

Protokoll

2022-04-04

Ärendenummer
O214079

Förrättningslantmätare
Markus Bryntesson

Ärende	Avstyckning från Ulmekärr 1:9
	Kommun: Tanum
	Län: Västra Götaland
Handläggning	Utan sammanträde.
Sökande och sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA1.
Yrkande	Se ansökan aktbilaga A1 och överenskommelser, aktbilaga ÖK1-5. och köpehandlingar, aktbilaga FÅ1.
Redogörelse	Begärd förrättning avser nybildning av två bostadstomter genom avstyckning från Ulmekärr 1:9, fastighetsbestämning av gräns mot Ulmekärr 1:4. Anslutning av nybildade fastigheter till Ulmekärr ga:8 och ga:10. För området gäller detaljplan Ulmekärr, Gissleröd och Kuseröd, akt: 1435-P123. Avstyckningen görs i samma ägares hand då lagfart har beviljats under förrättningens gång.
Fastighetsbestämningsbeslut	<i>Skäl:</i> Gräns mellan Ulmekärr 1:9 och 1:4 är tillkommen vid avsöndring år 1900, akt: 14-TAN-AVS661. Gränsen är inte lagligen bestämd eller rättsligt entydig. För att genomföra ansökt avstyckning finns behov av fastighetsbestämning. Gränsen har utstakats i behövlig omfattning. Överenskommelse om fastighetsbestämning har träffats, aktbilaga ÖK1-5. <i>Beslut:</i> Fastighetsbestämning ska ske enligt förrättningskarta och beskrivning, se aktbilagor KA1 och BE1.
Fastighetsbildningsbeslut	<i>Skäl:</i> Genom avstyckning från Ulmekärr 1:9, bildas blivande Ulmekärr 1:236 och 1:237. Områdena omfattar 1473 respektive 1217 tomtmark och är bebyggda med bostadshus samt komplementbyggnader.

Ulmekärr 1:9 omfattar 1019 kvadratmeter tomtmark och är fortsatt lämplig för bostadsändamål.

Servitut för väg, vatten, avlopp och fiber bildas till förmån för Ulmekärr 1:9, last för blivande Ulmekärr 1:236. Servituten är av väsentlig betydelse, 7 kap 1 § FBL (Fastighetsbildningslagen).

Kommunalt vatten och avlopp finns tillgängligt genom ledningsrätt vid tomtgräns.

För utfart inträder styckningslotterna med 3 andelstal i Ulmekärr ga:8 genom anslutning enligt 42a § anläggningslagen. Befintligt andelstal ligger kvar på Ulmekärr 1:9.

För tillgång till intilliggande grönområde inträder även styckningslotterna med 1 andelstal i Ulmekärr ga:10. Befintligt andelstal ligger kvar på Ulmekärr 1:9.

Ulmekärr 1:9 och blivande Ulmekärr 1:236 och 1:237 blir lämpliga för bostadsändamål, 3 kap 1 § FBL.

Fastighetsbildningen är förenlig med gällande detaljplan, 3 kap 2 § FBL.

Fastighetsbildningen försvårar inte områdets ändamålsenliga användning, orsakar inte olämplig bebyggelse och motverkar inte en lämplig planläggning av området, 3 kap 3 § FBL.

Avstyckningen är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och övriga rättsägare.

Beslut:

Fastighetsbildning ska ske enligt förrättningskarta och beskrivning, se aktbilagor KA1 och BE1.

Nybildad fastighet ska inte belastas av oinskriven fordran med förmånsrätt i styckningsfastigheten.

Nybildad fastighet ska inte belastas av inteckningarna i stamfastigheten.

Anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning ska ske enligt beskrivning, se aktbilaga BE1.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Vid anslutning enligt 42a § AL ska även frågan om ersättning prövas enligt 37 § AL. En förenklad värderingsmetod för väg används.

Ulmekärr ga:8 har en vägbredd om 4 meter, belagd med oljegrus 250 kr/kvm nedskrivningsfaktor 0,45 för skick och standard. $4 \cdot 250 \cdot 0,45 = 450$ kr/m. Vägens längd är 1,3 km, anläggningens värde blir $450 \text{ kr/m} \cdot 1300 \text{ m} = 585\,000$ kr.

Inga större upprustningar eller vägarbeten har gjorts sedan vägens anläggande, föreningen har inte erhållit bidrag. Värdet för respektive andel i gemensamhetsanläggningen är inte oskäligt med anledning på

vad de befintliga delägande fastigheterna fått betala sedan anläggningens inrättande. Anläggningens värde har uppskattats till 585 000 kr, Ulmekärr ga:8 har efter anslutningen 210 andelstal. $585\,000 / 210 = 2785$ kr/andel. Efter avrundning uppgår ett skäligt värde per andel till 2800kr.

Ulmekärr ga:10, omfattar berg och skogsimpediment och är planlagt med naturmark. Inget anläggningsarbete eller liknande har utförts som inneburit kostnader för delägande fastigheter. Det bör vid detta fall skäligen inte utgå någon ersättning för inträdet i Ulmekärr ga:10. Ersättningens storlek är inte orimlig eller oskälig med hänsyn till det delägarna fått betalat sedan anläggningens inrättande.

Beslut:

Ägare till blivande Ulmekärr 1:236 och 1:237 ska till Västra Hällorna Samfällighetsförening betala $3 \cdot 2800\text{kr} = 8400\text{kr}$ per inträdande fastighet.

Därutöver ska ägarna till blivande Ulmekärr 1:236 och 1:237 till Västra Hällorna Samfällighetsförening betala $3/210$ av överskottet i Ulmekärr ga:8 per inträdande fastighet bestående av föreningens kassabehållning och fonderade medel minus föreningens skulder.

Kassabehållning, fonderade medel och skulder ska beräknas den dag ersättningsbeslutet vinner laga kraft. Föreningen ska meddela fastighetsägaren vad denne ska betala efter beräkning enligt ovan. Om det råder underskott efter den totala beräkningen ska ingen ersättning utgå.

Betalning ska ske inom tre månader efter att ersättningsbeslutet vinner laga kraft. Om betalning sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från sista betalningsdag tills betalning sker.

Beslut fördelning av
förrättningskostnad

Skäl:

Åtagande om förrättningskostnaden har gjorts, se aktbilaga A1 och ÖK1-5.

Beslut:

Förrättningskostnaden ska betalas av ägare till blivande Ulmekärr 1:236 och 1:137, Erik Blohm och Fredrik Nilsson 50 % vardera.

Aktmottagare

Erik Blohm.

Avslutningsbeslut

Förrättningen avslutas.

Överklagande

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

Lantmäteriet
Fastighetsbildning
801 82 Gävle

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den **2 maj 2022**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer O214079 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Markus Bryntesson

