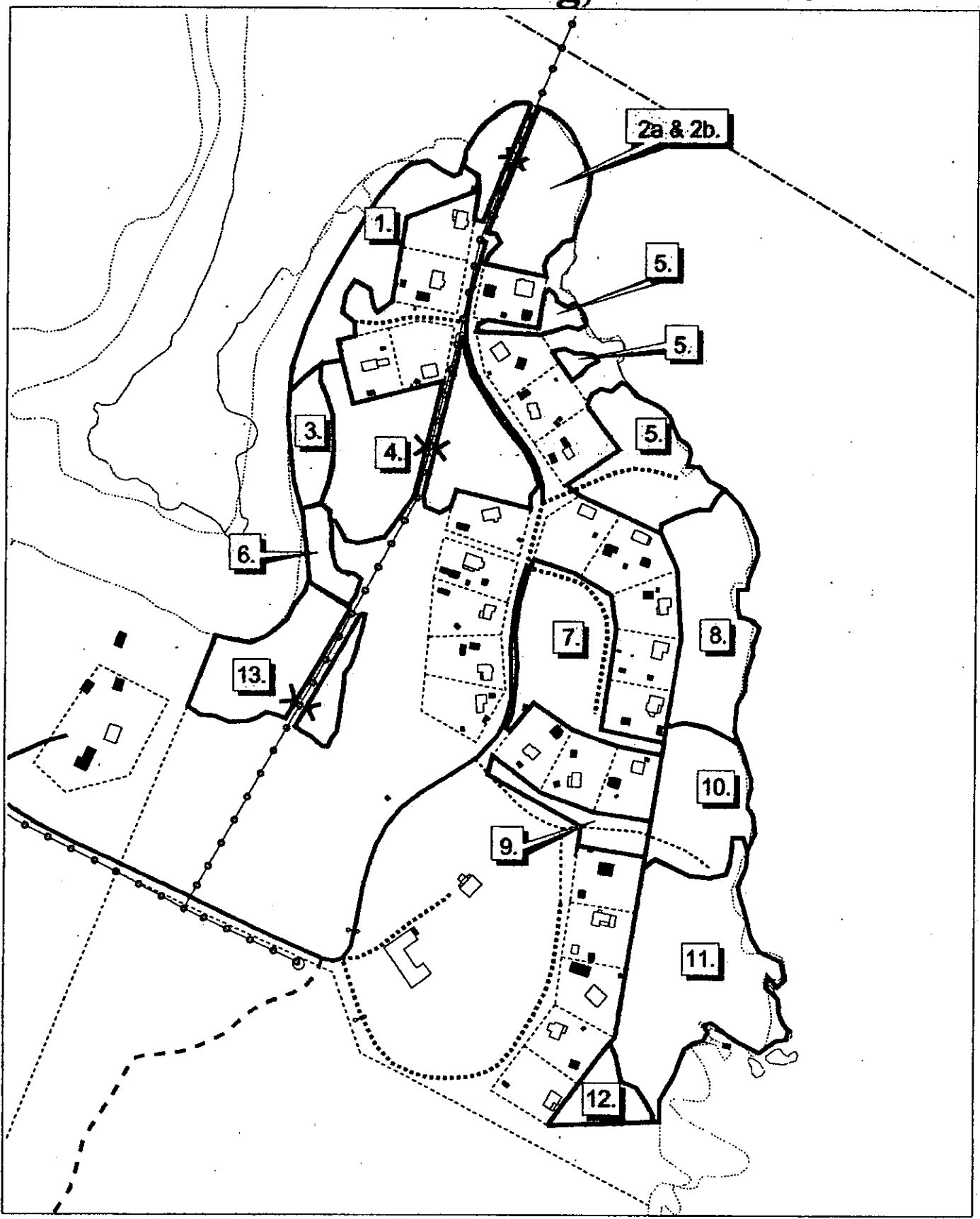
Medelbonitet: 6,1 m3sk per ha
Tillväxt per år: 5,0 m3sk
Ideal prod.förmåga: 50,8 m3sk

Slutavverkning 593 m3sk
Gallring 12 m3sk
Totalt 605 m3sk

Slutavverkning 99 m3sk
Gallring 12 m3sk
Medel ttrp.avst 100 m



Beståndsindelning, Ältebo 5:8



1:3848



KARTA NR 000 SKIFTE 0000 RES NR 0

AVD NR	RES NR	ÄGO- SLAG	MÅL- KOD	AREAL ha	HKL	VOLYM m3sk hektar	VOLYM totalt m3sk	NUVÄRDE kr/m3sk	NUVÄRDE kr/ha (inkl. förv.kostnader)	NUVÄRDE kr/totalt
0001	0	Skog	PG	0,63	S1	104	66	342	35852	22587
0002	0	Skog	PG	0,77	R2	49	38	0	41345	31836
0003	0	Skog	PG	0,27	S1	244	66	263	64514	17419
0004	0	Skog	PG	1,30	G1	134	175	273	38766	47797
0005	0	Skog	PG	0,78	S1	120	94	299	38112	28168
0006	0	Skog	PG	0,16	G1	37	6	379	14218	2275
0007	0	Skog	PG	0,81	S1	109	89	301	33129	26835
0008	0	Skog	PG	0,92	S1	124	115	299	37380	34390
0009	0	Skog	PG	0,22	S1	168	37	283	47609	10474
0010	0	Skog	PG	0,71	S1	260	185	372	97129	68962
0011	0	Skog	PG	1,48	S1	29	44	284	8465	12529
0012	0	Skog	PG	0,23	G1	230	53	265	61252	14088

SUMMA : 8,28 317360

SUMMA TOTALT : 8,28 317360

Förslag till beslutsprotokoll

2012-07-03

Ärendenummer
X07780Förrättningslantmätare
Per Nilsson

Ärende Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatsservitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

Handläggning Beslut i detta ärende tas först efter utgången av september månad. Efter att fastighetsägarna getts tillfälle att lägga synpunkter på beslutsförslagen i detta protokoll.

Sökande och sakägare Se aktbilaga PR2.

Hänvisning till författningar mm AL Anläggningslagen (1973:1149)
FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)
SFL Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)
PBL Plan- och bygglagen

Yrkanden Se aktbilaga PR1 och PR2.

Efter sammanträdet den 18 juni har Lena McBride per mejl inkommit med yrkanden och synpunkter som kan sammanfattas enligt följande. Gränsdragningen vid åkermarken bör bibehållas. Anläggningssamfällighetens rätt att avverka skog bör inte utökas utöver förslaget som sätter en gräns vid 8 cm i brösthöjd. Om anläggningssamfälligheten skulle få rätt att ta ner vilka träd som helst skulle det förstöra hela området och leda till kalhygge och ovänskap. Hon yrkar också på att förrättningskostnaden fördelas enligt beslutsförslaget som presenterades samt att åtagandena i exploateringsavtalet ska anses preskriberade.

Något ändrat yrkande om båtplatsservitut för Ältebo 5:10 har inte inkommit.

Jörgen Wiklund har underhand meddelat att han yrkar på servitut även för badbryggan, d v s för två bryggor.

Planförhållanden För området gäller detaljplan med enskilt huvudmannaskap. Detaljplanen antogs 2008-06-16 och vann efter överklagande laga kraft 2009-09-24. Planen är betecknad 2104-P09/3 i fastighetsregistret. Länsstyrelsen har beslutat att, områden betecknade med B (bostäder), WB₁ (bryggor får anläggas för de inom planområdet angivna bostadsfastigheterna) och lokalväg, inte ska omfattas av strandskydd.

Nuvarande detaljplan ersatte en detaljplan från 1970. Den gamla planen har beteckningen 21-TOR-3520.

Båda planerna omfattar samma område. Skillnaden är främst att den nya planen medger ökad byggnadsrätt på B-områdena samt att områden för enskilda bryggor, WB₁, lagts ut.

Fastighetsbildnings-
och anläggnings-
beslut

Skäl:

Förrättningen avser dels frågan om att bilda gemensamhetsanläggningar för delar av naturområdet i gällande detaljplan, badplats, småbåtshamn, vägar, vattentäkt och vattenledningar. Dels frågan om att trygga rätt till befintliga och nya fungerande båtplatser. I frågan om bildande av gemensamhetsanläggningar för badplats, småbåtshamn, vägar, vattentäkt och vattenledningar är ägaren till Ältebo 5:8 och stugägarna överens. Detta kan ske utan att någon ersättning betalas. När det gäller frågan om att inrätta gemensamhetsanläggning för naturområde och bilda en officialrätt för båtplatser ungefär enligt hur det ser ut idag finns ingen enighet.

Rätt till båtplatser

Den servitutsrätt till båtplatser som bildades i samband med avstyckningen av fritidsfastigheterna i området 1970, lantmäteriakt 21-TOR-3536 har inte använts av alla stugägarna. Detta beror på att hamnområdet enligt detaljplanen från 1970, där samtliga fastigheter har sina båtplatsservitut, inte är utfört så att alla får plats med sina båtar där. Detta beror troligen på att förutsättningarna för att ordna hamn för alla på denna plats inte är så bra och skulle ha lett till höga kostnader. I hamnområdet har endast en stugägare båtbygga. Där finns också isättningsramp för båtar. De flesta stugägarna har istället anlagt bryggor i anslutning till tomterna och vid Kättilsviken. Olika åsikter finns om huruvida ägaren till Ältebo 5:8 tillåtit detta eller inte.

Yrkande finns om att bildandet av gemensamhetsanläggning för naturområdet också skulle innefatta en rätt för en nybildad samfällighetsförening att upplåta båtplatser till sina medlemmar. Jag anser att detta inte är möjligt. Man kan inte med stöd av anläggningslagen upplåta en rätt att upplåta en rätt. I stället kan samtliga befintliga och tillkommande bryggor inrättas som en gemensamhetsanläggning, men då blir bryggorna gemensamma. Om avsikten att varje stugägare ska ha rätt till utrymme för sina egna bryggor måste detta ske med servitutsupplåtelse.

Yrkande finns från stugägarna på servitutsbildning enligt aktbilaga G och H. Yrkandet har för Ältebo 5:10 ändrats enligt aktbilaga I. Antingen kan yrkandena genomföras genom att befintliga servitut ändras eller så kan befintliga servitut upphävas och ersättas med nya.

Eftersom en ändring inte får leda till att servitutsbelastningen ökas eller minskas i nämnvärd mån, 7 kapitlet 3 § andra meningen fastighetsbildningslagen (FBL) kan yrkandena endast genomföras genom upphävande och nybildning.

Nybildning av servitut ska prövas enligt 7:1 FBL också villkoren i 3 och 5 kapitlen FBL ska vara uppfyllda. I 5 kapitlet är det främst båtnadsvillkoret i 5:4 FBL och planläggningsvillkoret i 5:6 2 st och fastighetskyddet i 5:8 som är aktuella.

Enligt 7:1 FBL krävs att de servitut som bildas är av väsentlig betydelse för fastigheternas ändamålsenliga användning. I ett antal rättsfall, se aktbilaga UT1, har hovrätterna, bedömt att väsentlighetsvillkoret i 6 § anläggningslagen (AL) kopplat till 12 § AL, inte är uppfyllt för att man ska kunna ianspråka mark tvångsvis för båtbygga för fastighet som kan nå landvägen. I fastighetsbildningslagen finns inte motsvarande koppling mellan väsentlighet och rätt att tvångsvis ta mark i anspråk. I FBL prövas istället frågan om väsentlighet för sig och fastighetskyddet för sig. Väsentlighetsvillkoret i fastighetsbildningslagen tar enbart sikte på att det inte ska bildas ett antal "skräpservitut" för ändamål som bättre bör tillgodoses på annat sätt t. ex. med nyttjanderättsavtal. Normalt anses rätt till båtplats uppfylla väsentlighetskravet i 7:1 FBL. Många båtplatsservitut har genom årens lopp bildats och ansetts uppfylla villkoret i 7:1 FBL. Om inrånget på tjänande fastighet blir för stort är det dock inte tillåtet att tvångsvis ianspråka marken.

I de ovan angivna rättsfallen har det inte funnits någon prövning av båtbyggornas lämplighet genom detaljplan som det finns i detta fall. I detta fall finns också speciella omständigheter som påverkar vägningen mellan behovet av servitut och skyddet för tjänande fastighet. Det är ostridigt att det var meningen att tomterna inom byggnadsplaneområdet Tummen skulle ha båtplatser. Det fick de också genom servitut på i byggnadsplanen utlagt hamnområde. De båtplatser som nu tagits i anspråk av stugägarna synes utgöra ersättning för att det skulle ha varit nära nog omöjligt eller i vart fall mycket kostsamt för ägaren till Ältebo 5:8 att i enlighet med exploateringsavtalets 3 §, se aktbilaga E, ordna tillfredställande båtplatser inom planens hamnområde. Enligt 2 § i exploateringsavtalet skulle ägaren till Ältebo 5:8 utan ersättning upplåta mark för bad och båtar. Om tanken med exploateringsavtalet också var att själva hamnanläggningen skulle upplåtas utan ersättning är oklart. Mot denna bakgrund ter sig en servitutsbildning för befintliga båtplatser inte som en särskild stor olägenhet för ägaren till Ältebo 5:8 medan det däremot är en betydande olägenhet för stugägarna att inte ha en

garanterad rätt till åtkomst av sjön med båt.

Twist om båtplatser har i samband med ny detaljplan för området uppstått mellan ägaren till Ältebo 5:8 å ena sidan och ägarna till Ältebo 5:15 och 5:18 å den andra. Det resulterade i en av Gävle Tingsrätt stadfäst förlikning 2010-03-19. Förlikningen innebar att ett arrende på 5 år uppläts för de befintliga bryggorna med en årlig avgift på 1000 kr. Vilken rätt som finns att ha enskilda bryggor som ej överensstämmer med officialservituten för båtbyggor från 1970 är oklart. Om de ska utgöra muntligt upplåtna servitut krävs att upplåtelsen skett för den 1 januari 1972. Frågan om det finns en servitutsrätt idag har dock enbart betydelse från ersättningssynpunkt men ej någon betydelse för om officialservitut kan upplåtas eller ej, se 7:1 FBL.

Eftersom prövningen här ska ske enligt fastighetsbildningslagen är det inte självklart att utfallet ska bli detsamma som i rättsfallen i aktbilaga UT1. Jag gör följande bedömning av de tillämpliga lagrummen.

7:1 FBL

Fastigheternas sjönära läge, den faktiska användningen av marken för bryggor, detaljplanens bedömning av tillåten markanvändning för bryggor, att det är typiskt för fritids- och bostadsfastigheter som har detta läge att ha tillgång till båtbygga och att det också i den tidigare förrättningen då fastigheterna avstyckades bedömdes att väsentlighetsvillkoret var uppfyllt leder fram till bedömningen att bildande av servitut för båtplatser enligt framförda yrkande är av väsentlig betydelse för berörda fastigheter. Enligt 7:1 FBL ska inte hänsyn tas till att rättighet för båtplats istället kan tillgodoses genom frivillig upplåtelse, vilket troligen blivit fallet om ej officialservitut kan bildas.

5:4 FBL

Utan någon närmare utredning kan konstateras att nyttan för de härskande fastigheterna är betydande medan intrånget på Ältebo 5:8 är ringa. Det är svårt att se att ägaren till Ältebo 5:8 skulle kunna använda de för båtplatser upplåtna områdena till något annat. De går knappast att hyra ut båtplatser till personer som bor utanför området främst p g a planbestämmelsen för WB₁-områdena som anger bryggor för de fastigheter som finns inom planområdet. Dessutom torde inte efterfrågan vara särskilt stor bl. a. med hänsyn till närheten till bostäderna i området. Se även under skälen till ersättningsbeslut, båtplatser, nedan.

5:6 och lämplighetsvillkoren i 3 kap FBL

Detaljplanen låser lokaliseringen av bryggorna. Servitut kan därför

inte upplåtas enligt yrkandet i aktbilaga I.

5:8 FBL

Se ovan under bedömningen av 5:4 FBL. Ältebo 5:8:s lämplighet för sitt ändamål påverkas inte alls av servitutsupplåtelse. Ett fortsatt bråk om båtplatserna torde snarare verka värdesänkande på fastigheten. Någon formell graderingsvärdering bedöms inte nödvändig.

Sammanfattningsvis bedömer jag trots rättsfallen i aktbilaga UT1 att servitut kan upplåtas för befintliga och nya bryggplatser.

Ägaren till Ältebo 5:8 har medgett att gemensamhetsanläggning får bildas för den brygga vid Kättilsviken som flera stugägare anlagt gemensamt, varför gemensamhetsanläggning för denna brygga kan bildas med stöd av 16 § AL. Bryggan har anlagts av dessa fastighetsägare gemensamt, det är därför uppenbart att båtnadsvillkoret i 6 § AL är uppfyllt för att inrätta bryggan som gemensamhetsanläggning. Se även under skälen till ersättningsbeslut nedan.

Genom bildande av nya båtplatsservitut resp. gemensamhetsanläggning för bryggor vid Kättilsviken blir befintliga båtplatsservitut onyttiga och kan därför upphävas enligt 7:7 FBL.

Servituten utformas så att befintligt nyttjande av bryggor befästs och att nya bryggor kan anläggas på samma villkor. Servituten bör också ge en rimlig rätt till anpassning till vad som är normala fritidsbåtar för varje tidsperiod.

Rätt till servitut för badbrygga

Ägaren till Ältebo 5:15, Jörgen Wiklund, har yrkat på servitut för badbrygga. Eftersom det bildas gemensamhetsanläggning för badanläggning inom området bedömer jag att det inte är av väsentlig betydelse för Ältebo 5:15, eller någon annan fastighet i området att ha både en båtbygga och en badbrygga. Servitut för badbrygga till förmån för Ältebo 5:15 strider alltså mot 7:1 FBL.

Rätt till naturområde

Naturområdet är i gällande detaljplan redovisat som allmän plats. Enligt PBL 14:15 är den som ska vara huvudman för allmän plats, där kommunen inte är huvudman, skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken. Utöver detta finns inga bestämmelser om omhändertagandet

157

av allmänna platser där inte kommunen är huvudman. Lagstiftaren har förutsatt att detta ska regleras genom bestämmelserna i AL.

Detta betyder alltså att gemensamhetsanläggning för skötsel av naturområdet kan bildas om bestämmelserna i 6-12 §§ AL är uppfyllda.

Jag bedömer att det är av väsentlig betydelse för fastigheterna i området att ha inflytande över hur närmiljön på det som i detaljplanen är utlagt som naturområde sköts (5§ AL). Huvuddelen av åkerområdet som ingår i naturområdet saknar dock värde för andra än ägaren till Ältebo 5:8. Det är därför inte av väsentlig betydelse för tomtägarna att mer åkermark än vad de yrkat på ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Nyttan av att kunna påverka skötseln av skogsmarken på naturområdet bedöms överstiga den ersättning som ska betalas till markägaren och förrättningskostnaden för bildandet av gemensamhetsanläggningarna, som bedöms uppgå till ca tillsammans bedöms uppgå till ca 18 000 kr per deltagande fastighet. (6§ AL)

Någon övervägande opinion mot att inrätta skogsdelen av naturområdet som gemensamhetsanläggning finns inte (7§ AL).

Oenighet finns om vad som ska intas i gemensamhetsanläggningen för naturområde. Vid förhandlingarna om inköp av markområde från Ältebo 5:8 har en annan avgränsning gjorts än som framgår av aktbilaga G, se aktbilaga J. Markägaren yrkar på att avgränsning enligt aktbilaga J ska gälla. På sammanträdet den 18 juni yrkade stugägarna på avgränsning enligt aktbilaga G. Då normalt hela naturområdet bör ingå i gemensamhetsanläggningen bör endast sådan mark undantas som markägare och stugägare är överens om. Jag bedömer att stugägarnas yrkande om avgränsning av det naturområde som ska ingå i gemensamhetsanläggningen är rimligt och uppfyller villkoret i 8 § AL. Likaså bedömer jag att regleringen av markägarens och tomtägarnas befogenheter uppfyller villkoret i 8 § AL.

Det faktum att hela naturområdet inte upplåts som gemensamhetsanläggning bedöms inte stå i strid med gällande detaljplan (9§ AL). Skyldighet kan dock komma att uppstå enligt 14:15 PBL att också åkermark som nu inte tas med i gemensamhetsanläggningen ska ingå i denna. Så länge ingen yrkat på detta ska denna dock inte ingå i gemensamhetsanläggningen.

Att olägenhet för allmänt intresse inte uppkommer får anses vara prövat i detaljplanen (11§ AL).

Upplåtelse för gemensamhetsanläggningarna bedöms inte medföra synnerligt men för Ältebo 5:8 (12§ AL) eftersom redan planbestämmelsen om naturområde samt skogens närhet till bostadstomterna i sig innebär restriktioner som gör att ett normalt

skogs- och åkerbruk inte kan bedrivas där.

Badplats, småbåtshamn vägar, vattentäkt och vattenledningar.
Eftersom ägaren till Ältebo 5:8 och stugägarna är överens om att gemensamhetsanläggning ska bildas för dessa anläggningar konstateras utan närmare motivering att villkoren i 5-12 §§ AL är uppfyllda. För undvikande av missförstånd eller oklarheter bör också dessa anläggningar vara samfälliga för de delägande fastigheterna. Villkoren i 12a § AL för överföring av fastighetstillbehör bedöms också utan närmare motivering vara uppfyllda.

Beslut:

Nybildning och upphävande av servitut ska ske enligt beskrivning och karta, aktbilaga BE och KA.

Gemensamhetsanläggningar ska inrättas enligt beskrivning och karta, aktbilaga BE och KA.

Beslut om andelstal: Skäl:

Samma andelstal sätts för utförande och drift i gemensamhetsanläggningarna. Detta är rimligt då det är befintliga anläggningar som i allt väsentligt endast medför driftskostnader.

Berörda sakägare är också ense om att alla ska ha samma andelstal.

Beslut:

Kostnader för utförande och drift av anläggningarna ska fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstalen i andelstalslängden, aktbilaga AN.

Upplysning: Andelstal för utförande behövs även om anläggningen är befintlig, eftersom sådana andelstal också anger fastigheternas ägande av anläggningen. Detta kan ha betydelse vid omröstning på stämma. Likaså kan ersättning grundad på utförandeandelstalet bli aktuell när en fastighet inträder i anläggningen eller utträder ur den eller får sitt andelstal ändrat eller när anläggningen avvecklas.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Yrkanden

För upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning för badplats, småbåtshamn, vägar, vattentäkt och vattenledningar samt för överföring av dessa anläggningar till de deltagande fastigheterna som en samfällighet finns inga yrkanden på ersättning.

För upplåtelse av rätt till naturområde och bryggplatser har förhandlingar förts mellan stugägarna genom sin ekonomiska förening och ägaren till Ältebo 5:8, utan att någon överenskommelse kunnat nås.

Exploateringsavtal

Från stugägarna har man hänvisat till de åtaganden som ägaren till Ältebo 5:8 gjort i det exploateringsavtal som tecknades med kommunen 1970, se aktbilaga E. När de avstyckade tomterna såldes hänvisades i köpekontrakten till exploateringsavtalet, se aktbilaga F. Här behandlas endast vad som står i exploateringsavtalet om naturområde och båtplatser eftersom det är det enda som är tvistigt.

Om exploateringsavtalet innebar att ägaren till Ältebo 5:8 skulle ha ställt i ordning båtplatser inom det område som i detaljplanen från 1970 lagts ut som hamnområde och upplåtit dessa till tomtägarna utan kostnad, men istället för att slippa kostnader sagt att stugägarna fick ordna egna bryggor vid sina tomter, skulle det te sig oskäligt att tomtägarna nu får betala för att få behålla sina bryggor.

Exploateringsavtalet är dock inte särskilt tydligt på denna punkt. I 2 § i exploateringsavtalet står att markägaren skulle upplåta mark för bad och båtar utan ersättning. I 3a § står att markägaren ska bekosta anläggande av bad- och båtplatser. I 9 § står att markägaren ska överlåta områden för bad och båtar till ekonomisk förening. Ingenstans står det tydligt att anläggning för båtar skulle upplåtas utan ersättning. Däremot står detta tydligt vad avser vattenanläggningen i 3b §. Inte heller går det att med säkerhet fastställa att överenskommelse träffats om att utan ersättning upplåta de båtplatser som nu används. Kanske ansågs exploateringsavtalet uppfyllt i bryggdelen genom de servitut för båtplatser som upplåts i lantmäteriförrättningen då tomterna bildades 1970, arkivakt 21-TOR-3536.

När det gäller naturmarken finns inga tydliga bestämmelser i exploateringsavtalet. I 3a § sägs att markägaren ska bekosta anläggandet av andra allmänna platser. Det kan knappast avse naturområdet. I 3c § anges att markägaren inte utan kommunens medgivande får avverka skog eller göra naturingrepp. I 9 § anges att markägaren ska överlåta väg eller annan allmän plats till ekonomisk förening. Inte heller detta torde avse naturområdet. Något om att parkmark ska upplåtas utan ersättning finns inte i exploateringsavtalet.

Frågan är om exploateringsavtalet ska tillmätas någon betydelse alls i denna förrättning. Det är ju ett avtal mellan markägaren och kommunen och inte mellan markägaren och resp. stugägare. I en dom i Göta Hovrätt, mål nr Ö 123-08, har exploateringsavtal tillerkänts verkan som om det ingåtts mellan exploatör och berörda fastighetsägare. Här hänvisas till en dom i Högsta domstolen NJA 2005 s. 142.

160

Detta tyder alltså på att exploateringsavtalets förpliktelser skulle kunna beaktas om det åberopats i stugägarnas köpeavtal, vilket ju skett i detta fall. Samtidigt har nu lång tid gått sedan exploateringsavtalet skrevs. Fastighetsbildning med avstyckning och bildande av servitut för båtplatser skedde samma år som exploateringsavtalet skrevs, 1970. Sedan dess har inte de åtaganden som fanns i exploateringsavtalet åberopats. De krav som kan finnas mot markägaren kan därför anses preskriberade enligt 2 § preskriptionslagen (SFS 1981:130) eftersom mer än 10 år gått från att exploateringsavtalet skevs.

Sammanfattningsvis anser jag att frågan om ersättning ska bedömas utan hänsynstagande till exploateringsavtalet.

Lagregler som styr värderingen

I anläggningslagen, 13 §, hänvisas till värderingsreglerna i fastighetsbildningslagen. I FBL 5 kap 10a§ hänvisas i första stycket till expropriationslagens (ExL) ersättningsregler. Huvudprincipen i ExL är att ersättningen skall motsvara minskningen i marknadsvärde för den fastighet som avstår utrymme. Utöver marknadsvärde minskningen tillkommer 25 % för förrättningar sökta efter 2010-08-01, vilket inte är fallet här. Ansökan i denna förrättning inkom 2007-07-03.

För mark utlagd som allmän plats, d v s naturområdet i detaljplanen, finns därutöver en särskild ersättningsregel i ExL. Det är ExL 4 kap 3a§ som anger att ersättningen skall bedömas med hänsyn till de planförhållanden som rådde före det att marken lades ut som allmän plats.

I de fall marken ej kan tas i anspråk genom inlösen enligt plan- och bygglagen (PBL), ExL etc ska man enligt FBL 5 kap 10a§ tredje stycket även ta skälig hänsyn till värdeökningen för mottagande fastighet vid ersättningsbestämmande. Om värdeökningen för tillträdande fastigheter överstiger värde minskningen för upplåtande fastighet samt förrättningskostnader uppstår en vinst som således skall fördelas genom bestämmandet av ersättningsnivå. Vinstdelning ska tillämpas för upplåtelse av båtplats servitut, men inte för allmän platsmarken som ju kan inlösas enligt 14:15 PBL.

Av förarbetena till lagen framgår att vinstdelning ska göras så att man efterliknar vad som normalt hade erhållits vid en frivillig överenskommelse.

Utförda värderingar

Tre värderingar har gjorts i denna förrättning. Dels har markägare och stugägarna beställt en värdering som underlag för sina förhandlingar om att lösa ersättningsfrågan genom överenskommelse, se aktbilaga

ÖV1. Denna värdering har i sin tur granskats av en expert för stugägarnas räkning, aktbilaga ÖV2. Jag har också utan att förordna sakkunnig beställt en värdering dels från NAISvefa, se aktbilaga ÖV3, och dels från Skogsstyrelsen när det gäller värdet på skogs- och åkermarken, se aktbilaga ÖV4.

Värderingarna kan sammanfattas i följande tabell.

	Värderingsinstitutet Gästrikland AB, aktbil ÖV1	LRF Konsult Skogsbyrå AB, aktbil ÖV2	NAISvefa, aktbil ÖV3	Skogsstyrelsen, aktbil ÖV4.
Grönområde	4 kr/kvm	20 000 kr/ha	4 kr/kvm	321 000 kr
Båtplatser	15 000 kr/båtplats	?	?	?

Då skogsstyrelsens värdering gjorts med den avgränsning som framgår av aktbilaga J ska värdet justeras efter den avgränsning som nu beslutas. Det innebär att bestånd 12 utökas med 0,44 ha och bestånd 9 med 0,24 ha. Värdet på skogsmarken ska då ökas med 0,44 ha * 61.252 kr/ha + 0,24 * 47 609 kr/ha, = 38 377 kr. Dessutom tillkommer viss reglering av 0,71 ha åkermark ytterligare. Regleringen av användningen av de ytterligare 0,71 ha åkermark, streckstrerat på aktbilaga KA, som intas i gemensamhetsanläggningen innebär att markägaren kan fortsätta att använda marken åkermark varför någon ersättning för inskränkning i pågående markanvändning inte ska betalas. Denna areal tas dock med för jämförelsen skull mellan råmarksvärde och pågående markanvändning. Dessa justeringar av Skogsstyrelsens värdering innebär att 8,96 ha skogsmark och 0,4 ha + 0,71 ha åkermark värderas till 317 360 kr + 38 377 kr + 5 000 kr + 8 875 kr = 369 612 kr Troligen är då åkermarken värderad något för högt.

Bedömning grönområde

Enligt ExL:s ersättningsregler ska Ältebo 5:8:s marknadsvärdeminskning ersättas. Ersättningen ska bedömas med hänsyn till de förhållanden som gällde före marken lades ut som allmän plats 1970. Då gällde utomplansbestämmelser enligt länsstyrelsens resolution 1963-07-17. Vidare gällde ett 100 meter brett strandskyddsförordnande från 1968-09-25. I översiktsplan för fritid och naturvård upprättad av Torsåkers kommun redovisades området som F-område, dvs lämpligt för exploatering för fritidsbebyggelse. Kända fornlämningar fanns inte i området.

Jag anser därför att det innan detaljplaneläggningen fanns ett förhöjt markvärde som berodde på förväntad exploatering för fritidsbebyggelse. Två oberoende värderingar har gjorts som båda kommer fram till ett ganska försiktigt bedömt råmarksvärde på ca 4 kr/kvm. Det värde Skogsstyrelsen har kommit fram till, justerat enligt ovan, om marken

säljs som åker och skogsmark är 3,70 kr/kvm. LRF konsult menar att eftersom markägaren kunnat tillgodogöra sig förväntningsvärdet på marken genom exploatering av området ska bara pågående markanvändning som skogsmark ersättas, se aktbilaga ÖV2. Enligt ExL 4 kap 3a§ ska ersättningen bedömas med hänsyn till de förhållanden som rådde före det att marken lades ut som allmän plats. Denna bestämmelse ger inte utrymme för den tolkning som LRF gör.

Det är inte helt tydligt hur stor areal det upplåtta området upptar eftersom gränsen mot vattenområdet är osäker p g a den vassbevuxna stranden. Skogsstyrelsens värdering visar efter justeringarna ovan på en areal på 10,07 ha. Överslagsmässigt bedöms arealen till 10,1 ha. Från denna areal ska frånräknas området för småbåtshamn som är ca 0,12 ha landyta, eftersom denna yta idag redan är upplåten med servitut bildat i förrättning 21-TOR-3536. Råmarksvärdet på naturområdet om ca 10 ha blir då 400 000 kr. Jag bedömer dock att värdesänkningen på Ältebo 5:8 blir något mindre. Markägaren kommer även efter upplåtelsen till gemensamhetsanläggningen för naturområde att äga marken. Det innebär att han i viss mån kan tillgodogöra sig värdet av avverkad skog. Han kan också använda sig av den åkermark som ingår i den på kartan streckrastrerade delen av gemensamhetsanläggningen med enda inskränkningen att den ej får planteras med skog. Kanske är möjligheten till exploatering av någon enstaka tomt genom planändring inte helt utsläckt, men från sådant värde bortses här. Värdet av skogsbruket på den mark som ingår i gemensamhetsanläggningen är svårt att bedöma och beror till stor del på hur anläggningssamfälligheten och markägaren kan komma överens. Fungerar samarbetet dåligt kan markägaren inte tillgodogöra sig mer än värdet på de träd som anläggningssamfälligheten tar ned. Fungerar det bra kan värdet bli betydligt högre. Skönsmässigt uppskattar jag värdet av skogen efter upplåtelsen till 10% av skogsbruksvärdet enligt Skogsstyrelsens värdering justerat med tillkommande arealer, se sidan 10. Kvarvarande värdet blir då $10\% * 355\,737 = 35\,574$ kr. Hela åkervärdet på de 0,71 ha åkermark som fortsättningsvis kan användas som åkermark är $0,71 * 7000$ kr = 5 000 kr. Jag har här värderat åkermarken som betesmark då den är sank och bäst lämpar sig som betesmark. Kvarvarande värdet på berörd del av Ältebo 5:8 bör alltså minst vara ca 40 000 kr. Mellanskillnaden, ca 360 000 kr, ska alltså utgå i ersättning.

Eftersom Ältebo 5:8 blir delägare i gemensamhetsanläggningen för naturområde blir nettoersättningen som ägaren till Ältebo 5:8 får $26/27 * 360\,000 = 346\,700$ kr:

Jag bedömer sammantaget att värdeminskningen till följd av att gemensamhetsanläggning för naturområde bildas på Ältebo 5:8 är 360 000 kronor.

Båtplatser

I planen utlagt område för båtplatser är inte allmän plats. För upplåtelse av servitut för båtplatser ska en ersättning betalas som liknar vad som normalt hade erhållits vid en frivillig överenskommelse (vinstdelning 5:10a § sista stycket, sista meningen). En rimlig utgångspunkt är då att ta reda på vad båtplatshyrorna i området är. Jag har inhämtat följande uppgifter:

Eskens båtklubb

400 kr/år för stor båtplats
200 kr/år för liten båtplats
100 kr/år i medlemsavgift

Näsby båtklubb

300 kr/år för båtplats vid boj
450 kr/år för kort bom
500 kr/år för långbom
250 kr/år i medlemsavgift

Planbestämmelserna innebär att ägaren till Ältebo 5:8 inte kan hyra ut båtplatser till andra än de som bor i området. Om man bortser från detta och räknar med att markägaren skulle kunna anlägga 26 båtplatser och hyra ut dessa blir den årliga intäkten i bästa fall, 750 kr per båtplats. Från denna summa ska borträknas underhållskostnader. Att anlägga en brygga för små båtar med 5-meters bommar för 26 båtar bedöms efter kontakter med fackmän på området kosta ca 450 000 – 550 000 kr exkl. moms. För att täcka denna kostnad behövs en avgift som med 5% räntekrav överstiger 865 kr före moms och 1080 kr efter moms. Vid ett högre räntekrav på 7% som bör gälla om det inte blir så lätt att hyra ut båtplatserna krävs en båthyra som överstiger 1200 kr före moms och 1514 kr efter moms. Med denna prissättning som finns för båtplatser verkar det inte finns någon ekonomisk lönsamhet i att hyra ut båtplatser. Detta skulle alltså tyda på att markägaren inte har någon alternativ användning av områdena där båtplatserna finns.

Att ha tillgång för all framtid till en bryggplats med kort bom, vilket är det naturliga för båtar som finns i området, innebär en kostnad på mellan 7 500-17 500 kr vid en evighetskapitalisering på 4%. Då har man tillgång till en färdig brygga med kort bom. I detta fall har man endast tillgång till en plats att anlägga brygga på. Samtidigt kan man anlägga brygga själv med egen arbetsinsats till en låg kostnad. Värdet att ha bryggan nära tomten är ju också av stort värde. Enligt riktvärdena för fastighetstaxeringen för detta område har normaltomten på 2000 kvm med enskilt vatten och enskilt avlopp ett värde på 225 000 kr. Om det är en strandtomt med mindre avstånd till strand än 75 meter är värdet istället 675 000 kr. Om avståndet till strand är lika d v s mindre än 75 meter men fastigheten saknar egen strand är värdet 450 000 kr. Även om det i detta fall inte är frågan om att överföra mark så att tomterna går ned till stranden antyder värdeskillnaden på 225 000 kr att rätten att få båtplats tryggad innebär

en väsentlig värdehöjning för de fastigheter som får båtplatsservitut. Frågan är då hur stor del av denna vinst som ska tillfalla Ältebo 5:8 och tomtägarna. Mot bakgrund av att ägaren till Ältebo 5:8 inte har någon annan rimlig användning för marken, att tomtägarna anlagt bryggorna som omständigheterna i övrigt i ärendet är det rimligt att den största delen av vinsten tillfaller tomtägarna. En rimlig avvägning är att en ersättning betalas som motsvarar den lägsta kostnaden för att hyra båtplats i närområdet d v s 300 kr/år kapitaliserat med 4% ränta motsvarande 7 500 kr. Båtplatsservitut, bildade i förrättning 21-Tor-3536, som inte går att utnyttja föranleder ingen sänkning av ersättningen. Samma område ianspråkats nu också som gemensamhetsanläggning.

Ägaren till Ältebo 5:14 som har yrkat på båtplats inom småbåtshamnen och som idag har servitut att ha båtplats där ska inte betala någon ersättning för båtplatsupplåtelse. Det bedöms inte lämpligt att ha både båtplatsservitut och gemensamhetsanläggning för småbåtshamn på samma område.

Fastighetsregleringen och upplåtelsen för gemensamhetsanläggningarna påverkar inte panträttshavares rätt i Ältebo 5:8 (Intecknat belopp 375 000 kr, pantbrevet obelånade).

Beslut:

Den nybildade samfällighetsföreningen ska till ägaren till Ältebo 5:8, c/o Lena McBride, Konsul Bomans väg 7, 181 66 Lidingö, betala 360 000 kr. Ersättningen ska betalas inom 30 dagar från att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Sker betalning efter sista betalningsdag ska dessutom betalas ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen, dvs. den för varje dag gällande referensräntan enligt 9 § räntelagen med tillägg av åtta procentenheter. Räntan löper från förfallodagen tills betalning sker.

Sker betalning inte inom ett år från det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft kan anläggningsbeslutet förfalla.

Ersättningar ska i övrigt betalas enligt ersättningslängd, aktbilaga ER.

Tillträdesbeslut

Tillträde till båtplatsservitut och gemensamhetsanläggningar får ske så snart som alla förrättningsbeslut vunnit laga kraft och ersättningarna enligt ersättningsbeslutet är betalda.

Beslut om fördel-

Skäl:

ning av förrättningskostnader

Eligt 5:13 FBL ska förrättningskostnaderna för bildande av båtplats-servituten fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn till nyttan av servitutsbildningen.

Enligt 28§ AL ska förrättningskostnaderna för bildande av gemensamhetsanläggningarna fördelas mellan delägarna i gemensamhetsanläggningarna efter vad som är skäligt.

Kostnaderna för bildande av båtplatsservituten ska alltså fördelas lika mellan Ältebo 5:9-13, och 5:15-34 och kostnaderna för bildande av gemensamhetsanläggningarna lika mellan Ältebo 5:8-34. Ägaren till Ältebo 5:14 som har båtplats inom småbåtshamnen och som bedöms få sin rätt tryggad där utan servitutsbildning ska inte betala någon förrättningskostnad för båtplatsservitutsbildningen.

Beslut:

Kostnaderna för bildande av båtplatsservituten ska fördelas lika mellan Ältebo 5:9-13 och 5:15-34 och kostnaderna för bildande av gemensamhetsanläggningarna lika mellan Ältebo 5:8-34.

Aktmottagare

Den nybildade samfällighetsföreningen och ägaren till Ältebo 5:8 ska ha vardera ett exemplar av förrättningshandlingarna.

Avslutningsbeslut

Förrättningen avslutas.

Överklagande

Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäterimyndigheten

Box 47700, 117 94 Stockholm

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den . Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer X07780 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Vid protokollet som är upprättat den 3 juli 2012

Per Nilsson

Beskrivning

2012-07-03

Ärendenummer

X07780

Förrättningslantmätare

Per Nilsson

Förrättningen är registrerad

Registreringsdatum

Ärende Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatsservitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

Åtgärdsordning i
förrättningen

- Fastighetsreglering
- Anläggningsåtgärd

*Beteckning för nybildad fastighet/samfällighet/
gemensamhetsanläggning är preliminär och gäller först
sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.*

Fastighetsreglering **Nya servitut: 2104-12/9.1-23**
Ändamål: Båtbryggor

Rätt att bibehålla, underhålla och förnya befintliga båtbryggor och i förekommande fall nyanlägga båtbrygga. Om- och tillbyggnad får ske enbart i den utsträckning som behövs för fastighetens behov av båtplats. Båtplatsernas ungefärliga läge framgår av förrättningskartan, aktbilaga KA, där de betecknats 2104-12/9.1-23.

Servitutshavarna har rätt att ta väg över Ältebo 5:8 för åtkomst av sina båtar och för upptagning och iläggning av båtarna.

Närmare avgränsning mot upplåtelsen för Ältebo ga:2 har inte ansetts nödvändig. Servitutsupplåtelsen ska inte hindras av upplåtelsen för Ältebo ga:2.

Till förmån för: Ältebo 5:15	2104-12/9.10
Ältebo 5:16	2104-12/9.11
Ältebo 5:17	2104-12/9.12
Ältebo 5:18	2104-12/9.13
Ältebo 5:19	2104-12/9.14

Ältebo 5:20	2104-12/9.16	Nyanläggning
Ältebo 5:21	2104-12/9.15	
Ältebo 5:22	2104-12/9.17	
Ältebo 5:23	2104-12/9.18	
Ältebo 5:24	2104-12/9.19	
Ältebo 5:25	2104-12/9.20	
Ältebo 5:26	2104-12/9.21	Nyanläggning
Ältebo 5:27	2104-12/9.8	Nyanläggning
Ältebo 5:28	2104-12/9.7	Nyanläggning
Ältebo 5:29	2104-12/9.6	
Ältebo 5:30	2104-12/9.5	
Ältebo 5:31	2104-12/9.4	
Ältebo 5:32	2104-12/9.3	Nyanläggning
Ältebo 5:33	2104-12/9.2	Nyanläggning
Ältebo 5:34	2104-12/9.1	Nyanläggning

Belastar: Ältebo 5:8

Upphävda servitut

Ändamål: Båtbryggor

Oregistrerat servitut för båtbryggor bildat i förrättning 21-Tor-3536 upphävs.

Gällde till förmån för: Ältebo 5:9-34

Belastade: Ältebo 5:8

Ny Gemensamhetsanläggning

Blivande Ältebo GA:2

(Beteckningen för den inrättade gemensamhetsanläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret).

Ändamål: Vägar, vattentäkt, vattenledningar, naturområde m m

Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m.

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av:

1. Vattentäkt och vattenledningar från vattentäkten fram till och med avstängningsventil vid resp. fastighetsanslutningspunkt
2. De vägar som på detaljplanen för området är redovisade som lokalvägar, se kopia av detaljplanen, aktbilaga DP.
3. Den del av detaljplanens naturområde som redovisas med punktraster på förrättningskartan, aktbilaga KA, och de gemensamma anordningar som finns där och som tillförts av delägarna i anläggningssamfälligheten samt den del av detaljplanens naturområde som utgör åkermark och som redovisats med streckraster på aktbilaga KA.
4. Det område som redovisas som badplats i detaljplanen, aktbilaga DP.
5. Det område som redovisats som redovisas som småbåtshamn i detaljplanen, aktbilaga DP.

6. Postlådor vid trevägskorset, ungefärligt läge är redovisat med beteckningen P på förrättningskartan, aktbilaga KA.

För vattentäkt och ledningar gäller:

Dricksvatten ska levereras året runt i den omfattning som behövs för ett normalhushåll. Vattnet ska hålla lägst den kvalitet som hälsoskyddsmyndighet kan godkänna.

Installationer som delägare vill ansluta till vattenledningsnätet ska följa de allmänna bestämmelser för anläggningen som anläggnings-samfälligheten beslutar om.

För att förebygga person- eller egendomsskada samt för reparation får vattenleveransen tillfälligt begränsas eller avbrytas.

Anmärkning:

Erforderliga servisledningar, pumpar och andra tillbehör inom de deltagande fastigheterna ingår inte i gemensamhetsanläggningen.

För vägarna gäller:

Vägarna ska hållas farbara för trafik med motorfordon året om (barmarks- och vintreväghållning).

Under tid då vägbanans bärighet är nedsatt och risk finns för skador på vägbanan (vid tjällossning eller längre regnperioder) får delägarna genom sin förening begränsa den tunga trafiken på vägarna i erforderlig omfattning.

Skador som uppkommer på vägar, diken och övriga väganordningar till följd av tunga transporter, arbete med traktorer, motorredskap eller dylikt ska repareras och bekostas av den eller de fastighetsägare för vars räkning transporten eller arbetet utförts. Föreningen har rätt att låta utföra reparation på aktuell fastighetsägares bekostnad om denne inte åtgärdat skadorna inom en månad från påpekande.

För naturområdet gäller:

Naturområdet och de anordningar som finns på detta ska hållas i vårdat skick fritt från nedskräpning. Något skötselansvar finns dock inte för den del av naturområdet som betecknats med streckraster och utgörs av åkermark.

För badplatsen gäller:

Badplatsen ska hållas i vårdat skick fri från nedskräpning.

För småbåtshamnen gäller:

Småbåtshamnen och de anläggningar som finns där ska hållas i gott skick och fritt från nedskräpning.

För postlådorna gäller:

Anläggningen för postlådor ska hållas i sådant skick som krävs för en

fungerande postutdelning.

Tid för utförande Gemensamhetsanläggningen är utförd.

Deltagande fastigheter De fastigheter som finns upptagna i andelstalslängden, aktbilaga AN, ska delta i gemensamhetsanläggningen

Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift.

Upplåtet utrymme För vattentäkt upplåts det utrymme som i detaljplanen redovisats med E1I, se aktbilaga DP. För vattenledningarna upplåts ett fem meter brett område med ledningen i mitten. Ledningarnas ungefärliga läge redovisas med blå färg på kartskiss, aktbilaga L. Ifall kartredovisningen inte är helt riktig bestäms upplåtelsen av ledningens faktiska läge i marken.

För vägarna upplåts det område som betecknats Lokalväg.

För natur- och parkområde upplåts de delar av detaljplanens Naturområde som rasterats på förrättningskartan, aktbilaga KA. Upplåtet område ska sträcka sig fram till vattnet oavsett vad som redovisas på förrättningskartan, aktbilaga KA. Servitutsupplåtelseerna för båtplatsservitut äger företräde framför upplåtelsen för Ältebo ga:2. Avgränsningen mot upplåtna båtplatsservitut bedöms inte behöva redovisas närmare och är i viss mån tänjbar.

För badplats upplåts det område som på detaljplanen redovisats med beteckningen Bad.

För småbåtshamn upplåts det område som på detaljplanen redovisats med beteckningen WV₁.

För postlådorna upplåts det område dessa upptar idag på Ältebo 5:8 samt det område som behövs för deras skötsel och underhåll.

Till förmån för:

Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna)

Belastar:

Enbart de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. (Vattenledningen belastar förutom Ältebo 5:8 ett flertal fastigheter)

Andelstal Kostnaderna för utförandet (byggandet) och för underhåll och drift (drift) av gemensamhetsanläggningen skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstalen i andelslängden, aktbilaga AN.

För belastad fastighet gäller Ägaren till belastad fastighet får inte utan anläggningssamfällighetens tillåtelse vidta åtgärder som omöjliggör eller kraftigt försämrar möjligheten till åtkomst av vattenledningarna eller som kan skada

ledningarna. Byggnad eller anläggning får inte utan anläggningssamfällighetens tillåtelse uppföras inom upplåtet utrymme

Ägaren till Ältebo 5:8 får inte vidta några åtgärder inom upplåtet område som kan påverka dess användning för upplåtet ändamål t ex avverka skog eller buskar utan anläggningssamfällighetens medgivande.

Inom den del av naturområdet som är markerat med streckraster får markägaren använda marken som betes- eller åkermark. Marken får inte planteras med skog utan medgivande av anläggningssamfälligheten. Den gångväg som finns på området får inte avstängas.

För anläggningssamfälligheten gäller

Anläggningssamfälligheten ska efter utförda ledningsarbeten snarast återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick så långt som möjligt. Häckar och annan växtlighet ska återplanteras.

Rätten till naturområdet innebär rätt att utan samråd med markägaren avverka sly och buskar samt träd upp till 8 cm i brösthöjd. Också större träd får avverkas utan samråd med markägaren i området mellan tomterna och stranden. Det är området mellan tomterna och stranden mellan streck A och B och mellan C och D enligt kartskiss, aktbilaga K. Avverkade träd och buskar är markägarens egendom och ska apteras och om möjligt läggas upp på plats inom Ältebo 5:8 som markägaren anvisar.

Inom den del av naturområdet som streckrasterats på aktbilaga KA har anläggningssamfälligheten rätt att hugga bort uppväxande buskar och sly.

Byggnader och anläggningar, t ex lekplatser, som anknyter till områdets användning som natur- och parkområde får uppföras utan samråd med markägaren. Likaså får gångstigar anläggas utan samråd med markägaren. (Detta åsidosätter givetvis inte gällande lagstiftning som t ex bygglovsplikten och strandskyddsbestämmelserna)

Den del av naturområdet vid Kättilsviken som idag sköts som lekyta, gräsmatta får även fortsättningsvis användas på detta sätt.

Inom badplatsområdet och området för småbåtshamn får anläggningssamfälligheten avverka den skog som anläggningssamfälligheten bedömer vara nödvändigt för att badplatsen och småbåtshamnen ska fungera väl. Avverkade träd och buskar är markägarens egendom och ska apteras och om möjligt läggas upp på plats inom Ältebo 5:8 som markägaren anvisar.

Virkesupplag som inte tillvärtas av markägaren inom 6 månader har anläggningssamfälligheten rätt att flytta till annan plats. Kostnaderna för detta har anläggningssamfälligheten rätt att ta ut av markägaren.

Inom badplatsområdet och området för småbåtshamn får anläggningssamfälligheten uppföra de byggnader och anläggningar som anläggningssamfälligheten bedömer vara lämpliga för ändamålet utan samråd med markägaren. (Detta åsidosätter givetvis inte gällande lagstiftning som t ex bygglovsplikten och strandskyddsbestämmelserna).

Anläggningssamfälligheten får inte hindra markägarens tillträde till området.

Omprövning	Omprövning av gemensamhetsanläggningen får ske om väsentligt ändrade förhållanden inträder eller om klart behov av omprövning uppkommer (35 § anläggningssamfällighetslagen). Även om så inte skulle vara fallet, får omprövning ske efter det att 10 år förflutit sedan anläggningsbeslutet meddelades.
Överföring av fastighetstillbehör	Vattentäkt med tillhörande byggnad och andra anordningar, vattenledningar med tillhörande anordningar, lekanordningar, badanordningar, anläggningar inom området för småbåtshamnen och den anordning för postlådorna som finns på upplåtet område överförs från den fastighet där de är belägna till de fastigheter som deltar i Ältebo ga:2. Dessa anläggningar ska vara samfälliga för de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna.
Ny gemensamhetsanläggning	Blivande Ältebo Ga:3. (Beteckningen för den inrättade gemensamhetsanläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret). Ändamål: Båtbrygga
Gemensamhetsanläggningens ändamål	Gemensamhetsanläggning ska inrättas och omfatta befintlig båtbrygga vid Kättilsviken.
Deltagande fastigheter	Ältebo 5:9-13 ska delta i gemensamhetsanläggningen. De deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift.
Tid för utförande	Gemensamhetsanläggningen är utförd.
Upplåtet utrymme	För båtbryggan upplåts det område som befintlig brygga upptar samt det utrymme som behövs för att lägga till båtar. Till förmån för: Anläggningssamfälligheten. Belastar: Ältebo 5:8 (enbart belastad).

- För anläggningssamfälligheten gäller Anläggningens skick bestäms av de delägande fastigheternas ägare.
Anläggningssamfälligheten har rätt att göra de tillbyggnader av bryggan som behövs för en vid varje tidpunkt ändamålsenlig båthållning.
Deltagande fastigheter har rätt att ta väg över Ältebo 5:8 för åtkomst av båtarna och för upptagning och iläggning av båtarna.
- För markägaren gäller Markägaren får inte vidta några åtgärder som kan försvåra åtkomsten av båtbyggnaden.
- Andelstal Kostnaderna för utförandet (byggandet) och för underhåll och drift (drift) av gemensamhetsanläggningen skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstalen i andelslängden, aktbilaga AN.
- Överföring av fastighetstillbehör Båtbryggan överförs från den fastighet där den är belägen till de fastigheter som deltar i Ältebo ga:3. Bryggan ska vara samfälliga för de deltagande fastigheterna.
- Upplysningar* Om en fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen tillfälligt använder vägarna i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftskostnaderna, är fastighetens ägare skyldig att till samfälligheten betala en skälig ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ökade användningen (48 a § anläggningssamfällighetslagen).
Blir det tvist om ersättningsbeloppets storlek ska talan väckas hos fastighetsdomstolen.
- De anläggningar och byggnader som delägarna i anläggningssamfälligheten uppfört inom upplåtet område blir samfälligt tillbehör till delägande fastigheter och ingår således i gemensamhetsanläggningen.

Per Nilsson

Kallelse

2010-01-14

Ärendenummer
X07780Förrättningslantmätare
Per Nilsson

«FirmaTitel»

«Namn» «coAdress»

«Utdelningsadress»

«Extrafält»

«Postadress»

«Fastighet»

Ärende Förrättning enligt anläggningslagen berörande fastigheter inom
Tummens fritidsområde

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

Kallelse Som sakägare kallas Ni till lantmäterisammanträde.

Dag och tid Dag: Tid:
Torsdagen den 28 januari Klockan 18:00

Plats Bygdegården, Solbergaleden 28, i Torsåker.

Att behandla Avsikten med sammanträdet är att:

- informera om den lagstiftning som är tillämplig i detta fall.
- förutsättningslöst inhämta markägarnas synpunkter på **bilagd ansökan om lantmäteriförrättning** och fastställa vilka yrkanden som finns.

**Viktiga
upplysningar**Delgivningskvitto

Det är viktigt att du skickar in delgivningskvittot som du fått tillsammans med denna kallelse.

Delgivningskvittot används av Lantmäteriet för att få bekräftat att kallelsen kommit fram till mottagaren och som en bekräftelse på att vi har korrekta uppgifter rörande ägare, adresser mm på berörda sakägare.

Om delgivningskvittot inte återsändes, måste Lantmäteriet ägna ytterligare tid åt att skicka påminnelser i ärendet och efterforska i vad mån våra adressuppgifter mm är riktiga. Detta fördyrar hanteringen av ärendet.

Vänd

Fullmakt

Kan du inte själv närvara vid sammanträdet kan du sända ett **ombud**. Blankett för fullmakt bifogas.

Ombud och **företrädare** ska ha dokumentation med sig som styrker ombudets/företrädarens behörighet, t.ex. fullmakt, registreringsbevis eller bouppteckning.

Uppgiftsskyldighet mm

Du är skyldig att lämna uppgifter om vilka som har rätt att använda den del av fastigheten som berörs av förrättningen, t.ex. arrendatorer eller servitutshavare. Om du inte lämnar sådana uppgifter kan du bli skadeståndsskyldig mot rättighetshavaren.

Om du överlåter fastigheten eller ansöker om nya inteckningar under handläggningen av förrättningen, är vi tacksamma för besked.

Om **den som sökt** förrättningen inte kommer till sammanträdet kan hela förrättningen inställas.

Vid handläggningen behandlas **personuppgifter** enligt reglerna i personuppgiftslagen (1998:204).

Kallelse

2012-05-23

Ärendenummer

X07780

Förrättningslantmätare

Per Nilsson

«FirmaTitel»

«Namn» «coAdress»

«Utdelningsadress»

«Extrafält»

«Postadress»

«Fastighet»

Ärende Förrättning enligt anläggningslagen och fastighetsbildningslagen
berörande fastigheter inom Tummens fritidsområde

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

Kallelse Som sakägare kallas Ni till lantmäterisammanträde.

Dag och tid Måndagen den 18 juni Klockan 17:00

Plats Bygdegården, Solbergaleden 28, i Torsåker.

Att behandla Vid sammanträdet kommer följande att behandlas:

- Förslag till beslut om:
 - gemensamhetsanläggningar för naturområde och badplatser, vägar, vattentäkt och vattenledningar
 - servitut för båtplatser
 - ersättningar för upplåtna rättigheter
 - Bildande av samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna vilket innebär antagande av stadgar samt val av styrelse och revisorer. Normalstadgar finns på internetplatsen som anges nedan.
- Det är bra om förslag på styrelseledamöter och revisorer finns förberedda till sammanträdet.

Förslag till beslut kommer att läggas ut på den internetplats som anges nedan innan sammanträdet.

Delgivningskvitto**Viktiga****upplysningar**

Det är viktigt att du skickar in delgivningskvittot som har bifogats denna kallelse.

Delgivningskvittot används av Lantmäteriet för att få bekräftat att kallelsen kommit fram till mottagaren och som en bekräftelse på att vi har korrekta uppgifter rörande ägare, adresser mm på berörda sakägare.

Om delgivningskvittot inte återsändes, måste Lantmäteriet ägna ytterligare tid åt att skicka påminnelser i ärendet och efterforska i vad mån våra adressuppgifter mm är riktiga. Detta fördyrar hanteringen av ärendet.

Fullmakt

Kan du inte själv närvara vid sammanträdet kan du sända ett **ombud**. Blankett för fullmakt bifogas.

Ombud och **företrädare** ska ha dokumentation med sig som styrker ombudets/företrädarens behörighet, t.ex. fullmakt, registreringsbevis eller bouppteckning.

Uppgiftsskyldighet mm

Du är skyldig att lämna uppgifter om vilka som har rätt att använda den del av fastigheten som berörs av förrättningen, t.ex. arrendatorer eller servitutshavare. Om du inte lämnar sådana uppgifter kan du bli skadeståndsskyldig mot rättighetshavaren.

Om du överlåter fastigheten eller ansöker om nya inteckningar under handläggningen av förrättningen, är vi tacksamma för besked.

Om **du inte kommer** till sammanträdet kan ärendet ändå avgöras.

Om **den som sökt** förrättningen inte kommer till sammanträdet kan hela förrättningen inställas.

Vid handläggningen behandlas **personuppgifter** enligt reglerna i personuppgiftslagen (1998:204).

«Webbrubrik»

«Webbinfo»

178

Helb-laga 3

1 (1)

Mark- och miljödomstolen


Susanne Mannernäs, susanne.mannernas@dom.se, 063-150696

<p>Lantmäteriet</p> <p>Ink. 2013-05-10</p> <p>Dnr:.....</p>

Per Nilsson
Lantmäterimyndigheten
Box 47700
117 94 STOCKHOLM

Handling i Z07780 översänds för rättidsprövning

Fullmakt från Lena Lundgren, inkom till mark- och miljödomstolen 2013-05-08, översänds för rättidsprövning då hennes namn ej finns med i någon av de andra överklagandeskrifterna.



Susanne Mannernäs

Ink 2013-05-08

Akt:

Aktbil:

Lantmäteriet

Ink. 2013-05-10

Dnr:

Fullmakt

Härmed befullmäktigar jag Jörgen Wiklund (360924-6818) att föra min talan i

Mål nr F 480-13 Rotel 13

Rörande Överklagande av Lantmäterimyndighetens beslut angående;

**Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatsservitut för fastigheter inom
Tummens fritidsområde.**

Fastighetsägare

Lena Lundgren

Namn

Lena Lundgren

Namnsteckning

Namnsteckningen bevittnas

[Signature]

Tel.nr: 073-764 87 99

[Signature]

Tel.nr: 072 232 39 57

182

Auktions 5



Lantmäteriet
Ink. 2013 -05- 14
Dnr:.....

Mark- och miljödomstolen

Susanne Mannernäs, susanne.mannernas@dom.se, 063-150696

Per Nilsson
Lantmäterimyndigheten
Box 47700
117 94 STOCKHOLM

Handling i Z07780 översänds för rättidsprövning

Fullmakt från Inglis Skoog, inkom till mark- och miljödomstolen 2013-04-25, översänds för rättidsprövning då hennes namn ej finns med i någon av de andra överklagandeskrifterna.

Susanne Mannernäs
Domstolssekreterare

184

Alvstuga 6

Lantmäteriet
Ink. 2013-05-14
Dnr:.....

Fullmakt

Härmed befullmäktigar jag Jörgen Wiklund (360924-6818) att föra min talan i

Mål nr F 480-13 Rotel 13

Rörande Överklagande av Lantmäterimyndighetens beslut angående;

Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatsservitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde.

Fastighetsägare

Inglis Skoog

Namn

Inglis Skoog

Namnsteckning

ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN
Ink. 2013-04-25
Akt: F 480-13
Aktbil: 16

Namnsteckningen bevittnas

[Signature]

Tel.nr 026-241806

[Signature]

Tel.nr 026-241996



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

186
DOM
2013-10-25
meddelad i
Östersund

Aktbilaga DOM 1

Mål nr F 480-13

KLAGANDEN

1. Kent Andersson
Hillmanskroken 3 B
802 81 Gävle

3. Ann-Marie Broqvist
Snögatan 2 B
802 76 Gävle

5. Annika Damberg
Toppsockergränd 4
803 02 Gävle

7. Anne Engardt
Hammarby allé 105
120 36 Stockholm

9. Per-Gunnar Eriksson
Dalagatan 12
811 31 Sandviken

11. Göran Karlsson
Vingesgatan 8
813 91 Hofors

13. Gunvor Lindström
Erik Mårs väg 25
813 94 Torsåker

15. Sören Olsson
Söderberga Allé 64 3 tr
168 62 Bromma

17. Mats Pihl
Tjadervägen 26
804 24 Gävle

19. Katarina Stjärnsten
Majorsgatan 26 D
802 67 Gävle

2. Hans-Olof Arvidsson
Erik Mårs väg 14
813 94 Torsåker

4. Börje Broqvist
Snögatan 2 B
802 76 Gävle

6. Bo Damberg
Toppsockergränd 4
803 02 Gävle

8. Carl-Henrik Engardt
Hammarby allé 105
120 36 Stockholm

10. Kjell Jansson
Erik Mårs väg 25
813 94 Torsåker

12. Leif Lindberg
Torggatan 13 A
811 39 Sandviken

14. Annette Ljung
Hantverkarbacken 17 D
811 61 Sandviken

16. Karina Omenamäki
Nygatan 43
803 11 Gävle

18. Bengt Stjärnsten
Majorsgatan 26 D
802 67 Gävle

20. Gudrun Wahlström
Kittelvägen 11
804 34 Gävle

Dok.Id 183623

Postadress
Box 708
831 28 Östersund

Besöksadress
Storgatan 6

Telefon
063-15 06 00

E-post: mmd.ostersund@dom.se

Telefax
063-15 06 88

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00-16:00

ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-10-25

F 480-13

21. Lena Wredelius
Linjevägen 25
791 61 Falun

22. Anders Wredelius
Linjevägen 25
791 61 Falun

Ombud 1-22: Jörgen Wiklund
Dragarbacken 2 a
811 36 Sandviken

23. Jörgen Wiklund
Dragarbacken 2 a
811 36 Sandviken

MOTPARTER

1. Albin Ince
Kullevägen 14 B
177 40 Järfälla

Ombud: Lena McBride
Konsul Bohmans Väg 7
181 66 Lidingö

2. Lena McBride
Konsul Bohmans Väg 7
181 66 Lidingö

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2013-01-10 i ärende nr X07780, se bilaga 1

SAKEN

Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatsservitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde (Ältebo 5:8 m.fl.), Hofors kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Tummens fritidshusområde är beläget vid sjön Ottnaren ca sju km öster om Torsåker och några mil sydväst om Sandviken. Fritidsområdet, som består av 26 avstyckade fritidsfastigheter från fastigheten Ältebo 5:8, tillkom i början på 1970-talet som ett resultat av ett exploateringsavtal som träffades i februari 1970 mellan ägaren av Ältebo 5:8, Halvar Holmström, och dåvarande Torsåkers kommun. Av exploateringsavtalet framgår bl.a. att parterna förutsatte att vägar och andra gemensamma områden skulle överlåtas till en ekonomisk förening. Så blev det dock inte. En ekonomisk förening har bildats av ägarna till de avstyckade lotterna. Föreningen har sedan, utan att rätten till marken formellt överförts till den, förvaltat nu angivna anläggningar.

För området har tidigare gällt en detaljplan från 1970 (med beteckningen 21-TOR-3520) som ersattes av detaljplan antagen den 16 juni 2008 (med beteckningen 2104-P09/3), vilken vann laga kraft den 24 september 2009. Länsstyrelsen Gävleborg har beslutat att områden betecknade med B (bostäder), WB₁ (bryggor får anläggas för de inom planområdet angivna bostadsfastigheterna) och lokalväg, inte ska omfattas av strandskydd. Skillnaderna mellan planerna är främst att den nya planen medger ökade byggnadsrätt på B-områdena samt att områden för enskilda bryggor, WB₁, lagts ut.

Sedan Bo Damberg m.fl. ansökt om anläggningsförrättning m.m. har Lantmäteriet (LM) beslutat om bl.a. inrättande av gemensamhetsanläggning, upphävande och nybildning av servitut, se bilaga 1.

YRKANDEN M.M.

Anne Engardt och Carl Henrik Engardt, ägare av Ältebo 5:29, har yrkat

1. att anläggningsbeslutet ska ändras så att naturområden, badplats och småbåtshamn enligt punkterna 3, 4 och 5 i beskrivningen till anläggningsbeslutet, aktbilaga BE i förrättningsakten s. 2, ska utgå ur gemensamhetsanläggningen,

2. att ersättningsbeslutet ska ändras så att ägarna av Ältebo 5:8 inte ska få någon ersättning för upplåtelse av utrymme och rättigheter i förrättningen,
3. att vägar och vatten (ickekontroversiella delar av marken) bör regleras så att det framgår vem som har ansvar för underhållet,
4. att de erhåller servitut för brygga vid strandkant nedanför tomtgränsen, samt
5. att ägarna av Ältebo 5:8 ska svara för förrättningskostnaderna.

Övriga klaganden har yrkat, såsom deras talan får förstås,

1. att ersättningsbeslutet ska ändras så att ägarna av Ältebo 5:8 inte ska få någon ersättning för upplåtelse av utrymme och rättigheter i förrättningen samt
2. att förrättningskostnaderna ska fördelas med hälften på ägarna av Ältebo 5:8 och resterande hälft på övriga fastigheter.

Lena McBride och Albin Ince, ägare av Ältebo 5:8, har bestritt ändring av LM's beslut.

UTVECKLING AV TALAN

Klagandena

Bryggservituten

Vid avstyckningen av de 26 tomterna knöts till var och en av dessa genom ett officiälservitut en båtplats inom ett område märkt Th på avstyckningskartan. Enligt exploateringsavtalet uppläts detta område utan vederlag. Den följande byggplanen (senare detaljplanen) tillägger att området ... *torde efter viss utbyggnad i form av enkel vågbrytare mellan ön och fastlandet väl fylla ändamålet som småbåtshamn.*

En rad omständigheter visade senare att förutom att området var för litet för att rymma alla 26 tomternas båtplatser, det inte heller var särskilt lämpligt på grund av avsaknaden av den nämnda vågbrytaren och tills dess obekanta bottenförhållanden. Exploatören medgav därför att var och en som ville kunde anordna en bryggplats i anslutning till sin tomt. Detta fungerade bra i mer än 30 år, tills det nu blivit aktuellt att ta ut ersättning för de upplåtna platserna.

LM har i den nu aktuella förrättningen värderat dessa båtplatser. De menar att myndigheten därvid inte beaktat ett par relevanta omständigheter. Den ovan nämnda vågbrytaren har aldrig blivit utförd vilket besparat exploatören en inte oväsentlig summa pengar. Tomtköparna förespeglades alltså en båtplats i det område som aldrig blev färdigställt. Beslutet att inte fullfölja denna del togs efter att de flesta av dem köpt och betalat sin fastighet i vilken detta värde ingick. Den andra omständigheten som de inte tycker blivit till fullo beaktad är att värdet på fastigheten var redan från början inklusive en båtplats inom gångavstånd från huset/fastigheten. Att fastighetens värde påverkas genom tillgången till en båtplats är ostridigt, men att båtplatsen därutöver kommer 0-500 meter närmare respektive fastighet är bara en mindre del av denna värdehöjning, vilken alltså tillkommit utöver inköpspriset.

Förrättningskostnaden

LM hänvisar till den tidigare förrättningen från 1970 och förmodar att den avsåg en slutreglering. Men den innehåller inget utöver avstyckningen av 26 tomter och ett officialservitut för båtplatser. Där sägs inget om hur den allmänna marken ska användas och underhållas, inte heller något om rättigheter att nyttja de områden, som upplåts för andra särskilda eller allmänna ändamål. Däremot sägs en del om detta i byggplanen och där förutskickas att exploatören ... *skall snarast efter planfastställelsen på egen bekostnad föranställa om lantmäteriförrättning, som kan erfordras för de upplåta områdena*, exploateringsavtalets §2. I samma paragraf stadgas att fångeshandlingar skall upprättas och överlämnas till den ekonomiska föreningen, vilket ej heller skett – möjligen eftersom ingen därför erforderlig lantmäteriförrättning skett (förrän nu!). Mot denna bakgrund ter det sig djupt orättvist att tomtägarna skall stå för nästan hela lantmäterikostnaden, 26/27, bara för att de varit blåögda och snällt väntat på att exploatören så småningom skulle fullgöra sina åtaganden i den ursprungliga överenskommelsen mellan honom och Torsåkers/Hofors kommun och i nästa led mot oss tomtköpare, dessutom betalat för detta via sina tomtköp i vilket pris detta formellt ingick. Se t ex Wiklunds köpeavtal enligt vilket *Det åligger säljaren, att iakttaga alla de föreskrifter och förpliktelser han iklätt sig...* (se exploateringsavtalets §2, åberopat ovan) Detta utgör i Wiklunds köpeavtal en för-

tydligande text och anser de, har inget med avtalets eventuella preskription att göra och köpeavtalet är ju "evigt".

Lena McBride och Albin Ince

De har aldrig haft några invändningar mot bildande av gemensamhetsanläggning för vägar, vattentäkt och vattenledningar. Däremot har de varit emot att det bildas gemensamhetsanläggning för skog och strandområden. I stället har föreningen däremot redan 2010 erbjudits avstycka och köpa naturområdena, men beklagligtvis förkastat detta.

Båtplatser, Bryggservitut

De anser liksom LM att exploateringsavtalet, de boendes köpeavtal m.m. inte ska tillmätas betydelse, utan krav mot exploatören Halvard Holmström av allehanda slag är preskriberade. Ersättning ska således utgå för de servitut som de boende nu erhåller.

När sommarstugeområdet var klart 1971, slutbesiktigades och godkändes det i alla delar. Anordningar för allmänt bruk, vägar, sommarvattenledningar, badplats och båthamn överlämnades för administration och ekonomiskt ansvar till en nybildad intresseförening "Tummens Fritidsområde". I och med detta hade Halvard Holmström fullgjort sina förpliktelser när föreningens styrelse den 15 oktober 1971 tog över ansvaret för vägar, badplatsen, vattenförsörjningen och småbåtshamnen. Då sommarstugeområdet exploaterades 1970 var området belagt med strandskydd (sedan 1968) intill ett avstånd på 100 m från strandlinjen runt hela området. Den ursprungliga byggplanen och båtplatsservituten medgav endast båtplats inom småbåtshamnen markerad Th på byggnadsplanekartan. Detta innebar att Halvard Holmström aldrig kunde lova ut några båtplatser utanför det avsatta området. Det är kommunen som bestämt omfattningen av båtplatser till område Th och inte han.

Sommarstugeområdet var genomtänkt och skapat just för sommarstugor år 1970. När området överlämnades till föreningen fyllde det sin funktion med promenadstråk för alla längs vattnet, en badplats med sandstrand och brygga, båthamn, vägar

och vatten m.m. Halvard Holmström iordningsställde en hamn med bryggor och ilägningsramp för sommarstugeägare med sina båtar, enligt de förutsättningar som då förelåg. Då 1970 handlade det om ett litet antal små båtar.

Otnaren är en grund insjö och det passerar kanske 4-5 båtar /dag vid infarten till hamnen Th som ligger bakom en skyddande ö. Behovet av vågbrytare är ytterst tveksamt (förutom att det är preskriberat). Lena McBride har själv ägt en av tomterna fram till november 2012. Pappan Halvard Holmström har under alla år sagt samma sak till henne; att han inte medgav byggande av brygga och egen båtplats.

Den nya detaljplanen från 2009 bygger på helt nya förutsättningar närmare 40 år efter områdets tillkomst. Den godkänner att sommarhusen får byggas ut till uppemot 200 kvm, vilket leder till åretruntboende. Så när en ny byggplan ritas så uppmärksammades det att det låg en del bryggor på den allmänna marken. Fastighetsägarna som i huvudsak står bakom den nya planen (Halvard Holmström var aldrig med i arbetet med den) har också skapat nya områden markerade WB₁ där bryggor får anläggas och som ligger närmare fastigheterna på för ägarna mer fördelaktiga platser. Detta medför också en värdehöjning för fastigheterna i förhållande till den gamla planen. Det framkom under det nya planförfarandet (vilket ingen visste om och allra minst hennes far) att strandskyddet nu var borttaget och att det därigenom var fadern som fick bestämma över marken. Halvard Holmström markerade då än tydligare och sade absolut nej till bryggor genom att han drog två av sommarstugeägarna (ordföranden Bo Damberg samt Jörgen Wiklund) till rätten för att markera sin rätt och för att visa att han krävde att de bryggor som olovligen uppförts skulle tas bort. Det slutade i en stadfäst förlikning i Gävle tingsrätt där sommarstugeägarna fick ett tidsbegränsat bryggarrande på fem år för en årlig avgift på 1000 kr.

Övriga fastighetsägare som anlagt bryggor utan rätt har blivit påmind, bl.a. under sammanträde inför lantmätaren, om att bryggor och båtplatser inte får anläggas utan rätt och att de tagit sig rätt och är skyldiga att ta bort bryggorna och båtplatserna.

Alternativt ska de erlægga båtplats-/ bryggarrande till dess båtplats-servituten får tillträdas.

En del hus har sålts under åren och det har aldrig funnits något tillstånd till brygga/ båtplats. Det leder till att de som köper kan råka illa ut. T.ex. familjerna Engardt/Andersson som har skrivit vissa av inläggen till denna överklagan har köpt sina hus relativt nyligen (2010/2011). Lena McBride råkade se annonsen och kontaktade mäklaren (och meddelade även föreningen) och sa att de absolut inte kan visa bild på bryggan och kalla det för "egen brygga" vilket är missledande för en köpare, när det inte finns tillstånd för brygga och att mäklaren skulle informera eventuell köpare om detta. I det fallet plockades bilden bort och beskrivningen korrigerades därefter.

Ersättningsbelopp för bryggservitut

Ska det bildas livslånga servitut för bryggor intill tomterna så ska markägaren ersättas skäligen för detta. Tomtägarna är väl medvetna om vilken värdehöjning detta skulle innebära för deras fastigheter. Enligt lantmätare Per Nilssons beräkningar skulle det innebära en värdeskillnad på ca 225 000:- för respektive tomtägare. De beslutade ersättningarna är egentligen väldigt låga enligt vår uppfattning och lantmätaren har gjort en väldigt försiktig värdering. Att servitutsersättningen är låg framgår också av att de tidsbegränsade arrendena – enligt förlikningen ovan – på bara fem år som överenskommit blir 5000 kr, 1000 kr per år, medan de beslutade servituten är av obegränsad längd.

Beslut om ersättning för upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningen

Det har gjorts tre värderingar av området som LM baserat sitt beslut på. Dessa värderingar har granskats av experter och därför hänvisar de till lantmätarens beslut i denna fråga.

Förrättningskostnader

Fyra tomtägare har ansökt om förrättningen och därvid begärt att "Kostnaderna för förrättningen ska betalas enligt lantmätarmyndighetens beslut". LM's beslut blev att alla skulle dela på kostnaden. Det har från början av diskussionerna med lantmätaren varit överenskommet (som de har tolkat det) att alla ska dela på lantmäteriets kostnad. Det var först när den slutgiltiga summan kommit fram som protesterna börjat.

Hennes far Halvar Holmström har uppfyllt åtagandena enligt exploateringsavtalet med dåvarande Torsåkers kommun i och med slutbesiktningen av anläggningarna inom fritidsområdet och återbetalningen av depositionsavgiften.

DOMSKÄL

Domstolen har handlagt målet med sammanträde och syn.

I målet har domstolen att pröva om exploateringsavtalet från 1970 och andra åtaganden som exploatören Halvar Holmström har gjort ska läggas till grund för LM:s beslut i förrättningen, vilket klagandena gjort gällande. Avtalet har träffats mellan Holmström och kommunen och inte med sakägarna, d.v.s. berörda fastighetsägare, i förrättningen. I några fall har hänvisning till exploateringsavtalet skett då Halvar Holmström sålde tomterna, t.ex. vid överlåtelse av Ältebo 5:15. I andra fall saknas uppgifter om hänvisning skett och i vart fall synes villkoren inte ha bekräftats då tomterna vidareförsåts till nya köpare.

Mark- och miljödomstolen delar LM:s bedömning att exploateringsavtalet inte kan läggas till grund för förrättningen med hänvisning till bl.a. följande. I den mån det saknas hänvisning till exploateringsavtalet då en tomt första gången köptes av Halvar Holmström är det uppenbart att sådan tomtägare inte kan göra gällande några krav gentemot exploatören. I den mån hänvisning skett i köpeavtal till exploateringsavtalet och det berör frågor som skulle anses innehålla åtagande av Halvar Holmström att överlåta markområden till den ekonomiska föreningen alternativt upplåta servitut eller annan nyttjanderätt, är sådana villkor antingen felaktigt utfor-

made (överlåtelse skulle ju i så fall ske till en ekonomisk förening som inte ens var part i köpeavtalet) eller vara för oklart preciserat för att kunna ligga till grund för lagfart och/eller inskrivning (saknas uppgift om markareal, lokalisering av servitut etc).

Domstolen anser vidare att utformningen av gemensamhetsanläggningen och lokaliseringen av båtplatsservituten med ungefärliga lägen är lämplig med hänsyn till den detaljplan som gäller för området.

På samma skäl som LM bedömer domstolen att ersättningsbesluten i förrättningen och beslutet om fördelning av förrättningskostnaderna överensstämmer med reglerna i anläggningslagen och fastighetsbildningslagen.

Domstolens ställningstaganden enligt ovan innebär sammanfattningsvis att överklagandena ska avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 15 november 2013. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Ingemar Olofsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ingemar Olofsson, ordförande, och tekniska rådet Mats Andersson samt de särskilda ledamöterna Gunnar Ericsson och Lars Dahlin.

**Protokoll
samfällighetsförening**

2012-06-18

Ärendenummer

X07780

Sammanträdesledare

Per Nilsson

Ärende Sammanträde för att bilda Tummens samfällighetsförening.

Lokal: Bygdegården Torsåker.

-
- § 1
Kallelse, närvaro
mm
Sammanträdet hålles i omedelbar anslutning till förrättning ärende-
nummer X07780 för att inrätta gemensamhetsanläggningar.
Angående kallelse, närvaro mm se förrättningsakten.
- § 2
Yrkande
Samtliga yrkar att samfällighetsförening ska bildas för förvaltningen
av anläggningssamfälligheterna.
- § 3
Stadgar
Stadgar antas enligt bilaga till protokollet.
- § 4
Styrelse
Delägarna utser följande styrelse:
Ledamöter valda för två år:
Jörgen Wiklund, Dragarbacken 2A, 811 36 Sandviken, tel 026-259366
Ann-Marie Broqvist, Snögatan, 24B, 802 76 Gävle, tel 026-145279
Ledamöter valda för ett år:
Kjell Jansson, Erik-Mårs väg 25, 813 94 Torsåker, tel 026-261698
Sören Olsson, Söderberga Allé 29 Bv, 162 51 Vällingby, tel 08-804110.
Anders Wredelius, Linjevägen 25, 791 61 Falun, tel 023-18918
Till ordförande för ett år utses:
Kjell Jansson
Styrelsesuppleanter:
Kent Andersson, Erik-Mårs väg 4, 813 94 Torsåker, tel 0706-668294
Curt-Olof Gylén, Erik-Mårs väg 19, 813 94 Torsåker, tel 0290-441 12.
Revisorer:
Anette Ljung, Hantverkarbacken 17D, 811 61 Sandviken, tel 026-
214202
Göran Karlsson, Vingsgatan 8 Lgh B2, 813 91 Hofors, tel 0290-85214.
Revisorssuppleant:
Gunvor Lindström, Erik-Mårs väg 25, 813 94 Torsåker, tel 0290-44125.

Styrelsen har enligt stadgarna sitt säte i Hofors. Samfällighetens postadress är Tummens samfällighetsförening, c/o Kjell Jansson, Erik-Mårs väg 25, 813 94 Torsåker.

§ 5
Firmatecknare

Firman tecknas av:
Kjell Jansson och Sören Olsson var för sig

§ 6
Registrering

Ansökan om registrering av samfällighetsföreningen ska göras av undertecknad sammanträdesledare. Beslut vid detta sammanträde gäller under förutsättning att anläggningsbeslutet i anläggningsförrättning ärendenummer X0778 vinner laga kraft.

Det uppdras åt sammanträdesledaren och Kjell Jansson att tillsammans göra de eventuella justeringar av stadgarna som kan behövas för att registrering ska kunna ske.

§ 7
Protokollsmottagare

Detta protokoll, stadgar m m överlämnas till föreningens styrelse och får sändas till Kjell Jansson, Erik-Mårs väg 25, 813 94 Torsåker


§ 8
Överklagande

Mötesdeltagarna upplyses om hur överklagande sker om man är missnöjd med beslut som fattats under sammanträdet. Talan ska väckas mot övriga delägare hos Mark- och miljödomstolen inom fyra veckor från att förrättningen avslutats.

§ 9
Mötets avslutande

Mötet kan formellt sett inte avslutas förrän beslut om gemensamhetsanläggningarna fattats. Det uppdras åt sammanträdesledaren att avsluta mötet utan sammanträde på lantmäterikontoret när beslut om bildande av gemensamhetsanläggningarna är taget.

Vid protokollet

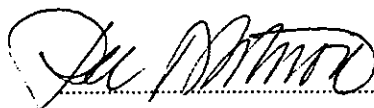


Per Nilsson

§10
Avslutande

Mötet avslutas 2013-01-10.

Vid protokollet



Per Nilsson

STADGAR

Sammanträdesdatum
2012-06-18 och 2013-01-10

Sammanträdesledare
Per Nilsson

Ärende Stadgar för
Tummens samfällighetsförening
enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). SFLs
bestämmelser om förvaltning ska gälla. Om en förening vill införa
egna stadgar får dessa ej innehålla föreskrift som strider mot SFL eller
annan författning.

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

§ 1 Föreningens firma är
Firma Tummens samfällighetsförening Tummens samfällighetsförening

§ 2 Samfälligheter Föreningen förvaltar Ältebo ga:2 och ga:3 bildade i
lantmäteriförrättning X07780.

§ 3 Grunderna för förvaltningen Gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas i enlighet med vad som
vid bildandet bestämts om deras ändamål.

§ 4 Medlem Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd
egendom som har del i gemensamhetsanläggning upptagen under § 2.

§ 5 Styrelse För föreningen ska finnas en styrelse med säte i Hofors kommun.
säte, Styrelsen ska bestå av 5 ledamöter och 2 suppleanter.
sammansättning

§ 6 Styrelse Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma.
val Mandattiden för ledamot är två år och för suppleant ett år.
Första gången val äger rum ska 3 ledamöter väljas på ett år.
Stämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konsti-
tuerar styrelsen sig själv.

§ 7 Styrelse Kallelse av ledamöterna till styrelsesammanträde ska ske minst sju
kallelse till dagar före sammanträdet. Kallelse ska innehålla uppgift om före-
sammanträde, kommande ärenden.
föredragningslista Suppleanterna ska inom samma tid underrättas om sammanträdet och
förekommande ärenden. Ledamot, som är förhindrad att närvara, ska
genast meddela detta till ordföranden, som har att omedelbart kalla
suppleant i ledamots ställe. Suppleant som ej tjänstgör i ledamots
ställe har rätt att närvara vid sammanträdet, men har inte rösträtt.

§ 8
Styrelse
beslutförhet,
protokoll

Styrelsen är beslutför när kallelse skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder härav ska styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ordinarie ledamöter infunnit sig till sammanträdet.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

Utan att ha angivits i kallelsen får ärende avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och ense om beslutet.

Fråga får utan hinder av bestämmelserna i första stycket avgöras utan kallelse om samtliga ordinarie ledamöter är ense om beslutet.

Den som deltagit i avgörandet av ärende äger anför reservation mot beslutet. Sådan reservation ska anmälas före sammanträdet slut.

Över ärenden i vilka styrelsen fattat beslut ska föras protokoll som upptar datum, deltagande ledamöter och suppleanter, kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokoll ska justeras av ordföranden eller annan ledamot som vid förfall för ordföranden lett sammanträdet.

§ 9
Styrelse,
förvaltning

Styrelsen ska:

1. förvalta samfälligheten(erna) och föreningens tillgångar,
2. föra redovisning över föreningens räkenskaper,
3. föra förteckning över deläggande fastigheter, deras andelstal och ägare,
4. årligen till ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi,
5. om förvaltningen omfattar flera samfälligheter eller annars är uppdelad på olika verksamhetsgrenar och medlemmarnas andelar inte är lika stora i alla verksamhetsgrenarna, föra särskild redovisning för varje sådan gren,
6. i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter.

§ 10
Revision

För granskning av styrelsens förvaltning ska medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse två revisorer och en suppleant.

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

§ 11

Räkenskapsperiod Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1 januari till 31 december.

§ 12

Underhålls och förnyelsefond

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond ska årligen avsättas minst 2 700 kronor.

§ 13

Föreningsstämma

Ordinarie stämma ska årligen hållas under juni månad på tid och plats som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan när den finner det erforderligt utlysa extra stämma. I fråga om medlemmars rätt att begära att extra stämma utlyses gäller 47 § 3 st. lagen om förvaltning av samfälligheter.

Om stämma ska godkänna uttaxering ska styrelsen bereda medlemmarna tillfälle att från det kallelseåtgärd vidtagits ta del av debiteringslängd, utvisande det belopp som ska uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning ska ske. Före ordinarie stämma ska dessutom förvaltningsberättelse och revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för granskning under samma tid.

§ 14

Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till stämma. Det ska ske genom personlig skriftlig kallelse.

Kallelse ska ske senast 14 dagar före sammanträdet.

I kallelsen ska anges tid och plats för stämman, vilka ärenden som ska förekomma på stämman, uppgift om plats där i § 13 angivna handlingar finns tillgängliga.

Styrelsen ska tillse att andra meddelanden kommer till medlemmarnas kännedom genom personligt meddelande eller genom föreningens hemsida på internet.

§ 15

Motioner

Medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. Motion, som ska behandlas på ordinarie stämma, ska vara styrelsen tillhanda senast under april månad.

Styrelsen ska bereda avgivna motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.

§ 16

Dagordning vid stämma

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

- 1 val av ordförande för stämman
- 2 val av sekreterare för stämman
- 3 val av två justeringsmän
- 4 styrelsens och revisorernas berättelser

- 5 ansvarsfrihet för styrelsen
- 6 framställningar från styrelsen eller motioner från medlemmarna
- 7 ersättning till styrelsen och revisorerna
- 8 styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
- 9 val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter
- 10 val av revisorer och suppleanter
- 11 fråga om val av valberedning
- 12 övriga frågor
- 13 meddelande av plats där stämmoprotokollet hålles tillgängligt.

Vid extra stämma ska behandlas ärenden under punkt 1, 2, 3, 6, 13.

§ 17

Disposition av
avkastning

I det fall stämman beslutar om att fördela uppkommet överskott ska detta ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheten(erna).

§ 18

Stämmobeslut

Beslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs.

Ifråga om omröstning mm gäller 48, 49, 51 och 52 § lagen om förvaltning av samfälligheter.

När omröstning företas ska till protokollet antecknas de omständigheter angående rösträtt, andelstal, ombud mm som har betydelse för bedömandet av röstresultatet.

Val ska ske med slutna sedlar om någon begär det.

§ 19

Flera verksamhets-
grenar

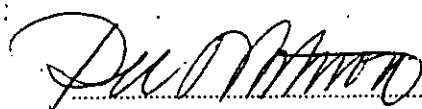
Ska omröstning ske i fråga som berör flera verksamhetsgrenar gemensamt har vid tillämpning av huvudtalsmetoden varje medlem en röst även om han har del i flera verksamhetsgrenar. Detta gäller också vid tillämpning av andelstalsmetoden.

§ 20

Protokollsjustering,
tillgänglighållande

Stämmoprotokollet ska justeras inom två veckor efter stämman och därefter hållas tillgängligt för medlemmarna.

Dessa stadgar har antagits vid sammanträde enligt datum på första sidan.



Per Nilsson
Sammanträdesledare

KOMMENTAR TILL STADGARNA

Vid hänvisning till lagrum avser SFL lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

- Till ingressen SFL innehåller tvingande regler för föreningsförvaltningen och stadgarnas innehåll. Genom bestämmelser i stadgarna kan föreningsmedlemmarna dock i vissa hänseenden avvika från SFL. I SFL anges i vilka situationer stadgarna får innehålla avvikelser från lagen.
- Till § 1 Huvudregeln är att om en samfällighetsförening nybildas, ska föreningens firma innehålla ordet samfällighetsförening (29§SFL). Firman ska tydligt skilja sig från andra firmor som är registrerade hos den statliga Lantmäterimyndigheten. Detta gäller även när en vägsamfällighet eller en vägförening upplöses och ersätts av en samfällighetsförening samt när en förvaltning enligt bysamfällighetslagen eller LGA ombildas till en samfällighetsförening. Om däremot en vägsamfällighet eller vägförening inte upplöses, utan endast övergår till stadgar enligt SFL, får vägsamfälligheten respektive vägföreningen behålla sin gamla firma (9 § lagen [1997:620] om upphävande av lagen [1939:608] om enskilda vägar).
- Till § 2 Samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. Samfällighetsförening får ej driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose (18 § SFL). Förvaltningen omfattar även fastighet som föreningen äger samt influtna medel vid försäljning.
Alla samfälligheter ska anges uttömmande och på ett sådant sätt att de kan identifieras. Om marksamfällighet eller gemensamhetsanläggning blivit registrerad bör registerbeteckningen anges.
- Till § 3 Samfällighets ändamål kan ha bestämts vid lantmäteriförrättning och framgår i så fall av förrättningshandlingarna. Är det vid förrättning bestämda ändamålet oklart eller har det blivit inaktuellt eller har något ändamål inte föreskrivits vid förrättning bör grunderna för förvaltningen preciseras i stadgarna. Stadgar som strider mot förrättningsavgörande kan komma att underkännas vid registreringen.
- Till § 4 Med delägarfastighet förstås fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet (1 § 2 stycket SFL). För samfällighet enligt lagen (1998:812) om särskilda bestämmelser om vattenverksamhet och den numer upphävda vattenlagen (1983:291) är dessa definitioner något annorlunda. Medlemmarna i samfällighetsförening utgörs av delägarna i samfällighet (17 § SFL).
Lagens bestämmelser om fastighet äger motsvarande tillämpning på sådan tomträtt, gruva, byggnad eller annan anläggning på ofri grund, naturreservat, som har del i samfällighet enligt 1 § 1 stycket 3 eller 4 SFL. Den som innehar fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som fastighetens ägare. Som ägare av naturreservat anses

den som förvaltar reservatet.

Innehavare av tomträtt i fastighet som har del i samfällighet enligt 1 § 1 stycket 1 eller 2 SFL ska vid tillämpning av denna lag anses som delägare i fastighetsägarens ställe (3 § SFL).

Till § 5

Styrelsen för samfällighetsföreningen ska bestå av en eller flera ledamöter och ha sitt säte i den ort där medlemmarnas fastigheter eller huvuddelen av dessa ligger. Styrelseledamot får inte vara underårig eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken. Lag (1988:1259).

Till § 6

När skäl därtill föreligger, får länsstyrelsen förordna att styrelsen ska bestå av flera ledamöter än som anges i stadgarna (31 § SFL).

Styrelseledamot kan av den som utsett honom skiljas från sitt uppdrag före utgången av den tid för vilken han utsetts (32 § SFL).

Har styrelseledamots uppdrag upphört eller är styrelseledamot förhindrad att utöva uppdraget och är styrelsen ej ändå beslutför, får länsstyrelsen förordna syssloman i sådan ledamots ställe. Finns av skäl som nu sagts icke någon styrelseledamot att tillgå, får sysslomannen ensam handha föreningens angelägenheter och företräda föreningen som styrelse (33 § SFL).

Om ej annat följer av stadgarna eller av beslut tagna av stämmen, får styrelsen utse särskild firmatecknare. Bemyndigande att teckna firma kan av styrelsen när som helst återkallas (34 § SFL).

Uppgift om föreningens postadress, om styrelseledamöternas fullständiga namn, bostads- och postadress och telefon samt om firmatecknare om sådan utsetts ska anmälas till den statliga Lantmäterimyndigheten (26 § SFL). Även ändring i dessa förhållanden ska anmälas till den statliga Lantmäterimyndigheten (39 § SFL).

Till § 7

Inga kommentarer.

Till § 8

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken vid styrelsesammanträde de flesta röstande förenar sig. Vid val avgörs lika röstetal genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

Första stycket gäller ej, om annat föreskrivs i stadgarna (38 § SFL).

Med ledamot avses även tjänstgörande suppleant.

Femte stycket avser bl. a. då kontakt tas med brev eller per telefon.

Till § 9

Styrelsen handhar samfällighetens angelägenheter i överensstämmelse med denna lag (SFL), stadgarna och beslut tagna av stämman, i den mån beslutet ej strider mot denna lag (SFL) eller annan författning eller mot stadgarna (35 § SFL).

Styrelseledamot får ej taga befattning med angelägenhet i vilken han har ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (36 § SFL).

Styrelsen är behörig att företräda föreningen i förhållande till tredje man. Samma behörighet tillkommer firmatecknare. Styrelsen och firmatecknaren får dock ej utan stöd av stadgarna eller beslut tagna av

stämman överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för länge tid än fem år (37 § SFL).

Bestämmelserna under punkten 5 är endast avsedd för föreningar med flera samfälligheter eller andra verksamhetsgrenar, i vilka medlemmarna har del efter olika andelstal. Bestämmelsen anknyter till 41 §, 42 §, 45 §, 48 § och 60 § SFL.

- Till § 10 Revisionen avser räkenskapsperiod. Eftersom räkenskapsperiod inte behöver stämma överens med styrelsens mandattid, kan styrelsens förvaltning komma att revideras i omgångar.
Av allmänna rättsregler följer att till revisor inte får väljas den som ingått i styrelsen under den räkenskapsperiod revisionen avser.
- Till § 12 Regler om fondering finns i 19 § SFL.
- Till § 13 Tiden för ordinarie stämma bör bestämmas så långt efter räkenskapsperiods utgång att revisorerna får tid att revidera och avge revisionsberättelse och styrelsen därefter får tid att kalla till stämma.
Om minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmar eller det mindre antal, som kan vara bestämt i stadgarna, hos styrelsen begär att extra föreningsstämma ska hållas och därvid anger de ärenden som ska behandlas, åligger det styrelsen att inom en vecka kalla till sådan stämma att hållas så snart det med iakttagande av föreskriven kallelsetid kan ske.
Sker det ej, utlyser länsstyrelsen stämma på anmälan av medlem (47 § 3 st. SFL).
- Till § 14 Kallelse till föreningsstämma sker genom styrelsens försorg. I kallelsen anges vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Underlåter styrelsen att utfärda kallelse till ordinarie föreningsstämma i enlighet med stadgarnas föreskrifter ska länsstyrelsen på anmälan av medlem utlysa föreningsstämma (47 § SFL).
- Till § 15 Inga kommentarer.
- Till § 16 Styrelsen är skyldig att på föreningsstämma lämna de upplysningar om föreningens verksamhet som medlem begär och som kan vara av betydelse för medlemmarna (50 § SFL).
Över beslut som fattas på föreningsstämma ska genom styrelsens försorg föras protokoll, vilket ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman (50 § 2 st. SFL).
Talan får föras mot uttaxering (46 § SFL) och stämmobeslut (53 § SFL).
- Till § 17 Om föreningens verksamhet är sådan att den inte ger ekonomiskt överskott bör bestämmelsen utgå.
- Till § 18 Den som underlåtit att i rätt tid fullfölja sin bidragsskyldighet får delta i förhandlingarna men ej utöva rösträtt innan han fullgjort vad han eftersatt (48 § SFL).
Medlem eller annan får icke, själv eller genom ombud eller som

ombud, deltaga i behandlingen av angelägenhet, vari han äger ett väsentligt intresse som strider mot föreningens angelägenhet. (48 § SFL).

Innehavare av rättighet i delägarfastighet får närvara och yttra sig vid behandling av fråga som rör hans rätt (48 § SFL).

Röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma, har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst (huvudtalsmetod). I fråga som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det. Dock får medlems röstetal ej överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar (49 § SFL) (andelstalsmetod).

Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avgivits. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden. Avvikelse från bestämmelserna om ombud kan dock föreskrivas i stadgarna (49 § SFL).

För beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, om ej annat föreskrivs i stadgarna (51 § SFL).

Vid omröstning i fråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Föreskrivs strängare villkor i stadgarna ska det gälla.

Beslut om stadgeändring ska genom styrelsens försorg genast anmälas för registrering. Vid anmälan ska fogas två bestyrkta avskrifter av protokoll över beslutet. Beslutet får ej tillämpas innan registrering skett (52 § SFL).

Till § 19

Angående innebörden av huvudtalsmetod och andelstalsmetod, se kommentaren till § 18.

Några i alla sammanhang godtagbara hållpunkter för en jämförelse mellan samfälligheter eller andra verksamhetsgrenar när det gäller intresset och ansvaret för gemensamma åtgärder kan knappast uppställas. Om det emellertid är avgjort hur intresset och ansvaret för den gemensamma åtgärden är att fördela mellan verksamhetsgrenarna finns en norm för den angivna jämförelsen. Ett sådant avgörande kan åstadkommas genom att i stadgarna bestäms hur kostnaderna för viss verksamhet, exempelvis administrationskostnader, ska bäras av de olika verksamhetsgrenarna (se prop. 1973:160 s 578).

Till § 20

Angående tillgänglighållande av protokollet, se kommentaren till § 16.

Dagboksblad

Ärendenummer
X07780

Ärende Bildande av gemensamhetsanläggningar och båtplatsservitut för fastigheter inom Tummens fritidsområde

Kommun: Hofors

Län: Gävleborg

Datum	Anteckning	Aktbilaga	Signatur
2007-07-03	Ärendet upplagt. Ärendeansvarig Olle Utterberg		Olle Utterberg
2007-07-03	Ansökan inkommen.	A	Olle Utterberg
2007-07-03	Bilagor till ansökan: Exploateringsavtal från 1970 samt samrådshandlingar upprättade i anslutning till pågående planändring.	E	Olle Utterberg
2007-07-04	Bekräftelse av ansökan, exp till sökandekretsen.		Olle Utterberg
2007-08-13	Skrivelse via e-post från Halvard Holmström, Ältebo 5:8.	B	Olle Utterberg
2007-08-16	Samråd med miljö- och byggnadsnämndens beredningsorgan: Planändring pågår. Ev förrättning bör avvakta planändringen. I övrigt Ingen erinran.		Olle Utterberg
2007-10-24	E-post från Gunnar Bergsten på Erik Matz Advokatbyrå med begäran bl a om att få kopia ansökningshandlingar. Exp via e-post samma dag.	Utgallrad	Olle Utterberg
2008-08-13	Fråga från advokat Gunnar Bergsten via e-post rörande avtal om gemensamhetsanläggning.	Utgallrad	Olle Utterberg
2008-08-18	Svar till advokat Gunnar Bergsten via e-post.	Utgallrad	Olle Utterberg
2008-08-22	Skrivelse via e-post från Kristina Nordström	Utgallrad	Olle Utterberg
2008-09-01	Ärendet är överflyttat till Lantmäteriet från Lantmäterimyndigheten i GÄVLEBORG län.		Automatisk anteckning
2008-09-02	Svarsskrivelse till Kristina Nordström.	Utgallrad	Olle Utterberg
2008-09-05	Frågor från och svar till Halvard Holmström via e-post.	Utgallrad	Olle Utterberg

X07780

Datum	Anteckning	Aktbilaga	Signatur
2009-02-17	Olle Utterberg har överlåtit ärendet till Per Nilsson (PELLEN)		Olle Utterberg
2009-10-13	Detaljplan med lagakraftbevis	DP	Per Nilsson
2009-12-01	Protokoll från Tummens ekonomiska förening	D	Per Nilsson
2009-12-01	Köpeavtal	F	Per Nilsson
2009-12-23	Fastigheter och ägare	FA	Per Nilsson
2010-01-14	Sakägar- och delgivningsförteckning	SA	Per Nilsson
2010-01-14	Kallelse till sammanträde	1	Per Nilsson
2010-01-28	Skrivelse från Kristina Nordström	C	Per Nilsson
2010-01-28	Sammanträde	PR1	Per Nilsson
2010-02-02	Yrkande om båtplatser	G och H	Per Nilsson
2010-02-17	Skrivelse från Bengt och Katarina Stjärnsten	I	Per Nilsson
2010-03-10	Värderingsutlåtande Värderingsinstitutet Gästrikland AB	ÖV1	Per Nilsson
2010-03-18	LRF Konsults granskning av värderingsutlåtande ÖV1	ÖV2	Per Nilsson
2011-02-11	Sammanträde med Lena och Graeme McBride, Jörgen Wickström och Sören Olsson för att diskutera ett ev köp av mark.		Per Nilsson
2011-06-13	Jörgen Wiklund meddelar per telefon att föreningen sagt nej till att köpa marken med följande röstetal: för 7, mot 18. Av de 18 anser 11 att priset var fel och 7 att det är principiellt fel att köpa mark som man redan använder.		Per Nilsson
2011-08-29	Sammanträde med Lena och Graeme McBride, Jörgen Wiklund, Sören Olsson och Kjell Jansson		Per Nilsson
2011-08-30	Utskick av minnesanteckningar från gårdagens möte	Utgallrad	Per Nilsson
2011-10-18	Samtal med Bo Damberg. Om rätt till brygga i Kättilsviken upplåts gratis borde samma gälla också		Per Nilsson

X07780

Datum	Anteckning	Aktbilaga	Signatur
	för övriga bryggor.		
2011-11-18	Värderingsutlåtande från Skogsstyrelsen	ÖV4	Per Nilsson
2011-12-02	Värdeutlåtande från NAI Svefa	ÖV3	Per Nilsson
2012-05-23	Kallelse till sammanträde	2	Per Nilsson
2012-06-01	Utredning om tvångsupplåtelse för båtbygga	UT1	Per Nilsson
2012-06-07	Sakägar- och delgivningsförteckning	SA2	Per Nilsson
2012-06-18	OH-presentation vid sammanträdet 2006-06-18	Ö1	Per Nilsson
2012-06-18	Sammanträde	PR2	Per Nilsson
2012-06-19	Mejl från Lena McBride	Utgallrad	Per Nilsson
2012-06-26	Fastigheter och ägare	FA2	Per Nilsson
2012-06-27	Telsamtal från Jörgen Wiklund där han yrkar på servitut för två bryggor. Accepterar att betala avgift för två bryggor.		Per Nilsson
2012-07-03	Förslag till beslutsprotokoll	ÖV5	Per Nilsson
2012-07-03	Förslag till beskrivning	ÖV6	Per Nilsson
2012-07-03	Karta som visar hur jag uppfattar att markägaren vill avgränsa område för gemensamhetsanläggning	J	Per Nilsson
2012-07-03	Bilaga till aktbilaga BE som visar rätt till avverkning av större träd i strandzonen	K	Per Nilsson
2012-07-03	Bilaga till aktbilaga BE som ungefärligt visar vattenledningarnas läge	L	Per Nilsson
2012-07-23	Yrkande från Yvonne Andersson	YR2	Per Nilsson
2012-07-25	Yrkande från Kristina Nordström	YR1	Per Nilsson
2012-08-31	Synpunkter från 20 markägare insända via mejl av Sören Ohlsson	YR3	Per Nilsson
2012-09-01	Yrkande från Lena McBride	YR4	Per Nilsson

X07780

Datum	Anteckning	Aktbilaga	Signatur
2012-09-02	Mejl från Bengt Stjärnsten		Per Nilsson
2012-09-02	Yrkande från Katarina Stjärnsten	YR5	Per Nilsson
2012-09-03	Brev från Lena McBride		Per Nilsson
2012-09-03	Yrkande från Lena McBride	YR6	Per Nilsson
2013-01-07	Fastigheter och ägare	FA3	Per Nilsson
2013-01-10	Beslut utan sammanträde	PR3	Per Nilsson
2013-01-10	Beskrivning	BE	Per Nilsson
2013-01-10	Adelslängd	AN	
2013-01-10	Underrättelse om beslut till sakägarna och byggnadsnämnden i Hofors. Fullständiga handlingar utlagda på Internet.		Per Nilsson
2013-05-10	Skrivelse från Mark- och miljödomstolen	3	
2013-05-10	Fullmakt från Lena Lundgren till Jörgen Wiklund	4	
2013-05-13	Beslut om avvisande av överklagande	PR4	
2013-05-13	Underrättelse till Lena Lundgren och Jörgen Wiklund	Utgallrad	
2013-05-14	Skrivelse från Mark- och miljödomstolen	5	
2013-05-14	Fullmakt från Inglis Skoog till Jörgen Wiklund	6	
2013-05-20	Beslut om avvisande av överklagande	PR5	
2013-05-20	Underrättelse till Inglis Skoog och Jörgen Wiklund	Utgallrad	
2013-10-25	Dom från Mark- och miljödomstolen	DOM	
2013-11-19	Meddelande från Mark- och miljödomstolen via mejl att domen vunnit laga kraft 2013-11-15	Utgallrad	
2013-11-27	Koll av nytt och ändrat.		Alice Follin
2013-11-27	Preliminära registreringen granskad och godkänd		Per Nilsson
2013-11-28	Beslut registrerade i fastighetsregistret.2013-11-28		