

LANTMÄTERIET

Karta

2012-02-28

Ärende

Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd
berörande Kecal 2:224-235 samt omprövning av
Kecal ga:2.

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Lennart Lenman

Lennart Lenman

Förrättningslantmätare

Fastighetsrättslig beskrivning, se aktbilaga BE.

Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet.

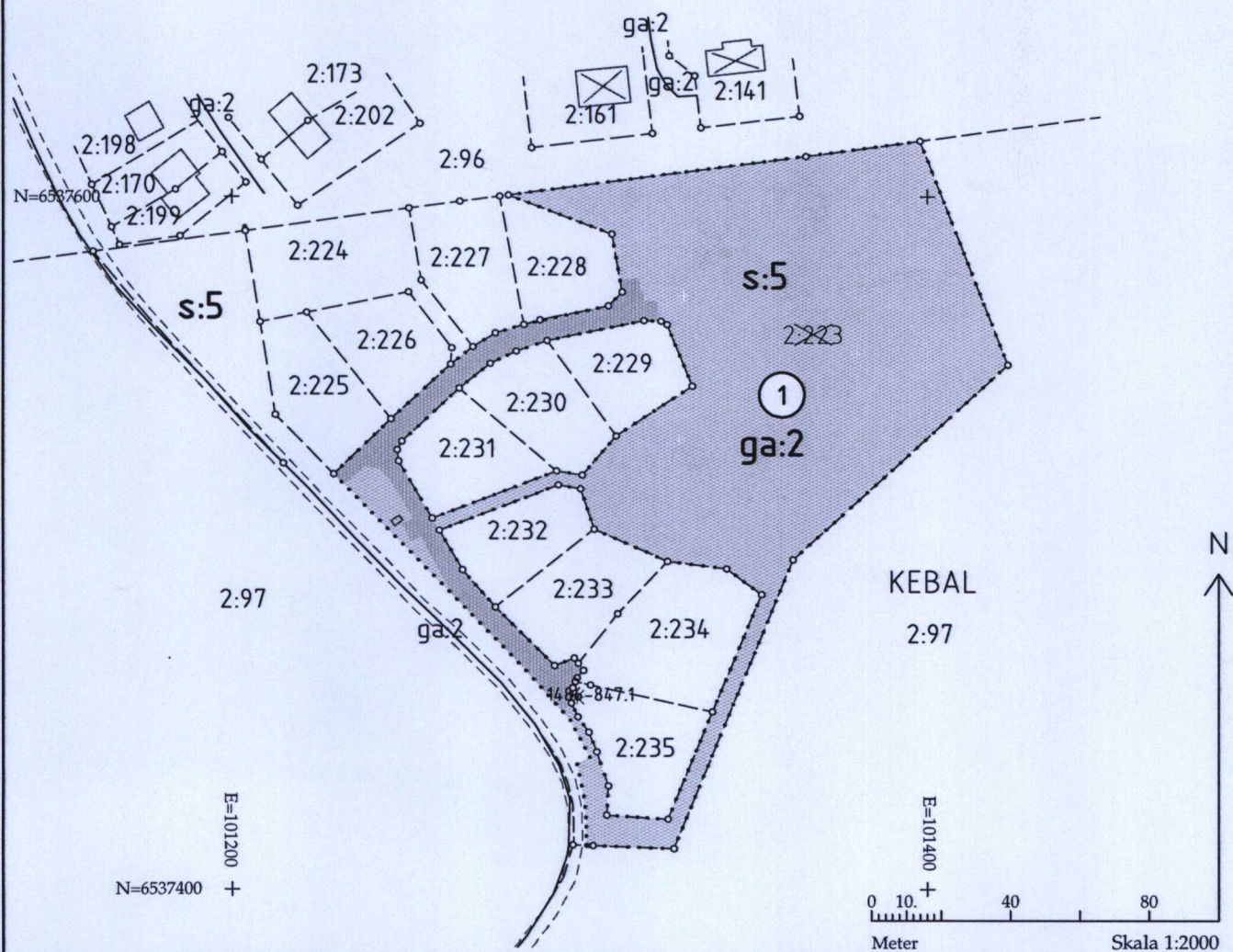
Aktbilaga: KA

Ärendenr: O074725

Org.format: A4S

Teckenförklaring:

	Fastighetsgräns
	Ny Gemensamhetsanläggning
1486-847.1	Rättighet
ga:2	Rättighet
KEBAL 2:235	Fastighetsbeteckning
2:223	Utgående Fastighetsbeteckning
①	Figur
•	Gränspunkt
	Bostadshus
	Uthus
	Väg



1486-1110



Akt nr:

1486-1110

AU\$1486-1110

Upprättade år 2016	Ärendenummer O074725
Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235 Omprovning av Kecal ga:2 (Kecals vägförening)	
Kommun Strömstad	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

4 Band

Band I Sid 1-120

Band II Sid 121-244

Band III Sid 245-370

Band IIII Sid 371-482

1486-1110

Band I

Beskrivning

2012-02-28

Ärendenummer
O074725Förrättningslantmätare
Lennart LenmanFörrättningen är registrerad
Registreringsdatum

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235
Omprovning av Kecal ga:2

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Åtgärdsordning i
förrättningen

- Fastighetsreglering för bildande av marksamfällighet
- Anläggningsåtgärd 1 för inrättande av nya gemensamhetsanläggning
- Anläggningsåtgärd 2 för omprovning av Kecal ga:2

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

KEBAL 2:223

Palmblad Fastighetsutveckling I Strömstad Ab,
lagfaren ägare

Fastighetsreglering Avstår till Kecal s:5 fig 1 15685 m²

Fastigheten avregistreras**KEBAL 2:224**

Palmblad Fastighetsutveckling I Strömstad Ab,
lagfaren ägare

Fastighetsreglering **Andel i marksamfällighet**

Erhåller andel i nybildad samfällighet Kecal 1
s:5
Andel i Kecal s:5 efter förrättningen 1

Anläggningsåtgärd (1) **Andel i gemensamhetsanläggning**

Andelstal i Kecal ga:11 efter förrättningen 1

Anläggningsåtgärd (2) **Fastigheten inträder med andel i Kecal ga:2,
se Kecal ga:2, nedan**

KEBAL 2:225	
Palmblad Fastighetsutveckling I Strömstad Ab, lagfaren ägare	
Fastighetsreglering	Andel i marksamfällighet
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Kebal s:5 1
	Andel i Kebal s:5 efter förrättningen 1
Anläggningsåtgärd (1)	Andel i gemensamhetsanläggning
	Andelstal i Kebal ga:11 efter förrättningen 1
Anläggningsåtgärd (2)	Fastigheten inträder med andel i Kebal ga:2, se Kebal ga:2, nedan

KEBAL 2:226	
Palmblad Fastighetsutveckling I Strömstad Ab, lagfaren ägare	
Fastighetsreglering	Andel i marksamfällighet
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Kebal s:5 1
	Andel i Kebal s:5 efter förrättningen 1
Anläggningsåtgärd (1)	Andel i gemensamhetsanläggning
	Andelstal i Kebal ga:11 efter förrättningen 1
Anläggningsåtgärd (2)	Fastigheten inträder med andel i Kebal ga:2, se Kebal ga:2, nedan

KEBAL 2:227	
Palmblad Fastighetsutveckling I Strömstad Ab, lagfaren ägare	
Fastighetsreglering	Andel i marksamfällighet
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Kebal s:5 1
	Andel i Kebal s:5 efter förrättningen 1
Anläggningsåtgärd (1)	Andel i gemensamhetsanläggning
	Andelstal i Kebal ga:11 efter förrättningen 1

Anläggningsåtgärd (2)	Fastigheten inträder med andel i Kecal ga:2, se Kecal ga:2, nedan	
	KEBAL 2:228	
	Henrik Holmvall, andel 1/2, lagfaren ägare	
	Kari Holmvall, andel 1/2, lagfaren ägare	
Fastighetsreglering	Andel i marksamfällighet	
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Kecal s:5	1
	Andel i Kecal s:5 efter förrättningen	1
Anläggningsåtgärd (1)	Andel i gemensamhetsanläggning	
	Andelstal i Kecal ga:11 efter förrättningen	1
Anläggningsåtgärd (2)	Fastigheten inträder med andel i Kecal ga:2, se Kecal ga:2, nedan	
	KEBAL 2:229	
	Ulrika Tibblin, andel 1/2, lagfaren ägare	
	Terje Tollefsen, andel 1/2, lagfaren ägare	
Fastighetsreglering	Andel i marksamfällighet	
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Kecal s:5	1
	Andel i Kecal s:5 efter förrättningen	1
Anläggningsåtgärd (1)	Andel i gemensamhetsanläggning	
	Andelstal i Kecal ga:11 efter förrättningen	1
Anläggningsåtgärd (2)	Fastigheten inträder med andel i Kecal ga:2, se Kecal ga:2, nedan	
	KEBAL 2:230	
	Fastighetskompaniet I Väst Ab, lagfaren ägare	
Fastighetsreglering	Andel i marksamfällighet	
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Kecal s:5	1
	Andel i Kecal s:5 efter förrättningen	1
Anläggningsåtgärd (1)	Andel i gemensamhetsanläggning	
	Andelstal i Kecal ga:11 efter förrättningen	1

Anläggningsåtgärd (2)	Fastigheten inträder med andel i Kecal ga:2, se Kecal ga:2, nedan	
	KEBAL 2:231	
	Torkel Norda, andel 1/2, lagfaren ägare	
	Britt Marie Alsén, andel 1/2, lagfaren ägare	
Fastighetsreglering	Andel i marksamfällighet	
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Kecal s:5	1
	Andel i Kecal s:5 efter förrättningen	1
Anläggningsåtgärd (1)	Andel i gemensamhetsanläggning	
	Andelstal i Kecal ga:11 efter förrättningen	1
Anläggningsåtgärd (2)	Fastigheten inträder med andel i Kecal ga:2, se Kecal ga:2, nedan	
	KEBAL 2:232	
	Palmblad Fastighetsutveckling I Strömstad Ab, lagfaren ägare	
Fastighetsreglering	Andel i marksamfällighet	
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Kecal s:5	1
	Andel i Kecal s:5 efter förrättningen	1
Anläggningsåtgärd (1)	Andel i gemensamhetsanläggning	
	Andelstal i Kecal ga:11 efter förrättningen	1
Anläggningsåtgärd (2)	Fastigheten inträder med andel i Kecal ga:2, se Kecal ga:2, nedan	
	KEBAL 2:233	
	Christer Collin&Co Intressenter Ab, lagfaren ägare	
Fastighetsreglering	Andel i marksamfällighet	
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Kecal s:5	1
	Andel i Kecal s:5 efter förrättningen	1
Anläggningsåtgärd (1)	Andel i gemensamhetsanläggning	
	Andelstal i Kecal ga:11 efter förrättningen	1

Anläggningsåtgärd (2)	Fastigheten inträder med andel i Kecal ga:2, se Kecal ga:2, nedan		
	KEBAL 2:234		
	Susanne Koch-Stigberg, andel 1/2, lagfaren ägare		
	Henrik Stigberg, andel 1/2, lagfaren ägare		
Fastighetsreglering	Andel i marksamfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Kecal s:5		1
	Andel i Kecal s:5 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd (1)	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i Kecal ga:11 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd (2)	Fastigheten inträder med andel i Kecal ga:2, se Kecal ga:2, nedan		
	KEBAL 2:235		
	Erik Kristoffer Fridén Brunell, andel 1/4, lagfaren ägare		
	Maria Natalie Fridén Brunell, andel 1/4, lagfaren ägare		
	Stig Peter Brunell, andel 1/2, lagfaren ägare		
Fastighetsreglering	Andel i marksamfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Kecal s:5		1
	Andel i Kecal s:5 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd (1)	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i Kecal ga:11 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd (2)	Fastigheten inträder med andel i Kecal ga:2, se Kecal ga:2, nedan		
	KEBAL S:5, ny samfällighet		
Fastighetsreglering	Erhåller från Kecal 2:223	fig 1	15685 m ²
	Ändamål: Allmän Plats		
	Deläggande fastigheter:		
	Kecal 2:224		1
	Kecal 2:225		1

Kebal 2:226	1
Kebal 2:227	1
Kebal 2:228	1
Kebal 2:229	1
Kebal 2:230	1
Kebal 2:231	1
Kebal 2:232	1
Kebal 2:233	1
Kebal 2:234	1
Kebal 2:235	1

Ny Gemensamhetsanläggning	Blivande Kebal Ga:11 (Beteckningen för den inrättade gemensamhetsanläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret).
Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m.	Gemensamhetsanläggningen består av; • BELYSNING längs lokalgata till Kebal 2:224-235 markerade på karta, aktbilaga KA
Deltagande fastigheter	Fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen, se andelstalslängd, se nedan. Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift.
Upplåtet utrymme	För belysningsstolpar och elledningar/mätarskåp upplåtes det utrymme dessa upptar på marksamfälligheten Kebal s:5. Till förmån för: Anläggningssamfälligheten. Belastar: Kebal S:5 (marksamfällighet för de deltagande fastigheterna)
Tidpunkt för utförande	Anläggningen skall vara utförd senast 3 år efter att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft..
Andelstal	Kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande:

	Utförande o drift
Kebal 2:224	1
Kebal 2:225	1
Kebal 2:226	1
Kebal 2:227	1
Kebal 2:228	1
Kebal 2:229	1
Kebal 2:230	1
Kebal 2:231	1

Kebal 2:232	1
Kebal 2:233	1
Kebal 2:234	1
Kebal 2:235	1

Gemensamhets-
anläggning

Kebal Ga:2

Ändamål: VÄG, GRÖNOMRÅDE

Omprövning

1. Gemensamhetsanläggningen skall utökas att även omfatta;

- **LOKALVÄGAR** markerade å kartan, aktbilaga KA. (Belysning ingår ej).
Vägarna utgör en egen sektion för utförande
- **GRÖNOMRÅDE** markerat å kartan, aktbilaga KA
- **DAGVATTENLEDNINGAR** i vägarna med utlopp i vägdike som ingår i Kebal ga:2

2. Fastigheter som inträder i Kebal Ga:2;

- Kebal 2:224-235 inträder i Kebal ga:2 med andelstalet 1 för utförande och 3 för drift.

Upplåtet utrymme

För de anläggningar som skall ingå i Kebal ga:2 upplåtes det utrymme som avsatts för lokalgata, naturområde och lek enligt detaljplanen med undantag av utrymme för belysning som inrättas som separat gemensamhetsanläggning.

Dessutom upplåts utrymme för dagvattenledningar med brunnar enligt, aktbilaga KA.

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten.

Belastar: Samfälligheten Kebal S:5 som utgör en marksamfällighet för Kebal 2:224-235, alla deltagande i gemensamhetsanläggningen.

Tidpunkt för
utförande

Anläggningen är utförd med undantag av toppbeläggning (asfalt) på vägarna.

Sektionsindelning,
andelstal

Vägarna utgör en egen sektion för utförande.
Kostnaderna för vägnas utförande ska fördelas mellan deltagande fastigheterna;
Kebal 2:224-235 med lika andel (1 andel var, summa 12 andelar).


Lennart Lenman

Protokoll

2008-09-12

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Ärende Innrättande av gemensamhetsanläggning mm berörande Kecal 2:224-235 och Kecal ga:2 mfl

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Handläggning Med sammanträde på Lantmäterikontoret i Strömstad med enbart företrädare för Kecal vägförening samt exploatören. Palmblad fastighetsutveckling AB.

Sakägare

Fastighet	Ägare	Anmärkning
Kecal 2:223-235, lagfaren ägare	Palmblad fastighetsutveckling AB	Närv Dag Palmblad
Kecal GA:2	Kecal Vägförening	Närv: ordf Anders Ekström och ledamoten Lars Tysklind

Yrkande

Se ansökan aktbilaga A samt redogörelse nedan.

Redogörelse

De från exploateringsfastigheten Kecal 2:223 avstyckade bostadstomterna 2:224-235 (12 st) enligt den nya detaljplanen skall för utfart till allmän väg använda väg som ingår i gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2 (Kecal vägförening).

Kecal vägförening har i samband härmed framför följande:

Att ersättning för inträde betalas med 40.000:-/tomt (ersättning för slitage med sammanlagt 180.000:- (15.000:-/tomt) har erlagts tidigare enl separat överenskommelse)

Att vägar, grönområde och dagvattenledningar inom det nya planområdet tillförs Kecal ga:2 (Kecal ga:2 utökas att omfatta också anläggningarna inom exploatörens planområde m.u för belysning)

Att andelstalen för utförande för de deltagande fastigheterna i Kecal ga:2 ändras att bli lika för bostadsfastigheterna oberoende om fastigheten är obebyggd eller bebyggd med fritids- eller perm.hus. Detta för att ändring av en redan ansluten fastighets andelstal inte skall föranleda en ekonomiska regleringen på samma sätt som vid nyanslutning av fastighet (olämpligt med gemensam andelstalserie för utförande och drift)

Att en precisering/förtydligande görs av vilka grönområden som efter den senaste omprövningen numera ingår i Kecal ga:2 (ex bör en karta upprättas som redovisar ingående grönområden)

Att det utreds om vad som gäller för vägar och grönområde inom detaljplanen för Kecal 1:12 m.fl.

Att i föreningens kassa i dag finns ca 7-800.000:- kronor och att skulder i

huvudsak saknas.

Palmblad fastighetsutveckling AB (exploatören) genom Dag P. framför följande:

Att vägar, belysning och grönområde inom exploateringsfastigheten skall utgöra en separat gem.anl enbart för expl.områdets 12 tomter

Att de 12 tomterna inträder med andel i Kebal ga:2 för att använda utfartsvägen ut till allmänna vägen.

Att Lantmäteriet fastställer vilken ersättning som skäligen skall betalas för inträdet då den av föreningen begärda ersättning är för hög.

Strömstads kommun

Strömstads kommun har efter samråd beslutat att vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar överförs till Kebals vägförening 2008-05-22, MBN's beslut 2008-05-22, § 178.

Enligt exploateringsavtal som inkom 2008-09-05 från Strömstads kommun har exploatören enl § 4 förbundit sig att "ansöka om samt stå för alla kostnader ... i samband med överlämnandet av vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar till Kebals vägförening".

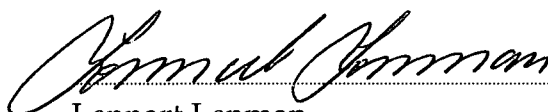
I genomförandebeskrivningen till detaljplanen anges också att vägar och grönområden skall införlivas i Kebal ga:2

Förrättningens
fortsättande

Lantmäteriet kommer att ta upp de aktuella frågorna till övervägande och återkomma till parterna med förslag till beslut för synpunkter samt förslag till tidpunkt för sammanträde med sakägarna.

Protokollet uppsatt 2008-09-15.

Vid protokollet


Lennart Lenman

Protokoll

2009-12-17

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Ärende	Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235 Omprovning av Kecal ga:2 alt upplåtelse enl 42 a § A1	
	Kommun: Strömstad	Län: Västra Götaland

Handläggning Med sammanträde på lantmäterikontoret i Strömstad.

Sakägare, närvaro Se sakägarförteckning, aktbilaga B.

Yrkande Sökanden, ägaren av Kecal 2:223 m.fl, Palmblad fastighetsutveckling AB, och de närvarande ägarna av Kecal 2:224-235 yrkar att marksamfällighet bildas för de 12 bostadsfastigheterna omfattande de delar av planområdet som inte utgör tomtmark.

Parterna vidhåller sina tidigare yrkanden som kan sammanfattas enl följande:

Kecals vägförening

Vägar, grönområde och dagvatten införlivas i Kecal ga:2. I ersättning för de 12 fastigheternas inträde yrkas ersättning med 40,000:- /fastighet. Någon ersättning för anläggningar som skall övergå till Kecal ga:2 skall inte utgå.

Ägarna av Kecal 2:223-235 (Exploatören och fast.ägare)

I första hand att enbart utfartsrätt enl 50 a § Anläggningslagen upplåts för en ny samfällighetsförening (för de 12 nya fastigheterna) att använda Kecal ga:2's vägnät som. Om det inte är möjligt medges att de 12 inträder i Kecal ga:2 och erbjuder ersättning härför med 8,000:-/fastighet.

Vidare att separat gemensamhetsanläggning inrättas för det egna planområdets anläggningar och samf.förening bildas för förvaltningen. Om anläggningarna skall införlivas i Kecal ga:2 skall ersättning utgå härför med anläggningskostnaden (3, 8 milj inkl vatten- och avlopp).

Sven Moosberg Kecal 2:229

Sven M. anser att de nya fastigheterna skall ingå i Kecal ga:2 liksom anläggningarna inom planområdet och att det beslutas med stöd av överenskommelse. Om en sådan överenskommelse inte nås anser Moosberg att anläggningarna inom nya planområdet skall utgöra en separat gem.anl för de 12 nya fastigheterna.

Bakgrund

Förrättningen avser nu;

1. dels inrättande av gemensamhetsanläggning för vägar med belysning, grönområde, dagvatten och vatten- och avlopp för de 12 nya bostadsfastigheterna
2. dels ersättning för deras inträde i Kebal ga:2.
3. dels bildande av en marksamfällighet för Kebal 2:224-235
4. dels ev bildande av samfällighetsförening

För åtgärden under punkt 1 är frågan om de skall inrättas som separata gemensamhetsanläggningar eller införlivas i Kebal ga:2

I förrättningen har åberopats genomförandebeskrivningen till detaljplanen, exploateringsavtal, Letter of Intent, Miljö- och byggförvaltningens yttrande 09-02-13 alla med innebörd att i vart fall vägar, grönområde, (dagvatten) skall införlivas i Kebal ga:2 samt tekniska förv skrivelse 2008-10-28 där man inget har att invända mot att separat gemensamhetsanläggning inrättas.

Sammanträdet

Noteras att företrädare för Strömstads kommun, Miljö- och byggnadsnämnden inte inställt sig till sammanträdet.

Förrättningslantmätaren redogör inledningsvis för de frågor som skall tas ställning till som underlag och stöd för överläggningarna. I den fortsatta diskussionen vidhåller parterna (Kebals vägförening resp exploatören/ägarna till Kebal 2:223-235) i stort sina ståndpunkter såsom de framkommit under hand i skrivelser och div andra handlingar.

Exploatören menar bl.a att de nya vägarna är av högre standard medan vissa av föreningens vägar har förhållandevis låg standard vilket då innebär att man blir betalningsskyldig i framtida upprustning medan man inget får/behövs från förening för det egna vägnätet (inom överskådlig tid). Föreningen menar att en sammanhållen gem.anl i första hand är av praktisk betydelse men också för att vidmakthålla enhetlighet i förvaltningen inom vägföreningens verksamhetsområde vari de nya fastigheterna ingår.

Enl förrättningslantmätarens bedömning är båda lösningar med sammanhållen eller delad förvaltning möjliga att tillämpa. Vilken lösning som slutligen väljs torde inte innebära någon betydande olägenhet för någon part. Frågan har fått för stora proportioner och båda parter överdriver betydelsen eller konsekvenserna för egen del av den ena eller andra lösningen.

Vad gäller ersättning står parterna långt ifrån varandra. Vägföreningen har i en särskild inläga redovisat beräkningar till stöd för sitt ersättningsanspråk på 40,000:-/fastighet. Förrättningslantmätarens ståndpunkt är att den av föreningen tillämpade avskrivningen med 20 % på ett beräknat nyanskaffningsvärde på Kebal vägförenings hela vägnät är för lågt med hänsyn till ålder (och i vissa fall beskaffenhet). I ett kommande beslut om ersättning utan stöd av överenskommelse kan inte heller bortses ifrån kostnader/värdet av de 12 fastigheternas egna anläggningar.

Med hänsyn till den osäkerhet som råder både vad gäller bedömning av den ersättning som skall utgå, val av förvaltningslösning för de olika gemensamma anläggningarna samt de åberopade avtalens tillämplighet i förrättningen finns all anledning för båda parter att söka nå en överenskommelse. Vidare har vägföreningen inte företett någon dokumentation/protokoll från föreningsstämma där medlemmarna beslutat om det nya planområdets anläggningar bör införlivas i Kebal ga:2. Vad gäller fråga om inträde för de 12 fastigheterna i Kebal ga:2 företräder dock styrelsen medlemmarna.

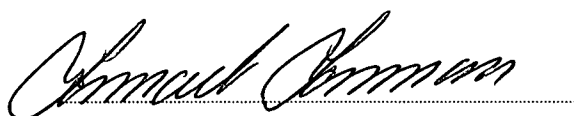
Sammanträdet avslutas med att exploatören uttrycker önskemål om att uppta en förhandling med styrelsen om att söka nå en överenskommelse och vägföreningens representanter har inget att invända häremot.

Fortsatt
handläggning

Parterna ges rådrum för fortsatt begrundan och möjligheter till förhandlingar om en överenskommelse till grund för Lantmäteriets kommande beslut.

Protokollet upprättat den 17 december 2009.

Vid protokollet



Lennart Lenman

Protokoll

2010-03-01

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Ärende	Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235 Omprovning av Kecal ga:2 alt upplåtelse enl 42 a § A1	
	Kommun: Strömstad	Län: Västra Götaland
Handläggning	Med sammanträde på Lantmäterikontoret i Strömstad med företrädare för Strömstads kommun, Miljö- och byggnadsnämnden och Tekniska nämnden, Strömstads golfklubb och exploatören.	
Närvarande	Planarkitekt/avd.chef Elin Solvang för MBN, entreprenad Anders Johansson för tekn/va-avd, Intendent Håkan Bergqvist och ordf Allan Josefsson för Strömstads golfklubb samt Dag Palmblad för Palmblad fastighetsutvesckling AB (exploatör).	
Yrkande	Se ansökan aktbilaga A.	
Syfte	Sammanträdet hålls för utredning av ställningstagande till - dels de rättsliga förutsättningarna för omprovning av Kecal ga:2 med anledning av villkoret i exploateringsavtalet mellan Strömstads kommun och exploatören mm. - dels utredning av dagvattenproblemen inför beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning. En förutsättning för utökning av Kecal ga:2 med ex vägar och grönområde inom det nya planområdet är att villkoren för omprovning enl 35 § anläggningslagen (AL) är uppfyllda. Ett beslut om utökning förutsätter vidare att det är av väsentlig betydelse med en gemensam förvaltning (5 § AL). Det saknas beslut från Kebals vägförenings föreningsstämma om att kecal ga:2 skall utökas och Lantmäteriet kan inte ta för givet, mot bakgrund av de interna motsättningar som finns, att det kommer att vara medlemmarnas mening. Med anledning härav bör MBN närmare förtydliga motiven/skälerna bakom sitt krav i exploateringsavtalet och Golfklubbens mening i huvudmannaskapsfrågan såsom stor andelsägare i Kecal ga:2.	
Redogörelse	Redogörelse Förrättningslantmätaren redogör för problemställningen, rättsreglerna och förutsättningarna/villkoren som gäller för omprovning av Kecal ga:2 för utökning av gemensamhetsanläggningen med det nya planområdets vägar mm. Miljö- och byggnadsnämnden, MBN	

Enl MBN har kommunen i samband med planens tillkomst bedömt att en gemensam sammanhållen förvaltning är det mest naturliga sättet att hantera huvudmannaskapsfrågan. Någon djupare analys eller särskilda skäl härutöver ligger inte bakom villkoret i exploateringsavtalet.

Strömstads golfklubb.

För golfklubbens del spelar det ingen roll om planområdets anläggningar bildar en egen gemensamhetsanläggning eller införlivas i Kecal ga:2.

Exploatören

anser att en separat gemensamhetsanläggning med enbart planområdets egna fastigheter är att föredra ur förvaltningssynpunkt och avser att verka för en sådan lösning i enlighet med den vilja "tomtköparna" uttryckt. Anser att exploateringsavtalet har en olämplig utformning i denna del som förutsätter omprövning av Kecal ga:2 med onödiga kostnader som följd.

Tekniska förvaltningen, VA-avdelningen

Har inga invändningar mot att en separat ga inrättas. Generellt gäller att det ur kommunens synpunkt är rationellare med så få föreningar som möjligt för hanteringen av frågor mellan kommunen och föreningarna. I det här fallet är det dock en fördel med samma huvudman för förvaltningen av vägar, vatten- och spillavlopp och dagvatten eftersom anläggningar disponerar i huvudsak samma utrymme.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet kommer via vägdiken och sista biten genom skogen ut på golfbanans fairway. Om problemen kommer att kvarstå efter att varje tomt bebyggs och försetts med fördröjningsmagasin (enl krav från kommunen) och grönytor är oklart.

Parterna föreslår att dike/kulvert anläggs längs vägen som leder dagvattnet fram till i höjd med 1:ans green, där en 100-kulvert genom planområdet ansluter. Parterna är överens om att Dag P. skall ta fram ett förslag med hjälp av sakkunnig som inges till lantmäteriet för kommunikering med parterna.

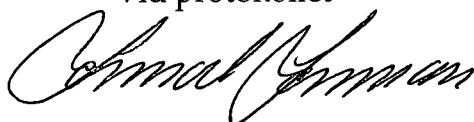
Möjligen kan de åtgärder som då vidtas leda till att det inte behöver utföras något fördröjningsmagasin på varje bostadstomt, vilket skulle vara att föredra.

Fortsatt
handläggning

Den fortsatta handläggningen av förrättningen skall invänta dagvattenutredningen men fortsättes i övrigt med erforderlig utredning för bedömning av lösning på huvudmannaskapsfrågan och ev omprövning av Kecal ga:2.

Protokollet upprättat den 1 mars 2010.

Vid protokollet



Protokoll

2011-06-10

Ärendenummer
O074725

Förrättningslantmätare
Lennart Lenman

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kebal 2:224-235
Omprovning av Kebal ga:2 (Kebals vägförening)

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Handläggning Med sammanträde på lantmäterimyndighetens kontor i Strömstad. Till sammanträdet har kallats företrädare för Palmblad fastighetsutveckling AB /exploatör/, Kebals vägförening, Strömstads kommun och Strömstads golfklubb för att behandla frågor som framgår av kallelsen.

Närvarande För Palmblad fastighetsutveckling AB; Dag Palmblad (10 minuter)
Kebals vägförening; Åke B Lindström (ordf), Clas Hallman, Anders Ekström, Per Thorsell
Strömstads kommun; entreprenad. Anders Johansson
Strömstads golfklubb; Allan Josefsson (ordf), Håkan Bergqvist (intendent).
Dag Palmblad lämnar sammanträdet efter ca 10 min efter dialog med företrädarna för Kebals vägförening om giltigheten av överenskommelsen om "Letter of Intent".

Yrkande Dagvattenfrågan
En ny utredning bör göras om dels hur mycket vatten som kommer, dels vart det ska ta vägen.
Vägföreningen yrkar att exploateringsavtalet skall följas och att Kommunen, om det visar sig nödvändigt, tar i anspråk den bankgaranti man har för att få utredning av dagvattenfrågan gjord.
Andelstal
Vägföreningen preciserar ansökan enl följande;
Andelstalen för bostadsfastighet skall vara 1 andel för utförande (oavsett obebyggd eller bebyggd fritid/perm)) och 5 andelar för drift för bebyggd bostadsfastighet och 1 andel för obebyggd.

Redogörelse Dagvatten
Dag och dräneringsvatten från området, vari exploateringsområdet ingår, ansamlas till brunnar vid 1:ans tee och förs vidare i kulvertar och öppet dike genom golfbanan för att slutligen mynna i havet.

Golfklubben och vägföreningen anser att den va-utredning som

exploatören presenterat inte ger svar på hur problemen skall lösas. Vägförening anser att kommunen bör ålägga exploatören att göra om utredningen för att få klarlagt hur mycket vatten som kommer och hur det skall transporteras vidare.

Kommunen förklarar sig beredd att ta kontakt med exploatören för att komma vidare med utredningen av dagvattenfrågans lösning.

Andelstal

Vägförening ger besked om hur man anser andelstalen för bostadsfastigheter skall ändras.

På fråga från Lantmäteriet om ändringarna också innebär att golfklubbens andelstal skall ändras diskuteras detta. Föreningen och golfklubben upplyser om att diskussioner pågår med golfklubben om att de skall överta väghållningsansvaret för hela den väg som utgör infart till golfklubben (från avfarten från allmänna vägen) och att golfklubbens andelstal skall sänkas till i nivå med en bostadsfastighets andelstal. Som LM förstår planerna upplyses om att en sådan lösning troligen inte är i enlighet med gällande bestämmelser och därför inte möjlig att genomföra.

På grund av tidsbrist kommer mötet inte fram till något förslag om och i så fall hur golfklubbens andel skall ändras.

Fortsatt handläggning

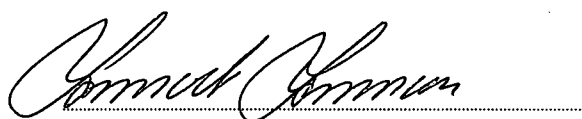
Lantmäteriet skall avvakta t.v den fortsatta dagvattenutredningen men kommer att bevaka arbetets fortskridande för att komma fram till förslag till lösning.

Återstår fortsatt att bereda frågan om golfklubbens andelstal med anledning av ansökan om förändringen av bostadsfastigheternas andelar.

LM's ambition är att kunna kalla samtliga sakägare till sammanträde före årsskiftet för behandling av inkomna ansökningar.

Protokollet upprättat den 10 juni 2011.

Vid protokollet



Protokoll

2012-02-05/2012-02-06

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Ärende	Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235 Omprovning av Kecal ga:2 (Kecals vägförening)
	Kommun: Strömstad Län: Västra Götaland
Handläggning	Med sammanträde i Strömstad golfklubbs klubbhus. Sammanträdet delas upp så att först hålls sammanträde med hela sakägarkretsen och efter det sammanträde med ägarna av Kecal 2:223-235 (exploateringsområdet). På grund av tidsbrist skjuts det senare mötet upp och fortsättes måndag den 6 februari.
Sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA1.
Kallelse, delgivning	Kallelse, aktbilaga 37. Delgivning av kallelse har skett genom kungörelsedelgivning kompletterad med brevutskick.
Yrkande/ Redogörelse	Förrättningslantmätaren redogör inledningsvis för de frågor som skall behandlas vilka nu är; 1. Ansökan från Strömstads golfklubb om inrättande av gemensamhetsanläggning mm för exploateringsområdets blivande fastigheter samt bildande av samfällighetsförening. Genom ägarbyte har Palmblad fastighetsutveckling i Strömstad AB m.fl inträtt som sökande till förrättningen. 2. Inträde för Kecal 2:224-235 i Kecal ga:2 (Kecals vägförening) och ersättning härför. 3. Ansökan från Kecals vägförening om ändring av andelstal i Kecal ga:2 4. Ansökan från Strömstads kommun om inträde i Kecal ga:2 (Kecal 2:96) för trafik till kommunens va-anläggning mm (tillsyn/service mm av avloppspumpstationer) 5. Ansökan från Strömstads golfklubb (Kecal 2:97) om ändring/minskning av andelstalet för utförande o drift i Kecal ga:2. 6. Ansvar och åtgärder för omhändertagande av dagvatten från vägföreningens "verksamhetsområde" via intagsbrunn vid golfbanan och vidare ut till havet. 7. Fördelning av lantmäterikostnader och förrättningens fortsättande/slutförande.
Sakägare	Det upplyses om att i det fall förrättningen gäller fråga av enklare beskaffenhet om en fastighets delaktighet i samfällighet eller om ändring av

en fastighets andelstal, företräder föreningen de delägare som inte har begärt utträde eller vars andelstal inte föreslås ändrat.

Vidare att samtliga ägare till deltagande fastigheter i Kecal ga:2 ska ses som sakägare vid en omprövning om den innebär att anläggningens omfattning ändras (ex utökning av Kecal ga:2 med vägar mm inom det nya planomr.).

Avtal

I samband med den nya detaljplanen har upprättats exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören samt "Letter of Intent" mellan företrädare för Kecal vägförening och exploatören (golfklubben/Palmblad fastighetsutveckling i Std AB) som båda åberopats i förrättningen av Kecal vägförening liksom även beskrivningen till detaljplanen.

Avtalens giltighet och bindande verkan är en fråga som diskuteras under sammanträdet. Det upplyses om att lantmäteriet kommer att ta slutlig ställning till avtalen i samband med att beslut meddelas.

Olika meningar framförs huruvida ett "Letter of Intent" är bindande eller enbart en avsiktsförklaring som skall följas av en formell överenskommelse.

Synpunkter

Fråga under punkt 1 och 2.

Företrädarna för Kecal vägförening har under handläggning framfört att ingångna avtal skall följas varvid;

- vägar, grönområde och nu även dagvattenledningar skall införlivas in i Kecal ga:2
- att Kecal 2:224-235 skall inträda i Kecal ga:2 och betala ersättning härför med 40,000:-/fastighet (12 st).

Exploatören genom Dag Palmblad har under handläggning framfört att "Letter of Intent" inte är någon bindande överenskommelse och inte kan läggas till grund för beslut. Palmblad anser att vägarna bör förvaltas av exploateringsområdets fastigheter samt att den av Kecal vägförening yrkade ersättningen för inträde i Kecal ga:2 är oskäligt hög.

Kecal vägförening motiverar sin mening med att avtal skall hållas, att det är rationellt med en enhetlig förvaltning (kostnadseffektiv) och att det blir bättre grannsämja om alla bidrar till områdets utveckling.

Dag Palmblad anger att standarden på vägföreningens vägar är väldigt olika och det medför problem med att på sikt upprätthålla exploateringsområdets vägstandard. Vidare att "problemen" i vägföreningen inte borgar för en bra förvaltning.

Det uppfattas som att det i huvudsak är full enighet bland Kecal vägförenings medlemmar i de krav om sammanhållen förvaltning som framförts av styrelsen under processen med den nya detaljplanen. I vart fall driver ingen aktivt någon annan uppfattning.

Dag Palmblads ståndpunkt stöds av de närvarande fastighetsägarna inom exploateringsområdet. De är bestämda i sin uppfattning och ifrågasätter kommunens och vägföreningens motiv till att begära att de nya lokalvägarna skall införlivas i Kecal ga:2.

Ingen har annan mening än att den allmänna platsmarken inom exploateringsområdet skall utgöra en marksamfällighet för de 12 bostadsfastigheterna med lika andel. Vad som anges i sista stycket "Letter of Intent" avses upplåtelse av allmänna platsmarken för gemensamhetsanläggningen Kebal ga:2 och ej överlåtelse av marken.

De närvarande fastighetsägarna inom exploateringsområdet motsätter sig att vatten- och avloppsanläggningen inrättas som gemensamhetsanläggning då de menar att det är ett kommunalt ansvar (verksamhetsområde?).

Frågan under punkt 6.

Dagvattenfrågan har utretts och diskuterats under hand. Ingen av parterna yrkar att någon formell samverkan om dagvattenavledningen genom golfbanan behöver ske. Parterna, genom Kebals vägförening och Strömstads golfklubb/Kommunen kommer att diskutera erforderliga åtgärder efter det att golfklubben genom "egna" sakkunnig tagit fram ett åtgärdsförslag.

Inom exploateringsområdet har kommunen beslutat att varje tomt som bebyggs skall utföra ett dagvattenmagasin inom den egna tomten som fördröjer avrinningen. Krav ställs i samband med beviljande om bygglov.

Det upplyses därmed om att frågan om dagvatten utanför planområdena då ej vidare är någon fråga för Lantmäteriet varför den kommer att lämnas därhän.

Fråga under punkt 3.

Kebals vägförening föreslår att samtliga bostadsfastigheter ges lika andelstal för utförande (1 andel) och 3 andelar för drift för permanent- resp fritidsfast och 1 andel för obebyggd tomt.

Ingen av de närvarande framför någon avvikande mening.

Fråga under punkt 4

Företrädare för Kebals vägförening ställer sig frågande till varför kommunen vill ha en formell andel i Kebal ga:2. Kommunen vidhåller sin begäran och anser att deras fastighet bör ha ett andelstal som ger kommunen rätt att trafikera vägen för åtkomst av sin fastighet (Kebal 2:96, 1:113) och va-anläggningen inom området.

Lantmäteriet skall uppskatta en trafikmängd till grund för ett andelstal.

Fråga under punkt 5

Företrädare för Kebals vägförening och golfklubben upplyser om att förhandlingar pågår och föreslår att frågan hanteras i ett separat ärende.

Det innebär då att åtgärderna under punkt 3, 4 och 5 (som enbart avser ändring av andelstal) bör hållas samman o handläggas gemensamt.

Samfällighets-
förening

Sammanträde hålls med ägarna av Kebal 2:223-235 för bildande av samfällighetsförening mm.

Uppdelning av
förrättning

Uppdelning av förrättningen görs varvid åtgärderna under punkt 3, 4 och 5 handläggs i ett nytt ärende med ärendenummer, dnr 012574.

Förrättningen

Förrättningen, som härafter enbart omfattar frågan om inrättande av

fortsättande

gemensamhetsanläggning för exploateringsområdet och de aktuella fastigheternas inträde i Kebab ga:2 kommer att avslutas utan sammanträde den 24 februari.

I frågorna under punkt 4 och 5 företräds fastighetsägarna i Kebab ga:2 av Kebals vägföreningen. I dessa åtgärder avses meddelas beslut så snart parterna förhandlat färdigt.

Protokollet upprättat den 6 februari 2012.

Vid protokollet

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Ahmed Ahmed", written over a horizontal dotted line.

Protokoll

2012-02-28

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235
Omprovning av Kecal ga:2 (Kecals vägförening)

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Handläggning	Utan sammanträde. Datum för förrättningens avslutande har senarelagts till den 28 februari på grund av försening med färdigställande av handlingarna.
Sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA1.
Hänvisning till författningar mm	AL Anläggningslagen (1973:1149) FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988) SFL Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150) LM Lantmäterimyndigheten
Komplettering	Dag Palmblad m.fl har inkommit med begäran om att LM avvaktar med beslut i förrättningen på grund av en förestående ändring av exploateringsavtalet. Strömstad kommun, gn tekn. chef Lars Strandlund, har meddelat att planområdet ej omfattas av beslut om verksamhetsområde för va. Kommunen vill dock avvakta med frågan om upplåtelse av lednings-rätt alt gem.anläggning för vatten- och avloppsledningarna. Kecals vägförening och Stein Rukin har inkommit med synpunkter efter sammanträde (via mail).
Yrkande	Förrättningen avser efter uppdelning ansökan/yrkande om följande åtgärder; 1. Ansökan/yrkande från Palmblad fastighetsutveckling i Strömstad AB och ägarna Kecal 2:224-235 om; - inrättande av separat gemensamhetsanläggning för vägar, grönområde, dagvatten och belysning inom det nya planområdet för Kecal 2:224-235 - bildande av marksamfällighet av planområdets allmänna platsmark mm för de 12 fastigheterna inom planområdet. - inträde för Kecal 2:224-235 i Kecal ga:2 2. Ansökan/yrkande från Kecals vägförening om: - omprovning av Kecal ga:2, för utökning av gemensamhetsanläggningen med vägar, grönområde, dagvatten inom det nya planområdet - anslutning av Kecal 2:224-235 till Kecal ga:2 mot ersättning om

40,000:-/fastighet.

Palmblad fastighetsutveckling i Strömstad AB, ägare av Kecal 2:223-227 och 2:232 samt ägarna av 2:228-229 och 2:231 anser att ersättningen 40,000:- är oskäligt hög och att denna skall ändras av LM.

Begäran om
anstånd

Pågående diskussioner mellan Strömstads kommun och Dag Palmblad syftar, såsom LM blivit underrättad, till en ändring av exploateringsavtalet som går ut på att kommunen skall släppa sitt krav på att vägar o grönområde skall förvaltas av Kecal vägförening.

Kecal vägförening, gn Per Thorsell, motsätter sig senareläggning av förrättnings avslutande.

En ändring av exploateringsavtalet på den aktuella punkten innebär ingen ändring av LM's beslut. Det saknas därmed anledning att senarelägga förrättnings avslutande med hänsyn till att det också är angeläget att nu komma till ett avgörande utan ytterligare fördröjning.

35 § AL,
Omprövning,
sakägare

Ny detaljplan har upprättats över del av Strömstad golfklubbs fastighet, Kecal 2:97. Området skall ha sin utfart via väg som hålls av Kecal vägförening (Kecal ga:2 omfattar förutom vägar även grönområden inom olika detaljplaner inom ... vägföreningens verksamhetsområde).

Kecal vägförening har med anledning av den nya detaljplanens tillkomst vid föreningsstämma beslutat att ansöka om att både vägar och grönområde inom det nya planområdet skall införlivas i Kecal ga:2 för en mera samordnad och rationell förvaltning av hela områdets vägnät och grönområden. Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan har således inträtt. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35 § AL).

Om den nya förrättningen gäller fråga av enklare beskaffenhet, ex en fastighets delaktighet i samfällighet och samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen de delägare som inte har begärt utträde/inträde eller vars andelstal inte föreslås ändrat. Det innebär att vad som i dokumentet "Letter of Intent" avtalats om inträde för Kecal 2:224-235 och ersättning härför skulle kunna beaktas i förrättningen som en överenskommelse enl 43 § AL alt till grund för beslut vid omprövning med stöd av 35 § AL.

Däremot skall ägarna till alla deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2 ses som sakägare i fråga om utökning av Kecal ga:2 med det nya planområdets vägar och grönområde.

Överenskommelser,
avtal

Kecal vägförening har åberopat följande avtal mm till stöd för sina yrkanden;

- "Letter of Intent" (aktbilaga C1), exploateringsavtal (aktbilaga C2) och planhandlingarna (beskrivningen till detaljplanen)

I samtliga dessa sägs samstämmt att vägar och grönområde skall förvaltas av Kecal vägförening (införlivas i Kecal ga:2). Parterna synes eniga om att vad som sägs i "Letter of Intent" sista stycket har avsetts upplåtelse för gemensamhetsanläggning och ej överlåtelse av allmän platsmark som det egentligen står.

Härutöver har vägföreningen ingett div skrivelser med synpunkter och motiv för sin ståndpunkt (se förrättningsakten)

Ägarbyte

Om en fastighet byter ägare under en förrättning, inträder den nye ägaren automatiskt som sakägare i förrättningen. Den nye ägaren är då bunden av det som den tidigare ägaren medgivit eller godkänt (FBL 4:40). Han är också skyldig att betala de förrättningskostnader som kan komma att påföras denne som ägare till fastigheten. Ägarbyte innebär också att ev ersättning ska betalas av nye ägaren oberoende av vad som bestämts vid överlåtelsen.

En viktig förutsättning för att den nye ägaren ska bli bunden är att överenskommelsen är korrekt träffad i förrättningen.

Nya ägare har inträtt på de från exploateringsfastigheten Kebal 2:223 avstyckade bostadsfastigheterna Kebal 2:228-229, 2:231, 2:233-235 genom köp ingångna med Palmblad fastighetsutv. i Std AB.

Den nye ägaren är däremot inte bunden av yrkanden som tidigare ägare framställt utan han har som fastighetsägare rätt att ändra tidigare yrkanden och rätt att framställa nya.

"Letter of Intent"

Parterna gör olika tolkning av om avtalet skall anses vara bindande och därmed kunna läggas till grund för beslut i

- dels frågan om den ersättning som skall betalas för Kebal 2:228-235's inträde i Kebal ga:2
- dels frågan om vägar, dagvatten och grönområde skall upplåtas för de i Kebal ga:2 deltagande fastigheterna genom införlivande av anläggningarna i Kebal ga:2
- dels fråga om ev ersättning (ingen) för upplåtelsen

LM gör följande bedömning;

"Letter of Intent"

är ett dokument som upprättas mellan parter som en avsiktsförklaring som syftar till att leda till avtal mellan parterna. Det aktuella dokumentet ifråga är rubricerat som en avsiktsförklaring (Letter of Intent) men i textdelen har dock mera ingående och i detalj redovisats vad överenskommelsen skall innebära. Behov av något ytterligare dokument behövs då inte i det här fallet för förtydligande till ett slutligt avtal. På grund härav och att avtalet är upprättat i anslutning till Lantmäteriförrättningen talar för att parterna skulle vara bundna till vad som där överenskommit.

Inträde för Kebal 2:224-235 i Kebal ga:2 och ersättning härför

Inträde för Kebal 2:224-235 i Kebal ga:2 är av väsentlig betydelse för tillgång till utfartsväg. Överenskommelsen är i den delen ej i strid mot AL's bestämmelser.

Ersättning med anledning härav, se ersättningsbeslut nedan.

Utökning av Kebal ga:2

"Letter of Intent" och exploateringsavtal får förstås så att exploatören utan ersättning förbundit sig att upplåta vägar, grönområde mm för införlivande i gemensamhetsanläggningen Kebal ga:2. Härigenom kommer de aktuella anläggningarna under förvaltning av Kebals vägförening.

Kebals vägförening har vid föreningsstämma beslutat om att inge ansökan

till LM om att införliva det nya planområdets vägar och grönområde i gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2. Vid sammanträdet med medlemmarna i Kebals vägförening, se aktbilaga PR6, har ingen meddelat någon avvikande mening i frågan.

Nämnda avtal/överenskommelser åberopas i förrättningen till stöd för en utökning av Kecal ga:2. Det förhållande att delägarna i Kecal ga:2 inte varit avtalsparter hindrar dem inte att nu göra gällande såväl exploateringsavtalet som "Letter of Intent" mot bolaget/ägarna av Kecal 2:223-235.

LM har att pröva om de aktuella anläggningarna med hänsyn till såväl enskilda- som allmänna intressen skall förvaltas gemensamt inom en och samma gemensamhetsanläggning (Kecal ga:2) eller ingå i en separat egen gemensamhetsanläggning såsom Dag Palmblad m.fl yrkat.

I samband med omprövning av Kecal ga:2 år 2002 beslutades om en sammanhållen förvaltning av vägar och grönområden inom den aktuella vägens båtnadsområde. I huvudsak alla vägar ingår utom några enstaka vägar längs ut som betjänar endast enstaka fastighet. Inrättande av en separat gem.anläggning för vägar och grönområde inom det nya planområdet skulle strida mot denna princip. Även grönområdet till den nya planen angränsar bef fastigheter och skötseln bedöms därför kunna ha betydelse för dessa.

Det som talar för en separat gem.anläggning är så som påtalats de olika skillnaderna i vägstandard som skulle kunna innebära att det inte blir samma intresse från alla att ekonomiskt bidra i att vidmakthålla en hög vägstandard. Vidare att det nya planområdet ändå har att förvalta belysningen inom planområdet som en separat gem.anläggning och med fördel då också ha en för det egna planområdets alla anläggningar gemensam förvaltning.

Olägenheterna med en sammanhållen förvaltning i en och samma gemensamhetsanläggning är knappast någon olägenhet utifrån allmänna intressen. En gemensam förvaltning inom Kecal ga:2 bedöms inte heller medföra några betydande nackdelar ur enskild synpunkt. Det bör vara möjligt att åstadkomma en tekniskt och ändamålsenlig skötsel i Kebals vägförenings regi som är fullt godtagbar för även det nya planområdets fastigheter.

Vid en samlad bedömning finner LM därför att införlivande i Kecal ga:2 inte strider mot bestämmelserna i 8 § om lokalisering och utförande av gemensamhetsanläggning. Vad som avtalats i "Letter of Intent" och exploateringsavtalet har en bindande verkan som ett medgivande av exploatören att upplåta anläggningen för införlivande i Kecal ga:2 utan ersättning. En sammanhållen förvaltning under Kebals vägförening har också förordats enligt beskrivningen till den nya detaljplanen.

Fastighetsbild-
ningsbeslut—
Fastighetsreglering

Skäl:

Bildande av marksamfällighet görs med stöd av yrkande från ägaren av Kecal 2:223 (exploatören) och med bifall från vid sammanträdet 2012-02-05 närvarande fastighetsägare inom planområdet, se aktbilaga

PR6.

Fastighetsregleringen medför en lämpligare fastighetsindelning. Fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför (FBL 5:4).

Fastigheterna får efter regleringen en sammansättning och utformning som inte gör den mindre lämpad för sitt ändamål (FBL 5:8).

Anläggnings-
beslut—
Gemensamhets-
anläggning

Skäl:

Inrättandet av ny gemensamhetsanläggning för belysning sker enligt yrkande under hand från ägarna av Kecal 2:224-235 och vid sammanträde, se protokollet aktbilaga PR6.

Omprövning av Kecal ga:2 för utökning av gemensamhetsanläggningen och anslutning av Kecal 2:224-235 till denna sker enligt ansökan, aktbilaga A3, yrkande vid sammanträde, se protokollet aktbilaga PR6, och med stöd av ingånget avtal, "Letter of Intent".

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen är av väsentlig betydelse för berörda fastigheter (AL 5§).

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen uppfyller villkoren i 6-11 §§ anläggningslagen.

Beslut

Beslut:

Fastighetsbildning ska ske enligt karta och beskrivning, aktbilagorna KA och BE.

Gemensamhetsanläggning ska inrättas och Kecal ga:2 skall utökas enligt karta och beskrivning, aktbilagorna KA och BE.

Kecal 2:224-235 skall inträda med andel i gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2 enligt aktbilaga BE

Ersättningsbeslut

Skäl:

Den överenskomna ersättning för inträde i Kecal ga:2 enligt "Letter of Intent" har ifrågasatts av exploatören m.fl som menat att den är oskälig.

LM ska mot bakgrund av reglerna i 37-38 §§ (ekonomisk reglering vid in och utträde) bedöma om överenskommelsen är skälig i den del den reglerar de ekonomiska förhållandena och att den inte strider mot AL:s bestämmelser. En förutsättning för att en överenskommelse skall få godkännas gäller att det är uppenbart att den inte strider mot AL's bestämmelser.

I 39 § första stycket anges hur den ekonomiska balansen för en anläggnings-samfällighet ska beräknas till grund för de ersättningar som ska bestämmas enligt 38 § (vid fastighets inträde i gemensamhetsanläggning).

LM har i särskilt utlåtande, aktbilaga 18, redovisat underlag till grund för en prel bedömning av överenskommelsens förenlighet med ersättningsbestämmelserna. Den tyder på att den överenskomna ersättningen skulle vara för hög.

Kecals vägförening har å sin sida redovisat en värdering mm, aktbilaga 22,

som stöder den överenskomna ersättningen på 40,000:-.

LM's slutliga bedömning

Av förarbetena till AL (prop. 1973:160 s. 260 n) framhålls särskilt att värderingen mer är en fråga om en skälighetsbedömning än om en på mätbara faktiska förhållanden grundad matematisk beräkning.

Vidare sägs; "vad som saken ytterst gäller är att pröva i vad mån det med hänsyn till samtliga föreliggande förhållanden framstår som rättvist och rimligt att en nytillträdande delägare ska betala ersättning vid sitt inträde i anläggningen eller att en utträdande delägare får återbäring på sina investeringskostnader (prop. 1973:160 s. 140 m och 175 n)."

Det aktuella vägsystemet har vuxit fram successivt de senaste 60 åren i takt med nya bostadsområden planerats och etablering av golfbanan. Vägarna längst ut i området är i vissa delar av mycket låg standard.

På begäran av dag Palmblad har Strömstads kn, tekniska förvaltning inkommit med en redogörelse enl följande; En utbyggnad av vatten och avlopp har skett, först på 80-talet och nu senast med nyanläggning av vatten- och avloppsnät med åretruntstandard i olika etapper under 1995-2005. I samband med dessa arbeten har kommunen utfört betydande höjningar av vägstandarden i vissa delar av vägsystemet utan kostnader för fastighetsägarna (se aktbilaga 48).

Gemensamhetsanläggningen Kebal ga:2 har inte differentierade andelstal som tar hänsyn till den väglängd de olika fastigheterna nyttjar. Någon intern trafik till båthamn och bad är inte av den omfattning som innebär att det finns anledning bortse härifrån. Inte heller golftrafiken har betydelse här då den snarare innebär en mindre trafikbelastning om fastighetsägaren spelar på Strömstads golfbana än på en annan bana. Det är dessutom troligt att flertalet av de här aktuella fastighetsägarna promenerar till golfbanan då avståndet inte är mer än ca 400 m.

Enl LM's bedömning blir ett underlag för bedömningen som tar hänsyn till endast nyttjad vägsträcka mera rättvisande. Beräkningarna kan då göras på enbart det vägnät som fastigheten sannolikt skulle kunna åläggas kostnadsansvar i en nybyggnadssituation och inga andra betydligt längre in belägna vägdelar.

I vägföreningens utredning tas kostnaden för nybyggnation av asfalterad väg upp till 3,500:-/lm för 3,5 meter bred väg och 4,500:-/lm för en 4,5 m. Om LM i sin utredning "alternativ beräkning" ändrar beloppen så att huvudvägen åsätts värdet 4,500:-/lm och grenvägen värdet 3,500:-/lm blir det sammantaget ett värde på den nyttjade vägdelen på 1,8 milj resp 0,5 milj. Utslaget på alla trafikutövare på resp delsträcka skulle kostnadsandelen vid en nybyggnation av en utfartsväg för Kebal 2:224-235 bli ca 4000:-/bostadsfastighet för huvudvägen och 1500:- för grenvägen.

Det av Kebals vägförening yrkade beloppet grundas på en beräkning av

värdet för hela områdets vägnät med en nedskrivning till 80% av kostnad för nybyggnation. En sådan liten nedskrivning är enl LM's bedömning inte i enlighet med intentionerna i lagen om skälig och rättvis ersättning vid inträde för den väg som här är fråga om.

En osäkerhet vid bedömning är andelstalet för Kecal 1:97 (Strömstads golfklubb). En ansökan om ändring (minskning) av Kecal 2:97's andelstal har ingetts och är under handläggning av LM. De samtal som förs med Kecal's vägförening tyder på att man är eniga om en minskning. Det innebär då att bostadsfastigheternas procentuella andel i vägen kommer att öka.

Sammanfattningsvis finner LM att en skälig och rimlig ersättning för andel i anläggningens värde för en inträdande fastighet kan uppskattas till 5,000:- (inkl andel av värde för grönområde). Då har också beaktats att Kecal 2:97 (Strömstad golfklubb) har en lägre andel än de ca 45 % fastigheten har i dag.

Medgivande av upplåtelse av vägar, grönområde och dagvattenledningar görs utan ersättning till ägarna av Kecal 2:224-235 enligt medgivande.

Fastighetsregleringen och anläggningsåtgärderna är utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.

Beslut:

Ägarna av Kecal 2:224, 2:225, 2:226, 2:227, 2:228, 2:229, ~~2:230~~, 2:231, 2:232, 2:233, 2:234, 2:235, ska betala ~~5,000:-~~ 40,000 kronor var direkt till Kecal's vägförening.

Härtill kommer andel med 0,2 % i föreningens tillgångar i övrigt (ex kassa/bank, fordringar) minskat med föreningens förbindelser (ex skulder) vid betalningstillfället.

Ersättningen ska betalas senast 3 månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Om betalning sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker.

Tillträdesbeslut**Beslut:**

Tillträde till det för gemensamhetsanläggningen upplåtna utrymmet och genom fastighetsreglering överförda området ska ske när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft och ersättningen enligt ersättningsbeslutet betalats.

Föreningsbildning

Sammanträde med delägarna har hållits för bildandet av samfällighetsförening för det nya planområdet. Den skall förvalta den marksamfällighet som bildas för planområdets allmänna platsmark mm samt gemensamhetsanläggning omfattande belysning.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader**Skäl**

Om ett anläggningsbeslut meddelas ska förrättningskostnaderna enligt 29 § första stycket fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. (FBL 2:6).

Rättshet 2012-03-29 / 2. Lemna
Ändrat enligt dom i MÖD, Mål nr F 4532-14. Se aktbilaga 56. D. Lindqvist

Enligt "Letter of Intent" har exploatören åtagit sig att betala Lantmäterikostnaden för fastigheterna inom det nya planområdet, efter avstyckning numera Kebal 2:224-235. Det avser såväl inträde i Kebal ga:2 som omprövning av Kebal ga.2 för införlivande av det nya planområdets vägar och grönområde. Enligt 19 § AL jämfört med 4:40 FBL äger ny ägare inte rubba vad den förre ägaren medgivit eller godkänt.

När en fastighet byter ägare är det den nye ägaren som i fortsättningen skall tala och svara för fastigheten. I överensstämmelse härmed får efter ägarbyte under pågående förrättning den nye ägaren anses ha övertagit den förre ägarens ställning som sökande. Detta får anses gälla också i fråga om förrättningskostnaderna.

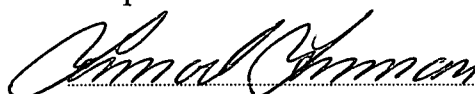
Kostnaderna för reglering betalas enligt 5 kap. 13 § första stycket FBL av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen. Nyttan får anses vara densamma för alla delägande fastigheter i samfälligheten.

Beslut

Lantmäterikostnaden skall betalas av ägarna till Kebal 2:224-235 med 1/12 var.

- Aktmottagare** Palmblad Fastighetsutveckling I Strömstad Ab, Kebals vägförening och Utsiktsbergets samfällighetsförening var sin aktkopia.
- 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, Södra hamngatan 4, 452 30 STRÖMSTAD
- Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.
- Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den **27 mars 2012**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.
- Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer O074725 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.
- Protokollet upprättat den 28 februari 2012

Vid protokollet


Lennart Lenman

Rättelsebeslut enligt 26§ förvaltningslagen

2012-03-06

Ärendenummer
O074725Förrättningslantmätare
Lennart Lenman

Ärende Rättelsebeslut enligt 26§ förvaltningslagen berörande Kecal 2:224-235 och Kecal ga:2.

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Redogörelse I Lantmäteriets beslut 2012-02-27 avseende inträde för Kecal 2:224-235 i Kecal ga:2 förbisågs att vissa av tomterna är obebyggda och således skall ha andelstalet 1 för drift (och inte 3 som felaktigt angavs).

De inträdande fastigheterna skall ha följande andelstal:

Åtgärd	Fastighet	Bebyggd/obebyggd	Andel för:	
			Utförande	Drift
Rättas	Kecal 2:224	obebyggd	1	1
Rättas	Kecal 2:225	obebyggd	1	1
Rättas	Kecal 2:226	obebyggd	1	1
Rättas	Kecal 2:227	obebyggd	1	1
	Kecal 2:228	bebyggd	1	3
	Kecal 2:229	bebyggd	1	3
Rättas	Kecal 2:230	obebyggd	1	1
Rättas	Kecal 2:231	obebyggd	1	1
Rättas	Kecal 2:232	obebyggd	1	1
Rättas	Kecal 2:233	obebyggd	1	1
Rättas	Kecal 2:234	obebyggd	1	1
Rättas	Kecal 2:235	obebyggd	1	1

Upplysning Andelstalen för deltagande fastigheter i Kecal ga:2 skall ändras enligt ansökan som ingetts av Kecal vägförening och redovisats vid sammanträde med sakägarna 2012-02-05 (Dnr o12574).

De inträdande fastigheterna erhåller andelstal som är i överensstämmelse med de principer som skall tillämpas i kommande beslut om ändring av andelstalen för övriga fastigheter i Kecal ga:2 enl vägföreningens ansökan. (Alla bostadsfastigheter skall åsättas 1 andel för utförande och 1 resp 3 andelar för drift beroende på om fastigheten ifråga är obebyggd eller bebyggd)

Beslut Lantmäterimyndigheten beslutar att andelstalen för drift för Kecal 2:224-227 och 2:230-235 rättas enligt uppställningen ovan med stöd av 26§ förvaltningslagen.

Överklagande

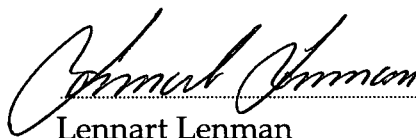
Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut kan överklaga detta. Ett rättelsebeslut överklagas genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäterimyndigheten
Södra hamngatan 4
452 30 STRÖMSTAD

Skrivelsen ställs till Mark- och miljödomstolen som sedan behandlar överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom tre veckor från beslutsdagen för rättelsen. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer O074725 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.



.....
Lennart Lenman

Rättelsebeslut enligt 26§ förvaltningslagen

2012-03-27

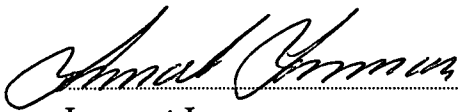
Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Ärende	Rättelsebeslut enligt 26§ förvaltningslagen berörande Kebab 2:230. Kommun: Strömstad Län: Västra Götaland
Redogörelse	I beslutsprotokollet, aktbilaga PR7, sid 7 har Kebab 2:230 felaktigt angetts med beteckningen Kebab 2:30. Av sammanhanget framgår att det är en uppenbar felskrivning som kan rättas enl 26 § förvaltningslagen.
Beslut	Lantmäterimyndigheten beslutar att felet skall rättas med stöd av 26§ förvaltningslagen genom inskrivning med penna i protokollet.
Överklagande	Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut kan överklaga detta. Ett rättelsebeslut överklagas genom att en skrivelse lämnas eller skickas till: Lantmäterimyndigheten Södra hamngatan 4 452 30 STRÖMSTAD Skrivelsen ställs till Mark- och miljödomstolen som sedan behandlar överklagandet. Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom tre veckor från beslutsdagen för rättelsen. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas. Ange att ni överklagar och vilket beslut ni överklagar. Anteckna förrättnings ärendenummer O074725 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.


Lennart Lenman

Ansökan

Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands län
S Hamng 4
452 30 StrömstadÄrendenummer
0051742 — 0074725

Ärende

Jag/vi ansöker om följande lantmåteriförrättning:
Avstyckning från Kebal 2:97

Kommun: Strömstad

Västra Götalands län

Beskrivning av
önskad åtgärdAvstyckning från fastigheten Kebal 2:97 av område enligt bifogad
kartskiss – antaget planprogram.Förrättnings-
kostnader

Kostnaderna för förrättningen skall betalas av Golfklubben.

Aktnottagare

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) skall skickas till:
Golfklubben.

Underskrifter

Datum

2005-05-12

Datum

2007.11.12 dnr 0051742
Förrättningen upplöses
avse här anläggn. åtgärd, se PR1
(dnr 0074725)
Per Andersson

Berörda fastigheter och sakägare (fastighetsägare, köpare, nyttjanderättshavare, servitutshavare)

Fastighet			
Kebal 2:97			
Namn		Personnummer	
Strömstad Golfklubb		c/o Sören Eriksson	
Adress			
Golfbanevägen Kebal 452 90 STRÖMSTAD			
Tfn bostad	Tfn dagtid	Mobilnummer	Fax
070-3912214	☒	☒	☒
E-post			
Eriksson.byggledning@tele2.se			

Kebals vägförening

c/o Anders Ekström, Båtviksvägen 54, 452 90 Strömstad, 0704 74 37 37

A3 39

Lantmäteriet
Ink. 2010-04-26
Dnr: 0074725

Till Lantmäteriet i Strömstad

Lennart Lenman

Beslut tagna av årsmötet i Kebals vägförening vid ordinarie årsmöte 2009.

Vid årsmötet i vägföreningen beslutade årsmötet enligt bilagt årsmötesprotokoll i enlighet med styrelsens förslag enligt bilaga till årsmötet att

dels vägar (exkl belysning), grönområden och dagvattenledningar inom det nya planområdet 2:223 införlivas i Kebal ga:2

dels att andelstalen för utförande för del deltagande fastigheterna i Kebal ga :2 ändras.

Kebals vägförening yrkar att Lantmäteriet utför förrättningar i enlighet med detta.

Strömstad den 23 april 2010

Kebals vägförening

Anders Ekström

ordförande i styrelsen

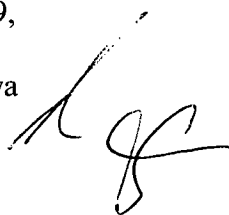
*obs se bil 4
ändras att vara
lika för drift
oberoende av
perm/aktid.*

*2012-02-06
Ansökan uppdaterad.
Ang ändring av andelstatal
se dnr 012574
L. Lenn*

Protokoll över fortsatt årsmöte med Kebal vägförening.
2010-04-10, närvarolista bilagd till originalprotokollet

Tidigare protokoll från årsmöte 2009-07-25

- §1 Anders Ekström hälsade närvarande medlemmar välkomna
- §2 till Ordförande för mötet valdes Sören Eriksson
- §3 Till sekreterare för mötet valdes Anders Tessmann
- §4 Till att justera protokollet valdes Julie Hagberg och Bengt Olsson
- §5 Kallelse till årsstämma utsänd i enlighet med stadgarna varvid mötet är utlyst i behörig tid
- §6 Styrelsens verksamhetsberättelse för år 2008 föredrogs. Några medlemmar hade ett flertal frågor och synpunkter kring verksamhetsberättelsen. Efter en längre diskussion godkändes verksamhetsberättelsen för 2008
- §7 Resultat- och balansräkning föredrogs. Synpunkter framfördes om att extra ordinära kostnader för vägunderhåll ej framgick, varefter den godkänds.
- §8 revisionsberättelsen lästes upp av Helena Sund. Revisorernas förslag om att bevilja styrelsen ansvarsfrihet godkändes av stämman och styrelsen beviljades ansvarsfrihet för 2008
- §9 Då det från ett antal medlemmar fanns så många frågor kring del av 2009 års verksamhet och ordning var svår att kontrollera föreslog ordförande att mötet skulle ajourneras. Ordförande informerade även om att årets stämma rörde ansvarsfrihet för 2008. Mötet avslutades så. Ordförande kontaktar länsstyrelsen för att eventuellt utse en syssloman. Ordförande informerade även om att kostnaderna för detta kommer att belasta Kebals vägförening.
- §1 Ordförande Sören Eriksson hälsade alla välkomna och öppnande det ajournerade från den 25 juli 2009. Ordförande informerade om att länsstyrelsen beslutat att ej tillsätta syssloman. Ordförande förväntade sig att medlemmarna håller sig till gällande årsmöte och Ej tar upp frågor som rör 2009. Ordförande informerade om att det fanns ett fel i kallelsen gällande §9, reviderad budget 2009. Då föregående mötes protokolljusterare ej var närvarande utsågs två nya



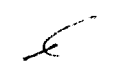
justerare ~~från §9~~ 

Till att justera protokollet valdes Stein Rukin och PerWogel.

§9 Stämman beslutade enligt styrelsens förslag till budget 2010 samt fastställande

av utdebitering för 2010, se bilaga. 1 

§10 Arvode till styrelse och revisorer beslutades enligt förslag, se bilaga. 2 
Dock beslutades stämman att styrelsens ordförande Anders Ekström, för det merarbete som under 2009 lagts ner, skall erhålla ett förhöjt arvode 15.000:-

§11 Beträffande framställan från styrelsen beslutade stämman på samtliga punkter enligt förslag från styrelsen, se bilaga -- skapades förslag 3 
Inga motioner har inkommit - yrkande till beslutad bilaga 4 

§12 Valberedningen genom Sven Moosberg presenterade förslag till val av styrelsemedlemmar.
Stämman beslutade enligt valberedningens förslag, se nedan

Ledamöter

Anders Ekström	2år	Sittande
Stefan Meyer	2år	Omval
Kent Båtta	1år	fyllnadsval
Anders Tessmann	2år	Omval
Uwe Hallmann	1år	Nyval
Ole Enger	2år	Sittande

Anders Ekström valdes till ordförande för 1år 2009-2010

Håkan Bergqvist Golfklubbens representant
Greta Rypdal Håkan Bergqvists ersättare

Suppleanter

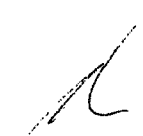
Karin Heidenreich	1år	Omval
Per Thorsell	1år	Nyval
Toni Hultgren	1år	Nyval
Thomas Skrolsvik	1år	Nyval

§13 Revisorer
Monika Olsson 2år Omval
Helena Sund 2år Sittande

Revisorssuppleant 2år Omval 
Åke Lindström

§14 Stämman beslutade att sittande valberedning kvarstår under kommande år.

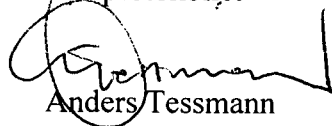
§15 Då inga övriga frågor fanns att behandla, tackade ordförande



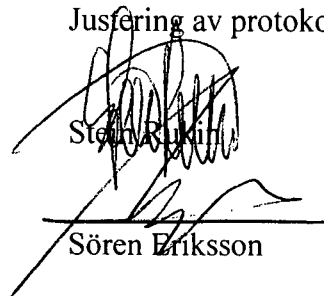

medlemmarna
för ett väl genomfört årsmöte.

§16 Protokoll justeras under w 15 och tillställs medlemmarna under w16

Vid protokollet


Anders Tessmann

Justering av protokoll


Sören Eriksson



Per Vogel

protokollets justering
avser punkterna
som behandlades
under vårens möte
2010-04-10

Bilaga

4

Förslag till stämmobeslut för hemställan/yrkande från Kebals vägförening till Lantmäteriet rörande förrättningar avseende

dels "att vägar (exkl belysning), grönområden och dagvattenledningar inom det nya planområdet Kebal 2:223 införlivas i Kebal ga:2, i samband med att Lantmäteriet prövar frågan om inträde i Kebal ga:2 för de avstyckade fastigheterna Kebal 2:223-235"

dels "att andelstalen för utförande för de deltagande fastigheterna i Kebal ga:2 ändras att bli lika för alla enbostadsfastigheter oberoende om fastigheten är obebyggd eller bebyggd med fritids- alt permanenthus. Detta för att ändring av en redan ansluten fastighets andelstal inte skall föranleda en ekonomisk reglering på samma sätt som vid nyanslutning av fastighet". Vidare att andelstalen för drift ändras att vara lika för alla bebyggda bostadsfastigheter (oberoende av om de är permanent- eller fritidsfastigheter.

← obs

Protokoll

2007-11-12

Ärendenummer

O051742

Förrättningslantmätare

Per-Anders Johansson

Ärende	Avstyckning från Kecal 2:97		
	Kommun: Strömstad		Västra Götalands län
Handläggning	Med sammanträde på lantmäterikontoret 2007-11-12 kl 10.00.		
Sökande och sakägare	Fastighet	Ägare	Anmärkning
	Kecal 2:97, lagfaren ägare	Strömstad Golfklubb	Sökande. Närv Allan Josefsson ordf
Yrkande	Strömstads Golfklubb preciserar ansökan att avse: • Avstyckning av exploateringsfastighet från Kecal 2:97, det område som omfattas av nya detaljplanen. • Anslutning av exploateringsfastigheten till gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2, (Kecals vägförening). Sökanden begär att avstyckningen genomförs snarast och att frågan om inträdet i Kecal ga:2 hanteras i en separat förrättning.		
Redogörelse	Golfklubben har ingått överenskommelse rubricerad "Letter of intent" med Kecals vägförening om anslutning mm till föreningens väg. Lantmäterimyndigheten konstaterar att handlingen inte utgör en överenskommelse som kan läggas till grund för beslut om anslutning av exploateringsfastigheten till Kecal ga:2. Golfklubben avser att nu överlåta området till en ny exploatör. Man vill därför att avstyckningen görs omedelbart och att frågan om anslutning av styckningslotten till Kecal ga:2 hanteras som en separat åtgärd. Härigenom behöver ett fullbordande av köpet inte invänta prövningen av hanteringen av vägfrågan. Det är t.v oklart hur exploateringsfastighetens (de blivande bostadstomterna) tillgång till Kecal vägförenings väg (Kecal ga:2) skall lösas och om det kan ske genom en överenskommelse. Ev kan en omprövning av Kecal ga:2 vara aktuellt för att också utöka denna med vägnätet/grönområde inom det nya planområdet. I detaljplanen har förutsatts att Kecal vägförenings väg skall användas som		

tillfart till planområdet. Anslutning av de blivande bostadstomterna till Kebab ga:2 är inte heller ifrågasatt. Det saknar då betydelse för ett beslut om rätt att använda vägföreningen väg om en exploateringsfastighet har bildats eller inte. Frågan om anslutning av exploateringsfastigheten till Kebab ga:2 behöver nödvändigtvis inte prövas i samma förrättning. Hinder mot sökandens begäran om en uppdelning av förrättningen föreligger därmed inte.

Ett ianspråktagande av vägen för exploateringsfastighetens behov får dock inte ske förrän en överenskommelse ingåtts med Kebabs vägförening eller laga kraftvunnet beslut härom föreligger.

Protokollet uppsatt 2007-11-12.

Vid protokollet



Per-Anders Johansson

Sakägarägare- och delgivnings- förteckning

Sida 1 (2)
Aktbilaga B

2009-11-10

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235

Omprovning av Kecal ga:2 alt upplåtelse enl 42 a § Al

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Fastigheter	Ägare	Andel, ägande	Delg. ink	Närvaro mm
Kecal 2:223-227, 2:232, 2:234-235	Palmblad Fastighetsut- veckling I Strömstad AB Delsjövägen 5b 412 66 GÖTEBORG	lagfaren ägare	13/11	Smtr 091217; Närv Dag P. med bitr av Niclas Hagard
Kecal 2:228	Henrik Holmvall Östra Klevgatan 3 452 30 STRÖMSTAD	andel 1/2, lagfaren ägare	25/11	Smtr 091217; Närv
	Kari Holmvall Östra Klevgatan 3 1 Tr 452 30 STRÖMSTAD	andel 1/2, lagfaren ägare	20/11	Smtr 091217; Närv
Kecal 2:229	Bengt Moosberg Persvägen 20 954 31 GAMMELSTAD	andel 1/2, lagfaren ägare		Smtr 091217; Närv Sven M. enl fullm?
	Sven Moosberg Box 129 452 23 STRÖMSTAD	andel 1/2, lagfaren ägare	16/11	Smtr 091217; Närv
Kecal 2:230	Ola Serneke AB Ringögatan 36 417 07 GÖTEBORG	lagfaren ägare	17/12	Smtr 091217; Närv Dag P. enl fullm
Kecal 2:231	Torkel Norda Smultrongränd 19 182 45 ENEBYBERG	andel 1/2, lagfaren ägare	17/11	Smtr 091217; Närv
	Britt Marie Alsén Smultrongränd 19 182 45 ENEBYBERG	andel 1/2, lagfaren ägare	17/11	Smtr 091217; Närv
Kecal 2:233	Christer Collin&Co Intressenter AB Arvid Lindmansg 1 417 26 GÖTEBORG	lagfaren ägare	15/12	Smtr 091217; Närv Dag P. enl fullm
Kecal ga:2	Kecals Vägförening c/o Anders Ekström Båtviksvägen 54 452 90 STRÖMSTAD		19/11	Smtr 091217; Närv ombudet Lars Lindeberg samt K Adolfsson (kassör), Ola Enger (styr.ladam), Håkan Bergqvist

Fastigheter	Ägare	Andel, ägande	Delg. ink	Närvaro mm
	Lars Tysklind Skolgatan 3 A 452 30 STRÖMSTAD		18/11	(golfkl. Repr i vägför)
Strömstads kommun	Miljö- och Byggnadsnämnden 452 81 Strömstad		16/11	Smtr 091217; Ej närv

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

2007-11-06

Letter of Intent

Dnr... 051742

Denna överenskommelse har träffats mellan parterna, Kebals Vägförening,
c/o Anders Ekström, Box 45025, 104 30 Stockholm och
Strömstads Golfklubb, Golfbanevägen Kåbal, 452 90 Strömstad,
och avser del av fastigheten Kåbal 2:97 i Strömstad.

Bakgrund

Strömstads Golfklubb äger fastigheten Kåbal 2:97.
Strömstads Golfklubb avser att avstycka och försälja ett markområde, råmark, del av
fastigheten 2:97 till en exploatör, byggare, för senare exploatering av marken med
avstyckning av ca 12 tomter/fastigheter, se Bilaga 1. Området som skall försälgas och
avstyckas från Kåbal 2:97, dvs dels tillkommande avstyckade tomter samt dels
återstående mark, allmänningar, dels blivande vägar, omfattas av Kebals Vägförenings
verksamhetsområde, en samfällighetsförening för området.

Med anledning av ovan angivet ingås följande överenskommelse mellan parterna.
Strömstads Golfklubb är förpliktigad att tillse att exploatören vid markförvärvet blir
medlem i Kebals Vägförening med ett andelstal av 1 för varje tänkt tomt, att
exploatören till Kebals Vägförening skall erlägga dels 13 000 kr per tomt för extra
slitaga på föreningens vägar avseende exploateringen, dels ersättning alternativt
återställa vägarna för direkta skador som kan uppstå på föreningens vägar p g a den
tunga trafiken vid anläggningsarbetet dels att exploatören förbinder sig att vid
försäljningen av varje enskild tomt i sitt kontrakt med respektive köpare skriva in att
det åligger den blivande fastighetsägaren att bli medlem i Kebals Vägförening och följa
föreningens stadgar. Exploatören, och senare de blivande fastighetsägarna, blir
härigenom delägare i Kebals Vägförening. För detta skall för varje avstyckning av
tomt/försäljning av tomt ett belopp om 40 000 kr per tomt, en anslutningsavgift,
erläggas till Kebals Vägförening.

Efter exploateringen av marken och efter utförsäljning av tomterna är exploatören
skyldig att överlämna återstående obebyggd mark och samtliga vägar till Kebals
Vägförening utan rätt till ersättning. Exploatören skall svara för samtliga kostnader för
detta, som exempelvis lantmäteriförrättningen.

Strömstad 2007-11-02

Anders Ekström
Strömstads Golfklubb

Anders Ekström
Kebals Vägförening

ANDERS EKSTRÖM
ORDF. KEBALS VÄGFÖRENING



EXPLOATERINGSAVTAL

Parter	Mellan Strömstads kommun org. nr. 212000-1405 genom dess Tekniska nämnd, nedan kallad kommunen och Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB org. nr. 556739-6840, nedan kallad exploatören, har träffats följande.
Syfte	§ 1 Avtalet reglerar genomförandefrågor mellan kommunen och exploatören avseende fastigheten Strömstad Kebal 2:223.
Förutsättningar för avtalets giltighet	§ 2 Parterna förutsätter: att Strömstad kommunfullmäktige godkänner detta avtal. att om inte detta sker är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon part.
Markanvändning	§ 3 Exploateringsområdets användning är reglerat i detaljplan.
Fastighetsrättsliga frågor	§ 4 Exploatören skall ansöka om samt stå för alla kostnader i samband med den aktuella fastighetsbildningen samt förrättningen som görs i samband med överlämnandet av vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar till Kebals vägförening. För belysningsanläggningen bildas särskild gemensamhetsanläggning.
Servitut ledningsrätt	§ 5 Kommunen ansöker om ledningsrättsförrättning vilken exploatören betalar.

Tillstånd	§ 6	Exploatören skaffar samtliga tillstånd som krävs för exploateringsens genomförande. Innan byggstart skall synpunkter från Kebals vägförening inhämtas.
Exploateringskostnader	§ 7	Exploatören svarar för samtliga kostnader för planens genomförande.
Grundförhållanden	§ 8	Exploatören svarar för de grundundersökningar som kan erfordras för objektets genomförande. Detta innefattar även radonmätning.
Dagvatten	§ 9	Exploatören skall inkomma med utredning och redovisa omhändertagandet av dagvattnet dels inom och utom planområdet hela vägen ut till recipient. Utredningsrapport skall inlämnas till kommunen för skriftligt godkännande tre veckor före något arbete får påbörjas. Dagvatten får inom exploateringsområdet ej omhändertagas i öppna diken. Dränerings- och dagvatten får ej anslutas till spillvattenavloppsledningen.
Kommunaltekniska anläggningar	§ 10	Exploatören skall inom exploateringsområdet projektera, utföra och bekosta: 1. Vägar och gångbana. Matargatan, gata A, samt anslutande gata, gata B, skall ha en körbar bredd på 5,5 meter samt 2 stödremsor med 0,25 meters bredd vardera. Gatorna skall vara belagda med asfalt och förses med gatubelysning undantaget gångbanan. Armaturer med natriumlampor skall användas. Gatorna A och B skall avslutas med backvändplatser utformade så att större fordon såsom sopbilar och liknande utan svårigheter kan trafikera och vända på platserna. Gångbanan skall vara en 2 meter bred, grusad yta anpassad till terrängen.

2. Vatten- och spillvattenavloppsledningar till i planen angivna anslutningspunkter. Arbetena skall utföras enligt Anläggnings AMA 98.
Nödvändiga höjjusteringar av kommunens vatten- och spillvattenavloppsledningar i angivna anslutningspunkter skall utföras av kommunen och bekostas av exploatören.
3. Eventuella avloppspumpstationer inom exploateringsområdet.
4. Brandposter skall placeras enligt Räddningstjänstens anvisningar.

Samtliga handlingar, projekteringsritningar, utredningar mm som berör de kommunaltekniska anläggningarna enligt punkt 1-4 ovan skall skriftligen godkännas av kommunen senast tre veckor före något arbete får påbörjas.
Ett godkännande av en handling eller ritning frantar ej exploatören konstruktionsansvaret.

Tidplan

§ 11

Tidplan för genomförandet enligt detta avtal skall överlämnas till kommunen tre veckor före igångsättning av arbetena av de kommunaltekniska anläggningarna enligt § 10 och utföras utan avbrott eller efter av kommunen skriftligt godkänd etapputbyggnadsplan.

Övriga myndigheter

§ 12

Detta avtal friar inte exploatören från att inhämta andra myndigheters tillstånd som kan erfordras för planens genomförande.

Kontroll och besiktning

§ 13

Kommunen äger rätt att utöva den kontroll över de anläggningsarbeten som kan anses vara nödvändig under genomförandetiden. Exploatören ersätter kommunen för kontrollkostnaderna.

Så snart anläggningsarbetena beträffande vatten- och spillvattenavloppsledningar är färdigställda och godkänd slutbesiktning föreligger skall ledningarna överlämnas och övertas av kommunen.
Till besiktningen kallas exploatören, kommunen samt, om sådan finns, även anläggnings-/samfällighetsförening.

Skyldighet att söka bygglov för ny-, om- eller tillbyggnad på fastigheten,
 skyldighet att utföra radonsäkring av byggnad,
 skyldighet att erlägga avgifter enligt renhållningstaxa,
 skyldighet att erlägga anläggnings- och förbrukningsavgifter för vatten och avlopp enligt kommunens VA-taxa,
 skyldighet att till samfällighetsförening erlägga avgifter för vägar mm,
 att anslutning av dag- och dräneringsvatten till spillvattenavloppsnätet är förbjudet och kan beivras med skadestånd,
 att innan anslutning till det kommunala VA-nätet få ske skall servisanmälan inlämnas till kommunen,
 att upplysa om de förpliktelser som exploatören enligt detta avtal åtagit sig.

Bankgaranti

§ 18

För rätta fullgörandet av sina skyldigheter enligt detta avtal skall exploatören till kommunen ställa säkerhet i form av bankgaranti eller av kommunen godkänd likvärdig garanti till ett sammanlagt belopp av 300 000 kronor. Säkerheten lämnas till kommunen vid detta avtals tecknande. Efter godkänd slutbesiktning skall bankgarantin nedskrivas med 50 %. Resterande 50 % skall kvarstå under garantitiden.

Avtalstid

§ 19

Detta avtal gäller fem år från datum för undertecknandet. Efter avtalstidens slut skall avtalet omförhandlas.

Överlåtelse

§ 20

Avtalet får inte överlätas till annan part utan kommunens skriftliga godkännande.

Tvist

§ 21

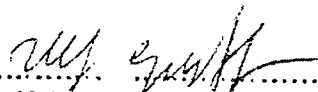
Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av allmän Svensk domstol.

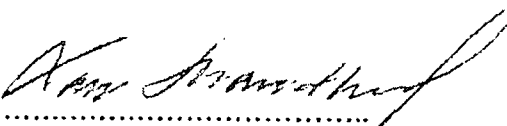
6(6)

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit ett vardera.

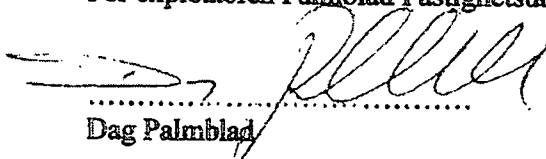
Strömstad 3 / 11 2008

För Strömstads kommun


.....
Ulf Gustavsson
Tekniska nämndens ordf.

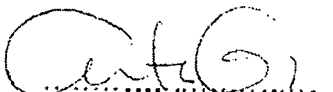

.....
Lars Strandlund
Förvaltningschef

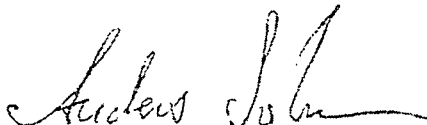
För exploatören Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB


.....
Dag Palmblad

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

För Strömstads kommun


.....


.....

För exploatören


.....


.....

Sakägarförteckning

2011-12-16/2011-12-24

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235
Omprovning av Kecal ga:2 (Kecals vägförening)

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Anm., ombud, närvaro vid sammanträde mm
Kecal 2:144, andel 1/2, lagfaren ägare	Svein Aanstad	
Kecal 2:144, andel 1/2, lagfaren ägare	Turid Aanstad	
Kecal 2:86, lagfaren ägare	Carl Åke Einar Adolfsson	
Kecal 2:120, andel 1/2, lagfaren ägare	Christer Adolfsson	
Kecal 2:120, andel 1/2, lagfaren ägare	Ellinor Adolfsson	
Kecal 2:8, andel 1/6, lagfaren ägare	Siv Karin Alfredsson	
Kecal 2:132, lagfaren ägare	Gertrud Margit Alkerén	
Kecal 2:231, andel 1/2, lagfaren ägare	Britt Marie Alsén	
Kecal 2:60, lagfaren ägare	Hanne Kristin Andersen	
Kecal 2:113, andel 1/2, lagfaren ägare	Frank Andersson	
Kecal 2:69, lagfaren ägare	Gunilla Birgitta Andersson	
Kecal 2:8, andel 1/6, lagfaren ägare	Mai Andersson	
Kecal 2:113, andel 1/2, lagfaren ägare	Rune Andersson	
Kecal 2:239, lagfaren ägare	Viktoria Andersson	
Kecal 2:80, andel 1/3, lagfaren ägare	Aina André	
Kecal 2:80, andel 4/9, lagfaren ägare	Karin André	
Kecal 2:85, andel 1/2, lagfaren ägare	Mats Roland Antonsson	
Kecal 2:125, andel 1/2, lagfaren ägare	Sabino Arambarri Juaristi	
Kecal 2:59, andel 1/2, lagfaren ägare	Lena Marai Ardelt	
Kecal 2:59, andel 1/2, lagfaren ägare	Per Lennart Ardelt	
Kecal 1:112, andel 1/4, lagfaren ägare	Ann Marie Arnell	
Kecal 1:129, andel 1/2, lagfaren ägare		
Kecal 1:130, andel 1/4, lagfaren ägare		
Kecal 1:131, andel 1/2, lagfaren ägare		
Kecal 1:112, andel 1/4, lagfaren ägare	Åke Arnell	
Kecal 1:129, andel 1/2, lagfaren ägare		
Kecal 1:130, andel 1/4, lagfaren ägare		
Kecal 1:131, andel 1/2, lagfaren ägare		
Kecal 2:101, andel 1/4, lagfaren ägare	Lise Arstad	
Kecal 2:109, lagfaren ägare	Grini Naeringsgård As	
Kecal 1:104, andel 1/2, lagfaren ägare	Anna-Karin Asztély	
Kecal 1:104, andel 1/2, lagfaren ägare	Fredrik Asztély	
Kecal 2:124, lagfaren ägare	Britt Inger Augustsson	
Kecal 2:78, lagfaren ägare	Ann-Mari Aulie	
Kecal 2:105, andel 1/2, lagfaren ägare	Hans Jörgen Aulie	
Kecal 2:105, andel 1/2, lagfaren ägare	Trine Aulie	
Kecal 1:56, andel 1/2, lagfaren ägare	Ragnar Avén	

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Anm., ombud, närvaro vid sammanträde mm
Kebal 1:94, andel 1/2, lagfaren ägare		
Kebal 1:56, andel 1/2, lagfaren ägare	Torsten Avén	
Kebal 1:94, andel 1/2, lagfaren ägare		
Kebal 2:146, andel 1/2, lagfaren ägare	Nasrin Bahmiary	
Kebal 1:135, lagfaren ägare	Agneta Barregren	
Kebal 2:114, andel 1/4, lagfaren ägare	Anette Bergo-Eriksen	
Kebal 2:114, andel 1/4, lagfaren ägare	Eivind Bergo-Eriksen	
Kebal 1:55, lagfaren ägare	Hans Bergqvist	
Kebal 1:99, andel 1/4, lagfaren ägare	Lisbeth Bergseth	
Kebal 1:103, lagfaren ägare	Billeruds AB:S Personalstiftelse	
Kebal 2:55, andel 1/2, lagfaren ägare	Signe Margareta Bjelvénius	
Kebal 2:74, andel 1/4, lagfaren ägare		
Kebal 2:104, andel 1/2, lagfaren ägare	Ellen Marie Bjölseth	
Kebal 1:119, andel 1/2, lagfaren ägare	Erlend Björkvold	
Kebal 1:119, andel 1/2, lagfaren ägare	Evy Katarina Björkvold	
Kebal 2:147, lagfaren ägare	Liv Hilde Boe	
Kebal 2:244, andel 1/2, lagfaren ägare	Laila Borchgrevink	
Kebal 2:72, lagfaren ägare	Lars Erik Borelius	
Kebal 2:138, lagfaren ägare	Clazina Maria Bosgraaf	
Kebal 2:110, andel 1/2, lagfaren ägare	Gro Braekken	
Kebal 2:110, andel 1/2, lagfaren ägare	Thor Braekken	
Kebal 2:149, andel 1/2, lagfaren ägare	Gudrun Marie Brodd	
Kebal 2:149, andel 1/2, taxerad ägare	Johnny Dödsbo Brodd	
Kebal 1:97, lagfaren ägare	Carl Bromarker	
Kebal 2:235, andel 1/2, lagfaren ägare	Stig Peter Brunell	
Kebal 1:83, andel 1/2, lagfaren ägare	Iren Brynhildsen	
Kebal 2:108, andel 1/2, lagfaren ägare	Inger-Lise Bråthen	
Kebal 2:81, lagfaren ägare	Harald Buck	
Kebal 2:82, lagfaren ägare	Harald Buck	
Kebal 2:210, andel 1/4, lagfaren ägare	Erik Bye	
Kebal 2:219, lagfaren ägare	Svein Bye	
Kebal 2:210, andel 1/4, lagfaren ägare	Torill Bye	
Kebal 1:29, lagfaren ägare	Maria Bylock-Bergström	
Kebal 2:153, lagfaren ägare	Elisabeth Båtta	
Kebal 1:116, lagfaren ägare	Titti Bätz	
Kebal 1:112, andel 1/2, lagfaren ägare	Eva Hervor Agneta Carlsson	
Kebal 1:12, lagfaren ägare		
Kebal 1:128, lagfaren ägare		
Kebal 1:130, andel 1/2, lagfaren ägare		
Kebal 1:132, lagfaren ägare		
Kebal 1:49, lagfaren ägare		
Kebal 2:80, andel 1/9, lagfaren ägare	Georg Cederbratt	
Kebal 2:80, andel 1/9, lagfaren ägare	Kent Cederbratt	
Kebal 1:27, andel 1/2, lagfaren ägare	Soon Ok Cha	
Kebal 2:233, lagfaren ägare	Christer Collin&Co Intressenter AB	
Kebal 2:46, andel 1/2, lagfaren ägare	Monica Dahln	
Kebal 2:46, andel 1/2, lagfaren ägare	Gunnar Dahln	
Kebal 2:10, andel 1/2, lagfaren ägare	Ingrid Davidsson	
Kebal 2:42, andel 1/20, lagfaren ägare		
Kebal 2:10, andel 1/4, lagfaren ägare	Tora Davidsson	
Kebal 2:210, andel 1/4, lagfaren ägare	Björn Dirdal	

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Anm., ombud, närvaro vid sammanträde mm
Kebal 2:211, lagfaren ägare	Anna Dönnestad	
Kebal 1:47, andel 1/2, lagfaren ägare	Carl Jonas Ekström	
Kebal 1:47, andel 1/2, lagfaren ägare	Louise Ekström	
Kebal 2:99, andel 1/2, lagfaren ägare	Knut Elde	
Kebal 2:95, andel 12/25, lagfaren ägare	Hans Ellingsve	
Kebal 1:39, lagfaren ägare	Marie Viveka Heléne Engberg-Skaara	
Kebal 2:79, andel 1/2, lagfaren ägare	Ole Enger	
Kebal 2:114, andel 1/4, lagfaren ägare	Rachelle De Torres Eriksen	
Kebal 2:114, andel 1/4, lagfaren ägare	Thomas Eriksen	
Kebal 2:8, andel 1/3, lagfaren ägare	Monika Eriksson	
Kebal 2:216, andel 1/2, lagfaren ägare	Else Espeland	
Kebal 2:159, andel 1/2, lagfaren ägare	Anne Marie Fagerlund	
Kebal 2:159, andel 1/2, lagfaren ägare	Tore Ivar Fagerlund	
Kebal 2:243, lagfaren ägare	Paul Nicholay Fagersand	
Kebal 2:87, andel 1/2, lagfaren ägare	Mona Farnes Gabrielsson	
Kebal 2:148, lagfaren ägare	Rolf Herbert Leo Fasth	
Kebal 2:230, lagfaren ägare	Fastighetskompaniet I Väst AB	
Kebal 2:8, andel 1/3, lagfaren ägare	Astrid Fischer	
Kebal 2:213, andel 1/2, lagfaren ägare	Thor Fiske	
Kebal 2:213, andel 1/2, lagfaren ägare	Unni Fiske	
Kebal 2:112, lagfaren ägare	Anne-Lise Fjeldbraaten	
Kebal 2:209, lagfaren ägare	Bernt Ivar Forsberg	
Kebal 2:158, andel 3/10, lagfaren ägare	Karin Thyra Maria Forsberg	
Kebal 2:236, andel 1/2, lagfaren ägare	Arne Fossum	
Kebal 2:236, andel 1/2, lagfaren ägare	Tove Fossum	
Kebal 2:206, lagfaren ägare	Ellen Fredberg	
Kebal 2:235, andel 1/4, lagfaren ägare	Erik Kristoffer Fridén Brunell	
Kebal 2:235, andel 1/4, lagfaren ägare	Maria Natalie Fridén Brunell	
Kebal 2:87, andel 1/2, lagfaren ägare	Morten Gabrielsen	
Kebal 2:170, lagfaren ägare	Annelie Gabrielsson	
Kebal 2:88, lagfaren ägare	Barbro Garbrant	
Kebal 1:33, andel 1/2, lagfaren ägare	Nielsen Geir	
Kebal 1:36, andel 1/2, lagfaren ägare	Gunilla Georgsson	
Kebal 1:36, andel 1/2, lagfaren ägare	Jonas Georg Michel Georgsson	
Kebal 2:210, andel 1/4, lagfaren ägare	Berith Gillesen	
Kebal 2:45, andel 1/4, lagfaren ägare	Kerstin Goksöyr	
Kebal 2:48, lagfaren ägare		
Kebal 2:45, andel 1/4, lagfaren ägare	Hans Erik Goksöyr	
Kebal 2:45, lagfaren ägare	Louise Goksöyr	
Kebal 2:45, andel 1/4, lagfaren ägare	Nils Arne Gunnar Goksöyr	
Kebal 2:45, lagfaren ägare	Marie Goksöyr	
Kebal 2:71, lagfaren ägare	Gran Sparebank	
Kebal 1:82, lagfaren ägare	Helena Graner	
Kebal 1:85, lagfaren ägare		
Kebal 1:50, lagfaren ägare	Kjell Ivan Konrad Grengmark	
Norrkärr 1:53, andel 1/2, lagfaren ägare	Berit Inga-Britt Gustafsson	
Norrkärr 1:53, andel 1/2, lagfaren ägare	Claes-Göran Gustafsson	
Kebal 1:90, lagfaren ägare	Carl Boo Gute Guterstam	
Kebal 2:116, andel 1/2, lagfaren ägare	Glenn Guttulsröd	
Kebal 2:116, andel 1/2, lagfaren ägare	Trine Utvik Guttulsröd	
Kebal 2:107, lagfaren ägare	Svein Haagensen	

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Anm., ombud, närvaro vid sammanträde mm
Kebal 1:51, lagfaren ägare	Annika Hagberg	
Kebal 2:215, andel 1/2, lagfaren ägare	Therese A Hagtvedt	
Kebal 2:215, andel 1/2, lagfaren ägare	Bernt D Hagtvedt	
Kebal 1:134, lagfaren ägare	Birgitta Halldén	
Kebal 2:131, lagfaren ägare	Ingela Hallmann	
Kebal 2:238, lagfaren ägare	Oddny Hansen	
Kebal 2:140, andel 1/2, lagfaren ägare	Mats Hanson	
Kebal 2:140, andel 1/2, lagfaren ägare	Carina Hanson	
Kebal 2:57, lagfaren ägare	Jannicke Cecilie Hartmann	
Kebal 2:99, andel 1/2, lagfaren ägare	Venke Haugen Elde	
Kebal 1:38, lagfaren ägare	Ulla Hedström	
Kebal 2:83, lagfaren ägare	Torild Heidenreich	
Kebal 2:54, andel 1/2, lagfaren ägare	Odd Arne Heidenreich	
Kebal 2:54, andel 1/2, lagfaren ägare	Anna Karin Heidenreich	
Kebal 1:46, andel 1/2, lagfaren ägare	Kathrine Hellern Letting	
Kebal 2:158, andel 3/10, lagfaren ägare	Anders Hernestam	
Kebal 2:158, andel 1/10, lagfaren ägare	Anna-Karin Hernestam	
Kebal 2:52, lagfaren ägare	Nils Roland Holmgren	
Kebal 2:38, lagfaren ägare	Susanne Holmgren	
Kebal 2:208, lagfaren ägare	Johan Holmgren	
Kebal 2:128, andel 1/2, lagfaren ägare	Håkan Holmquist	
Kebal 2:128, andel 1/2, lagfaren ägare	Inga-Lill Holmquist	
Kebal 2:228, andel 1/2, lagfaren ägare	Henrik Holmvall	
Kebal 2:228, andel 1/2, lagfaren ägare	Kari Holmvall	
Kebal 2:61, lagfaren ägare	Leif Aage Horni	
Kebal 2:221, andel 1/2, lagfaren ägare	Birgit Hov Lieng	
Kebal 2:36, andel 1/2, lagfaren ägare		
Kebal 2:207, andel 1/2, lagfaren ägare	Toni Hultberg	
Kebal 1:107, lagfaren ägare	Mechthild Hedwig Julie Humpert	
Kebal 2:64, lagfaren ägare	Marianne Hvaal Ohren	
Kebal 2:123, lagfaren ägare	Gudrun Monica Högberg	
Kebal 2:127, andel 1/2, lagfaren ägare	Karin Högvall	
Kebal 2:127, andel 1/2, lagfaren ägare	Magnus Högvall	
Kebal 2:65, lagfaren ägare	Erik Åke Ivar Ivarsson	
Kebal 1:37, lagfaren ägare	Trine Jacobsen	
Kebal 2:169, andel 1/2, lagfaren ägare	Bodil Jakobsson-Tallberg	
Kebal 2:10, andel 1/4, lagfaren ägare	Malin Janson	
Kebal 2:58, andel 1/2, lagfaren ägare	Leif Jensen	
Kebal 1:18, lagfaren ägare	Ann Margareta Elisabeth Johannesson	
Kebal 1:88, andel 1/2, lagfaren ägare	Christina Johannesson	
Kebal 1:88, andel 1/2, lagfaren ägare	Olof Sverre Mats Johannesson	
Kebal 1:99, andel 1/4, lagfaren ägare	Björn Johansen	
Kebal 1:99, andel 1/4, lagfaren ägare	Öyvind Dödsbo Johansen	
Kebal 1:99, andel 1/4, lagfaren ägare	Geir Johansen	
Kebal 2:129, andel 1/2, lagfaren ägare	Anna Britt-Marie Johansson	
Kebal 2:136, andel 1/2, lagfaren ägare	Bengt Gösta Johansson	
Kebal 2:136, andel 1/2, lagfaren ägare	Berit Margareta Johansson	
Kebal 2:155, lagfaren ägare	Lars-Erik Johansson	
Kebal 1:79, andel 1/2, lagfaren ägare	Erik Stefan Johansson	
Kebal 2:129, andel 1/2, lagfaren ägare	Leif Åke Johansson	
Kebal 1:57, andel 1/4, lagfaren ägare	Lars Håkan Kamp	

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Anm., ombud, närvaro vid sammanträde mm
Kedal 1:57, andel 1/4, lagfaren ägare	Henrik Kamp	
Kedal 1:57, andel 1/4, lagfaren ägare	Katarina Kamp	
Kedal 1:57, andel 1/4, lagfaren ägare	Margareta Kamp	
Kedal 2:27, andel 1/3, lagfaren ägare	Eva Karlgren	
Kedal 2:222, andel 1/2, lagfaren ägare	Tom Morten Karlsen	
Kedal 1:4, lagfaren ägare	Birgit Sylvia Charlotta Karlsson	
Kedal 2:207, andel 1/2, lagfaren ägare	Malou Karlsson	
Kedal 1:121, lagfaren ägare	Jörgen Roald Karud	
Kedal 2:156, lagfaren ägare	Lars H Katteland	
Kedal 1:118, lagfaren ägare	Lars Kihlén	
Kedal 2:35, lagfaren ägare	Valborg Lilian Kilborn	
Kedal 2:142, andel 1/2, lagfaren ägare	Anne-Mari Kirkeby Ruud	
Kedal 2:152, lagfaren ägare	Torstein Kjaerran	
Kedal 1:83, andel 1/2, lagfaren ägare	Jörgen Kjus	
Kedal 2:115, andel 1/2, lagfaren ägare	Leif Knardahl	
Kedal 2:161, lagfaren ägare	Britta Ingeborg Knutsson	
Kedal 2:234, andel 1/2, lagfaren ägare	Susanne Koch-Stigberg	
Kedal 1:40, andel 1/2, lagfaren ägare	Kjersti Kongtorp Skrolsvik	
Kedal 2:122, lagfaren ägare	Gunnar Kvarme	
Kedal 2:53, andel 1/2, lagfaren ägare	Harald Kvarme	
Kedal 2:53, andel 1/2, lagfaren ägare	Heidi Merete Kvarme	
Kedal 2:67, andel 1/2, lagfaren ägare	Anne-Gerd Kvaslerud	
Kedal 2:67, andel 1/2, lagfaren ägare	Olav Kvaslerud	
Kedal 1:91, andel 1/2, lagfaren ägare	Jan Kverneland	
Kedal 1:91, andel 1/2, lagfaren ägare	Liv Kverneland	
Kedal 2:108, andel 1/2, lagfaren ägare	Aage Langeland	
Kedal 2:42, andel 1/5, lagfaren ägare	Eva Barbro Maria Langkjaer	
Kedal 1:101, lagfaren ägare	Mats Lanner	
Kedal 1:86, lagfaren ägare	Eva Lanner-Lindholm	
Kedal 1:87, lagfaren ägare		
Kedal 2:111, lagfaren ägare	Morten Larsen	
Kedal 2:237, lagfaren ägare	Tove Larsson	
	Lennart Lenman c/o Lantmäteriet	
Kedal 2:50, andel 1/2, lagfaren ägare	Yvonne Lennartsson	
Kedal 2:50, andel 1/2, lagfaren ägare	Lars-Inge Lennartsson	
Kedal 1:46, andel 1/2, lagfaren ägare	Åke Letting	
Kedal 1:105, lagfaren ägare	Bengt Helge Levin	
Kedal 1:6, lagfaren ägare	Nils Håkon Lie	
Kedal 2:221, andel 1/2, lagfaren ägare	Erik Lieng	
Kedal 2:36, andel 1/2, lagfaren ägare		
Kedal 1:89, andel 1/2, lagfaren ägare	Ulla-Britt Lindberg	
Kedal 1:34, lagfaren ägare	Nils Anders Lindberg	
Kedal 2:130, lagfaren ägare	Elisabeth Lindholm	
Kedal 2:134, andel 1/2, lagfaren ägare	Elisabeth Lindström	
Kedal 2:134, andel 1/2, lagfaren ägare	Åke Lindström	
Kedal 2:125, andel 1/2, lagfaren ägare	Maria Pilar Lopetegui Echeverria	
Kedal 2:121, andel 1/2, lagfaren ägare	Oddbjörn Helmer Loranger	
Kedal 2:121, andel 1/2, lagfaren ägare	Karin Marie Loranger	
Kedal 2:75, lagfaren ägare	Lars Lorenz	
Kedal 2:244, andel 1/2, lagfaren ägare	Jan Erik Lund	

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Anm., ombud, närvaro vid sammanträde mm
Kebal 2:218, andel 1/2, lagfaren ägare	Jan Oliver Lundberg	
Kebal 2:218, andel 1/2, lagfaren ägare	Greta Linnea Lundberg	
Kebal 2:141, andel 1/2, lagfaren ägare	Allan Peter Lundin	
Kebal 2:141, andel 1/2, lagfaren ägare	Ulla Ann-Cathrine Lundin	
Kebal 2:117, lagfaren ägare	Joachim Lyng-Olsen	
Kebal 1:89, andel 1/2, lagfaren ägare	Anna Margareta Längner	
Kebal 2:158, andel 3/10, lagfaren ägare	Ylva Lövgren	
Kebal 2:42, andel 1/4, lagfaren ägare	Arne Magnusson	
Kebal 2:42, andel 1/4, lagfaren ägare	Lennart Magnusson	
Kebal 2:42, andel 1/4, lagfaren ägare	Ulf Magnus Gunnar Magnusson	
Kebal 2:51, andel 1/2, lagfaren ägare	Karin Magnusson	
Kebal 2:126, lagfaren ägare	Arne Magnusson	
Kebal 2:51, andel 1/2, lagfaren ägare	Gert Magnusson	
Kebal 2:85, andel 1/2, lagfaren ägare	Irene Ragnhild Yvonne Malmberg	
Kebal 2:135, andel 1/2, lagfaren ägare	Glenn Martindahl	
Kebal 2:135, andel 1/2, lagfaren ägare	Aivy Martindahl	
Kebal 1:120, lagfaren ägare	Malin Anna Helena Molker	
Kebal 2:146, andel 1/2, lagfaren ägare	Ali Moosavi Far	
Kebal 2:40, lagfaren ägare	Bengt Moosberg	
Kebal 2:39, lagfaren ägare	Sven Moosberg	
Kebal 1:52, andel 1/5, lagfaren ägare	Monika Kathrine Mortensen Sveen	
Kebal 2:222, andel 1/2, lagfaren ägare	Tove Myrland	
Kebal 2:98, andel 1/2, lagfaren ägare	Geir Möllhaug	
Kebal 2:98, andel 1/2, lagfaren ägare	Hege Möllhaug	
Kebal 1:33, andel 1/2, lagfaren ägare	Rommen Anne Nielsen	
Kebal 2:139, lagfaren ägare	Sören Nilsson	
Kebal 2:231, andel 1/2, lagfaren ägare	Torkel Norda	
Kebal 1:84, lagfaren ägare	Lars Nordbö	
Kebal 1:44, lagfaren ägare	Lars Nördén	
Kebal 2:63, lagfaren ägare	Stein Jack Einar Nordvold	
Kebal 2:73, andel 1/2, lagfaren ägare	Geir Norman-Pedersen	
Kebal 2:73, andel 1/2, lagfaren ägare	Ina Norman-Pedersen	
Kebal 1:96, andel 1/2, lagfaren ägare	Hans Albert Norrström	
Kebal 2:100, andel 1/2, lagfaren ägare	Helga Nyhus	
Kebal 2:100, andel 1/2, lagfaren ägare	Stein Georg Nyhus	
Kebal 2:101, andel 3/4, lagfaren ägare	Tom Ognedal	
Kebal 2:56, lagfaren ägare	Bengt Arne Olsson	
Kebal 1:35, andel 1/2, lagfaren ägare	Ingrid Olsson	
Kebal 1:35, andel 1/2, lagfaren ägare	Håkan Olsson Db	
Kebal 1:95, andel 1/4, lagfaren ägare	Dag Palmblad	
Kebal 2:223, lagfaren ägare	Palmblad Fastighetsutveckling I Strömstad AB	Sökande
Kebal 2:224, lagfaren ägare		
Kebal 2:225, lagfaren ägare		
Kebal 2:226, lagfaren ägare		
Kebal 2:227, lagfaren ägare		
Kebal 2:232, lagfaren ägare		
Kebal 1:102, lagfaren ägare	Peterson Seffle AB:S Personalstiftelse	
Kebal 2:31, lagfaren ägare	Ingrid Petrini	
Kebal 2:41, lagfaren ägare	Lars Petrini	
Kebal 2:171, andel 1/2, lagfaren ägare	Ivar Pettersen	
Kebal 2:200, andel 1/2, lagfaren ägare	Ivar Pettersen	

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Anm., ombud, närvaro vid sammanträde mm
Kebal 2:102, andel 1/2, lagfaren ägare	Tove Pettersen	
Kebal 2:102, andel 1/2, lagfaren ägare	Thor Gunnar Pettersen	
Kebal 2:157, andel 1/2, lagfaren ägare	Lars Pettersson	
Kebal 2:157, andel 1/2, lagfaren ägare	Susanne Pettersson	
Kebal 1:117, andel 1/2, lagfaren ägare	Frithjof Preus	
Kebal 1:117, andel 1/2, lagfaren ägare	Inger Elisabeth Preus	
Kebal 1:78, lagfaren ägare	Georg Raunegger	
Kebal 2:49, andel 1/2, lagfaren ägare	Anders Göran Renzhog	
Kebal 2:49, andel 1/2, lagfaren ägare	Karin Åsa Britta Renzhog	
Kebal 1:81, andel 1/2, lagfaren ägare	Jan Resen	
Kebal 2:196, andel 1/4, lagfaren ägare	Christian Rieker	
Kebal 2:196, andel 1/4, lagfaren ägare	Nina Rieker	
Kebal 2:58, andel 1/2, lagfaren ägare	Asbjörg Hanna Rise	
Kebal 2:216, andel 1/2, lagfaren ägare	Steinar Risnes	
Kebal 2:89, andel 1/2, lagfaren ägare	Cathrine Rosén Olsen	
Kebal 2:89, andel 1/2, lagfaren ägare	Pål Rosén Olsen	
Kebal 2:143, andel 1/2, lagfaren ägare	Staffan Rothelius	
Kebal 2:70, lagfaren ägare	Björn Erik Rudshaug	
Kebal 2:68, lagfaren ägare	Liv Rukin	
Kebal 2:142, andel 1/2, lagfaren ägare	Leif Reidar Ruud	
Kebal 2:160, lagfaren ägare	Greta Rypdal	
Kebal 1:40, andel 1/2, lagfaren ägare	Thomas Rønning Skrolsvik	
Kebal 2:168, lagfaren ägare	Rörteknik I Strömstad AB	
Kebal 2:172, lagfaren ägare		
Kebal 2:173, lagfaren ägare		
Kebal 2:197, lagfaren ägare		
Kebal 2:198, lagfaren ägare		
Kebal 2:201, lagfaren ägare		
Kebal 2:202, lagfaren ägare		
Kebal 2:27, andel 1/3, lagfaren ägare	Lena Sahlin	
Kebal 2:27, andel 1/3, lagfaren ägare	Ingegerd Sahlin	
Kebal 2:151, lagfaren ägare	Jessica Samuelsson	
Kebal 2:103, andel 1/2, lagfaren ägare	Marianne Saxrud	
Kebal 2:103, andel 1/2, lagfaren ägare	Ole Petter Saxrud	
Kebal 1:114, lagfaren ägare	Peter Schulz	
Kebal 2:115, andel 1/2, lagfaren ägare	Marit Sehlmann	
Kebal 1:123, lagfaren ägare	Thomas Selbekk	
Kebal 1:100, lagfaren ägare	Anne-Charlotte Selin	
Kebal 2:133, andel 1/2, lagfaren ägare	Carl Bertil Hjalmar Senneryd	
Kebal 2:133, andel 1/2, lagfaren ägare	Ingalill Alice Senneryd	
Kebal 2:171, andel 1/2, lagfaren ägare	Helena Sigvardsson	
Kebal 2:200, andel 1/2, lagfaren ägare		
Kebal 1:43, andel 1/2, lagfaren ägare	Lars Evert Sjögren	
Kebal 1:43, andel 1/2, lagfaren ägare	Britt-Marie Sjögren-Hägg	
Kebal 1:5, lagfaren ägare	Manuel Sjögrens Dödsbo	
Kebal 2:84, andel 1/2, lagfaren ägare	Harald Sjölsnäs	
Kebal 2:84, andel 1/2, lagfaren ägare	Tove Sjölsnäs c/o Halald Sjölsnäs	
Kebal 2:37, lagfaren ägare	Anna Kristina Skjevesland c/o Nordea	
Kebal 1:48, lagfaren ägare	Aadne Skolt	

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Anm., ombud, närvaro vid sammanträde mm
Kebal 2:118, lagfaren ägare	Cathrine Solberg	
Kebal 2:71, lagfaren ägare	Gran Sparebank	
Kebal 1:59, lagfaren ägare	Rygge Vaaler Sparebank	
Kebal 2:196, andel 1/2, lagfaren ägare	Emma Stang	
Kebal 1:115, lagfaren ägare	Else Steenberg Barth	
Kebal 1:45, lagfaren ägare	Helna Amalia Ingrid Katarina Stenberg	
Kebal 2:104, andel 1/2, lagfaren ägare	Per Stenhammar	
Kebal 2:217, lagfaren ägare	Karin Ann-Britt Stensson	
Kebal 1:125, lagfaren ägare	Kristina Stenstedt	
Kebal 1:60, lagfaren ägare	Vera Stephensen	
Kebal 2:234, andel 1/2, lagfaren ägare	Henrik Stigberg	
Kebal 2:106, andel 1/3, lagfaren ägare	Tävje Andreas Strömme	
Kebal 2:106, andel 1/3, lagfaren ägare	Eva Wenche Strömme	
Kebal 2:106, andel 1/3, lagfaren ägare	Petter Alexander Strömme	
Kebal 2:97, lagfaren ägare	Strömstad Golfklubb	
Kebal 1:113, lagfaren ägare	Strömstads Kommun	
Kebal 2:96, lagfaren ägare		
Norrkärr 1:50, lagfaren ägare		
Kebal 1:96, andel 1/2, lagfaren ägare	Helena Elisabeth Sund	
Kebal 1:109, lagfaren ägare	Maria Elisabet Sund	
Kebal 2:199, lagfaren ägare	Mona Sunde Kristiansen	
Kebal 2:55, andel 1/2, lagfaren ägare	Bo Sundell	
Kebal 2:74, andel 1/4, lagfaren ägare		
Kebal 2:74, andel 1/2, lagfaren ägare	Bengt-Olof Sundell	
Kebal 2:76, andel 1/3, lagfaren ägare		
Kebal 2:76, andel 1/3, lagfaren ägare	Anders Sundell	
Kebal 1:98, lagfaren ägare	Erik Sundell	
Kebal 2:76, andel 1/3, lagfaren ägare	Johan Sundell	
Kebal 1:52, andel 4/5, lagfaren ägare	Knut Andreas Sveen	
Kebal 2:212, andel 1/2, lagfaren ägare	Wenche Swensen	
Kebal 1:122, lagfaren ägare	Mohasina Syed	
Kebal 2:241, lagfaren ägare	Gunnar Säborg	
Kebal 2:145, lagfaren ägare	Ivar Sörfonden	
Kebal 2:169, andel 1/2, lagfaren ägare	Peter Tallberg	
Kebal 2:240, andel 1/2, lagfaren ägare	Jan Ove Tangen	
Kebal 2:240, andel 1/2, lagfaren ägare	Tove I Tangen	
Kebal 2:77, andel 1/2, lagfaren ägare	Gunilla Tessmann	
Kebal 2:77, andel 1/2, lagfaren ägare	Anders Tessmann	
Kebal 1:92, andel 1/2, lagfaren ägare	Per Thorsell	
Kebal 1:92, andel 1/2, lagfaren ägare	Ulf Thorsell	
Kebal 2:229, andel 1/2, lagfaren ägare	Ulrika Tibblin	
Kebal 2:229, andel 1/2, lagfaren ägare	Terje Tollefsen	
Kebal 1:41, lagfaren ägare	Inger Elisabet Torfman Aronsson	
Kebal 2:143, andel 1/2, lagfaren ägare	Anna Trogen	
Kebal 2:90, lagfaren ägare	Elisabeth Tysklind	
Kebal 1:93, lagfaren ägare	Arne Sören Tålsgård	
Kebal 2:212, andel 1/2, lagfaren ägare	Anne Undheim	
Kebal 2:242, andel 1/2, lagfaren ägare	Norma Utvik	
Kebal 2:242, andel 1/2, lagfaren ägare	Arnold Utvik	
Kebal 2:62, andel 1/2, lagfaren ägare	Lars Erik Verner	
Kebal 2:62, andel 1/2, lagfaren ägare	Åsa Maria Verner	

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Anm., ombud, närvaro vid sammanträde mm
Kebal 2:66, lagfaren ägare	Vibeke Vestgård	
Kebal 1:108, lagfaren ägare	Karin Vidnes	
Kebal 2:91, lagfaren ägare	Inga Merethe Vik	
Kebal 1:124, lagfaren ägare	Olof Vikström	
Kebal 2:137, andel 1/2, lagfaren ägare	Mats Viktorsson	
Kebal 2:137, andel 1/2, lagfaren ägare	Tomas Göte Viktorsson	
Kebal 1:17, andel 1/3, lagfaren ägare	Eva Gunilla Vilhelmsson	
Kebal 1:17, andel 1/3, lagfaren ägare	Katarina Vilhelmsson	
Kebal 2:79, andel 1/2, lagfaren ägare	Christina Gabriella von Daeme	
Kebal GA:2	Kebals Vägförening c/o Åke Lindström	
Kebal 2:150, lagfaren ägare	Steffen Westgaard	
Kebal 1:54, lagfaren ägare	Berit Wettergren	
Kebal 1:80, lagfaren ägare	Anders Wickbom	
Kebal 1:27, andel 1/2, lagfaren ägare	Gunnar Wickbom	
Kebal 1:17, andel 1/3, lagfaren ägare	Anders Wilhelmson	
Kebal 1:95, andel 3/4, lagfaren ägare	Karin Wilméus-Palmblad	
Kebal 1:61, lagfaren ägare	Ann Vogel	
Kebal 1:42, andel 1/2, lagfaren ägare	Jan Vogel	
Kebal 1:42, andel 1/2, lagfaren ägare	Lars Vogel	
Kebal 1:62, andel 1/2, lagfaren ägare	Marie Vogel	
Kebal 1:62, andel 1/2, lagfaren ägare	Per Vogel	
Kebal 2:154, lagfaren ägare	Margit Wäppling	
Kebal 1:79, andel 1/2, lagfaren ägare	Anne-Lise Yttervik Johansson	
Kebal 2:119, lagfaren ägare	Siv Inger Åkesson	
Kebal 2:44, lagfaren ägare	Anna Åsén	
Kebal 1:81, andel 1/2, lagfaren ägare	Elisabeth Ökern Resen	
Kebal 2:95, andel 13/25, lagfaren ägare	Anne-Siiri Öyasäter	

Underrättelse

2007-11-12

Ärendenummer

0074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Strömstads golfklubb

Kebals vägförening

Ärende

Anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:97 och Kecal ga:2

Kommun: Strömstad

Västra Götalands län

Yrkande

I samband med avstyckning av en exploateringsfastighet skall behandlas frågan om anslutning av denna till Kecal vägförenings väg (Kecal ga:2). Med anledning härav tillskrivs parterna inför den fortsatta hanteringen av frågan.

Överenskommelse

Ett "Letter of intent" har inlämnats där Strömstads golfklubb och Kebals vägförening ingått överenskommelse om hur den rättsliga och ekonomiska regleringen av vägfrågan mm avses hanteras efter att avstyckning av exploateringsfastigheten skett. Den är dock inte en överenskommelse som kan ligga till grund för beslut av Lantmäteriet om andel i Kecal ga:2.

Ev överenskommelse bör ingå i förrättningen direkt mellan Kebals vägförening och ägaren av området (Strömstads golfklubb alt ny ägare (exploatör)) där villkoren för anslutning regleras. Den kan göras före eller efter avstyckning av exploateringsfastigheten.

Omprövning

Det finns 3 olika alternativ att reglera rätt till väg som utgör gemensamhetsanläggning enligt följande:

Alt A. överenskommelse ingås enl 43 § Anläggningslagen

Alt B. anslutning av ny fastighet enl 42 a § anläggningslagen

Alt C. omprövning av Kecal ga:2 för anslutning av nya fastigheter och ev utökning av denna med nya vägar/grönområde.

Ersättning

För anslutningen skall betalas ersättning. Ersättningsbeslut kan grundas på en överenskommelse. Är parterna inte överens om ersättning beslutar lantmäteriet efter utförd utredning.

Utökning av Kecal
ga:2

En utökning av Kecal ga:2 med det nya planområdets interna vägnät samt grönområde förutsätter omprövning av Kecal ga:2 där samtliga ägare till deltagande fastigheter då är sakägare. En sådan åtgärd kan i det här fallet te sig onödigt kostsam jämfört med nyttan. Alternativet

är att göra en separat ga enbart med de nya bostadsfastigheterna som deltagande fastigheter. Någon större orättvisa eller olägenhet med detta torde knappast föreligga. Det går ju då alltid ta upp frågan utökning av Kegal ga:2 vid ett senare tillfälle, exempelvis vid omprövning av annan anledning.

Parternas mening om detta i nämnda Letter of intent har noterats men frågan bör ytterligare diskuteras innan slutgiltig ställning tas.

Vid en omprövning där det är fråga enbart om inträde för fastighet i befintlig gemensamhetsanläggning företräder samfällighetsföreningen medlemmarna genom styrelsen..

Förslag

Överenskommelsen/beslutet skall innehålla 1 alt 2 delar nämligen;

1. Exploateringsfastigheten inträder i Kegal ga:2 med full andel för varje tomt (3 alt 5 beroende på fritid alt permanentbostad) och ersättning som skall betalas härför.
2. Ev omprövning av Kegal ga:2 för utökning av denna med vägar och grönområde inom det nya planområdet. Här förutsätts ingen ersättning för utförda anläggningar eller utrymme utgå.

Åtgärden under punkt 1 kan ske enl något av alternativen A, B, C ovan. Vilken som väljs avgörs senare.

Åtgärden under punkt 2 kan ske enbart genom omprövning, alt C.

Lantmäterikostnaderna skall i sin helhet betalas av ägaren till exploateringsfastigheten.

Besked

Besked från parterna önskas om följande;

Ang ersättning för åtgärd enl punkt 1. Är ni överens om ersättningen eller skall lantmäteriet besluta utan stöd av överenskommelse?

Observera att om en fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning som avser väg tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftkostnaderna, är fastighetens ägare skyldig att till samfälligheten utge skälig ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ändrade användningen. Ersättning för sådana merkostnader är en fråga mellan samfälligheten och fastighetsägaren och kan således inte hanteras i förrättningen. Lantmäteriet kan naturligtvis bistå med rådgivning om parterna så önskar.

Synpunkter på åtgärden enl punkt 2. För exploateringsfastigheten (tomtagarna) torde det i huvudsak sakna betydelse vilket alternativ som väljs. Hur ser Kebals vägförening på frågan? Har vägförening

krav på att Kebab ga:2 skall utökas med lokalvägar och grönområde inom den nya detaljplanen och i så fall vilka skäl som åberopas härför?

Vänliga hälsningar

LL

Sändlista

Kebals vägförening, C/o Anders Ekström
Strömstads golfklubb, C/o Allan Josefsson

Strömstad 2008-01-10

Strömstads Kommun
att Sören Eriksson

STRÖMSTADS KOMMUN Miljö- och byggnämnden
2008-01-10
Dnr:

Med anledning av möte den 6 augusti 2007

Vid vårt möte den 6 augusti tog vi som representanter för
Kebab Väg förening upp ett antal frågor som vi fortfarande
väntar svar på enligt följande:

Strömstads Kommun är lagfaren ägare till fastigheterna
Kebab 2:96 och 1:113, tidigare 2:3 och 1:3, med upplätker.
Vid fastställande av byggnadsplan, för 2:3 fastställd 1962-09-24
och för 1:3 fastställd 1964-01-16, anges att ägaren skall upplåta
allmän platsmark utan ersättning, ett förordnande enligt
113 § Byggnadslagen. Upplåtelser till Kebab Väg förening och dess medlemmar.

Vid mötet tog vi upp frågan rörande denna upplåtna allmänningen
angående ägandet i framtiden av upplåten mark, skiftet
av kommunens mark - de upplåtna allmänningarna på
2:96 och 1:113.

Vidare angående upprättning efter trädfallning efter
Båterkrägen - snett mot Tennistrycken-röjning som kommun utfört.
Vidare angående Götumusskylten i korsningen Båterkrägen -
Pötravägen, medhållning av skylten.

Kebab Väg förening noterar snarast bered i dessa frågor
då medlemmar i föreningen berörs om röjning på kommunens upplåtna mark.
Strömstad som orar
Kebab Väg förening

Anders Forsström, Box 45025, 10430 Stockholm TEL 08-7917917

Underrättelse 2

Sändlista, se nedan

2008-01-24

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Ärende Anläggningsåtgärd och avstyckning berörande Kebab 2:97 och Kebab ga:2

Kommun: Strömstad

Västra Götalands län

Saken Återkommer i ärendet med frågan om inträde/omprövning av Kebab ga:2 med anledning av fastighetsbildning för genomförande av den nya detaljplanen för Kebab 2:97 (Strömstad golfklubb).

En exploateringsfastighet omfattande planområde har nu bildats (Kebab 2:223) och skall nu beslutas om delaktigheten i Kebab ga:2 mm.

Ägare Ny ägare av exploateringsfastigheten är:

Palmblad fastighetsutveckling i Strömstad AB u.b.v.
Delsjövägen 5B, 412 66 Göteborg.

Kontaktperson: Dag Palmblad, 031-233100, 0707-831000

Underrättelse 2007-11-12 Lantmäterimyndigheten har i underrättelse till parterna redogjort för ärendet och för olika alternativ till lösning.

Yrkande Dag Palmblad har föreslagit följande:

- exploateringsfastigheten inträder i Kebab ga:2 (alt A eller B enl und 2007-11-12) med andel för 12 tomter med ersättning för andel i utförande om 40.000:-/tomt, eller totalt 480.000:-.
- en separat gemensamhetsanläggning inrättas enbart för fastigheterna inom planområdet för förvaltning av det "interna" lokalgatorna och "egna" grönområdet mm.

Besked Vägförningens synpunkter på förslaget önskas.

Mvh

Sändlista

Kebab's vägförning, C/o Anders Ekström

Palmblad fastighetsutveckling., C/o Dag Palmblad

Lenman Lennart

Från: Dag Palmblad [palmblad@robus.se]

Skickat: den 11 april 2008 16:08

Till: Lenman Lennart

Ämne: RE: Kecal ga:2

Hej Lennart, jag har gått igenom detta med min advokat och jag har läst vägföreningens styrelse protokoll och finner deras krav orimliga.

Jag har betalt 180.000 sek för slitage vilket inte är en lantmäteriifråga.

Letter of intent är inget bindande avtal och en stämning av Golfklubben kan göras på underlag av ett letter of intent.

Jag kommer inte att släppa in mina vägar i deras vägförening, det skall vara en egen gemensamhets anläggning.

Den allmänna plats mark jag har och den bit jag bett att få köpa till av kommunen kommer inte att lämnas över till vägföreningen.

Det andelstal vi skall gå in med beror på om vi är sommarboende 3 andelar vinterboende 5 andelar.

Priset för att ansluta toternas GA till vägföreningen skall LM avgöra utan att blanda in ett letter of intent utan värde.

Med vänliga hälsningar

Dag Palmblad

-----Original Message-----

From: Lenman Lennart [mailto:Lennart.Lenman@lm.se]

Sent: den 3 mars 2008 11:02

To: Dag Palmblad

Subject: SV: Kecal ga:2

Har bara adressen:

Kebals Vägförening
c/o Anders Ekström
Box 450 25
104 30 STOCKHOLM

/LL

Från: Dag Palmblad [mailto:palmblad@robus.se]

Skickat: den 3 mars 2008 09:42

Till: Lenman Lennart

Ämne: RE: Kecal ga:2

Jag skall ta kontakt med vägföreningen innan jag måste betala den faktura på 180.000 kr för slitage. Jag har ingen kontakt person

Mer än ett namn på Anders någon ting.

Med vänliga hälsningar

Dag P

-----Original Message-----

From: Lenman Lennart [mailto:Lennart.Lenman@lm.se]

Sent: den 3 mars 2008 08:47

To: Dag Palmblad

Subject: SV: Kecal ga:2

Anläggningslagen som är tillämplig här innebär att Lantmäteriet kan besluta utan att parterna är överens. Vad gäller ersättning finns särskilda bestämmelser

som Lantmäterimyndigheten har att tillämpa i det fall parterna inte är överens. Var och en får då argumentera för sin sak och inge yrkande om vilken ersättning som skall utgå. Det är dock inte nödvändigt utan man kan ju överlåta åt Lantmäteriet att göra en officialvärdering och besluta om ersättning utan att någon yrkat på särskilda belopp.

Har du lämnat ett "bud" på anslutning till ga:2 med 40.000:- tomt och överenskommelse om beloppet saknas så måste Lantmäteriet ändå göra en officialvärdering. Kommer den fram till ett lägre belopp än 40.000:- så kommer ju beslutet om ersättning att bli 40.000:-. Hamnar LM:s värdering över 40.000:- så blir de det beloppet som blir beslutad ersättning.

OBS. Erat "letter of intent" kan ju tolkas som en sorts överenskommelse med de innehåller förutom anslutningsersättningen 40.000:- ytterligare villkor om slitageersättning och återställande. Villkoren vad gäller slitageersättning och återställande kan inte tas in i LM:s beslut om inträde i ga:2. Handlingen är således inte en formell överenskommelse på vilken Lantmäteriet kan grunda ett beslut om ersättning men den är ju ändå en handling som parterna kan vara bundna av.

Du har svarat att du vill ha en egen ga för anslutningsvägarna inom planområdet, det är ok.

Återstår innan jag beslutar vad du vill när det gäller ersättningen. Det har ju ingåtts ett avtal med föreningen om att ersättning för inträde i ga:2 skall utgå med 40.000:-/tomt - om du inte yrkar på att det beloppet skall betalas så är det ju i strid med "avtalet"?

O.s.a

Lennart Lenman

Från: Dag Palmblad [mailto:palmblad@robus.se]

Skickat: den 2 mars 2008 14:28

Till: Lenman Lennart

Ämne: RE: Kecal ga:2

Hej Lennart, Jag har bara fått en räkning av Vägföreningen på 180.000 sek. Ingen har hört av sig och jag har inte hört av mig till dem.

Jag håller fast vid mitt önskemål om att bilda en egen GA med vägen samt behålla Kecal 2:223 i Mitt bolag åtminstone tills det finns en vettig vägförening i Kecal.

En fråga jag skulle vilja veta mer om är vad innebär Beslut utan stöd av överenskommelse?

Med vänliga hälsningar

Dag Palmblad

-----Original Message-----

From: Lenman Lennart [mailto:Lennart.Lenman@lm.se]

Sent: den 29 februari 2008 10:52

To: palmblad@robus.se

Subject: Kecal ga:2

Hej!

Jag har inte fått någon reaktion på min underrättelse 2008-01-24 till parterna från Kecal vägförening.

Har några resonemang förts direkt mellan er om hur lösningen skall se ut?

Om det ankommer på mig att lösa frågan så får vi väl gå vidare och meddela beslut (utan stöd av överenskommelse).

Fråga: Ditt förslag till lösning enl redovisning i min underrättelse 2008-01-24, är det också den lösning som du vill gå vidare med som ett yrkande?

Mvh Lennart Lenman

Lantmäteriet
Södra hamngatan 4
452 30 Strömstad
mailadr: lennart.lenman@lm.se
Tel dir 0526-68823, mob 0702 658823
Fax 0526 68829

KEBALS VÄGFÖRENING

c/o Anders Ekström

Box 45025

104 30 Stockholm

Tel 08-791 79 17

Lantmäterimyndigheten

Förrättningslantmätare Lennart Lenman

Södra Hamngatan 4

452 30 Strömstad

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Strömstad 2008-03-19

2008 -03- 26

Ärendenummer O 074725Dnr. 074725

Kebals Vägförenings styrelse har vid sammanträde 2008-03-18 beslutat att kvarstå vid och vidhålla sin inställning i enlighet med ingånget avtal med Strömstads Golfklubb vilket är Alt C enligt Lantmäteriets underrättelse per 2007-11-12.

Strömstads Golfklubb har sålt exploateringsfastigheten 2:223, del av Kegal 2:97, till exploatören med dessa givna förutsättningar, vilka villkor exploatören accepterat gentemot Golfklubben och Vägföreningen.

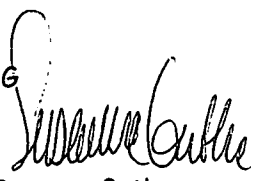
Detta innebär således, Alt C, en omprövning av Kegal ga:2 för anslutning av nya fastigheter, 12 st, och en utökning av Kegal ga:2 med nya vägar och grönområden. Vägar och övrig mark på Kegal 2:223 efter avstyckning av 12 tomter skall exploatören överlämna till Kebals Vägförening utan rätt till ersättning. Exploatören skall svara för samtliga kostnader för detta inklusive lantmåteriförrättningar.

Vägföreningens sakska! för detta är dels grunderna för tillkomsten av Kebals Vägförening från 1968 när Båtvikens förening införlivades vid exploatering av Gränges- och Pölseviks områdena i V!gföreningen, dels vad som anges i detaljplan för del av Kegal 2:97, genomförandebeskrivning, daterad 2007-03-08, Bo-Hus-Plan AB, sid 2 "Ansvarsfördelning" - "Så snart vägar och dagvattenledningssystemet inom området är färdigställda skall exploatören ta initiativ till att dessa och övrig allmän platsmark genom lantmåteri förrättning överlämnas till Kebals V!gförening för framtida skötsel och underhåll. Exploatören skall härvid svara för förrättningskostnaderna". Dels Strömstads Kommuns anvisningar för exploatering och bildande av samfälligheter för bl a vägar och platsmark.

Kebals V!gförening och dess medlemmar inkluderar idag samtliga infarts- och tillfartsvägar till exploateringsfastigheten och Kebals Golfklubb är sedan tidigare medlem av V!gföreningen och att då byta ut ett antal fastigheter inom området och låta dessa bilda en egen gemensamhetsanläggning sticker mot V!gföreningens principer. Dessa förutsättningar var enligt ovan givna på förhand vid exploatörens förvärv av Kegal 2:223, då del av Kegal 2:97.

Strömstad som ovan

KEBALS VÄGFÖRENING



Anders Ekström / e.u. Susanne Gutke

Underrättelse

2008-03-27

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Till

Kebals vägförening

Palmblad fastighetsutveckling AB

Ärende Inrättande av lokalvägar och grönområde som gemensamhetsanläggning alt omprövning av Kebal ga:2, Kebals vägförening.

Kommun: Strömstad

Synpunkter Kebals vägförening har inkommit med invändningar mot Lantmäterimyndighetens, (LM:s) förslag till beslut enligt underrättelse 2008-03-20. Skrivelse översändes till Palmblad för kännedom.

"Yrkande" Som framgår av skrivelse begär Kebals vägförening att

- Vägar och grönområden inom planområdet införlivas i gemensamhetsanläggningen Kebal ga:2, som förvaltas av Kebals vägförening.

Som stöd härför åberopas bla "ingånget avtal" vilket då antas avse "Letter of intent" från 2007-11-02.

Överenskommelse Som jag förut nämnt är ovan nämnda "Letter of intent" inte en sådan överenskommelse som Lantmäteriet kan grunda beslut i strid mot någon sakägares yrkande.

Härtill kommer att det inte är samfällighetsföreningen som företräder medlemmarna i Kebals vägförening i en fråga om ändring/utökning av gemensamhetsanläggningen, Kebal ga:2.

Det innebär att giltig överenskommelse i förrättningen saknas på vilket Lantmäterimyndigheten kan grunda ett beslut.

Upplysningar Det innebär dock inte att "avtalet" kan ha rättsverkningar mellan parterna men det är ingen fråga för lantmäterimyndigheten.

Kebals vägförening är inte sakägare i förrättningen vad avser prövning av frågan om inrättande av lokalvägar och grönområde inom detaljplanen (Kebal 2:223) som gemensamhetsanläggning.

Samfällighetsförening har efter beslut av föreningsstämma rätt att påkalla anläggningsförrättning som angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.

Lantmäteriet skall alltid pröva frågan om gemensamhetsanläggningens tillåtlighet med beaktande av de allmänna intressena. Detta sker genom prövning av villkoren i 8–11 §§.

Samråd med Miljö- och byggnadsnämnden, Mbn För denna prövning, skall LM samråda med, i det här fallet, Mbn. Mbn har sålunda rätt att för sin bevakning av allmänna intressen föra talan mot anläggningsbeslut (30 §). BN har dessutom i vissa fall vetorätt enligt 23 § (knappast aktuellt här).

Fortsatt handläggning På grund av vad som framkommit bör samråd ske med Mbn innan beslut meddelas.

Samrådsskrivelsen bifogas för kännedom.

Det innebär att ett beslut i ärendet kommer att invänta Mbn:s yttrande.

Synpunkter Har ni synpunkter på ovanstående är ni välkomna att höra av er.

Mvh

∠ ∠

Lennart Lenman

Samråd

2008-03-27

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Strömstads kommun

Miljö- och byggnadsnämnden

452 80 Strömstad

Ärende	Inrättande av lokalvägar och grönområde som gemensamhetsanläggning alt omprövning av Kecal ga:2, Kecal vägförening.
	Kommun: Strömstad Västra Götalands län
Begäran	Lantmäterimyndigheten begär samråd enligt 23 § Anläggningslagen med Miljö- och byggnadsnämnden om rubricerad åtgärd.
Sökande	Palmblad fastighetsutveckling AB ägare av exploateringsfastigheten Kecal 2:223.
Detaljplan	Ny detaljplan (bil 1) har upprättats för ett område på Kecal 2:97 (intill golfbanan). En exploateringsfastighet, Kecal 2:223, har bildats omfattande planområdet.
Saken	Fråga är nu om: 1. Dels anslutning av de 12 blivande bostadsfastigheterna till gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2 som förvaltas av Kecal vägförening (som ger tillgång till utfartsvägen ut till allmänna vägen) 2. Dels inrättande av lokalgator och grönområde inom planområdet som gemensamhetsanläggning Samrådet avser åtgärden under punkt 2.
Yrkande, punkt 2	Palmblad fastighetsutveckling AB har yrkat att en separat gemensamhetsanläggning inrättas för lokalgatorna och grönområdet inom detaljplan för de blivande 12 bostadsfastigheterna inom planen som deltagande fastigheter. Kecal vägförening har yttrat sig och begär att de aktuella lokalgatorna och grönområdet inom detaljplanen införlivas i Kecal ga:2, se bil 2.

Lantmäteriets pre-
bedömning

Att inrätta en separat gemensamhetsanläggning omfattande lokal-
gator och grönområde inom planområdet berör enbart de 12
bostadstomterna (exploatören).

En utökning av gemensamhetsanläggningen Kebal ga:2 med de
aktuella lokalgatorna och grönområdet förutsätter en omprövning av
Kebal ga:2. Det är en betydligt mera omfattande förrättningsåtgärd
där samtliga deltagande fastigheter i Kebal ga:2 är sakägare i
förrättning.

(Åtgärd under punkt 1: I fråga om anslutning av de 12 bostadsfastig-
heterna till Kebal ga:2 företräder Kebals samfällighetsförening de
deltagande fastigheterna i ga:2.)

Vilket av de 2 alternativen som väljs, utökning av Kebal ga:2 alt
bildande av en separat gemensamhetsanläggning, torde i huvudsak
sakna betydelse för fastighetsägarna som ingår i Kebals vägförening
liksom de blivande ägarna till de 12 nya bostadsfastigheterna. Skötseln
av lokalgatorna och grönområdet inom det nya planområdet kräver
knappast någon särskild omfattande verksamhet där det skulle vara
en fördel med en samverkan om väghållningen i en "större"
vägförening. Lokalgatorna får här närmast ses som angöringsvägar
som de närmast berörda fastighetsägarna bör kunna tillåtas svara för
själva, om de så önskar. Nackdelen skulle möjligen kunna vara att
ägarna till de 12 bostadsfastigheterna får vara med i 2 kollektiv men
det behöver nödvändigtvis inte alltid vara en nackdel. Inget har heller
framkommit som tyder på att val av alternativ synes ha någon särskild
betydelse med hänsyn till de allmänna intressena.

Lantmäteriets
handläggning

LM skall alltid pröva frågan om gemensamhetsanläggningens tillåtlighet
med beaktande av de allmänna intressena. Detta sker genom prövning av
villkoren i 8–11 §§ anläggningslagen. För denna prövning, skall Lantmäteriet
samråda med de administrativa myndigheter och andra, som har ett
väsentligt intresse i saken (21 §). Bland de administrativa myndigheterna
intar Mbn (och LSt) en särställning. Mbn och i vissa fall LSt har sålunda rätt
att för sin bevakning av allmänna intressen föra talan mot anläggningsbeslut
(30 §). BN har dessutom i vissa fall vetorätt enligt 23 § (torde ej komma i
fråga här).

Samråd

Ärendet översändes härmed till Mbn för samråd om åtgärden
redovisad under punkt 2 ovan.

Mvh


Lennart Lenman

KEBALS VÄGFÖRENING

c/o Anders Ekström

Box 45025

104 30 Stockholm

Tel 08-791 79 17

Lantmäterimyndigheten

Förrättningslantmätare Lennart Lenman

Södra Hamngatan 4

452 30 Strömstad

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Strömstad 2008-03-19

2008 -03- 2 6

Ärendenummer O 074725

Dnr.....

Kebals Vägförenings styrelse har vid sammanträde 2008-03-18 beslutat att kvarstå vid och vidhålla sin inställning i enlighet med ingånget avtal med Strömstads Golfklubb vilket är Alt C enligt Lantmäteriets underrättelse per 2007-11-12.

Strömstads Golfklubb har sålt exploateringsfastigheten 2:223, del av Kegal 2:97, till exploatören med dessa givna förutsättningar, vilka villkor exploatören accepterat gentemot Golfklubben och Vägföreningen.

Detta innebär således, Alt C, en omprövning av Kegal ga:2 för anslutning av nya fastigheter, 12 st, och en utökning av Kegal ga:2 med nya vägar och grönområden. Vägar och övrig mark på Kegal 2:223 efter avstyckning av 12 tomter skall exploatören överlämna till Kebals Vägförening utan rätt till ersättning. Exploatören skall svara för samtliga kostnader för detta inklusive lantmateriförrättningar.

Vägföreningens sakskäl för detta är dels grunderna för tillkomsten av Kebals Vägförening från 1968 när Båtvikens förening införlivades vid exploatering av Gränges- och Pölseviks områdena i Vägföreningen, dels vad som anges i detaljplan för del av Kegal 2:97, genomförandebeskrivning, daterad 2007-03-08, Bo-Hus-Plan AB, sid 2 "Ansvarsfördelning" - "Så snart vägarna och dagvattenledningssystemet inom området är färdigställda skall exploatören ta initiativ till att dessa och övrig allmän platsmark genom lantmäteri förrättning överlämnas till Kebals Vägförening för framtida skötsel och underhåll. Exploatören skall härvid svara för förrättningskostnaderna". Dels Strömstads Kommuns anvisningar för exploatering och bildande av samfälligheter för bl a vägar och platsmark.

Kebals Vägförening och dess medlemmar inkluderar idag samtliga infarts- och tillfartsvägar till exploateringsfastigheten och Kebals Golfklubb är sedan tidigare medlem av Vägföreningen och att då byta ut ett antal fastigheter inom området och låta dessa bilda en egen gemensamhetsanläggning sticker mot Vägföreningens principer. Dessa förutsättningar var enligt ovan givna på förhand vid exploatörens förvärv av Kegal 2:223, då del av Kegal 2:97.

Strömstad som ovan
KEBALS VÄGFÖRENING



Anders Ekström / e.u. Susanne Gutke

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

KEBALS VÄGFÖRENING

c/o Anders Ekström

Box 45025

104 30 Stockholm

Tel 08-791 79 17

2008 -05- 0 8

Dnr.....

Lantmäterimyndigheten

Södra Hamngatan 4

452 30 Strömstad

Strömstad 2008-05-05

Ärendenummer 0 074725

Inrättande av lokalvägar och grönområde inom Kebal ga:2, Kebals vägförening.

Komplettering till tidigare yttrande i ärendet med vägföreningens begäran om att vägar och grönområden inom Kebal 2:223 införlivas i Kebal ga:2.

Vägföreningen hänvisar till 2007-10-13 dels lagakraftvunnet beslut rörande detaljplan för del av Kebal 2:97 m fl dels lagakraftvunnet beslut rörande genomförande beskrivning varav framgår följande.

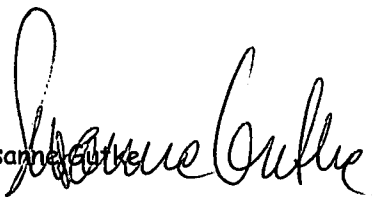
Ansvarsfördelning: "Så snart vägarna och dagvattenledningssystemet inom området är färdigställda skall exploatören ta initiativ till att dessa och övrig patsmark genom lantmäteriförrättning överlämnas till Kebals vägförening (Kebal ga:2) för framtida skötsel och underhåll. Exploatören skall härvid svara för förrättningskostnaderna."

Fastighetsrättsliga frågor: "Exploatören skall initiera särskild lantmäteriförrättning i syfte att överlämna vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar till Kebals vägförening."

Strömstad som ovan

KEBALS VÄGFÖRENING

Anders Ekström / e.u. Susanne Gultke



Miljö- och byggnämnden

2008-06-09 2008-05-22

9

Dnr.....

MBN § 178

Dnr MBN/2008-0513

Kebal ga:2, Kebals vägförening - begäran om samråd.

Sökande: Lantmäterimyndigheten, Södra Hamngatan 4,
452 30 STRÖMSTAD.

Ärendebeskrivning:

Föreligger begäran om samråd, ankomststämplad 2008-03-28.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område.

Miljö- och byggförvaltningens förslag till Miljö- och byggnämndens beslut:

att i enlighet med genomförandebeskrivningen skall vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar överlämnas till Kebals vägförening.

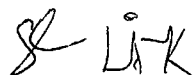
Miljö- och byggnämnden beslutar

att i enlighet med genomförandebeskrivningen skall vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar överlämnas till Kebals vägförening.

Expedieras till:

Lantmäterimyndigheten
Tekniska förvaltningen
Akten.

Justerandes sign



Adress:
Strömstads kommun
Miljö- och byggnämnden
452 80 STRÖMSTAD

Telefon: 0526-196 24 Fax: 0526-191 10
Nämndens E-postadress: mbn@stromstad.se
Kommunens hemsida på internet:
www.stromstad.se

Kallelse

2008-07-17

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

«FirmaTitel»

«Namn» «coAdress»

«Utdelningsadress»

«Extrafält»

«Postadress»

«Fastighet»

Ärende

Anslutning enl 42 a § AL av Kebab 2:223 till Kebab ga:2
Inrättande av gemensamhetsanläggning mm inom den nya
detaljplanen på Kebab 2:97 (numera Kebab 2:223) mm

Kommun: Strömstad

Västra Götalands län

Kallelse

Som sakägare kallas Ni till lantmäterisammanträde.

Dag och tid

12 september 2008

15.00

Plats

Lantmäterimyndighetens kontor i Strömstad, Södra hamngatan 4.

Att behandla

Vid sammanträdet kommer följande att behandlas:

- Anslutning av de 12 blivande bostadsfastigheterna till gemensamhetsanläggningen Kebab ga:2 som förvaltas av Kebals vägförening (som ger tillgång till utfartsvägen ut till allmänna vägen)
- Inrättande av lokalgator, grönområde inom planområdet som gemensamhetsanläggning (frågan om de skall införlivas i Kebab ga:2 eller inrättas som en separat ga för de 12 fast. Inom aktuellt planområde)
- Inrättande av ev övriga gemensamma anläggningar (utom vägar/grönområde) som gem.anläggning (dagvatten?)
- Ev bildande av samfällighetsförening (anta stadgar, utse styrelse mm).
- Fördelning av Lantmäterikostnaderna
- Ev ytterligare plangenomförandefrågor

Viktiga**upplysningar**

Sökande till förrättningen är: Palmblad Fastighetsutveckling I
Strömstad Ab.

Fullmakt

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

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

Uppgiftsskyldighet mm

Ni 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 Ni inte lämnar sådana uppgifter kan Ni bli skadeståndsskyldig mot rättighetshavaren.

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

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

Vid sammanträdet kan kallelse ske till ett nytt sammanträde utan att någon särskild kallelse skickas ut.

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

Lenman Lennart

Till: Dag Palmblad

Ämne: Kecal

Hej!

jag utgår ifrån att kommunen kommer att kräva att du lever upp till vad som överenskommits i exploateringsavtalet och då ser jag ingen möjlighet att avvika ifrån detta. Finns ingen oenighet mellan dig och kommunen om vad ni kommit överens om så blir situationen något knepig. Jag frågar mig då om det är särskilt meningsfullt att i Lantmäteriförrättningen yrka något annat än vad du enl avtalaet åtagit dig gentemot kommunen.

Nåväl, det är som det är.

Kommer inga nya besked jobbar jag vidare utifrån vad parterna så här långt framfört. Det innebär att jag kommer att göra ett förslag till beslut som innebär att vågar, dagvatten och grönområden övergår till Kecal ga:2. Det kommer också att innehåll frågor om ersättning.

Inför slutförande av förrättningen kommer jag att behöva uppgifter om vilka som köpt tomter av dig (som inte ännu lagfarit sina köp). Det kan vi återkomma till senare när det blir dags att skicka ut kallelser.

Mvh Lennart Lenman

Lantmäteriet
Södra hamngatan 4
452 30 Strömstad
mailadr: lennart.lenman@lm.se
Tel dir 0526-68823, mob 0702 658823
Fax 0526 68829

Underrättelse mm

2008-09-18

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Strömstads kommun

Miljö- och Byggnadsnämnden

452 80 Strömstad

Ärende Innrättande av gemensamhetsanläggning mm berörande Kebal 2:224-235 och Kebal ga:2 mfl

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Saken	Denna skrivelse gäller frågan om inrättande av vägar, grönområde, dagvatten och belysning inom detaljplanen över Kebal 2:223 som gemensamhetsanläggning. Oenighet råder om vem som skall förvalta anläggningarna.
Sammanträde	Frågan har diskuterats vid sammanträde med företrädare för Kebals vägförening och Palmblad fastighetsutveckling AB. Parterna kunde inte enas i frågan. Bolaget yrkar att en särskild gemensamhetsanläggning skall inrättas med enbart fastigheterna (12 st) inom planområdet som deltagande fastigheter och att denna förvaltas av en "egen" samfällighetsförening. Kebals vägförening menar att anläggningarna skall införlivas i befintlig gemensamhetsanläggning Kebal ga:2, som förvaltas av förening.
Kommunala beslut mm	Efter samråd har MBN, 2008-05-22, MBN's § 178 beslutat; <i>Att i enlighet med genomförandebeskrivningen skall vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar överlämnas till Kebals vägförening.</i> Enligt exploateringsavtal 2008-01-03 mellan Strömstads kommun och palmblad fastighetsutveckling AB har enl § 4 i avtalet överenskommits om följande; <i>Exploatören skall ansöka om samt stå för alla kostnader i samband med den aktuella fastighetsbildningen samt förrättningen som görs i samband med överlämnandet av vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar till Kebals vägförening.</i> <i>För belysningsanläggningen bildas en särskild gemensamhetsanläggning.</i>
Tolkning	Innebörden av § 4 i exploateringsavtalet får förstås så att exploatören skall;

ansöka om anläggningsförrättning med yrkande om att vägar, övrig allmän plats och dagvattenledning skall införlivas i Kebal GA:2 samt betala kostnaderna härför.

Fråga är om 1:a stycket i paragrafen kan tolkas som att exploatören i ansökan till lantmäteriet också är förpliktad att yrka på att anläggningarna ifråga skall införlivas i Kebal ga:2 (och inte utgöra en separat gemensamhetsanläggning ev enbart för fastighetsägarna inom planområdet). Vad som sägs om belysningsanläggningen i 2:a stycket ger dock visst stöd för en tolkning som innebär att de skall ingå i Kebal ga:2.

En separat gemensamhetsanläggning kan också förvaltas av Kebals vägförening. I MBN's beslut och i exploateringsavtalet synes det som begreppen gemensamhetsanläggning och samfällighetsföring sammanblandats vilket medför tolkningsproblem om vad som egentligen menas/avtalats.

Bedömning

Lantmäteriets bedömning/tolkning är sammantaget att det är Strömstads kommuns mening att;

Vägar, grönområde och dagvatten inom det aktuella planområdet skall införlivas i Kebal ga:2 (som förvaltas av Kebals vägförening).

Strömstads kommun (MBN) ombeds meddela lantmäteriet om tolkningen ovan är riktig eller om kommunens mening är någon annan.

Mvh



Sändlista:

Strömstads kommun, MBN samt till
Kebals vägförening och Palmblad fastighetsutveckling AB för
kännedom

Underrättelse

2008-09-25

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Kebals vägförening

C/o Anders Ekström

Box 450 25

104 30 Stockholm

Ärende

Innrättande av gemensamhetsanläggning mm berörande Kecal 2:224-235 och Kecal ga:2 mfl

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Yrkande

Vid sammanträdet framställdes följande yrkanden från företrädarna för Kebals vägförening:

1. **Att** ersättning för inträde för Kecal 2:224-235 betalas med 40.000:-/ bostadsfastighet (ersättning för slitage med sammanlagt 180.000:- (15.000:- / fast) har erlagts tidigare enl separat överenskommelse)
2. **Att** vägar, grönområde och dagvattenledningar inom det nya planområdet tillförs Kecal ga:2 (Kecal ga:2 utökas att omfatta också anläggningarna inom exploatörens planområde m.u för belysning)
3. **Att** andelstalen för utförande för de deltagande fastigheterna i Kecal ga:2 ändras att bli lika för alla enbostadsfastigheter oberoende om fastigheten är obebyggd eller bebyggd med fritids- alt perm.hus. Detta för att ändring av en redan ansluten fastighets andelstal inte skall föranleda en ekonomiska regleringen på samma sätt som vid nyanslutning av fastighet
4. **Att** en precisering/förtydligande görs av vilka grönområden som efter den senaste omprövningen numera ingår i Kecal ga:2 (p.g.av motstridiga uppgifter i beslutshandlingarna där hänvisning gjorts till områden med 113 §-förordnande som saknar sådant förordnande – gäller bl.a Kecal 1:113).
5. **Att** skötselansvaret för grönområde mm inom detaljplanen för Kecal 1:12 m.fl utreds.

Kommentar

Punkt 4: Som jag nu kan se bör grönområdena inom detaljplanen Skee 1770 vara upplåtna och således ingå i Kecal ga:2 och felskrivningen bör inte föranleda någon särskild åtgärd.

Punkt 5: Grönområde och angöringsväg (ej utförd?) ingår ej i Kecal ga:2.

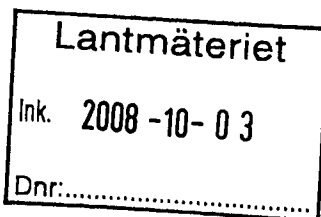
- Stämmobeslut** I fråga som enbart avser inträde i Kecal ga:2 av nya fastigheter företrädes föreningen av sin styrelsen, ex frågan under punkt 1 ovan.
- För att yrkanden enl p 2, 3, (ev 4 och 5) skall kunna tas upp till prövning krävs beslut på föreningsstämma.
- Utredning** Översänder kopia av skrivelse till Strömstads kommun för att få förtydligat kommunens ståndpunkt. Det är således inte ännu helt klart om det är kommunens mening/yrkande om att vägar/grönområde/dagvatten skall införlivas i Kecal ga:2.
- Besked** Lantmäteriet önskar kopia av protokoll på de stämmobeslut som har tagits ang punkt 1-5 ovan.
- Föreligger inte stämmobeslut i någon fråga önskas besked om ni avser att ta upp frågan för beslut på stämma.

Mvh

LL.

Underrättelse

2008-09-25

Ärendenummer
O074725Förrättningslantmätare
Lennart LenmanKebals vägförening
C/o Anders Ekström
Box 450 25
104 30 Stockholm

Ärende Innrättande av gemensamhetsanläggning mm berörande Kecal 2:224-235 och Kecal ga:2 mfl

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Yrkande Vid sammanträdet framställdes följande yrkanden från företrädarna för Kebals vägförening:

1. Att ersättning för inträde för Kecal 2:224-235 betalas med 40.000:-/ bostadsfastighet (ersättning för slitage med sammanlagt 180.000:- (15.000:-/fast) har erlagts tidigare enl separat överenskommelse)
2. Att vägar, grönområde och dagvattenledningar inom det nya planområdet tillförs Kecal ga:2 (Kecal ga:2 utökas att omfatta också anläggningarna inom exploatörens planområde m.u för belysning)
3. Att andelstalen för utförande för de deltagande fastigheterna i Kecal ga:2 ändras att bli lika för alla enbostadsfastigheter oberoende om fastigheten är obebyggd eller bebyggd med fritids- alt perm.hus. Detta för att ändring av en redan ansluten fastighets andelstal inte skall föranleda en ekonomiska regleringen på samma sätt som vid nyanslutning av fastighet
4. Att en precisering/förtydligande görs av vilka grönområden som efter den senaste omprövningen numera ingår i Kecal ga:2 (p.g.av motstridiga uppgifter i beslutshandlingarna där hänvisning gjorts till områden med 113 §-förordnande som saknar sådant förordnande - gäller bl.a Kecal 1:113).
5. Att skötselansvaret för grönområde mm inom detaljplanen för Kecal 1:12 m.fl utreds.

Kommentar

Punkt 4: Som jag nu kan se bör grönområdena inom detaljplanen Skee 1770 vara upplåtna och således ingå i Kecal ga:2 och felskrivningen bör inte föranleda någon särskild åtgärd.

Punkt 5: Grönområde och angoringsväg (ej utförd?) ingår ej i Kecal ga:2.

Att precisering görs av regler för skötselansvar för och förordningen från 1968 och upplåtelser och ansvar enligt 113 §

Kebals vägförening

Protokoll över årsmötesförhandlingar med
 Kebals Vägförening
 2007.07.23 kl 18.00

*Till Ulf
 Wogel
 för underskrift i
 sitt namn*

- §1 Ordföranden Ulf Hernestam förklarar årsmötet öppnat. Kallelsen till årsmötet hade delats ut i samtliga brevlådor den 8 juli, och årsmötesdeltagarna ca 50 a 60 personer förklarade sig kallade i behörig tid enligt stadgarna
- §2 Till ordförande att leda mötet valdes Ulf Hernestam
- §3 Till sekreterare för mötet valdes Per Wogel
- §4 Till justeringsmän att jämte ordföranden och sekreteraren justera protokollet valdes Peter Lundin och Helena Sundh
- §5 Verksamhetsberättelsen för år 2006 delades ut och genomlästes enskilt. Bilaga 1
- §6 Resultat och balansräkning för 2006 delades ut och presenterades. Verksamheten har i stort sett gått enligt budget och överskottet på 94.983 kr överförs till reparationsfond. Ordföranden informerar om att styrelsen beslutat att överföra stora delar av föreningens medel i bankplaceringar till högre ränta. Man beräknar på det sättet tillföra föreningen en ytterligare inkomst på ca 10.000 kr utöver tidigare budget 2.500 kr, bilaga 2
- §7 Revisionsberättelsen föredrogs av föreningens revisorer. Föreningens verksamhet och redovisning stämmer väl överens med lagar och stadgar och revisorerna föreslår ansvarsfrihet för styrelsen. Årsmötet godkänner redovisningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för året 2006. Bilaga 3
- §8 Budget 2008
 Ulf Hernestam redovisar styrelsens förslag till budget för 2008. Styrelsen föreslår även oförändrad årsavgift för 2008. Årsmötet godkänner budget och oförändrad medlemsavgift. Bilaga 2
- §9 Aktuella vägarbeten
 I vägmästare Stefan Meyers frånvaro så redogjorde Ulf Hernestam för aktuella vägarbeten. Vissa dikesarbeten kommer att utföras, lagning av asfalt vid gamla Grängesområdet, vissa nya fartgupp, samt sedvanliga underhållsarbeten.
- §10 Fastställelse av styrelsens arvoden
 Årsmötet beslutade att styrelsearvodenas storlek blir oförändrade. Sven Moosberg föreslog att arvodesberättigad styrelsemedlem som avgår vid årsmötet, delar arvodet för innevarande år med efterträdaren. Arvodet delas 50/50. Årsmötet godkände den förändringen.

§11 Val av styrelsemedlemmar och suppleanter för 2år, samt val av ordförande bland styrelsemedlemmar.

Föregående år hade en stadgeändring föreslagits, att utöka antal medlemmar i styrelsen från 5 till 6 ledamöter, samt antalet suppleanter från 3 till 4 stycken.

För sådan stadgeändring krävs beslut från två föreningsmöten.

Årsmötet beslutade nu en andra gång att fastslå antalet medlemmar i styrelsen enligt ovan.

Valberedningen Sven Moosberg och Aadne Skolt presenterade valberedningens

förslag och årsmötet valde enligt förslaget följande styrelse

Styrelse

Nyval	Anders Ekström	Ordförande för ett år
Omval	Stefan Meyer	Vägmästare
Sittande	Christer Adolfsson	Kassör
Omval	Anders Tessman	Ledamot
Omval	Olof Wikström	Ledamot
Nyval	Ole Enger	Invalid i styrelsen efter Ulf Hernestam som avgår
	Håkan Bergqvist	Golfklubbens representant

Suppleanter

Nyval Karin Heidenreich

Omval Lennart Hagberg

Sittande Lars Tysklind

Nyval Åke Letting

Greta Rypdal

Suppleant golfklubben för Håkan Bergqvist

§12 Val av revisorer och revisorssuppleanter

Omval Monica Olsson

Sittande Helena Sundh

Suppleant

Omval Åke Lindström

§13 Val av valberedning

Sven Moosberg och Aadne Skolt fick förnyat förtroende som valberedning.

§14 Exploateringsavtal och upplåtelse av tomtmark

Golfklubben har sålt mark på berget till vänster om Pölseviksvägen. Exploatören har ansökt om att få bygga 13 stycken nya fastigheter.

Föreningens vägnät omfattar 7,5 km, huvudsakligen grusvägar, men även ca 2 km asfalterad väg. Detta vägnät kan uppskattas ha ett värde av 7-8 milj kr.

Härtill kommer föreningens egna kapital enligt balansräkningen på för närvarande ca 400 tkr.

Medlemmarnas samlade tillgångar kan således uppskattas till ca 8 milj kr, dvs med 200 anslutna fastigheter en förmögenhet på ca 40.000 kr per medlem.

Nya fastigheter blir delägare i vägföreningen. Styrelsen föreslår med hänvisning till ovanstående att nya fastigheter som ansluts till föreningen skall betala en inträdesavgift till föreningen på 40.000 kr.

*Styrelsen beslutar sig i kommunen
om nya exploateringsavgifter
av § 15 nedan*

Styrelsen föreslår även att exploatören av berget debiteras en extra avgift på 5000 kr per ny fastighet för extra slitage på våra befintliga vägar vid anläggandet av den nya vägen, vatten och avloppsnät, röjning av de nya tomterna etc inom exploateringsområdet. Om exploatören orsakar extra skador på vägen så är denne dessutom skyldig att återställa vägen till ursprungligt skick.

Årsmötet gav styrelsen i uppdrag att förhandla och inkräva ovan avgifter av exploatören vid eventuell byggnation.

- §15 Avgift för extra vägsnitage vid nybyggnad, samt vid, till- och om byggnad av befintliga fastigheter och som krävt byggnadslov
Styrelsen föreslog att taket för ovanstående avgift höjes till 15.000 kr. Detta beslutades av årsmötet.

Avgiftens storlek skall vara beroende av omfattningen på om eller tillbyggnad och dess relation till slitage på vägen.

Styrelsen beslutar om avgiftens storlek i vart enskilt fall.

§16 Farthinder

Nya farthinder är uppsatta på Fregattvägen och Båtviksvägen. Även Pölseviksvägen kommer att få nya farthinder.

En längre diskussion pågick angående säkerheten på våra vägar.

Årsmötet konstaterar att farthinder behövs och gör nytta. Ytterligare några hastighetsskyltar och varning för "barn" skyltar behövs. Våra vägar är relativt smala och bör inte breddas, utan den nuvarande bredden bör bibehållas då den begränsade bredden i sig dämpar farten.

Styrelsen har medlemmarnas uppdrag att fortsätta att aktivt arbeta med trafiksäkerheten på våra vägar, främst avseende skydd av oskyddade trafikanter.

§17 Övriga frågor

En för sent inkommen "motion" har inkommit från två boende på Fregattvägen angående avverkning på ett grönområde på kommunens mark.

"Motionen" behandlades under denna §, övriga frågor.

Ris kvarligger på marken efter kommunens avverkning.

Dikningen längs Fregattvägen behöver förbättras.

En hydrofor står kvar på kommunens mark.

Anders Ekström kommer att kontakta kommunen för klargöra kommunens respektive vägföreningens åligganden och ansvar. Har kommunen avverkat skall man också se till att riset tas bort av kommunen. Götene hus skylten skall tas bort av kommunen, då den byggnationen ej blir av.

Kulverteringar under Fregatt- och Båtviksvägen kommer läggas djupare under närmaste året.

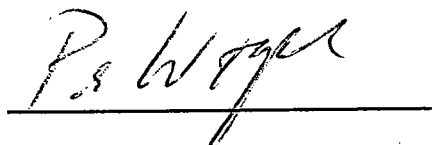
§18 Protokolljustering

Detta protokoll kommer att justeras den 10 augusti och därefter vara tillgängligt för medlemmarna i föreningens brevlåda.

Mötets avslutande

Ulf Hernestam förklarar mötet avslutat och Anders Ekström avtackade Ulf Hernestam för de gångna årens väl genomförda ordförandeskap i föreningen.

Strömstad som ovan



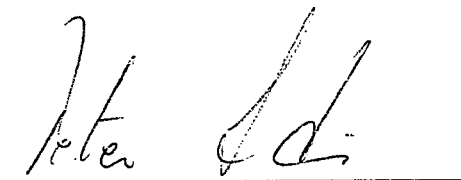
Per Vogel, sekreterare


Ulf Hernestam, ordförande

Protokollet justeras:



Helena Sundh



Peter Lundin

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Verksamhetsberättelse |
| Bilaga 2 | Resultat och Balansräkning |
| Bilaga 3 | Revisionsberättelse |
| Bilaga 4 | Förteckning styrelseledamöter 2007 / 2008 |
| Bilaga 5 | Närvarolista |

Lenman Lennart

Från: per-olof.hermansson@stromstad.se
Skickat: den 13 oktober 2008 11:40
Till: Lenman Lennart
Ämne: O 074725, Ert nr.

Hej,
Lmt tolkning tycks riktig enligt underrättelse 2008-09-18.

Med vänliga hälsningar
Per-Olof Hermansson
Arkitekt

Plan-och byggavdelningen
Strömstads Kommun
+46 (0)526- 196 29
<http://www.stromstad.se>



Tekniska förvaltningen
Gator och trafik
Erik Fredriksson
erik.fredriksson@stromstad.se

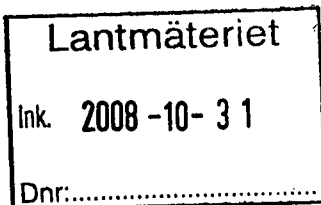
tele 0526-19161

Skrivelse
2008-10-28

1 (1) 16

Dnr:

TN/200 5-0085



Lantmäteriet
Lennart Lenman
Södra Hamngatan 4
452 30 Strömstad

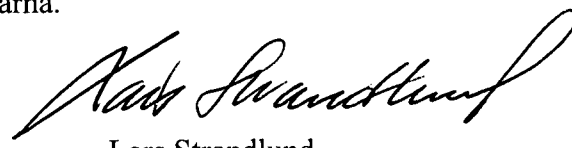
Beträffande detaljplan för del av Kecal 2:97.

Tekniska förvaltningen har i yttrande över detaljplanen Kecal 2:97, ägare Dag Palmblad, angivit att planområdet skall ingå i Kecal Vägförening.

Andemeningen i yttrandet är att deltagande skall ske från planens anslutning till Kecal Vägförening.

Tekniska förvaltningen har inget att erinra mot om planområdet vill inrätta en egen gemensamhetsanläggning för drift och underhåll av vägar inom planområdet. Planområdet har hög standard på de utbyggda vägarna.


Erik Fredriksson
Gatuchef


Lars Strandlund
Förvaltningschef

Kopia Miljö och Bygg.

Lantmäteriet

Ink. 2009-02-19

Dnr: _____

Lantmäterimyndigheten
att: Lennart Lenman
Södra Hamngatan 4
452 30 STRÖMSTAD

Lantmäteriets ärendenummer 0074725

**Inrättande av gemensamhetsanläggning mm berörande Kecal 2:223 m.fl
samt Kecal ga:2.**

Kecals vägförening har genom Anders Ekström i skrivelser daterade 2009-01-08 samt 2009-01-23 hemställt åt kommunen att yrka på "att Kecal ga:2 genom förrättning utökas med vägar, grönområden inom planområdet Kecal 2:223".

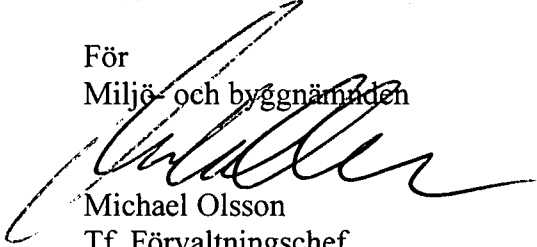
Lantmäterimyndigheten har tidigare i skrivelse daterad 2008-03-27 begärt samråd med kommunen enligt 23 § Anläggningslagen i rubricerat ärende.

Kommunen har därefter yttrat sig genom Miljö- och byggnämnden i beslut MBN § 178, daterat 2008-05-22 "att i enlighet med genomförandebeskrivningen skall vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar överlämnas till Kecals vägförening".

Därefter har Lantmäterimyndigheten i underrättelse till kommunen daterad 2008-09-18 bedömt att det är Strömstads kommuns mening att "vägar grönområde och dagvatten inom det aktuella planområdet skall införlivas i Kecal ga:2 (som förvaltas av Kecals Vägförening).

Miljö- och byggnämnden anser att lantmäteriets tolkning är korrekt. Ärendet har föredragits Miljö- och byggnämndens ordförande. Med anledning av Kecal vägförenings hemställan om ett yrkande att Kecal ga:2 genom förrättning utökas med vägar, grönområden inom planområdet Kecal 2:223 yrkar härmed Miljö- och byggförvaltningen om att så sker.

För
Miljö- och byggnämnden



Michael Olsson
Tf. Förvaltningschef.

Kopia: Kecals vägförening, att: A. Ekström, Tegnérsgratan 37, 111 61 Stockholm.

Upprättade år 2016	Ärendenummer O074725
Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235 Omprovning av Kecal ga:2 (Kecals vägförening)	
Kommun Strömstad	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

4 Band

Band I Sid 1-120

Band II Sid 121-244

Band III Sid 245-370

Band IIII Sid 371-482

1486-1110

Band II

Utlåtande om ersättning

2009-09-16

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Ärende Anslutning enl 42 a § AL av Kegal 2:224-235 till Kegal ga:2 mm

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Inledning	Ny detaljplan för Kegal 2:97, numera exploateringsfastigheten Kegal 2:223 och därifrån avstyckade bostadsfastigheterna Kegal 2:224-235 innebär att 12 nya bostadsfastigheter bildats inom Kegal vägförenings verksamhetsområde (Kegal ga:2). 1. Därmed skall Kegal 2:224-235 inträda i gemensamhetsanläggningen Kegal GA:2 varigenom fastigheterna får tillgång till utfartsväg från planområdet fram till allmän väg. 2. Vidare skall inrättas gemensamhetsanläggning för vägar, grönområde, samt vatten-, avlopp- och dagvattenledningar inom det nya planområdet. Karta som utvisar verksamhetsområdet för Kegal vägförening med vägar samt det nya planområdet, se bil. 1.
Yrkanden	Ägaren av exploateringsfastigheten tillika exploatör har till Kebals vägförening, erlagt 180.000:- i ersättning för "slitage" som förorsakas av genomförandet av detaljplanen (byggtrafik) enligt överenskommelse mellan parterna. Kebals vägförening har under hand yrkat att ersättning härutöver med 40.000:- per bostadsfastighet skall betalas för inträde i Kegal ga:2 vilket belopp exploatören motsatt sig att betala. Det ankommer därmed på lantmäteriet att besluta om ersättning med anledning av de 12 fastigheternas inträde i Kegal ga:2. Nedan redovisas utredning till grund för bedömning av den ersättning som skall betalas vid inträde i Kegal ga:2, åtgärd enl punkt 1 ovan.
Bestämmelser i anläggningslagen (Al)	37 § Al Ägaren till fastighet som enligt 35 eller 42 a § Anläggningslagen (Al) inträder i bestående samfällighet skall utge ersättning till övriga delägare för den andel i samfällighetens överskott som tillförs honom genom anslutningen. Reglerna för hur detta överskott skall beräknas finns i 39 §. 39 § Al Om samfälligheten förvaltas av samfällighetsförening skall som överskott eller underskott anses skillnaden mellan värdet av anläggningen och föreningens

tillgångar, å ena sidan, samt föreningens förbindelser, å andra sidan.

Värdering

A. Föreningens finansiella tillgångar

Kebals vägförenings kassa uppgår till ca 180.000:- och föreningen saknar i huvudsak skulder / uppgifter som *uppdateras på beslutsdagen/*

Om andelen för Golfbanan är ca 45 % kan andel för en bostadsfastighet då beräknas till $0,55 \times 180,000:- / 240 = 400:-$ (se beräkning av fastighets värdeandel, nedan) eller ca 0,2 %/bostadsfastighet av de finansiella tillgångarna.

B. Anläggningens värde

Anläggningens värde skall uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. Regeln innebär normalt att anläggningens återanskaffningsvärde skall beräknas och att avdrag därifrån skall göras för förslitning och minskad användbarhet till följd av den tekniska utveckling som ägt rum under mellantiden (jfr prop. 1966:28 s. 277). Vid beräkning av återanskaffningsvärdet skall hänsyn tas inte bara till byggnadskostnaden utan även till övriga utgifter som föranletts av anläggningens färdigställande exempelvis ersättning enligt 13 § och administrationskostnader under byggnadstiden.

Ersättning skall inte utgå för bokföringsmässiga överskott eller fiktiva värden. Det är mer en fråga om en skälighetsbedömning än om en på mätbara faktiska förhållanden grundad matematisk beräkning. Särskilt när det gäller vägar har lagstiftaren ansett det vara oskäligt att investeringskostnader som ligger långt tillbaka i tiden skall behöva ersättas. Ett avskrivningstänkande skall därför tillämpas vid beräkning av ersättningen.

Gemensamhetsanläggningen Kebal ga:2 består av ca 6 km väg samt ca 30 (?) ha grönområden. Vissa av "huvudvägarna" är asfalterade medan de längst ut belägna vägarna bitvis är av mycket enkel standard.

Nyanskaffningsvärdet kan med en antagen genomsnittlig vägbyggnadskostnad om ca 2000:-/löpmeter uppskattas till ca 12 miljoner kronor.

Värdet av grönområdena uppgår till högst 30.000:-/ha varvid enbart upplåtelse (ej äganderätt) kan anses utgöra ca 10 % härav eller 3.000:-/ha.

Beräkning av fastighets värdeandel

Deltagande bostadsfastigheter i Kebal ga:2 har åsatts andelstalet 5 för permanent, 3 för fritid och 1 för obebyggd (för utförande o drift). Totalt är ca 240 st bostadsfastigheter anslutna samt därutöver golfbanefastigheten med andelstalet 659 vilket motsvarar ca 45 % av totala antalet andelar på ca 1400. Olyckligtvis har varje fastighet åsatts samma andelstalet för utförande och drift. I utförande borda samtliga bostadsfastigheter ha samma andel ex 3 medan enbart andelstalet för drift bör variera med användningen (obebyggd, bebyggd fritid alt permanent). Föreningen avser att ansöka om en ändring där samtliga bostadsfastigheter får lika andel för utförande och andelstalet för drift

enbart varierar mellan bebyggda och obebyggda.

Golffastighetens andel i utförande kan uppskattas till ca 5,4 miljoner kronor ($0,45 \times 12$ milj) och en bostadsfastighet ca 27,000:- ($12 \text{ milj} \times 0,55 / 240\text{st}$).

Om upplåtelsen av grönområden tas upp till värde på 100,000:- blir en bostadsfastighets andel härav ca 200:- (försumbart i sammanhanget).

Om anläggningen efter avskrivning tas upp till ca 20 % blir en bostadsfastighets andel i anläggningens värde drygt 5,000:-.

I denna beräkning har då inte beaktas vägar som exploatören byggt ut inom sitt eget planområde vilket ger anledning till en alternativ beräkning.

Alternativ beräkning

De nya fastigheterna skall huvudsakligen använda sig av utfartsvägen från området fram till allmänna vägen, tot ca 550 m asfalterad väg. En alternativ metod skulle kunna vara att beräkna ersättningen enbart utifrån den vägdel som de inträdande fastigheterna skall nyttja som utfartsväg. Det innebär att man tillämpar en avståndsfaktor i beräkningen, här mera som en kontroll av att den ersättning som bestäms blir skälig.

Den väg som används utgörs dels av en "huvudväg" om ca 400 m och en grenväg om ca 150 m. Den förra används av näst intill samtliga fastigheter i någon omfattning och den senare av en mindre krets men där fortsatt golfklubbens trafik ingår.

Med en här antagen vägbyggnadskostnad på 3000:-/m (högre standard och asfalterad) kan huvudvägens värde uppskattas till ca 1,2 milj och grenvägen till 0,45 miljoner kronor. Ett sätt att uppskatta ersättningen skulle då kunna vara att fördela vägbyggnadskostnaden på resp delsträcka på samtliga de fastigheter som använder vägsträckan ifråga.

Huvudvägen trafikeras av ca 240 bostadsfastigheter samt golfbanans trafik. De nya tomternas andel av kostnad för byggande av huvudvägen kan därmed uppskattas till ca 2250:-/tomt ($1,2 \text{ milj} \times 0,55 / 240$). Om grenvägen antas trafikeras av ca 100 bostadsfastigheter och golfbanans trafik då utgör ca 70 % ger motsvarande räkningsmanöver en andel på ca 1500:-/bostadsfastighet ($0,45 \text{ milj} \times 0,3 / 100$) för grenvägen

Sammantaget indikerar den redovisade alternativa beräkningen en andel av vägbyggnadskostnaden för en bostadsfastighet på ca 4000:- som med avskrivning till 20 % blir ca 800:-/bostadsfastighet.

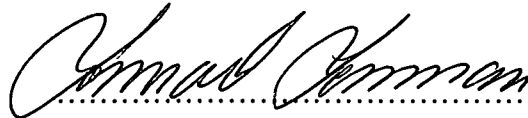
Anmärkning

Om den senare modellen tillämpas för beräkning av skälig ersättning förutsätter det att kostnaderna för det "övriga" vägnätet fördelas på enbart de fastigheter som använder detta och att då exploatörens vägnät bekostas av denne ensam.

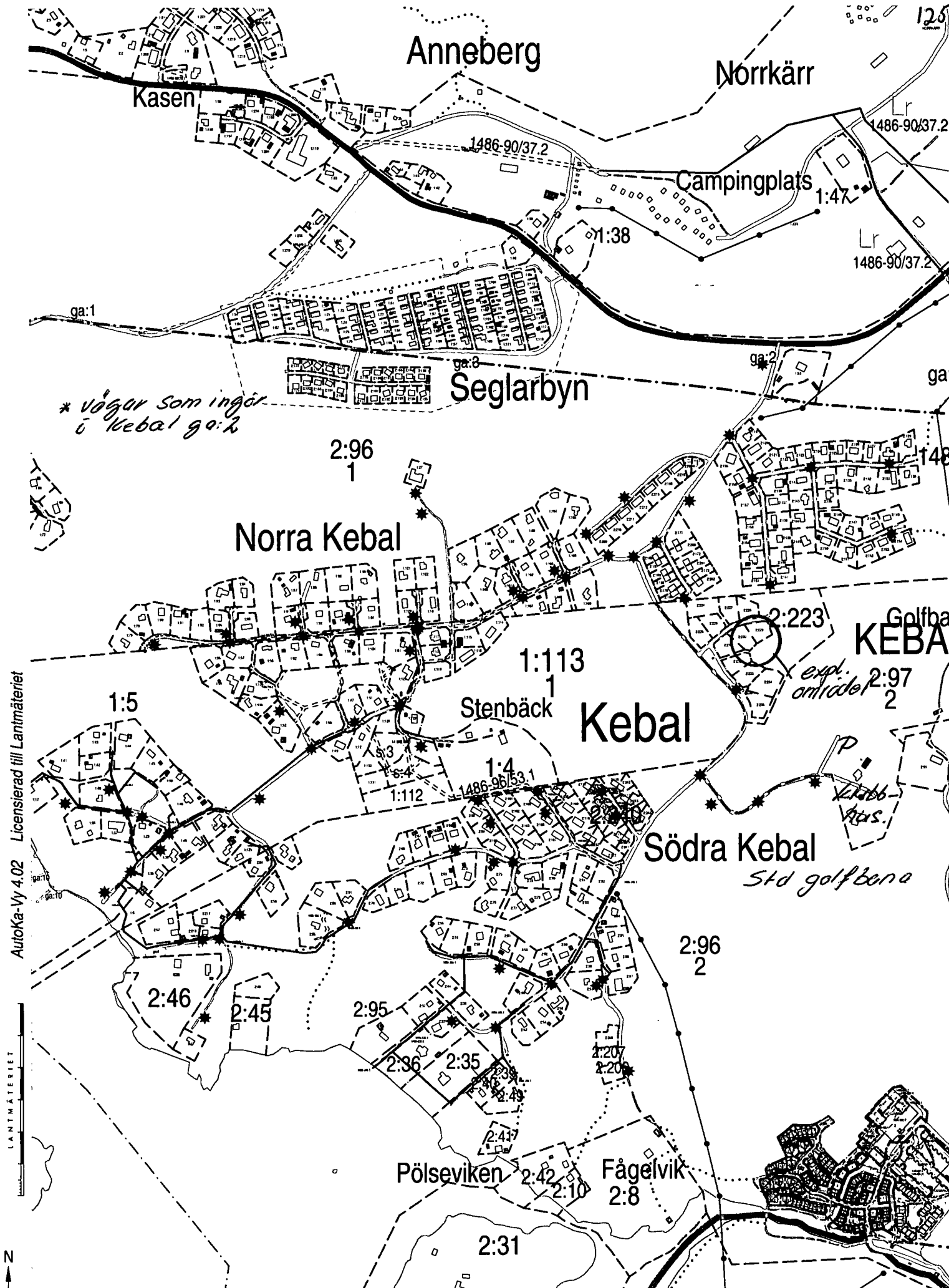
Sammanfattning

Beräkningarna ovan pekar mot att en skälig ersättning för inträde för Kebal

2:224-235 i Kebab ga:2 skulle kunna uppskattas till ca 2000-4000:-/fastighet för andel i anläggningens värde och andel med 0,2 % av föreningens finansiella tillgångar vid värdetidpunkten (kassan +fondering + fodringar – skulder).



.....
Lennart Lenman



AutoKa-Vy 4.02 Licensierad till Lantmäteriet

LANTMÄTERIET

N
E

System SWEREF 99 TM Aktualitet: 2012-02-26
Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmf mot beslut i i
Tolvsbo

100 0 100 200 300 400 500 m

Skala 1:7000

N = 6540019
E = 277733

Underrättelse mm

Sändlista, se nedan

2009-09-16

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Ärende Innrättande av gemensamhetsanläggning mm berörande Kecal 2:224-235 och Kecal ga:2 mfl

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Fortsatt
handläggning

I förrättningen för genomförande av fastighetsbildning enl detaljplanen över del av Kecal 2:97 återstår att meddela beslut om inrättande av gemensamhetsanläggningar för vägar, grönområde, vatten, dagvatten och avlopp samt reglering av bostadsfastigheternas inträde i Kecal ga:2 (Kecals vägförenings väg).

Anläggningarna är utförda och kommunen har meddelat att de inte avser överta det interna ledningsnätet för vatten och avlopp såsom ursprungligen avsetts.

Lantmäteriet har klarat ut att Strömstads kommun inte kommer att framställa något yrkande om att vägar och grönområden införlivas i gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2.

Exploatören har under hand begärt att Lantmäteriet beslutar om den ersättning som skall utgå för att bostadsfastigheterna 2:224-235 inträder i Kecal ga:2. Utredning bifogas.

Slutlig ställning till den aktuella ersättningsfrågan får tas sedan sammanträde hållits med parterna där också behandlats de ev övriga frågor som den aktuella exploateringen berör Kecal ga:2/Kecals vägförening. Meddela gärna ev synpunkter under hand på innehållet i utredningen.

Sammanträde

Jag föreslår att sammanträde hålls ex under november månad med gärna av Kecal 2:223-235 samt Kecals vägförening. Ni får gärna komma med önskemål/synpunkter om när det kan passa.

Mvh

Sändlista

Palmblad fastighetsutveckling AB

Kecals vägförening, C/o Anders Ekström

Rättelse

Sändlista, se nedan

2009-09-18

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Ärende Innrättande av gemensamhetsanläggning mm berörande Kecal 2:224-235 och Kecal ga:2 mfl

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Rättelse I underrättelse 2009-09-16 har jag felaktigt påstått att kommunen inte framställt ett yrkande om att vägar, grönområde mm skall införlivas i Kecal ga:2.
Det var fel.
Yttrandet från MBN med yrkandet bifogas för kännedom.

Sammanträde Jag kommer kalla företrädare för Kecal's vägförening , Palmblad fastighetsutveckling AB och Miljö- och byggnadsnämnden till ett inledande sammanträde inför ärendets fortsatta handläggning.

Mvh

C C

Sändlista

Palmblad fastighetsutveckling AB
Kecal's vägförening, C/o Anders Ekström
Strömstads kommun, MBN/ Anders Johansson

Kallelse

2009-11-10

Ärendenummer

0074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Utskick enl sakägarförteckning

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235
Omprovning av Kecal ga:2 alt upplåtelse enl 42 a § Al.

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Kallelse	Som sakägare kallas Ni till lantmäterisammanträde för fortsatt handläggning av lantmäteriförrättning för genomförande av detaljplanen för Kecal 2:223-235.
Dag och tid	17 december 2010 Kl 15.00
Plats	Lantmäterimyndighetens kontor i Strömstad.
Att behandla	Vid sammanträdet kommer följande att behandlas: 1. Inträde för Kecal 2:224-235 i Kecal ga:2 (Kecals vägförening) och ersättning härför samt ev omprovning av Kecal ga:2 för utökning av denna med vägar/grönområde mm inom aktuell detaljplan för Kecal 2:224-235 2. Ev Inrättande av gemensamhetsanläggning(ar) för vägar, grönområde, vatten/spillvatten och dagvatten inom planområdet 3. Fastighetsreglering för bildande av marksamfällighet för Kecal 2:224-235 omfattande "allmänplatsmark" mm inom planområdet 4. Bildande av samfällighetsförening för förvaltning av mark- och anläggningssamfälligheter 5. Förrättningens fortsatta handläggning
Skicka in	Ni ska skicka in delgivningskvittot som ni fått tillsammans med denna kallelse.
Viktiga upplysningar	Sökande till förrättningen är: Palmblad Fastighetsutveckling I Strömstad Ab.

Delgivningskvitto

Ni ska skicka in delgivningskvittot som Ni fått tillsammans med denna kallelse. Som framgår av kvittot ska det återsändas till

Lantmäteriet i Strömstad.

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 Ni inte själv närvara vid sammanträdet kan Ni 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.

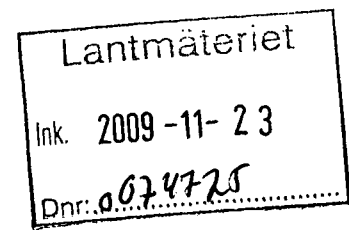
Uppgiftsskyldighet mm

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

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

Vid sammanträdet kan kallelse ske till ett nytt sammanträde utan att någon särskild kallelse skickas ut.

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



22

Lantmäterimyndigheten
Södra Hamngatan 4
452 30 STRÖMSTAD
Lennart Lenman

Göteborg den 19 november 2009

Ärende nr. O074725

**Inrättande av gemensamhetsanläggning mm berörande Kecal 2:224-235 och
Kecal ga:2.**

Med anledning av Lantmäteriets beräkning och utlåtande från 2009-09-16, rörande ersättning för anslutning enligt 42 a § AL av Kecal 2:224 - 2:235 till Kecal ga:2, får Kecal vägförening såsom förvaltare av Kecal ga:2 inkomma med följande yttrande.

Kecal Vägförening har tidigare yrkat att lantmäteriet beslutar att om en anslutningsavgift om 40 000 kr/bostadsfastighet samt en sammanlagd slitageavgift på 180 00 kr (15 000 kr/ fastighet).

Kecal Vägförening har också yrkat på att vägar, grönområden och dagvattenledningar inom det nya planområdet tillförs Kecal ga:2.

Som skäl anger Kecal vägförening följande:

- Beräkning av Kecal Ga:2.s tillgångar bilaga 1, som bygger på gällande lagstiftning enligt §§ 37 och 39 AL för hur anslutningsavgifter beräknas. Att tillämpa alternativ beräkning enligt lantmäteriets metod anser vi inte relevant. Den beräkningen bygger på att nyinträdande fastigheterna endast skall betala för en vägsträcka från fastigheten till allmänväg. Med beaktande av att de nya fastigheterna är fritidsfastigheter och det torde vara troligt att dessa vill nyttja vägar till båthamn med bad, och golvbana mm, är det också en rimlig bedömning att de skall betala anslutningsvärde även för dessa vägar.

Värde uträkning gällande Kebals vägförenings anläggningstillgångar

Värde post	Värde	Totalt
Föreningens kassa	700 000 kr	700 000 kr
Asfalts vägar 1500 m med bredd 3,5 m	1000 kr/m ²	5 250 000 kr
Asfalts vägar 1500 m med bredd 4,5 m	1000 kr/m ²	6 750 000 kr
Grusvägar 5000 m med bredd 3,0 m	800 kr/m ²	12 000 000 kr
Grönytor om 30 ha	3 000 kr/ha	90 000 kr
Sammanlagt värde		24 790 000 kr

Värde för nyproducerad asfalts väg uppgår till ca 1000 kr/m² enligt uppgift från sakkunnig. P.g.a. av slitage bör en asfalts väg om asfalteras efter en tid om 30 - 40 år. Vägarna i området asfalterades för ca 6 år sedan.

Anläggningens värde bör avskrivas linjärt då anläggnings slitage får bedömas som lika stor varje år.

6 år av 30 ger att värdet bör avskrivas med max 20 % av nyanskaffningsvärdet.

Värde för nyproducerad grusväg uppgår enligt uppgift från samme sakkunnig till ett värde om 800 kr/m². I detta fall bedöms de flesta vägar härstamma från 70-80 tal. Grusvägar har inte samma slitage som en asfaltsväg. Här krävs istället ett årligt underhåll i form av att nytt grus på förs samt att diken hålls rena så att vägkroppen inte skadas av vattenskador. Föreningen är väldigt noga med detta och bekostar årligen dikesrensningar mm varför slitage på vägkroppen är svåra att konstatera. Vid väl underhållen grusväg kan vägkroppen hålla i stort sett för evigt.

En maximal avskrivning av grusvägar inom området oavsett ålder med hänsyn till nogsamt underhåll får därför bli max 20 %

Värdet för grönområde uppgår enligt Lantmäteriets bedömning till 30 000 kr/ha. Då området innehas av vägföreningen med rätt enligt anläggningsförrättningen kan detta jämföras med någon form av arrenderätt. Värdet för arrenderätt bedöms ofta till ca 10 % av marknadsvärdet. Förvisso gäller 113 § förordnande för marken varvid föreningen skulle kunna förvärva marken utan ersättning och därmed tillgodogöra sig marknadsvärdet. I dags läget får dock värdet för föreningen bedömas enligt den rätt de har. Värdet för grönområdet uppgår således till 3000 kr/ha

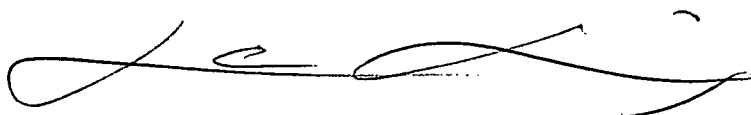
Sammanställning av värde efter avskrivning

Kassa		700 000
Asfalts vägar	12 000 000*0,80	9 600 000
Grusvägar	12 000 000*0,80	9 600 000
Grönområde	10 % av marknadsvärdet	90 000

Summa		19 990 000 kr
--------------	--	----------------------

Golfklubbens andel 45%	8 995 500 kr
Övriga Bostadsfastigheter 55%	10 994 500 kr
Värde/fastighet (totalt 251 fastigheter ink. nybildade fastigheter)	43 802 kr/fastighet

Föreningens yrkande	40 000 kr.
Beslut från Lantmäteriet 2008 gällande inträde för bostadsfastighet (Ärende nr. 0073623)	40 000 kr



Lars Lindeberg

HOVRÄTTEN FÖR VÄSTRA SVERIGE

UTSLAG

UÖ 39

Avd 6

1994-07-15

Ö 65/94

Göteborg

ÖVERKLAGAT

Göteborgs tingsrätt, avd 3:1, fastighetsdomstolen,
utslag, 1993-12-07, UF 111, se bilaga A

AVGÖRANDE

KLAGANDE

Elisabeth Örtenheim

Igelkottstigen 3

436 50 HOVÅS

Ombud

Advokaten Robert Svan

Kastellgatan 1

413 07 GÖTEBORG

MOTPART

Kjell Nilsson

Hovås Arkitektväg 3

436 50 HOVÅS

Ombud

Advokaten Peter Wählin

Box 2240

403 14 GÖTEBORG

SAKEN

Fastighetsreglering m.m.

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hövrätten avslår Elisabeth Örtenheims begäran om vilandeförklaring av målet och lämnar besvären utan bifall.

Postadress
Box 40, 401 20 GÖTEBORG

Besöksadress
Packhusplatsen 6

Telefon
031-701 22 00

Telefax
031-774 29 43

Elisabeth Örtenheim skall utge ersättning till Kjell Nilsson för rättegångskostnader i hovrätten med sju-tusen (7 000) kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt lag.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Elisabeth Örtenheim har yrkat bifall till sin vid tingsrätten förda talan och befrielse från skyldigheten att ersätta Kjell Nilssons rättegångskostnader där. Hon har vidare begärt att målet skall vilandeförklaras på grund av att hon hos kommunen ansökt om att aktuellt bostadsområde skall planläggas.

Kjell Nilsson har motsatt sig att målet vilandeförklaras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

HOVRÄTTENS SKÄL

Enligt vad distriktschefen Ingemar Blomgren vid Göteborgs Stadsbyggnadskontor upplyst i hovrätten utgör en planläggning av det aktuella området "inte inom överskådlig tid ett prioriterat arbete". Hovrätten finner därför inte skäl att bifalla Elisabeth Örtenheims begäran om vilandeförklaring.

Vad som förekommit i hovrätten i själva saken föranleder inte annan bedömning än den tingsrätten gjort.

Vid denna utgång i målet skall Elisabeth Örtenheim ersätta Kjell Nilsson dennes rättegångskostnader i hovrätten. Kjell Nilsson har begärt ersättning med 14 500 kr avseende ombudsarvode. Hovrätten anser att han är skäligen tillgodosedd med en ersättning om 7 000 kr, vilket är det belopp som vitsordats från Elisabeth Örtenheims sida.

FULLFÖLJDSHÄNVISNING, se bilaga B

Bestyrks i tjänsten



I Andersson

I målets avgörande har deltagit hovrättsråden Sigvard Helin och Anne-Marie Krantz Westerberg, referent, fastighetsrådet Stig Landin samt tf. hovrättsassessorerna Maria Mindhammar. Enhälligt.

KLAGANDE
Elisabeth Örtenheim
Igelkottstigen 3
436 50 HOVÅS

Ombud: Robert Svan, advokat
Box 102 48
434 23 KUNGSBACKA

MOTPART
Kjell Nilsson
Hovås Arkitektväg 3
436 50 HOVÅS

Ombud: Peter Wählin, advokat
Box 2240
403 14 GÖTEBORG

ÖVRIGA SAKÄGARE
1. Ulla Marianne Welin
Hovås Klintväg 2
436 50 HOVÅS
2. Othmar Welin
Hovås Klintväg 2
436 50 HOVÅS

ÖVERKLAGAT BESLUT

Fastighetsbildningsmyndighetens i Göteborgs kommun beslut den 26 februari 1993 angående fastighetsreglering berörande Hovås 3:51, 57:27, 57:80, 57:191 och 57:194 samt omprövning av rätt enligt 49 § anläggningslagen, dnr 406/90.

TINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Tingsrätten lämnar besvären utan bifall
2. Elisabeth Örtenheim skall ersätta Kjell Nilsson för rättegångskostnader med fyrtiosjutusenfemhundra (47 500) kr, avseende ombudsarvode inklusive moms.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Exp.tid
404 83 GÖTEBORG	Postgatan 5	031-7011003	031-7011303	månd-fred 9-14

GÖTEBORGS TINGSRÄTT
Avd 3:1

UTSLAG
1993-12-07

F 89-93

BAKGRUND

I ansökan, som inkom till fastighetsbildningsmyndigheten 1990-11-23, ansökte Kjell Nilsson såsom ägare av Hovås 57:191 om fastighetsreglering för att erhålla utfart via Igelkottstigen (Hovås 57:80) norrut. I ansökan, som inkom till fastighetsbildningsmyndigheten 1993-01-07, begärde Elisabeth Örtenheim såsom ägare av Hovås 3:51 och 57:80 att sistnämnda fastighet, till den del den löper parallellt med 3:51, skulle sammanläggas med 3:51. Fastighetsbildningsmyndigheten beslutade att handlägga ärendena gemensamt.

Fastighetsbildningsmyndigheten meddelade beslut 1993-02-26 avseende fastighetsreglering och omprövning enligt anläggningslagen. Beslutet angående fastighetsreglering berörde även i mindre mån fastigheter tillhöriga makarna Welin och hade det innehåll som framgår av bil 1 (beskrivning) och bil 2 (karta). Vid omprövningen enligt anläggningslagen upphävde fastighetsbildningsmyndigheten rätten för Hovås 57:191 att inom området x på Hovås 57:80 bygga väg samt skyldigheter att använda grind eller vändkors, en rättighet som uppkommit genom beslut 1990-05-30 med stöd av 49 § anläggningslagen. Skälen för dessa beslut återges i bil 3.

I anslutning till beslutet om fastighetsregleringen meddelade fastighetsbildningsmyndigheten också ett ersättningsbeslut av innebörd att Nilsson till Elisabeth Örtenheim skall betala 30 000 kr, samt att ersättningar i övrigt inte skall utgå. Skälen för detta beslut återfinns i bil 4.

YRKANDEN

Elisabeth Örtenheim har, som hon slutligen bestämt sin talan, yrkat dels att beslutet om fastighetsreglering upphävs, dels att den av henne begärda fastighetsregleringen för sammanläggning av Hovås 3:51 och 57:80 genomförs, dels ock att beslutet enligt anläggningslagen undanröjs. För det fall att fastighetsregleringen skulle ge-

nomföras enligt fastighetsbildningsmyndighetens beslut har hon yrkat att ersättningen skall bestämmas till 92 000 kr.

Nilsson har bestritt bifall till besvären.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Elisabeth Örtenheim har till stöd för sin talan anfört i huvudsak: Hovås 57:80 (Igelkottstigen) tjänar idag i sin norra del som en väl fungerande utfart för Hovås 3:51. Hovås 57:191 har genom lagakraftvunnet beslut erhållit möjlighet att ta väg söderut på Igelkottstigen. Den fastighetsbildning som ägt rum saknar förutsättningar för varaktighet, då Igelkottstigen i sin norra del är för smal för att betjäna två fastigheter för biltrafik. Sannolikt kommer också ytterligare avstyckningar att ske från Hovås 57:194. Därför erfordras en övergripande plan för lösning av vägfrågan i området. Det överklagade beslutet försvårar en ändamålsenlig användning och en lämplig planläggning av området, och undantagsregeln i 3 kap 9 § fastighetsbildningslagen är därför inte tillämplig. Inte heller båtadvillkoret är uppfyllt. Hovås 57:191 har redan en väl fungerande tillfartsväg med dubbelcarport mot Arkitektvägen och som sagt rätt till väg längs södra delen av Igelkottstigen. Den allmänna förutsättningen att fastighetsregleringen är behövlig för förbättring av Hovås 57:191 föreligger således ej. - Fastighetsbildningen förutsätter att befintlig väg, d.v.s. norra delen av Hovås 57:80, tas i anspråk av Hovås 57:191. Detta skulle leda till väsentliga olägenheter för trafiken på vägen och dess ägare då bl a bilar inte kan mötas på vägen och uppställning av bilar inte kan ske för det ändamål Hovås 57:80 nu tjänar åt Hovås 3:51, nämligen som tomtmark för biluppställning och som skydd för olägenheter i omedelbar anslutning till bostadsdelen. De olägenheter som åsyftas är buller, avgaser och ljuskäglor från biltrafik. - Den överklagade förrättningen lider dessutom av den formella bristen att samråd med byggnadsnämnden inte har ägt rum. Redan detta utgör skäl

GÖTEBORGS TINGSRÄTT
Avd 3:1

UTSLAG
1993-12-07

F 89-93

Tingsrätten har haft syn på platsen.

TINGSRÄTTENS BEDÖMNING

Fastighetsbildningen inom berört område har skett på grundval av de ägostyckningar, som med början på 1920-talet genomfördes med stöd av då gällande lagstiftning. Det vägnät, som fortfarande används, tillkom i huvudsak vid dessa ägostyckningar. Det får förutsättas, att vägarna skulle upplåtas utan begränsningar till förmån för enstaka fastigheter. Den karta, som upprättades, redovisade nämligen vägar och gångvägar som särskilda ägolotter. Att servitutsrätt endast upplåts på de bredare vägarna kan således inte innebära att de smalare vägarna skulle utgöra s.k. skafittomter till förmån för enstaka fastigheter.

Även om ovannämnda karta inte är en formell plan, måste den ha föregåtts av planmässiga överväganden, som uppenbarligen varit helt vägledande för fastighetsbildningen. Även om denna informella plan är otidsenlig kan den inte anses vara obsolet. Mera omfattande avsteg ifrån den - i synnerhet avseende vägnätets utformning - bör enligt tingsrättens uppfattning föregås av en detaljplan.

Sammanläggning av Hovås 57:80 med Hovås 3:51

Igelkottstigen är en sådan tidigare omnämnd ägolott, som numera utgör fastigheten Hovås 57:80. Som framgår av det föregående kan den enligt tingsrättens uppfattning inte utan föregående detaljplan fråntas sin karaktär av väg. Yrkandet om sammanläggning skall därför ogillas.

Fastighetsreglering mellan Hovås 57:191 och Hovås 57:80 m.fl.

SERVITUTSFRÅGAN

Hovås 57:191 kan inte med stöd av något tidigare instiftat servitut

ta utfart norrut på Hovås 57:80 (Igelkottstigen). Frågan är då om ett sådant servitut kan instiftas utan föregående planläggning.

Tidigare fastighetsbildningar har utformats så att en avfasning av Igelkottstigen har antytts mot fastigheten Hovås 57:27 med uppenbar avsikt att Hovås 57:27 skulle ingå i en breddad Igelkottstig. Något hinder mot att genomföra en fastighetsreglering i enlighet därmed och samtidigt ge Hovås 57:191 rätt till utfart i denna breddade väg föreligger inte enligt tingsrättens uppfattning. Tingsrätten anser emellertid att en sådan breddning inte är nödvändig och att Igelkottstigen i sin nuvarande utformning kan användas som körväg för både Hovås 3:51 och 57:191. Skälen härför är dels att den förstnämnda fastigheten sedan c:a tio år tillbaka använder den som körväg, dels att biltrafik sker på en kort sträcka, dels ock att trafiken blir av begränsad omfattning även med tillskottet från Hovås 57:191.

Sammanfattningsvis finner tingsrätten att servitutet kan upplåtas utan föregående detaljplan. Då något hinder mot servitutsbildningen i övrigt inte föreligger, skall anförda besvär ogillas. Härav följer att besvären avseende beslut om upphävandet av tidigare gällande servitut för utfart söderut på Igelkottstigen också skall ogillas.

MARKÖVERFÖRINGEN

Den överklagade marköverföringen innebär att Igelkottstigen ges en annan sträckning. Som framgår av vad tidigare anförts kan inte Hovås 57:191 hindras från att ta sin utfart norrut på Hovås 57:80. Den nu företagna fastighetsregleringen är med beaktande härav en fördel för Hovås 3:51.

Som Elisabeth Örtenheim framhållit kan fastighetsregleringen vara till nackdel för en kommande förtätning av bebyggelsen. Emellertid kan - vid den fastighetsbildning, som måste bli en följd av denna förtätning - Igelkottstigen anpassas till en ev. ny sträckning. Den

GÖTEBORGS TINGSRÄTT
Avd 3:1

UTSLAG
1993-12-07

F 89-93

nu företagna fastighetsregleringen får därför anses kunna ske med stöd av bestämmelserna i 3 kap. 9 § fastighetsbildningslagen.

Tingsrätten anser att samråd enligt 4 kap. 25 § fastighetsbildningslagen inte varit nödvändigt.

På anförda skäl finner tingsrätten att anledning saknas att upphäva beslutet avseende marköverföringen.

ERSÄTTNINGSBELOPPET

Fastigheten Hovås 57:80 har tillsammans med andra fastigheter vid ägostyckningen utlagts för sådana kommunikationsändamål, som är nödvändiga för tomtexploateringen. Fastigheten skall inte användas för enskilt ändamål och har därför inget självständigt värde på den fria fastighetsmarknaden. Att fastigheten trots detta har prissatts vid en frivillig uppgörelse innebär inte att ersättning skall utgå, när den tas i anspråk för sitt ändamål. Ersättningskravet på 50 000 kr för marken skall därför ogillas.

Igelkottstigen har av Elisabeth Örtenheim iordningsställt för vägändamål. Genom att Hovås 57:191 ges rätt att använda den redan iordningställda vägen skall Nilsson också ta del i anläggningskostnaderna. Om anläggningen hade utförts i dag hade den ostridigt kostat 84 000 kr. Anläggningen är emellertid tio år gammal, innebärande att - med en ekonomisk avskrivningstid på trettio år - nuvärdet är två tredjedelar av 84 000 kr eller 56 000 kr. Skäligen bör parterna betala hälften var eller 28 000 kr. Den av fastighetsbildningsmyndigheten beslutade ersättningen 30 000 kr är alltså i vart fall inte för låg. Anförda besvär skall därför ogillas också i denna del.

GÖTEBORGS TINGSRÄTT
Avd 3:1

UTSLAG
1993-12-07

F 89-93

Rättegångskostnader

Vid denna bedömning skall Elisabeth Örtenheim ersätta Nilsson dennes rättegångskostnader.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bil 5 (Dv 952)

Besvärslaga, ställd till Hovrätten för Västra Sverige, senast
1994-01-04


Anders Stendahl


Tore J.A. Pettersson


Michaela Drab



FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
I GÖTEBORGS KOMMUN

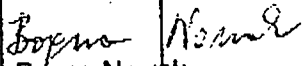
BESKRIVNING

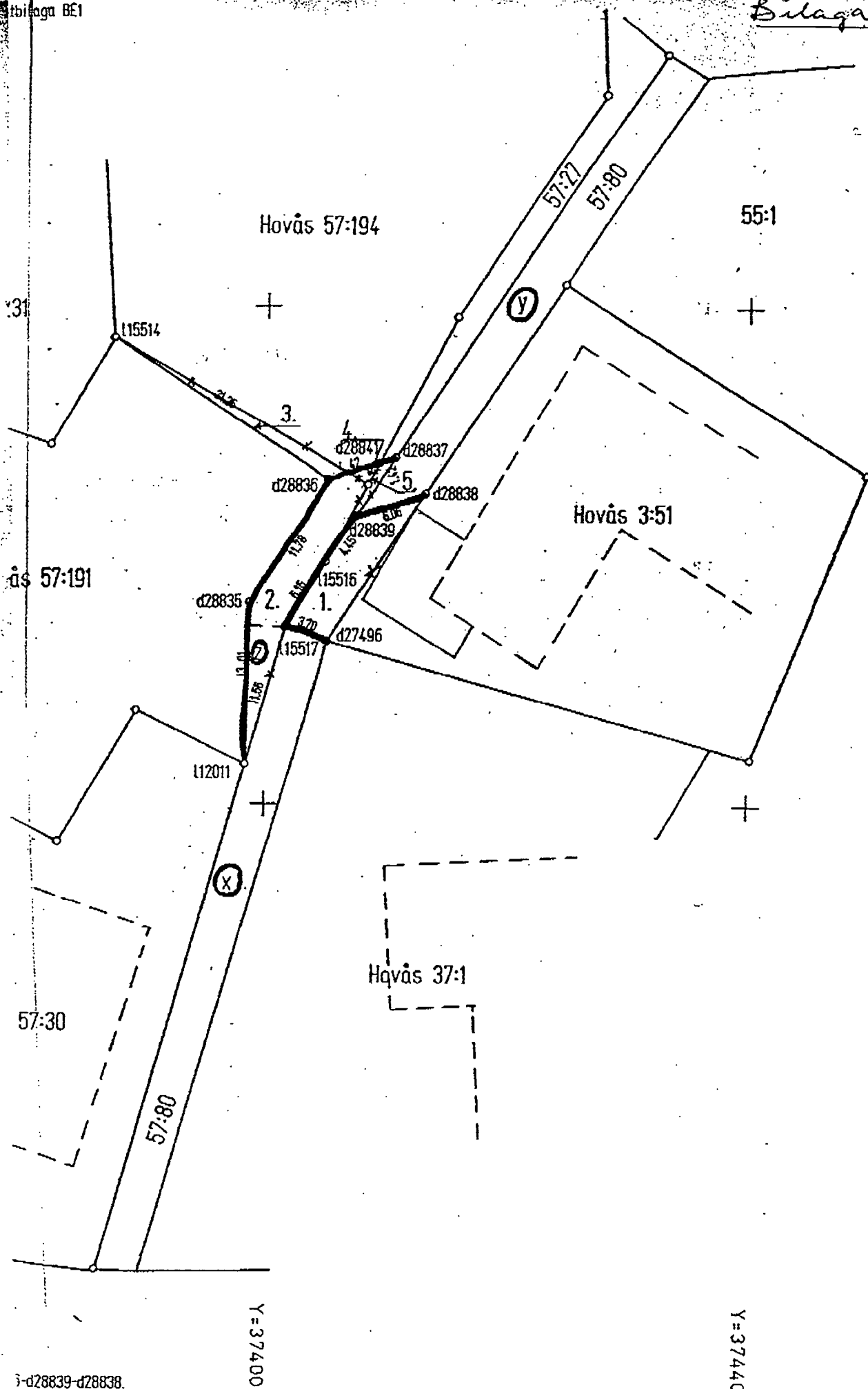
Datum
1993-02-26

Sida
1 (1)
Dnr
406/90

Aktbilaga
BE

Arende Fastighetsreglering berörande Hovås 3:51, 57:27, 57:80, 57:191 och 57:194 samt omprövning av rätt enligt 49 § anläggningslagen.		Kommun Göteborg		Län Göteborgs o Bohus	
Registerområde Göteborg		Registreringsdatum 1993-04-02		Dnr 93/163	
		☒ Uppgift om åtgärd för rättningen avses här in-föras i fastighetsregistret		Christina Johansson För fastighetsregistermyndigheten	
Fastighet, område mm 1	Fig 2	Area hektar, m ²		+/- ändring / 4 summa	Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet och andra anmärkningar 5
		avstår 3a	erhåller 3b		
FASTIGHETSREGLERING					
<u>Hovås 57:27</u>	5	4,4		-4,4	Rättelse enligt FBL 19:4 se beslut XI-93/201 Othmar Welin
<u>Hovås 57:80</u>	1	45,5			Elisabeth Örtenheim
	2		62,7		
	4		1,8		
	5		4,4		
			68,9	+23,4	
<u>Nytt servitut</u> Rätt att för utfart använda vägen y (Igelkottstigen). Rätt att som gångväg använda områdena z och x. Till förmån för: Hovås 57:191. Belastar: Hovås 57:80.					
<u>Hovås 57:191</u>	2	62,7			Kjell Nilsson
	3	14,2			
		76,9		-76,9	
<u>Nytt servitut</u> Se Hovås 57:80, ovan.					
<u>Hovås 57:194</u>	3		14,2		Othmar Welin
	4	1,8		+12,4	
<u>Hovås 3:51</u>	1		45,5	+45,5	Elisabeth Örtenheim
Ersättning: Se ersättningsbeslut aktbilaga PR2.					

1990-02-20					Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet och andra anmärkningar
Fastighet, område mm	Fig	Area hektar, m ²	erhåller	+/- ändring /	5
1	2	avstår 3a	3b	4 summa	
OMPRÖVNING ENLGT ANLÄGGNINGSLAGEN					
<u>Upphävd rättighet</u> Rätten att bygga väg inom området x samt skyldigheter att använda grind eller vändkors. <u>Gällde till förmån för:</u> Hovås 57:191. <u>Belastade:</u> Hovås 57:80.					
Rättighet tillkommen genom beslut med stöd av 49 § anläggningslagen, meddelat 1990-05-30 (akt 1990 F 207).					
I tjänsten					
					
Gunnar Andersson Förrättningslantmätare					
					
Bogna Nowak Ingenjör					



3-d28839-d28838.
4-d28836.

Y=37440

Y=37400

Fastighetsbildnings-
beslut

Skäl:

För berört område - centrala Hovås - saknas gällande detaljplan. Samlad bebyggelse föreligger.

De närmare, planmässiga förhållandena framgår av den redogörelse som lämnats i PR1.

Fastighetsbildning

Till stöd för begärd fastighetsreglering under punkt 1 i yrkandet ovan har sökanden anfört följande omständigheter:

- De berörda fastigheterna utgör självständiga enheter, som är i samma ägares hand.
- Sökandens fastighet Hovås 3:51 förbättras. En nyttig förbättring av fastighetsbeståndet i övrigt blir resultatet och en lämpligare fastighetsindelning erhålles.
- Fastighetsvärdena ökar och i synnerhet höjs värdet på Hovås 3:51 som erhåller ett marktillskott.
- Fastighetsregleringen innebär att berörd mark får ett användningssätt, som den är avsedd för, nämligen som väg och uppställningsplats för trafiken till Hovås 3:51. Det är därför lämpligare att marken hör till Hovås 3:51 än att den utgör en självständig fastighet.

De av sökanden åberopade omständigheterna kan främst påverka den begärda åtgärdens prövning enligt det allmänna lämplighetsvillkoret i 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen (FBL). Därvid skall också hänsyn tas till undantagsbestämmelserna i 3 kap 9 § samma lag. Eftersom det är fråga om fastighetsreglering kan de särskilda villkoren i 5 kap FBL vara av betydelse t ex bättnadsvillkoret i 5 kap 4 § första stycket.

Med utgångspunkt från den enskilda fastigheten Hovås 3:51 kan det hävdas att kravet på lämplighet i 3 kap 1 § FBL är uppfyllt. I varje fall föreligger inga hinder mot önskad åtgärd om också enbart förbättrings-kravet i 3 kap 9 § FBL beaktas.

Eftersom berörda fastigheter är i samma ägares hand utgör båtnadsvillkoret i 5 kap 4 § FBL inget problem. Regeln i detta lagrum är ju dispositiv.

Förbättringen av Hovås 3:51 skulle bestå i att mark inom Hovås 57:80 som tagits i anspråk för väg och andra anläggningar överförs till den fastighet betjänas av anläggningarna. Berörd mark kan redan nu uppfattas som ett internt "tomtskaft". Området av Hovås 57:80 närmast bostadshuset och garaget på Hovås 3:51 är i praktiken redan en del av tomtplatsen för dessa byggnader. Att begärd åtgärd skulle innebära en fördel för Hovås 3:51, framför allt en värdehöjning, är odiskutabelt.

När en fastighetsbildningsåtgärds allmänna lämplighet skall prövas måste en bredare bedömning emellertid göras. En mer ändamålsenlig fastighetsindelning får inte motverkas. Detta är också kravet för att en åtgärd skall anses innebära en tillåten successiv förbättring enligt 3 kap 9 § FBL. Tillsammans med en allmän strävan att åstadkomma en lämpligare indelning i fastigheter visar det nu anförda att det vid lämplighetsbedömningen finns en stark koppling till den prövning som skall ske ur plan- och markanvändningssynpunkt. I detta fall, då gällande detaljplan saknas, är det kravet på planmässighet i 3 kap 3 § FBL som är tillämpligt.

De planmässiga bedömningar som gjorts vid olika tillfällen framgår av redogörelsen i PR1.

I detta sammanhang går det inte att bortse från de planintentioner som låg bakom fastighetsbildningen, när villastaden i Hovås började byggas ut på 1920-talet. Vägfastigheten Hovås 57:80 ingår som en del i det ursprungliga vägsystemet, som fortfarande utgör stommen i områdets planmässiga uppbyggnad. Fastighetens ursprungliga funktion som främst en förbindelse för gångtrafik är därmed inte "överspelad".

Enligt det byggnadsplaneförslag som upprättades i början av 1960-talet var t o m avsikten att vägen ifråga skulle breddas och ges karaktären av körväg. Fastigheten Hovås 57:80 har också uttagits för detta ändamål i det utlåtande som meddelades år 1963 vid förrättning enligt 3 kap enskilda väglagen (EVL). Detta utlåtande är fortfarande gällande och styrande för verksamheten inom Askims vägförening.

Enligt "moderna" planbedömningar, vilka kan utläsas av nybyggnadskartan över Hovås 57:191 från 1985, behövs Hovås 57:80 i sin helhet för vägändamål. Den sydligaste delen närmast Hovåsvägen bedöms som enbart lämplig för gångtrafik eftersom den betecknats som allmän plats, park. Den norra delen av fastigheten, dvs den del som enligt yrkande bör överföras till bostadsfastigheten Hovås 3:51, skall däremot vara tillgänglig för all slags trafik och har därför på nybyggnadskartan betecknats som allmän plats, gata.

Ett syfte med yrkad fastighetsreglering är att säkerställa det användningssätt som uppges vara avsett för Hovås 57:80, d v s som väg och uppställningsplats för Hovås 3:51.

Gjorda bedömningar visar att den aktuella delen av Hovås 57:80 inte är avsedd som väg exklusivt för Hovås 3:51. Att denna fastighet skall användas Hovås 57:80 som sin till- eller utfart är dock helt uppenbart. Någon permanent biluppställning för Hovås 3:51 inom Hovås 57:80 ingår inte i de förutsättningar som låg till grund för ombildningen av fastigheten år 1973, d v s den lantmäteriatgård genom vilken fastigheten fick sin nuvarande utformning. Att marken rent faktiskt under den senaste tiden använts som intern väg och parkeringsplats för Hovås 3:51 har andra anledningar än bedömningar som gjorts vid lantmateriförrättningar eller bygglovsärenden. Ur allmän synpunkt är dessutom ett utnyttjande av Hovås 57:80 för parkering olämpligt. Ett återupprättande av Igelkottstigen som en gångvägsförbindelse mellan Klintvägen och Hovåsvägen, vilket skulle vara önskvärt ur allmän synpunkt skulle då motverkas.

Hinder mot den yrkade marköverföringen från Hovås 57:80 till 3:51 föreligger enligt förrättningslantmätarens bedömning på grund av bestämmelserna i 3 kap 3 § FBL. Åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning och motverka lämplig planläggning av området.

Som en utvidgning av vägfrågan för Hovås 3:51 kan noteras att den fastighetsrättsliga knytningen mellan denna bostadsfastighet och vägfastigheten Hovås 57:80 med den väganläggning som finns där, endast är den som kan härledas till vägföreningsutlåtandet från 1963. Så länge inte vägföreningen eller kommunen övertagit väghållningen kan det finnas skäl att upprätta ett servitutsförhållande mellan fastigheterna. Visserligen har de för närvarande samma ägare men detta äganderättsliga samband kan brytas lika snabbt och enkelt som det uppstått utan någon som helst allmän lämplighetsprövning.

Ett servitutsbildande förutsätter att yrkande härom framställs från behörig sakägare och något sådant yrkande finns inte för närvarande.

Prövningen övergår nu till punkterna 2 och 3 i yrkandet ovan, d v s till de fastighetsregleringsåtgärder, som syftar till att ge Hovås 57:191 möjligheter och formell rätt att använda norra delen av Hovås 57:80 eller Igelkottstigen som väg.

Resultatet av de begärda åtgärderna blir att den befintliga väganläggningen inom Hovås 57:80 blir gemensam för Hovås 3:51 och 57:191. En tillämpning av reglerna i anläggningslagen (AL) kan därmed förefalla mer logisk. Av olika skäl har en användning av FBL:s regelsystem bedömts såsom lämpligare.

Ur främst administrativ synpunkt och av tidsskäl bör en prövning enligt AL undvikas. Enligt förarbetena är AL inte tillämplig på en väg som tillhör en vägförening. Om man vill lösa utförande- och driftsfrågorna för vägen på annat sätt än genom reglerna för vägföreningen, måste det meddelas ett förordnande om vägen tas ur vägföreningen.

Eftersom vägföreningsutlåtandet hittills inte genomförts är en lösning av vägförädlarna helt enligt intentionerna i 1963 års vägförädlning osannolik.

Ett fullföljande av det byggnadsplaneförslag, som utlåtandet bygger på, kan anses olämpligt i flera avseenden.

En omprövning av vägföreningen vore givetvis på sin plats, då det torde finnas behov av ändringar i andra avsnitt av föreningens verksamhetsområde. Dessa mera långsiktiga åtgärder bör emellertid inte fördröja lösningen av ett akut vägproblem. Skillnaden mellan en angelägen översyn av vägföreningen med stöd av EVL och en möjlig handläggning enligt FBL är också att markåtkomst och ersättningsfrågor kan prövas på en och samma gång inom en förädlnings ram.

Något hinder enligt 7 kap 2 § FBL mot att bilda fastighetsbildningsservitut föreligger inte i detta fall då servitutsåtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd (marköverföringen) och är av betydelse för denna.

Marköverföringen enligt punkt 2 i yrkandet innebär i princip att vägfastigheten Hovås 57:80 får en annan sträckning i anslutning till garaget i sydvästra hörnet av Hovås 3:51. Genom att vägfastigheten erhåller mark från Hovås 57:27 och 57:194 samtidigt som den kommer att omfatta mark som tidigare tillhört Hovås 57:191, får fastigheten en utformning så att den också blir lämplig att utnyttjas som väg även av Hovås 57:191. Marköverföringen skall i detta fall fullföljas med bildande av servitut avseende rätt till väg för nämnda fastighet inom Hovås 57:80.

Ett område av Hovås 57:80 i direkt anslutning till befintligt garage på Hovås 3:51 kan överföras till denna fastighet, som därmed erhåller plan mark lämplig för t ex biluppställning. Dessutom kommer de träd som tidigare stod i västra gränsen för Hovås 57:80 att bli belägna i gränsen för Hovås 3:51. En miljömässigt lämplig begränsning av sistnämnda fastighet uppnås därmed på ett gränssnitt om drygt 10 meter.

Såsom framförts i yrkandet innebär fastighetsregleringen att det blir möjligt att åter öppna Igelkottstigen eller vägfastigheten Hovås 57:80 för passage för gångtrafik mellan Klintvägen och Hovåsvägen.

Fastighetsregleringen strider inte mot det allmänna lämplighetskravet eller mot de plankrav som finns i 3 kap FBL.

Särskild bedömning av regleringen med hänsyn till det s k båtnadsvillkoret i 5 kap 4 § andra stycket FBL är nödvändig då regleringen till viss del sker mot markägares bestridande.

Någon erinran mot det begränsade bytet av mark har inte framförts av ägarna till Hovås 57:27 och 57:194.

Ägaren till Hovås 57:80 har ifrågasatt om kravet på båtnad är uppfyllt. Nyttan och fördelarna för Hovås 57:191 av en ändrad vägfastighet och ett vägservitut har inte ansetts vara så stora att de överväger de nackdelar och olägenheter i övrigt som uppkommer. Hovås 57:191 påstås ha redan fungerande biluppställning och utfart i västra delen av fastigheten.

Utrymmet för biluppställning i nämnda del av Hovås 57:191 är dock enligt förrättningslantmätarens bedömning begränsat. Höjdskillnaden mellan den plana ytan i anslutning till entrévägen och själva bostadshuset är dessutom betydande. Marken stiger med 5 meter på en sträcka på knappt 10 meter. En trappa måste användas för alla transporter till bostadshuset.

Det garage med tillhörande parkeringsplatser och anslutningsväg, som planeras i östra delen av Hovås 57:191 är beläget på samma nivå som entrén till bostadshuset. En ny tillfartsmöjlighet skulle därmed medföra avsevärda fördelar. Därför har också byggnadsnämndens förvaltning, d v s stadsbyggnadskontoret, gjort en planbedömning som inneburit att "byggrätt" för ett garage lokaliserats till fastighetsdelen öster om bostadshuset.

Behov för Hovås 57:191 av den yrkade utfartsmöjligheten föreligger därmed och fördelarna av fastighetsregleringen är uppenbara.

Ägaren till Hovås 3:51 och 57:80 har framfört att fastighetsregleringen och den trafik som servitutet kommer att medföra, innebär stora olägenheter för nämnda fastigheter.

Några olägenheter för Hovås 57:80, som kan beaktas i detta sammanhang, uppkommer enligt förrättningslantmätarens mening inte. Fastigheten är avsedd för vägändamål och det är utifrån denna förutsättning som konsekvenserna för fastigheten skall bedömas.

Det går inte att på samma sätt avvisa påståendet om att vägrättsupplåtelsen med påföljande trafik skulle, innebära störningar och olägenheter för Hovås 3:51 och för dem som bor på fastigheten. Frågan blir i det sammanhanget om denna påverkan över huvud taget skall beaktas vid båtnadsprövningen. Rent formellt och fysiskt är nämligen inte Hovås 3:51 berörd av servitutsbildandet. Inte ens såsom härskande fastighet till ett vägservitut som belastar Hovås 57:80 kan det hävdas att Hovås 3:51 är sakrättsligt berörd. Om fastigheten ändock på grund av miljöpåverkan eller andra orsaker skall betraktas såsom ersättningsberättigad kommer att behandlas under skälen till ersättningsbeslut.

Med hänsyn till de markanvändnings- och planaspekter, som måste vara vägledande för bedömningen, kan de olägenheter som eventuellt uppkommer inte anses större än vad som Hovås 3:51 och dess ägare måste få tåla i ett tätbebyggt område av aktuellt slag.

Sammanfattningsvis kan den yrkade marköverföringen och den åtföljande servitutsbildningen bedömas innebära att en lämpligare fastighetsdelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav uppväger de kostnader och olägenheter regleringen medför. Båtnadsvillkoret i 5 kap 4 § första stycket FBL är därmed uppfyllt.

För att betona lämpligt användningssätt för den södra delen av Hovås 57:80 och för att tillgodose ett behov för fastigheten Hovås 57:191 såsom sådan, bildas ett gångvägsservitut från nyssnämnda fastighet fram till Hovåsvägen.

Som parentes kan anmärkas att det bör finnas sakliga skäl att bilda ett servitut för gångtrafik även till förmån för Hovås 3:51. Något yrkande om ett sådant servitut har emellertid inte gjorts.

De servitut, som bildas är av sådan väsentlig betydelse som avses i 7 kap 1 § FBL.

Upphävande av vägrätt enligt AL

Fastigheten Hovås 57:191 har genom beslut enligt 49 § AL erhållit rätt att bygga väg inom södra delen av Hovås 57:80 fram till Hovåsvägen. Det för vägbyggnad upplåtna området är till största delen beläget mellan fastigheterna Hovås 37:1 och 57:30.

Av olika anledningar har ägaren till Hovås 57:191 inte hittills utnyttjat rätten att bygga väg. För att garage skall få uppföras i östra delen av Hovås 57:191, gäller som en planmässig förutsättning att utfart kan ske på Igelkottstigen norrut. Genom den tidigare prövade fastighetsregleringen bildas ett servitut som ger Hovås 57:191 rätt att som körväg använda norra delen av Hovås 57:80. Nämda villkor för bygglov är därmed uppfyllt.

Fastighetsbildningsservitutet innebär att den tidigare rätten att utnyttja södra delen av Hovås 57:80 för vägbyggnad blir onödig. Med hänsyn till den inverkan en väg kan ha på angränsande fastigheter och på grund av de trafikmässiga problem en anslutning till Hovåsvägen såsom allmän väg kan orsaka, kan dessutom byggandet av en körväg enligt det gällande beslutet anses vara olämpligt.

Upphävande av vägrättigheten enligt 49 § AL bör därför ske genom omprövningsbeslut enligt nämnda lag.

Bildandet av fastighetsbildningsservituten är sådana ändrade förhållanden som formellt utgör förutsättningen för ett omprövningsbeslut.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Anledningarna till bedömning av vilka ersättningar, som skall utgå vid för-
rättningen är följande:

- Markbytet, som innebär att de samägda fastigheterna Hovås 57:27 och 57:194 tillsammans avstår 6,2 m² och att Hovås 57:194 som kompen-
sation erhåller 14,2 m² från Hovås 57:191.

- Den ensidiga överföringen av ett område om 62,7 m² från Hovås 57:191 till Hovås 57:80.
- Den ensidiga överföringen av ett område om 45,5 m² från Hovås 57:80 till Hovås 3:51.
- Bildandet av servitut för Hovås 57:191, innebärande bl a rätt att använda befintlig väganläggning inom Hovås 57:80.

Eftersom fastighetsregleringen berörande Hovås 57:27, 57:191 och 57:194 innebär ett byte av mark, och ägaren till Hovås 57:191 medgivit regleringen, blir det i detta fall inte fråga om någon ersättning i pengar.

Överföringen av mark från Hovås 57:191 till Hovås 57:80 sker med medgivande av ägaren till den avstående fastigheten. Inga ersättningsanspråk har framställts.

Överföringen av mark från Hovås 57:80 till Hovås 3:51 berör endast fastigheter som har samma ägare.

Vid bildandet av servituten till förmån för Hovås 57:191 skall ersättning däremot betalas. Någon överenskommelse mellan parterna har inte kunnat uppnås.

Vid bestämningen av ersättningen skall hänsyn tas dels till upplåtelsen av själva utövningsområdet för servituten och dels till att upplåtelsen avser rätt att använda befintlig väganläggning.

Rätten att använda Hovås 57:80 såsom väg innebär ringa intrång i form av en värdeminskning. Den norra delen av fastigheten har redan anspråktagits som väg för annan fastighet.

Gångvägsservitutet beträffande fastighetens södra del kan inte heller avses innebära någon egentlig värdeminskning. I princip utgör servitutsbildandet i detta fall en formalisering av ett förhållande, som rått sedan fastighetens tillkomst på 1920-talet.

Till det nu anförda kommer att det är tveksamt om fastigheten Hovås 57:80 har något egentligt marknadsvärde. Det finns flera skäl att hävda detta, t ex avsikten vid fastighetens tillkomst, de planbedömningar, som gjordes då byggnadsplaneförslaget upprättades på 1960-talet och det beslut som meddelades år 1963 och genom vilket Hovås 57:80 eller Igelkottstigen uttogs som en vägföreningsväg.

Mot den nu redovisade uppfattningen talar att icke obetydliga köpeskillingar faktiskt betalats för Hovås 57:80 vid överlåtelser de senaste åren.

Hovås 57:80 ägdes från tillkomsten på 1920-talet fram till år 1988 av AB Hovås Villastad. Nämda år förvärvades fastigheten av Fram Bygg- och Måleriservice AB. Köpeskillingen uppgick då till 40 000 kronor.

Enligt köp 1992-01-02 överläts Hovås 57:80 till Elisabeth Örtenheim för en överenskommen köpesumma om 100 000 kronor.

Att köpesummorna uppgått till de angivna beloppen kan bero på bristande kunskap om rättsläget eller på att försäljningarna omfattat annat än själva marken t ex väganläggningar. En orsak kan vara att Hovås 57:80 trots allt omfattat mark som kan ha haft ett värde som tomt.

År 1990 överfördes genom fastighetsreglering ett triangelformat område om 14,7 m² från sydligaste delen av Hovås 57:80 till Hovås 57:30. Området utgör och utgjorde redan vid förrättningsstillfället en del av tomtplatsen kring bostadshuset på Hovås 57:30. Den överenskomna ersättningen för överfört område var 2 000 kronor.

Vid denna förrättning kan dessutom ett område om ca 45 m² föras från Hovås 57:80 till Hovås 3:51. Området som är beläget i omedelbar anslutning till befintligt garage kan anses ha stort värde som tomtmark för den mottagande fastigheten.

Ersättning skall odiskutabelt betalas med anledning av den upplåtna rätten för Hovås 57:191 att använda befintlig väganläggning inom Hovås 57:80. För att få ett underlag för bedömningen av ersättnings storlek har Göteborgs Gatubolag på uppdrag av fastighetsbildningsmyndigheten utfört en kostnadsvärdering, se aktbilaga C. Denna visar att det idag sannolikt skulle kosta 67 000 kronor (exkl moms) att bygga den väganläggning, som finns inom Hovås 57:80 och som i framtiden också skall användas som till- och utfart för Hovås 57:191.

Om moms-beloppet adderas till nämnda kostnad erhålls ett totalt nuvärde på väganläggningen om 84 000 kronor. Om vägen i fortsättningen skall användas av två fastigheter av ungefär samma karaktär är en hälften-delning av kostnaden skälig. Det ersättningsbelopp, som Hovås 57:191 skall betala bör därmed - om en mindre ersättning för markdispositionen såsom sådan också utgår - ligga inom intervallet 40 - 45 000 kronor.

I sammanhanget bör uppmärksammas att Hovås 57:191 erhållit rätt att bygga väg inom södra delen av Hovås 57:80 och att viss ersättning redan erlagts för denna rätt. Rätten till vägbyggnad söderut upphävs nu och frågan är om de 25 000 kronor, som ägaren till Hovås 57:191 enligt överenskommelse betalat vid förrättningen år 1990, skall påverka storleken av det ersättningsbelopp, som beslutas vid denna förrättning.

Vägrätten från 1990 har inte kunnat utnyttjas av olika anledningar. Någon lösning av tillfartsfrågan till planerat garage har i varje fall inte upplåten rätt blivit. Det kan tyckas rimligt att det erlagda ersättningsbeloppet kan räknas ägaren av Hovås 57:191 till godo när vägfrågan åter har kommit upp och han måste erlagga ersättning för en annan rätt till väg.

Då överenskommelse om ersättning träffades år 1990 och då ersättningen betalades ägdes vägfastigheten Hovås 57:80 av Framma Bygg- och Måleriservice AB. Nu ägs, såsom nämnts, fastigheten av Elisabeth Örtenheim. Det är inte därmed självklart hur en eventuell ersättningsreduktion skall motiveras.

Till bilden hör att Elisabeth Örtenheim också är ägare till Hovås 3:51, d v s till den fastighet som betjänas av den aktuella väganläggningen inom Hovås 57:80.

En närmare analys visar att det finns ett visst samband mellan fastigheterna Hovås 3:51 och 57:80 och mellan ägarna till dessa fastigheter.

Fastigheten Hovås 3:51 bebyggdes med ett bostadshus efter att byggnadslov lämnats 1981-12-01. Fastigheten ägdes då liksom nu av Elisabeth Örtenheim.

I samband med att bostadshuset uppfördes anlades också tillfartsvägen inom den angränsande vägfastigheten Hovås 57:80, som då ägdes av AB Hovås Villa stad. Väganläggningen måste därför ursprungligen ha varit en anläggning "på ofri grund", eftersom något formellt vägservitut till förmån för Hovås 3:51 ej belastar Hovås 57:80.

År 1988 köptes fastigheten Hovås 57:80 av Framma Bygg- och Måleriservice AB med postadress i Mölndal. En fråga som kan ställas i det sammanhanget är, varför ett bolag i byggbranschen köpte en vägfastighet om ca 400 m² i centrala Hovås, i synnerhet som fastigheten kunde anses sakna egentliga exploateringsvärden.

En förklaring går att finna i registreringsbeviset för köparebolaget. Styrelseledamot och suppleant i Framma Bygg- och Måleriservice AB var 1988-89 Carl Magnus Frankenberg respektive Raymond Frankenberg, båda med adress Igelkottsstigen 3, d v s de hade sin bostad på Hovås 3:51.

Vid samtliga förrättningsfall har fastighetens lagfarne ägare, Elisabeth Örtenheim, biträts av Raymond Frankenberg. Om kännedom om de faktiska lagfarts- och äganderättsförhållandena saknats, har Frankenberg lätt kunnat uppfattas som ägare till Hovås 3:51.

År 1992 blev Elisabeth Örtenheim ägare även till Hovås 57:80. Följden härav måste ha blivit att den väganläggning på "ofri grund" som hon ägde inom Hovås 57:80, blev den del av den fasta egendomen till denna fastighet. Någon annan än Elisabeth Örtenheim bedöms därmed inte kunna ha några ersättningsanspråk i samband med servitutsupplåtelsen berörande väganläggningen.

Med hänsyn till det samband och den knytning som kan konstateras mellan nuvarande och tidigare ägare till Hovås 57:80 är det rimligt att anta att även Örtenheim på något sätt fått del av "avkastningen" från fastigheten under den tid den ägdes av Framma Bygg- och Måleriservice AB. Till sådan "avkastning" kan räknas ersättningen vid marköverföring till Hovås 57:30 år 1990 och inte minst ersättningen vid vägrättsupplåtelsen till Hovås 57:191 samma år.

Det ersättningsbelopp som nu skall betalas av ägaren till Hovås 57:191 bör därmed kunna reduceras och hänsyn tas till den summa som han redan erlagt vid upplåtelsen av den vägrätt han inte kunnat utnyttja. Reduktionen bör av rättviseskäl och "vinstfördelningsprinciper" inte vara helt av samma storlek som erlagt belopp.

Bilaga 2

Letter of Intent

Denna överenskommelse har träffats mellan parterna, Kebals Vägförening, a/o Anders Ekström, Box 45025, 104 80 Stockholm och Strömstads Golfklubb, Golfbanevägen 1, 452 90 Strömstad, och avser del av fastigheten Kebal 2:97 i Strömstad.

Bakgrund

Strömstads Golfklubb äger fastigheten Kebal 2:97. Strömstads Golfklubb avser att avstycka och försälja ett markområde, råmark, del av fastigheten 2:97 till en exploatör, bygga, för senare exploatering av marken med avstyckning av ca 12 tomter/fastigheter, se Bilaga 1. Området som skall försälas och avstyckas från Kebal 2:97, dvs dels tillkommande avstyckade tomter samt dels återstående mark, allmänningar, dels blivande vägar, omfattas av Kebals Vägförenings verksamhetsområde, en samfällighetsförening för området.

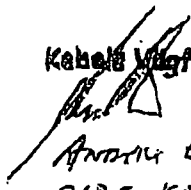
Med anledning av ovan angivet ingås följande överenskommelse mellan parterna. Strömstads Golfklubb är förpliktad att tillse att exploatören vid markförvärvet blir medlem i Kebals Vägförening med ett andelstal av 1 för varje tänkt tomt, att exploatören till Kebals Vägförening skall erlägga dels 15 000 kr per tomt för extra slitage på föreningens vägar avseende exploateringen, dels ersättning alternativt återställa vägar för direkta akador som kan uppstå på föreningens vägar p g a den tunga trafiken vid anläggningsarbetet dels att exploatören förbinder sig att vid försäljningen av varje enskild tomt i sitt kontrakt med respektive köpare skriva in att det ligger den blivande fastighetsägaren att bli medlem i Kebals Vägförening och följa föreningens stadgar. Exploatören, och senare de blivande fastighetsägarna, blir härigenom delägare i Kebals Vägförening. För detta skall för varje avstyckning av tomt/försäljning av tomt ett belopp om 40 000 kr per tomt, en anslutningsavgift, erläggas till Kebals Vägförening.

Efter exploateringen av marken och efter utförsäljning av tomterna är exploatören skyldig att överlämna återstående obebyggd mark och samtliga vägar till Kebals Vägförening utan rätt till ersättning. Exploatören skall svara för samtliga kostnader för detta, som exempelvis lantmätarförrättningen.

Strömstad 2007-11-02


Strömstads Golfklubb

Kebals Vägförening


ANDERS EKSTRÖM

ORDF. KEBALS VÄGFÖRENING

Undertecknad förvärvare/
exploatör av del av Kebal 2:97 har härmed tagit del av
och ikläder sig/säkerställer gentemot Strömstads Golfklubb,
klubbens och exploatörens förpliktelser gentemot Kebal Vägforen.
Strömstad den 2007-11-06

TOTALT ANT. SID 01

TOTALT ANT. SID 02

KÖPEKONTRAKT

Säljare: Strömstad Golfklubb, 855 900 2137,
Golfbanevägen, 452 90 Strömstad

Köpare: Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB u.b.v.
Delsjövägen 5B, 412 66 Göteborg

**Överlåtelse-
förklaring och
köpeobjekt** Säljaren överlåter och försäljer härmed till köparen det å bilagda
karta enligt plan ca 20.650 kvm av fastigheten Strömstad Kebab
2:97 på nedan angivna villkor.

Parterna accepterar utan ändringar av köpevillkoren de marginella
förändringar av köpeobjektet som kan beslutas av Lantmäteriet.

Tillträdesdag: Inom 14 dagar efter det att köpeobjektet avstyckats enligt ovan,
samt avstyckningen vunnit laga kraft.

Köpeskillning: Fyramiljoner kronor (4.000.000)

**Köpeskillings
erläggande:** Kontant på tillträdesdagen 4.000.000 kronor

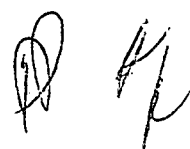
**Egendomens
skick:** Köparen har före köpet beretts tillfälle att noggrant besikta och
undersöka köpeobjektet. Köparen godtar köpeobjektets skick och
avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren p.g.a.
eventuella fel eller brister i köpeobjektet av vad slag det vara må.

**Inteckningar
pantbrev m m:** Säljaren garanterar att köpeobjektet på tillträdesdagen inte
besväras av penninginteckningar.

Säljare garanterar vidare att köpeobjektet på tillträdesdagen inte
besväras av nyttjanderätt eller servitut med undantag av det
servitut som anges i bil. CFD utdrag, bilaga 2 kan beröra
köpeobjektet.

Säljaren står faran om köpeobjektet skadas eller försämras mellan
kontraktsdagen och tillträdesdagen.

**Fördelning av
inkomster och
utgifter:** Säljaren skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter
för köpeobjektet, i den mån de belöper på den tid intill
tillträdesdagen. Fr.o.m. nämnda dag åvilar betalningsskyldighet
i dessa avseenden köpare, som även äger åtnjuta all avkastning av
fastigheten fr.o.m. tillträdesdagen.



Kostnader i samband med köpet:

Lagfarts-, inteckningar och andra inskrivningskostnader skall bäras av köparen.

Fastighetsbildning m.m.

Säljaren har till Lantmäterimyndigheten inlämnat ansökan om avstyckning av köpeobjektet och anslutning av köpeobjektet till Kebal GA:2 (Kebal vägförening).
Förrättningskostnader skall betalas av köparen.

Om avstyckningen enligt ovan ej beviljas är detta köp ogiltigt, varvid i sådant fall samtliga med köpet förenliga transaktioner skall återgå, utan ersättningsskyldighet från någondera parten.

Förköp:

Parterna är medvetna om att Strömstad Kommun enligt förköpslagen (1967:868) äger förköpsrätt till här försäld fastighet. Anmälan om köpet skall omgående inlämnas.

Övriga frågor:

Köparen skall stå för den ersättning som skall betalas till Kebals vägförening för anslutning av köpeobjektet i de blivande bostads- tomterna till gemensamhetsanläggningen Kebal GA:2.

Innan tillträdet skett äger köparen ej rätt att överlåta eller upplåta rättigheter i köpeobjektet. Ej heller äger köparen rätt att dessförinnan ansöka om vilande lagfart.

Påföljder vid Kontraktsbrott:

Skulle köparen eller säljaren ej fullgöra sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skadestånd motsvarande dennes verkliga ekonomiska skada, även innefattande det positiva kontraktsintresset.

Skulle åsidosättandet av åtagandet vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Det skall anses vara av väsentlig betydelse för säljaren om köpeskillning inte erlägges senast inom 10 dagar från ovan angiven tillträdesdag.

Köpebrev:

Säljaren skall överlämna kvitterat köpebrev till köparen sedan denne fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal,

Säljaren skall på tillträdesdagen överlämna för lagfart erforderliga handlingar samt andra handlingar, som säljaren innehar och som kan vara av betydelse för köparen.

Fullständig Reglering:

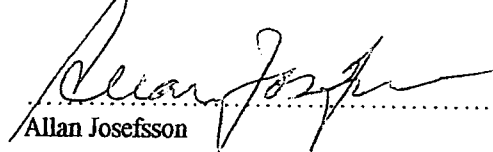
Avtalet med dessa bilagor utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som avtalet berör. Alla övriga prospekt, illustrationer, anbudshandlingar, planskisser, skriftliga eller muntliga åtaganden eller utfästelser som föregått avtalet med tillhörande bilagor.

Bilaga

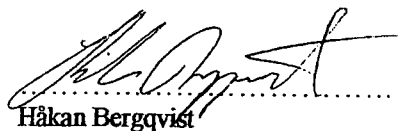
Letter of intent övertas av köparen i sin helhet.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Strömstad / 2007
STRÖMSTADS GOLFKLUBB

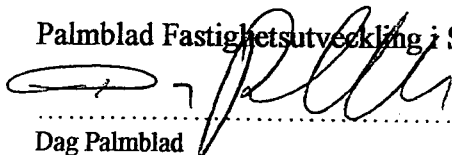

Allan Josefsson

Ovanstående egenhändiga namnunderskrift bevittnas

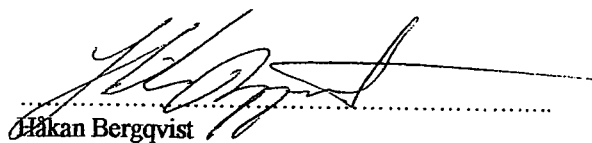

Håkan Bergqvist

Göteborg 16 november 2007

Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB u.b.v.


Dag Palmblad

Ovanstående egenhändiga namnunderskrift bevittnas


Håkan Bergqvist

STRÖMSTADS
KOMMUN

3/1/2016

EXPLOATERINGSAVTAL

Parter	Mellan Strömstads kommun org. nr. 212000-1405 genom dess Tekniska nämnd, nedan kallad kommunen och Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB org. nr. 556739-6840, nedan kallad exploatören, har träffats följande.
Syfte	§ 1 Avtalet reglerar genomförandefrågor mellan kommunen och exploatören avseende fastigheten Strömstad Kebal 2:223.
Förutsättningar för avtalets giltighet	§ 2 Parterna förutsätter: att Strömstad kommunfullmäktige godkänner detta avtal. att om inte detta sker är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon part.
Markanvändning	§ 3 Exploateringsområdets användning är reglerat i detaljplan.
Fastighetsrättsliga frågor	§ 4 Exploatören skall ansöka om samt stå för alla kostnader i samband med den aktuella fastighetsbildningen samt förrättningen som görs i samband med överlämnandet av vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar till <u>Kebals vägförening</u> . För belysningsanläggningen bildas särskild gemensamhetsanläggning.
Servitut ledningsrätt	§ 5 Kommunen ansöker om ledningsrättsförrättning vilken exploatören betalar.

8000
 86-
 89
 3/4/2016

Tillstånd	§ 6	Exploatören skaffar samtliga tillstånd som krävs för exploaterings genomförande. <u>Innan byggstart skall synpunkter från Kebals vägförening inhämtas.</u> <i>JS</i> <i>ej inm.</i>
Exploateringskostnader	§ 7	Exploatören svarar för samtliga kostnader för planens genomförande.
Grundförhållanden	§ 8	Exploatören svarar för de grundundersökningar som kan erfordras för objektets genomförande. Detta innefattar även radonmätning.
Dagvatten	§ 9	Exploatören skall inkomma med utredning och redovisa omhändertagandet av dagvattnet dels inom och utom planområdet hela vägen ut till recipient. Utredningsrapport skall inlämnas till kommunen för skriftligt godkännande tre veckor före något arbete får påbörjas. <u>Dagvatten får inom exploateringsområdet ej omhändertagas i öppna diken.</u> <u>Dränerings- och dagvatten får ej anslutas till spillvattenavloppsledningen.</u>
Kommunaltekniska anläggningar	§ 10	<i>Garanti till på dräneringsarbetet kommunens vägföring</i> Exploatören skall inom exploateringsområdet projektera, utföra och bekosta: 1. Vägar och gångbana. Matargatan, gata A, samt anslutande gata, gata B, skall ha en körbar bredd på 5,5 meter samt 2 stödremсор med 0,25 meters bredd vardera. Gatorna skall vara belagda med asfalt och förses med gatubelysning undantaget gångbanan. Armaturer med natriumlampor skall användas. Gatorna A och B skall avslutas med backvändplatser utformade så att större fordon såsom sopbilar och liknande utan svårigheter kan trafikera och vända på platserna. Gångbanan skall vara en 2 meter bred, grusad yta anpassad till terrängen.

2. Vatten- och spillvattenavloppsledningar till i planen angivna anslutningspunkter. Arbetena skall utföras enligt Anläggnings AMA 98.
Nödvändiga höjjusteringar av kommunens vatten- och spillvattenavloppsledningar i angivna anslutningspunkter skall utföras av kommunen och bekostas av exploatören.
3. Eventuella avloppspumpstationer inom exploateringsområdet.
4. Brandposter skall placeras enligt Räddningstjänstens anvisningar.

Samtliga handlingar, projekteringsritningar, utredningar mm som berör de kommunaltekniska anläggningarna enligt punkt 1-4 ovan skall skriftligen godkännas av kommunen senast tre veckor före något arbete får påbörjas.

Ett godkännande av en handling eller ritning frångår ej exploatören konstruktionsansvaret.

Tidplan

§ 11

Tidplan för genomförandet enligt detta avtal skall överlämnas till kommunen tre veckor före igångsättning av arbetena av de kommunaltekniska anläggningarna enligt § 10 och utföras utan avbrott eller efter av kommunen skriftligt godkänd etapputbyggnadsplan.

Övriga myndigheter

§ 12

Detta avtal friar inte exploatören från att inhämta andra myndigheters tillstånd som kan erfordras för planens genomförande.

Kontroll och besiktning

§ 13

Kommunen äger rätt att utöva den kontroll över de anläggningsarbeten som kan anses vara nödvändig under genomförandetiden. Exploatören ersätter kommunen för kontrollkostnaderna.

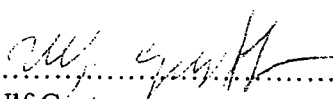
Så snart anläggningsarbetena beträffande vatten- och spillvattenavloppsledningar är färdigställda och godkänd slutbesiktning föreligger skall ledningarna överlämnas och övertas av kommunen.

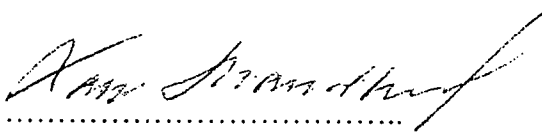
Till besiktningen kallas exploatören, kommunen samt, om sådan finns, även anläggnings-/samfällighetsförening.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit ett vardera.

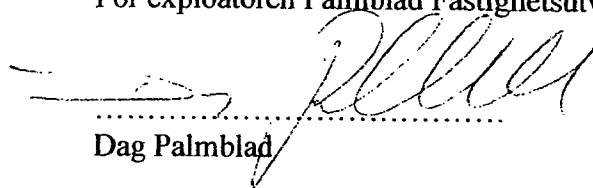
Strömstad 31 2008

För Strömstads kommun


.....
Ulf Gustavsson
Tekniska nämndens ordf.

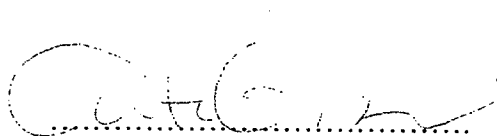

.....
Lars Strandlund
Förvaltningschef

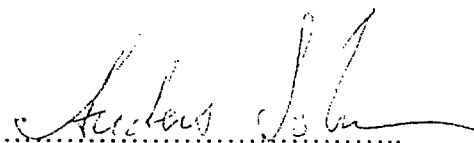
För exploatören Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB


.....
Dag Palmblad

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

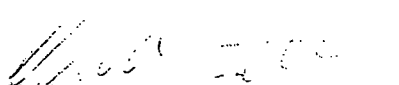
För Strömstads kommun


.....


.....

För exploatören


.....


.....



Lantmäterimyndigheten
att: Lennart Lenman
Södra Hamngatan 4
452 30 STRÖMSTAD

Lantmäteriets ärendenummer 0074725

**Inrättande av gemensamhetsanläggning mm berörande Kecal 2:223 m.fl
samt Kecal ga:2.**

Kecals vägförening har genom Anders Ekström i skrivelser daterade 2009-01-08 samt 2009-01-23 hemställt åt kommunen att yrka på *"att Kecal ga:2 genom förrättning utökas med vägar, grönområden inom planområdet Kecal 2:223"*.

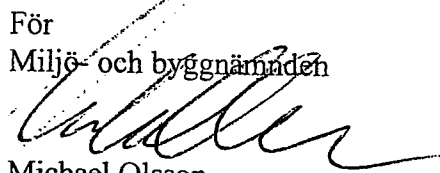
Lantmäterimyndigheten har tidigare i skrivelse daterad 2008-03-27 begärt samråd med kommunen enligt 23 § Anläggningslagen i rubricerat ärende.

Kommunen har därefter yttrat sig genom Miljö- och byggnämnden i beslut MBN § 178, daterat 2008-05-22 *"att i enlighet med genomförandebeskrivningen skall vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar överlämnas till Kecals vägförening"*.

Därefter har Lantmäterimyndigheten i underrättelse till kommunen daterad 2008-09-18 bedömt att det är Strömstads kommuns mening att *"vägar grönområde och dagvatten inom det aktuella planområdet skall införlivas i Kecal ga:2 (som förvaltas av Kecals Vägförening)"*.

Miljö- och byggnämnden anser att lantmäteriets tolkning är korrekt. Ärendet har föredragits Miljö- och byggnämndens ordförande. Med anledning av Kecal vägförenings hemställan om ett yrkande att Kecal ga:2 genom förrättning utökas med vägar, grönområden inom planområdet Kecal 2:223 yrkar härmed Miljö- och byggförvaltningen om att så sker.

För
Miljö- och byggnämnden


Michael Olsson
Tf. Förvaltningschef.

Kopia: Kecals vägförening, att: A. Ekström, Tegnérsgatan 37, 111 61 Stockholm.

STRÖMSTADS KOMMUN

Miljö- och byggnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

2008-05-22

MBN § 178

Dnr MBN/2008-0513

Kebal ga:2, Kebals vägförening - begäran om samråd.

Sökande: Lantmäterimyndigheten, Södra Hamngatan 4,
452 30 STRÖMSTAD.

Ärendebeskrivning:

Föreligger begäran om samråd, ankomststämplat 2008-03-28.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område.

Miljö- och byggförvaltningens förslag till Miljö- och byggnämndens beslut:

att i enlighet med genomförandebeskrivningen skall vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar överlämnas till Kebals vägförening.

Miljö- och byggnämnden beslutar

att i enlighet med genomförandebeskrivningen skall vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar överlämnas till Kebals vägförening.

Expedieras till:

Lantmäterimyndigheten

Tekniska förvaltningen

Akten.

Stockholm 16 november 2009

Innehavare:
Advokat Bengt Nydahl
Advokat Uno Jakobsson

Kebals vägförening
Anders Ekström

Biträdande jurist:
Jur kand Line Zandén Gren

Ang. Palmblads Fastighetsutveckling m m

Med anledning av brev från vägföreningen med frågor av den 29 oktober 2009, får jag anföra följande.

I ett utslag från Göta hovrätt från i somras tillerkändes en exploatörs åtaganden rättsverkan i en senare inledd anläggningsförrättning. Rättsfallet bifogas. I förevarande fall har Strömstads Golfklubb gjort vissa utfästelser mot vägföreningen vad gäller exploatering och kostnader för inträde i föreningen m.m. Dessa åtaganden bör enligt min mening kunna ligga till grund för beslut i en eventuell anläggningsförrättning rörande föreningens gemensamhetsanläggning, i enlighet med rättsfallet från hovrätten. På en till mig överfaxad handling finns ett åtagande om övertagande av Golfklubbens förpliktelser och enligt uppgift finns detta åtagande i original hos föreningen, vilket innebär att den som gjort detta enligt min mening är bunden härav såväl civilrättsligt som i en eventuell anläggningsförrättning/omprövningsförrättning enligt 35 § anläggningslagen.

Vad avser frågan om återställande av skadad vägbana och skador i vägområde i samband med nedläggning av ledningar m m har jag uppfattat att föreningen debiterat Palmblad Fastighetsutveckling för uppkomna kostnader och att bolaget accepterat denna debitering. Således har träffats en överenskommelse mellan parterna om ersättning för de skador som bolaget åstadkommit genom sin exploatering.

Med vänlig hälsning

Uno Jakobsson



GÖTA HOVRÄTT
Avdelning 1
Rotel 12

UTSLAG
2009-06-29
Jönköping

Mål nr
Ö 123-08

JuridikIdag
www.nj.se/juridikidag

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Linköpings tingsrätt, fastighetsdomstolen, utslag den 14 december 2007 i mål
F 3231-06, se bilaga A

KLAGANDE

Stefan Andersson m.fl., angivna som nr 1-140 i bilaga 1 till fastighetsdomstolens utslag
Ombud för samtliga: Advokaten Sture Larsson, Stora Torget 1, 575 31 Eksjö

MOTPART

Hårdaholmen Invest AB (fortsättningsvis benämnt HIAB), 556497-0514,
Edlundsgatan 7, 595 51 Mjölby
Ombud: Förbundsjuristen Lennart Eriksson, Box 16391, 103 27 Stockholm

SAKEN

Intrångsansättning och ersättning för förrättningskostnader

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av fastighetsdomstolens utslag och lantmäterimyndighetens beslut i fråga
om intrångsansättning avslår hovrätten HIAB:s yrkande om intrångsansättning.

Med ändring av fastighetsdomstolens utslag och lantmäterimyndighetens beslut i fråga
om förrättningskostnader förordnar hovrätten att HIAB ska svara för hela förrättnings-
kostnaden.

Med ändring av fastighetsdomstolens utslag beträffande rättegångskostnader förpliktas
HIAB att ersätta Stefan Andersson m.fl. för rättegångskostnader vid
fastighetsdomstolen med sextiofyratusensjuhundrajugofem (64 725) kr, utgörande
ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 14 december
2007 tills betalning sker.

HIAB förpliktas att ersätta Stefan Andersson m.fl. även för rättegångskostnader i
hovrätten med tjugofemtusen (25 000) kr, utgörande ombudsarvode, jämte ränta enligt
6 § räntelagen (1975:635) från dagen för hovrättens avgörande tills betalning sker.

Dok.Id 87012

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2223	Hovrättstorget	036-15 65 00	036-15 65 36	måndag – fredag
550 02 Jönköping		E-post: gota.hovratt@dom.se		09:00-16:00
		www.gotahovratt.se		

GÖTA HOVRÄTT
Avdelning 1

UTSLAG

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Klagandena har yrkat helt bifall till sin vid fastighetsdomstolen förda talan, vilket innebär att de begär att hovrätten ska ogilla HIAB:s yrkande om intrångsersättning och förordna att förrättningskostnaden ska betalas av HIAB.

HIAB har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

HOVRÄTTENS SKÄL

Klagandenas argumentation

Till stöd för sin talan i hovrätten har klagandena anfört huvudsakligen följande.

Genom avtalet den 7 augusti 1990 (domsbilaga 2) har exploatören HIAB (då Folkes) förbundit sig att dels "utan vederlag med full äganderätt" till den samfällighetsförening, som nu bildats och i vilken klagandena är medlemmar, överlåta den anläggning som är aktuell i målet (§ 4), dels "föranstalta och bekosta" de gemensamma anläggningar som avtalet upptar jämte bildandet av en samfällighetsförening för anläggningarnas förvaltning (§ 8).

Om innebörden i avtalet råder ingen tvekan: HIAB ska utan gottgörelse från klagandena tillse och bekosta att avtalet blir verkställt. HIAB ska således inte ha t.ex. intrångsersättning och HIAB ska svara för förrättningskostnaderna hos lantmäterimyndigheten.

Avtalet är ingånget mellan HIAB och Boxholms kommun och inte mellan HIAB och klagandena. För kommunen har det varit en avtalsförutsättning att klagandena tillförsäkras i avtalet angivna rättigheter. Att så varit fallet är uppenbart och omvittnat av i målet hörde Svante Larsson, som i egenskap av kommunstyrelsens ordförande

undertecknat avtalet. Uppenbart är också att denna förutsättning varit skönjbar för HIAB. Parternas avsikt med avtalet har m a o varit att tillskapa en självständig rätt för klagandena att direkt från HIAB erhålla och, vid behov, utkräva rättigheterna i avtalet.

Avtalet är i här aktuella hänseenden ett tredjemansavtal. Att sådana avtal erkänns i svensk rätt, framgår av bl a NJA 2005 s. 142 (se HD:s domskäl på s. 164 f med hänvisningar) och rättsfallsöversikten i SvJT 2005 s. 577 ff. Att exploateringsavtalet är ett tredjemansavtal och inte ett tvåpartsavtal saknar därmed betydelse. Avtalet ska behandlas som vore det ingånget direkt mellan HIAB och klagandena.

I förarbetena till 16 § anläggningslagen (prop 1973:160 s. 220) sägs i fråga om avtal som ingåtts före förrättningen: "Om de som ingått sådant avtal är sakägare vid förrättningen och förklarar sig vidhålla avtalet, bör enligt promemorian anses som om överenskommelse i ämnet träffats enligt förevarande paragraf. I övrigt torde vid tillämpningen av paragrafen någon verkan inte kunna tillmätas avtalet (jfr SOU 1963:23 s 182 ff)." Stöd för detta uttalande saknas i lagtexten. Motivuttalandet bör därför redan av det skälet lämnas utan avseende. Så har uppenbarligen Lantmäteriverket resonerat i sitt yttrande i NJA 1984 s 531; ty här anför verket (s. 535; också återgivet på s. 8 i fastighetsdomstolens utslag), att det varken av lagtext, förarbeten eller rättspraxis framgår om ett avtal, som träffas före en lantmåteriförrättning, "enligt avtalsrättsliga principer" ska betraktas som bindande utan möjlighet till ensidig återkallelse, eller om avtalet ska ses som ett medgivande av "processuell art" som måste bekräftas under förrättningshandläggningen. I de fall som var föremål för bedömning i NJA 1984 s. 531 hänvisade HD till att den tidigare träffade överenskommelsen på olika sätt varit knuten till lantmåteriansökningen. Hur utgången hade blivit om överenskommelsen - som här - inte varit detta utan åberopad av part först under förrättningshandläggningen, går inte att säga, eftersom HD saknat anledning att uttala sig om detta. NJA 1984 s. 531 gäller alltså inte den fråga som ska bedömas i detta mål, vilket fastighetsdomstolen också konstaterat (s 7). Mot den bakgrunden framstår litteraturuttalandena hos Landahl - Nordström, Fastighetsbildningslagen, 2 uppl., s. 241, samt Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, s 5:18:4, att överenskommelser enligt 16 § anläggningslagen (och 5 kap 18 §

fastighetsbildningslagen) i princip ska vara lämnade vid förrättningen, som missvisande.

Svaret på den fråga som målet rör bör sökas i följande uttalande av Lantmäteriverket i ovannämnda yttrande (s. 536 i NJA-referatet och s. 8 f i fastighetsdomstolens utslag): "övervägande skäl [talar] för att överenskommelser träffade före ansökan om förrättning, eller efter denna tidpunkt men utanför själva förrättningshandläggningen, bör anses träffade inom förrättningens ram och därmed ha bindande verkan som medgivande, förutsatt att överenskommelsen i fråga åberopas av åtminstone ena parten vid förrättningen". Sagda förutsättning är uppfylld här.

I förevarande fall har avtalet avsett exploatering av ett markområde och därför ingående reglerat vad som ska gälla i fråga om anläggningar samt deras finansiering och skötsel, allt frågor som måste behandlas vid en blivande lantmäteriförrättning. Att rättsordningen skulle sanktionera en regel, som ger exploatören möjlighet att rygga sina förpliktelser enligt ett sådant avtal genom en så enkel åtgärd som att strunta i att hänvisa till avtalet i lantmäteriansökan, är inte bara stötande utan öppnar också upp för direkt illojala förfaranden i dylika ärenden.

HIAB:s argumentation

HIAB har hänvisat till vad bolaget har åberopat vid fastighetsdomstolen och i hovrätten anført huvudsakligen följande.

Det ska noteras att till den detaljplan som reglerar utbyggnaden av tomtområdet finns en genomförandebeskrivning. I den anges att det är exploatören som ska svara för utbyggnaden av gemensamma anläggningar inom planområdet men att exploateringskostnaderna ska fördelas på respektive tomt.

De bestämmelser som gäller för bestämmande av inträngsersättningen vid förrättningar enligt anläggningslagen finns i 5 kap. 10-12 §§ fastighetsbildningslagen. Avsteg från dessa bestämmelser får enligt 16 § anläggningslagen göras endast om fastighetsägare

och andra sakägare medger detta. HIAB har inte medgett att avsteg får göras från bestämmelserna om fastställande av intrångsersättning. För att avsteg ska få göras från reglerna om bestämmande av intrångsersättning måste det således föreligga ett medgivande från HIAB. Något alternativ till detta, som att åberopa ett exploateringsavtal, finns inte enligt anläggningslagen eller fastighetsbildningslagen. Det är ostridigt att HIAB har ansökt om ifrågavarande förrättning utan att åberopa exploateringsavtalet och bolaget har aldrig under förrättningen åberopat exploateringsavtalet.

Att ett avtal träffats 15 år före förrättningen är av stor betydelse vid tolkningen av huruvida det kan göras gällande i en lantmäteriförrättning. Vid såväl förrättningar avseende fastighetsreglering som anläggningsförrättningar anses överenskommelser som träffats mellan parterna som en del av processmaterialet, vilket innebär att de måste vara ingångna i omedelbar anslutning till förrättningen. Som framgår av fastighetsdomstolens skäl har frågan om äldre avtal behandlats i den proposition som föregick tillkomsten av anläggningslagen (prop 1973:160 s. 220). Därav framgår bl. a. att sådana äldre avtal ska tillmätas någon verkan endast om de som ingått avtalet är sakägare vid förrättningen och förklarar sig vidhålla avtalet. I Lantmäteriverkets yttrande i NJA 1984 s. 531 anförs också som en slutsats att särskild försiktighet ska iaktas när det gäller överenskommelser som träffats längre tid före förrättningen.

De litteraturuttalanden i frågan som finns i kommentarer till fastighetsbildningslagen, vilka angetts av de klagande, stöder uppfattningen att en överenskommelse eller medgivande om avsteg från bestämmelserna om fastställande av intrångsersättning ska lämnas vid förrättningen.

Hovrättens bedömning

Exploateringsavtalet i förhållande till genomförandebeskrivningen

Den genomförandebeskrivning som HIAB åberopat har exploitören låtit upprätta i december 1989, dvs. före tillkomsten av exploateringsavtalet. Beskrivningen anger för

övrigt att ett exploateringsavtal bör upprättas. Den passus i genomförande-beskrivningen rörande exploateringskostnader som HIAB hänvisar till förefaller vidare avse kostnader för fastigheternas vatten och avlopp. Mot denna bakgrund kan genomförandebeskrivningen inte ges något företräde framför exploateringsavtalet i fråga om hamnområdena.

HIAB:s åligganden enligt exploateringsavtalet

Genom exploateringsavtalet har först makarna Folke och sedan HIAB, i egenskap av fastighetsägare och exploatör, åtagit sig att fullgöra olika förpliktelser. Vissa förpliktelser gäller enligt avtalets lydelse mot kommunen medan andra gäller i förhållande till den samfällighetsförening som ännu inte hade bildats när exploateringsavtalet ingicks.

Enligt § 8 i exploateringsavtalet åligger det exploatören att föranstalta och bekosta dels inrättande av i § 4 angivna gemensamma anordningar som gemensamhetsanläggning, dels bildandet av en samfällighetsförening som ska ha till uppgift att förvalta den samfällighet som uppkommer. Det anges i samma paragraf att exploatören svarar för skötsel och underhåll av mark och anläggningar till dess att samfällighetsföreningen har bildats. Därefter övertar, enligt avtalet, samfällighetsföreningen ansvaret för skötsel och underhåll. Avslutningsvis anges i § 8 att kommunen till samfällighetsföreningen överlåter sin på exploatörens garantiansvar grundade rätt enligt § 7.

Enligt § 4 i exploateringsavtalet förbinder sig exploatören – under punkten a. – att ombesörja och bekosta bland annat anläggandet av två hamnområden och – under punkten c. – att till samfällighetsföreningen utan vederlag med full äganderätt överlåta bland annat i punkten a. upptagna anläggningar. Enligt § 3 i exploateringsavtalet upplåter exploatören utan ersättning till samfällighetsföreningen de delar av planområdet som är avsedda bland annat för hamnområdena.

Av § 11 i exploateringsavtalet framgår att exploatören vid försäljning av tomtplats i överlåtelsehandlingen ska intaga bestämmelse enligt vilken köparen upplyses om de

med kommun förbehållt sig. Hg visse saken
Tist uppför med anläggning/förhållanden
förpliktelser avseende gemensamma anordningar som exploatören enligt avtalet har
åtagit sig. ^{med exploatör och de}
^{anläggningssamfälligheten} ingått

Exploateringsavtalets giltighet i förhållande till klagandena

^{Inte kan åberopa avtalet, eftersom}
dess a. inte är avsett för det.

Exploateringsavtalet framstår som klart till sin innebörd. Exploatören har otvetydigt åtagit sig att utan vederlag överlåta hamnområden med anordningar till samfällighetsföreningen. Därom råder heller inte någon tvist mellan parterna. HIAB har ändå hävdad att bolaget är berättigat till ersättning och i första hand menat att samfällighetsföreningen inte är avtalspart och därför inte har rätt att åberopa exploateringsavtalet vid ersättningsbestämmande.

2 Vid avtalstillfället hade gemensamhetsanläggningen/samfällighetsföreningen inte bildats och kunde därför inte vara part i avtalet. De gemensamhetsanläggningar som anges i exploateringsavtalet har varit av väsentlig betydelse för exploateringen av området i fråga. Som framgått reglerar avtalet olika frågor som rör gemensamhetsanläggningen/samfällighetsföreningen. Exploatören har bland annat gått med på att ha ett garantiansvar direkt mot samfällighetsföreningen. Avtalet kan enligt hovrättens mening inte förstås på annat sätt än att avtalsparterna har avsett att gemensamhetsanläggningen/samfällighetsföreningen skulle få en självständig rätt enligt avtalet. Det förhållandet att delägarna i gemensamhetsanläggningen inte har varit avtalsparter hindrar dem inte att nu göra gällande exploateringsavtalet mot HIAB.

Exploateringsavtalets ålder

Exploateringsavtalet träffades visserligen för ganska länge sedan. Avtalet synes dock utgå från att samfällighetsföreningen skulle bildas i nära anslutning till förrättningen. Enligt § 8 är det exploatören som ska se till att gemensamhetsanläggningen kommer till stånd. Det framgår inte i målet varför HIAB inte tidigare har ansökt om den nu aktuella förrättningen. Vid angivna förhållanden kan exploateringsavtalets ålder inte anses utgöra något hinder mot att det nu åberopas.

Exploateringsavtalets tillämplighet vid intrångsersättnings bestämmande

Som fastighetsdomstolen har anført får exploateringsavtalet anses åberopat i förrättningen.

Av 16 § första stycket 2 anläggningslagen följer att en överenskommelse, exempelvis ett exploateringsavtal, kan läggas till grund för ersättnings bestämmande om berörda sakägare medger det. Lagtextens ordalydelse tyder alltså på att HIAB:s inställning i ersättningsfrågan skulle förhindra en tillämpning av exploateringsavtalet i denna del. Fastighetsdomstolen har redovisat det relevanta uttalandet i lagförarbetena (prop. 1973:160 s. 220). Något förenklat uttryckt får uttalandet anses ligga i linje med lagtextens utformning.

Som framgått har Högsta domstolen i rättsfallen NJA 1984 s. 531 I-III prövat om överenskommelser som har träffats före lantmäteriförrättningen kan anses innebära ett medgivande enligt 16 § första stycket 2 anläggningslagen. Överenskommelserna i rättsfallen var på olika sätt tidsmässigt knutna till lantmäteriansökningen. Den situationen är inte för handen här. Som fastighetsdomstolen framhållit kan Högsta domstolens avgöranden därför inte anses vara till någon närmare vägledning i den fråga som ska prövas i detta mål.

Som Statens lantmäteriverk framhöll i sitt yttrande till Högsta domstolen kan det dock allmänt tyckas självklart att en överenskommelse ska betraktas som bindande och att en ensidig återkallelse inte kan godtas. Enligt verket kan man också anta att sakägare som ingår överenskommelser före en förrättning normalt räknar med att de omedelbart när överenskommelsen ingås blir bundna av den.

I det här fallet råder det knappast någon tvekan om att exploatörens motpart vid exploateringsavtalets upprättande, Boxholms kommun, räknade med att exploatören skulle följa avtalet och till gemensamhetsanläggningen/samfällighetsföreningen utan ersättning överlåta hamnområdena med anordningar.

Om exploatören har följt sitt åtagande enligt § 11 i exploateringsavtalet, dvs. att upplysa tomtköpare – tillika medlemmar i samfällighetsföreningen – om sina förpliktelser med avseende på gemensamma anordningar, torde även dessa ha utgått från att hamnområdena skulle överlåtas utan ersättning.

Vid en samlad bedömning finner hovrätten att exploateringsavtalet ska ha bindande verkan som ett medgivande för exploatören att avstå från ersättning. HIAB är alltså inte berättigat till någon intrångsersättning för de hamnområden med anordningar som följer av exploateringsavtalet.

Arbeten utöver exploateringsavtalet?

Parterna är eniga om att HIAB enligt exploateringsavtalet har åtagit sig att utan kostnad för samfällighetsföreningen färdigställa hamnområden m.m. Hos lantmäterimyndigheten och vid fastighetsdomstolen gjorde HIAB gällande att bolaget har levererat en annan hamnanläggning än den som följer av exploateringsavtalet. Motparterna förnekade att så var fallet. I hovrätten har HIAB inte tagit upp frågan. Eftersom HIAB dock i hovrätten allmänt hänvisat till vad bolaget anförde vid tingsrätten prövar hovrätten även denna invändning från bolagets sida.

Vid fastighetsdomstolen menade HIAB att hamnen hade blivit större än vad planen föreskrev, eftersom hamnen hade fått nio båtplatser utöver planen och att flyttningen av en badplats hade medfört fördyring av den ena hamnen. Frågan berördes också av de vittnen som hördes vid fastighetsdomstolen. Hörd på HIAB:s begäran uppgav Rolf Folke att hamnarna hade utökats från 64 till 73 båtplatser medan ordföranden i samfällighetsföreningen, som hördes på klagandenas begäran, uppgav att han inte hade uppfattat att det förekom någon avvikelse från avtalet vid anläggandet av hamnarna.

Lantmäterimyndighetens och fastighetsdomstolens beslut om ersättning grundas på det värdeutlåtande som lantmäterimyndigheten inhämtade. Av utlåtandet framgår bland annat följande. Värderingsobjektet är de två båthamnarna. Nya bryggor och betongkaj byggdes av ägaren till Hårdaholmen 1:1 omkring år 1990. Ägarna till tomtarna i fritidsområdet har sedan anläggningen färdigställts arrenderat båtplatserna med 5-

årskontrakt. Tomtägarna har själva bekostat Y-bommar. I detaljplanen, som vann laga kraft den 21 september 1990, finns de båda hamnområdena angivna som WV1 (småbåtshamn för planområdets behov).

Hovrätten konstaterar att utlåtandet inte berättigar till några slutsatser i frågan om de färdigställda hamnarna avviker från vad som förutsattes i exploateringsavtalet. Den nämnda detaljplanen fastställdes i omedelbar anslutning till det att exploateringsavtalet ingicks. Annat har inte framkommit än att hamnanläggningarna överensstämmer med planen.

Värderingsmetoden i värdeutlåtandet har utgått från möjligheten att arrendera ut hamnområdena för båtplatser. Utlåtandet grundas alltså inte på de omständigheter i form av dyra extraarbeten, som HIAB har åberopat till stöd för sin begäran om inträngsersättning. Utlåtandet är därmed inte användbart som underlag för HIAB:s ersättningsanspråk.

Det åligger HIAB att styrka sitt påstående att bolaget har levererat en annan hamnanläggning än den som följer av exploateringsavtalet. Påståendet har endast svagt stöd i utredningen. HIAB har därför sammantaget inte kunnat visa att de färdigställda hamnanläggningarna avviker från vad som förutsattes i exploateringsavtalet på ett sätt som berättigar HIAB till ersättning av klagandena. Bolagets begäran om inträngsersättning ska därför avslås.

Förrättningskostnaderna

Exploateringsavtalet ska ligga till grund även när det gäller fördelningen av förrättningskostnaderna. Enligt § 8 i avtalet åligger det exploitören att bekosta inrättandet av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Det innebär att HIAB ska svara för förrättningskostnaden hos lantmäterimyndigheten.

Rättegångskostnaderna

Som tappande ska HIAB svara för klagandenas rättegångskostnader i domstolarna.

HUR MAN ÖVERKLAGAR; se bilaga B.

Överklagande senast den 27 juli 2009

Björn Karlsson



Maud Olander Blom



I hovrättens avgörande har deltagit hovrättsrådet Björn Karlsson (referent), fastighetsrådet Per-Gunnar Andersson samt hovrättsråden Maud Olander Blom och Martin Andersson.

Skiljaktig mening av Per-Gunnar Andersson; se protokollsbilaga

Innehavare:
Advokat Bengt Nydahl
Advokat Uno Jakobsson

Biträdande jurister:
Jur kand Line Zandén
Jur kand Louise Bark

Lantmäteriet
Lennart Lenman
Södra Hamngatan 4
452 30 Strömstad

Angående Kebals vägförening och Kegal ga:2

Föreningen har vänt sig till undertecknad för biträde och tillställt mig ett digert bakgrundsmaterial avseende exploateringen av del av Kegal 2:97.

Som jag förstått saken pågår nu en omprövningsförrättning jämlikt 35 § anläggningslagen avseende rubricerad gemensamhetsanläggning och att det imorgon skall äga rum ett möte till vilket vägföreningen inte är kallad. Föreningen anser att den skall vara representerad vid möte gällande omprövningen av anläggningen jämlikt 35 § 4 st. Men, detta förutsätter ju naturligtvis både att mötet är påkallat med anledning av omprövningsförrättningen och att förrättningslantmätaren tagit ställning till att nyssnämnda bestämmelse är tillämplig i sammanhanget.

Jag emotser ditt besked i frågan.

Med vänlig hälsning

Uno Jakobsson

Lenman Lennart

Till: Uno Jakobsson**Ämne:** SV: Kegal ga:2

Mötet är den 1 mars kl 16.00 (framflyttat). Det utgör ett led i förrättningen för utredning av vissa enskilda och allmänna intressen och bl.a klara ut förutsättningarna för ärendets fortsatta handläggning. F.n är inte aktuellt att kalla Kebals vägförening. Om det finns anledning att klara ut något ytterligare med Kebals vägförening inför kommande "beslutssammanträde" så hör jag av mig. Har föreningen något ytterligare att tillföra är de välkomna.

mvh Lennart L

Från: Uno Jakobsson [mailto:Uno.Jakobsson@lindhes.se]**Skickat:** den 25 februari 2010 08:58**Till:** Lenman Lennart**Ämne:** SV: Kegal ga:2

Ok, tack för besked. Då är alltså inte mötet i eftermiddagen ett möte inom förrättningen?

Vänligen

Uno Jakobsson

Från: Lenman Lennart [mailto:Lennart.Lenman@lm.se]**Skickat:** den 25 februari 2010 08:50**Till:** Uno Jakobsson**Ämne:** SV: Kegal ga:2

Hej!

Jag har tagit del av bif skrivelse.

När jag tagit slutlig ställning till genomförandet av förrättningen kommer samtliga sakägare att kallas till sammanträde. Där kommer Kebals vägförening att ingå och således kallas. Jag återkommer senare med besked om tid mm.

Mvh

Lennart Lenman
Lantmätare

Lantmäteriet division Fastighetsbildning
Södra hamngatan 4
452 30 Strömstad
E-post: lennart.lenman@lm.se
Tel: 0526 68823
Mobil: 0702 658823
Fax: 0526 68829
www.lantmateriet.se

Från: Uno Jakobsson [mailto:Uno.Jakobsson@lindhes.se]**Skickat:** den 24 februari 2010 17:57**Till:** Lenman Lennart**Ämne:** Kegal ga:2

Härmed översänds ett brev via pdf

2010-02-25

Advokat Uno Jakobsson
Lindhés Advokatbyrå AB
Riddargatan 35-37
114 57 Stockholm
08-723 15 00
070-735 87 56
uno.jakobsson@lindhes.se
www.lindhes.se

Stockholm 1 april 2010

Innehavare:
Advokat Bengt Nydahl
Advokat Uno Jakobsson

Biträdande jurister:
Jur kand Line Zandén
Jur kand Louise Bark

Lantmäterimyndigheten
Strömstad
Lennart Lenman

Ärende O074725; anslutning till Kebal ga:2 m m

Åberopande tidigare kontakter, får jag på uppdrag av Kebals vägförening tillskriva lantmäteriet följande.

Som tidigare angetts är föreningens uppfattning att ersättning skall erläggas med 40.000 kr per bostadsfastighet för inträde i den av föreningen förvaltade anläggningen. Ersättningsbeloppet grundas på en civilrättslig överenskommelse, som enligt föreningen skall ligga till grund för det ersättningsbeslut, som förrättningslantmätaren har att fatta. Vad gäller skyldighet att i förrättningen följa vad som tidigare frivilligt överenskommits mellan parterna åberopas särskilt Göta Hovrätts utslag den 29 juni 2009 i mål Ö 123-08.

Enligt exploateringsavtalet och den frivilliga överenskommelsen skall anläggningarna som utförs ingå i Kebal ga:2. Eftersom så är fallet och förvaltningen av ga:2 ombesörjs av Kebals vägförening, gäller naturligtvis att samtliga anläggningar skall vara utförda i enlighet med de föreskrifter som ges i exploateringsavtalet, och godkända vid slutbesiktning, innan förvaltningen kan tas över av vägföreningen, vilket särskilt bör anmärkas i anläggningsbeslutet.

För det fall lantmäterimyndigheten fattar beslut om att inrätta en egen gemensamhetsanläggning för de anläggningar som skall utföras enligt exploateringsavtalet, skall naturligtvis de fastigheter som deltar i denna anläggning också inträda i Kebal ga:2, för att kunna få nyttja de vägar och den allmänna platsmark, som ingår i denna anläggning.

Lindhés Advokatbyrå AB

Ersättningen om 40.000 kr per bostadsfastighet för inträdet i Kebal ga:2 gäller naturligtvis även vid ett sådant förrättningsbeslut.

Stockholm som ovan

Uno Jakobsson

Bekräftelse mm

2010-04-27

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Kebals Vägförening

C/o Anders Ekström

Båtviksvägen 54

452 90 Strömstad

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235
Omprovning av Kecal ga:2 alt upplåtelse enl 42 a § Al

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Anslkan/yrkande Er ansökan om omprovning av Kecal ga:2 för ändring av andelstal och
yrkande om utökning av Kecal ga:2 med vägar/grönområde mm
inom nya planområdet över Kecal 2:223 m.fl har inkommit.

Handläggning Er ansökan kommer t.v att handläggas gemensamt med Palmblads
ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning mm med
ärendenr O074725.

Jag bedömer att sammanträde bör kunna hålla kommande sommar
någon gång juni-aug. Finns det synpunkter på val av tid så meddela
mig.

Mvh

Lennart Lenman

Kebals vägförening
Åke Lindström

Strömstads kommuns synpunkter på förslagsritning över avledning av dagvatten från s.k. Palmlads planområde

Undertecknad har varit i kontakt med Sweco som har upprättat förslagsritningen, dat 2010-12-14. Jag fick då informationen att Sweco inte har räknat på vilken ökad belastning som de befintliga dikena och dagvattenledningarna klarar av.

Min åsikt är att man bör gå vidare med att kontrollera att den befintliga ledningen från vägskalet vid kommunens avloppspumpstation och nedströms klarar ett ökat flöde. I denna kontroll bör det ingå att man säkerställer ledningens läge och dimension hela vägen ut till recipient. Om kapacitet är tveksam bör konsekvensen beskrivas vid ett kraftigt skyfall. Vad händer och drabbas någon?

Den befintliga ledningen längs Pölseviksvägen har en diameter av 300 mm och ligger dessutom med brant lutning. En ledning med dessa förutsättningar klarar ett mycket stort vattenflöde.

De befintliga vägdikena har sedan många år en etablerad gräsbeväxtlighet. Detta gräs skyddar dike och vägkropp mot erosioner. Skulle det mot all förmodan uppstå erosioner kan man utföra ett erosionsskydd med ett lager av bergkross 0-150 mm.

Förslagsritningen bör kompletteras med en utförligare beskrivning om hur dagvatten skall fördelas mellan ny och befintlig ledning vid vägskalet till golfbanan. Detta förutsätter att man vet hur stor kapacitet som ledningen genom golfbanan har. Visar beräkningarna att ledningen genom golfbanan klar allt tillskottsvatten från Palmlads område, så är denna fråga löst.

Texten "ny gräns i vägmitt" kommer troligtvis från ett gammalt kartmaterial och har inget med dagvattenfrågan att göra.

Strömstads Kommun
VA-avdelningen

Anders Johansson

Lenman Lennart

Från: Bjørn Christophersen [chris@halden.online.no]
Skickat: den 13 maj 2011 16:07
Till: Åke B Lindström; Lenman Lennart; anders.johansson@stromstad.se
Kopia: Kansli Strömstad GK
Ämne: Dagvatn och golfklubben
Bifogade filer: Kecal drenering.pdf

Hei - svar på Swecos notat dagvann.

Palmbladområdet:

Idag kommer dagvann ned i diket på venstre side (om du kjører mot klubben)
Dette vann går idag under veien inn til klubben og ut på fairway 1.
Det er ikke akseptabelt fra klubbens side.
Som et appropos - klubben har i år investert mer enn 1 milj. på ny parkering og nytt dreneringssystem - nettopp for å få dagvann vekk fra hull 1.

Det finnes 2 kortsiktige tekniske løsninger Palmblad: Led vannet under veien i krysset Golfbaneveien og ut i høyre dike mot Golfstream - eller grave en trumma ned over hull1 og ned i vår hovedtrumme. Det siste er rimelig kostbart og uakseptabelt rent driftsmessig.

Vi har sett Swecos notat i saken og finner det forundelig at Erland Palm nevnes som sakkyndig (kapasitet) Han har aldri vel hatt noe med saken å gjøre? Det har derimot jeg. Jeg har forklart at vannet må vekk fra hull 1 og at diket på høyre side kan ta dette- så kan rørsystemet ned til vår brønn.

Men så kommer problemet:

Dersom man ser på kart under, ser dere hvilket område som dreneres til vår brønn.
Problemet med kapasitet har eskalert.

Litt informasjon.

Fra brønnen går en ledning under green 1 og bort til vår hovedledning- som går mot klubbhuset og dreier høyre og ned fairway 3 - som igjen ledes i kulvert ned mot Spaet.

Problemet er at ledningen fra brønnen til vår hovedstamme (600 mm) ikke kan ta disse vannmengden i perioder.

Vi har derfor store problemer ved område green 1, fairway 1 og fairway 2. Det har kommet så store mengder at det har løftet betonglokket på brønnen. Disse vannmenger ender opp på vår spilleflate. Med streng vinter fryser ledningen og under snøsmelting kommer alt vann inn over banen.

Et tilleggsproblem nå, er at Golfstreamområdet har drenert tomtene og renset sine diker. (hurtig fløde) Skal nå andre områder innen nedslagsfeltet/dreneringsområdet også renske diker, er dette ikke lenger bare et problem, men en økonomisk liten katastrofe for klubben. Vi har 3,5 - 4 milj i greenfee/år. Vi kan ikke ta full greenfee med hull 1 og 2 i redusert drift.....

Løsninger ?

På sikt fins to løsninger:

- pump vannet i trykkledning fra vår brønn til hav innenfor/nedenfor Vægforrenings område
- flytt vår green 1 - legg ny ledning over farway 1 og ny hovedledning til vårt hoveddike mot Kecal Spaet

Kortsiktig løsning Palmbladområdet:

- legg trumma under krysset Golbanevägen - men dette skal gjøres med avtaler som løser vårt hovedproblem
- beskrevet overfor. Palmbladområdets dagvann er forøvrig en liten % av det vann som vi tar hand om fra Vægforreningen.

Klubben finner det rimelig uholdbart at vi skal ha store problem fordi vi skal være mottager av dagvann fra 1/4 av Vægforrenings 78 hektar (pdf kart bifogad)

Bjørn Christophersen

Bko/kassör StdGK
Sivilarchitekt



—— End of Forwarded Message

2011-06-11

Lantmäteriet
Ink. 2011 -06- 15
Dnr:.....

Lantmäteriet
Södra Hamngatan 4
452 30 Strömstad

Beträffande lantmäteriförrättning angående exploatering av Golfbaneberget i Kebalområdet

Kebals vägförening har med förvåning och viss oro reagerat på handläggningen av lantmäteriförrättningen.

Bakgrund

Allt sedan Strömstad golfklubb inledde planeringen för att sälja mark för exploatering har en dialog förts mellan klubben, kommunen, Lantmäteriet och vägföreningen om förutsättningarna för exploateringen.

Denna dialog resulterade i samordnade dokument som beskriver villkoren: Detaljplan, Exploateringsavtal och Köpekontrakt med bilagt avtal med vägföreningen med exploatörens förpliktelser gentemot Kebals vägförening.

Gemensamt för dokumenten är avsikten att Exploatören ska genomföra och avsluta projektet så att:

- Anlagda vägar och grönytor inom området ska överföras till och ingå i befintlig gemensamhetsanläggning
- VA-anläggningen ska överföras till kommunen
- Vägbelysningsanläggningen ska ingå i ny egen gemensamhetsanläggning för exploateringsområdet

Villkoren för överföringen av vägar och grönytor samt medlemskapet i vägförening regleras i den överenskommelse som träffades mellan golfklubben och vägföreningen innan golfklubben sålde marken. Överenskommelsen dokumenterades i "Letter of intent", som övergått till bindande avtal genom Palmblads undertecknande av åtaganden och förpliktelser.

Då Golfklubben sålde marken var man noga med att i köpekontraktet inarbeta överenskommelsen med vägföreningen för att säkerställa att de överenskommelser som avtalats skulle transporteras till exploatören.

Köpekontraktet med dess bilaga ("Letter of intent") har genom att undertecknas godkänts och accepterats av exploatören.

Genomförande av exploateringen

Under exploateringen har exploatören inte efterkommit avtalade villkor med kommunen och vägföreningen:

- Ej erhållit godkännande på dagvattenomhändertagandet
- Exploatören anser att avtalade överenskommelser om ersättning för vägslitage och inträdesavgifter i vägföreningen är för höga, detta efter att exploatören har betalat slitageavgift i enlighet med detta avtal
- VA-anläggningen som utförts inom området har så allvarliga brister att kommunen inte accepterar att överta anläggningen
- Exploatören har begärt att en ny gemensamhetsanläggning ska omfatta inte bara vägbelysning utan även VA-anläggning, vägar och grönytor

Begäran om förklaring

I dialogen mellan vägföreningen och Lantmäteriet uppfattar vägförening det som att Lantmäteriet på ett oacceptabelt sätt bortser från de avtal som träffats.

Vägföreningen anser att det saknas saklig grund för att ompröva de avtal som träffats, varför lantmäteriförrättningen ska utgå från dessa avtal. Vägföreningen har tidigare bland annat hänvisat till ett rättsfall från Göta hovrätt.

Vägföreningen önskar därför få en förklaring till Lantmäteriets handläggning och inställning till de avtal som träffats i ärendet.

På uppdrag av styrelsen för Kebals vägförening



Åke B Lindström

Ordförande

Underrättelse

2011-06-27

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Kebals Vägförening

C/o Åke Lindström

Plogkatan 4

531 41 Lidköping

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235
Omprovning av Kecal ga:2 (Kebals vägförening)

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Er skrivelse Ni har i skrivelse till Lantmäteriet begärt förklaring på, som ni uppfattar det, "att lantmäteriet på ett oacceptabelt sätt bortser från de avtal som träffats"

De avtal som Ni nämner är;

- Plan- och genomförandebeskrivning till den nya detaljplanen
- Exploateringsavtal
- Köpeavtal samt överenskommelse mellan vägföreningen och exploatören /Letter of intent"/.

Lantmäteriet får med anledningen härav meddela följande:

FörklaringHandläggning/Ansökan/yrkanden

Lantmäterimyndigheten, LM, har att självständigt pröva ansökan och de yrkanden som framställs från sakägarna under förrättningen gång. LM har ansvaret för och ska aktivt utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen (genom bl.a rådpläggning, samråd, sammanträde) så att viktiga sakförhållanden kommer fram även sådant som sakägare inte tänker på att ta upp. LM ska även bevaka rättsintressen för frånvarande eller på annat sätt passiva sakägare.

För utredning av frågor vars bedömning kräver särskild sakkunskap får LM förordna lämplig person som sakkunnig (ex dagvattenfrågan).

Plan- och genomförandebeskrivningar

Fastighetsbildning bör – förutom att den ska följa planens bindande bestämmelser – i övrigt ske utifrån planens syfte. Illustrationer, genomförandebeskrivning och planbeskrivning kan härvid ge viss vägledning.

Avtal/överenskommelse

Även överenskommelser som inte har träffats i lantmäteriförrättningen kan åberopas i förrättningen och komma att läggas till

grund för beslut förutsatt att de är i överensstämmelse med de tvingande regler som gäller. Det gäller även s.k tredjemansavtal.

Lantmäteriförrättningen

Som framkommit under handläggningen råder oenighet om huruvida överenskommelsen rubricerad "Letter of Intent" är giltig /bindande/. Handlingar som nämns i er skrivelse har åberopats i förrättningen. När det gäller tolkningen av "letter of intent" har någon samsyn inte gått att nå och frågan ägnas inte någon ytterligare tid från LM's sida för rådpläggning såvida inget nytt kommer fram som ger anledning här till.

LM's arbete är nu inriktat på att bereda frågan om dagvattnet samt Kebals vägförenings ansökan om ändring av andelstal inför sammanträdet med samtliga sakägare i förrättningen. Det var också dessa två frågor som var huvudsyftet med senaste sammanträdet.

Fortsatt
handläggning

Det var parternas önskemål vid sammanträdet att kommun agerar mot exploatören i dagvattenfrågan. Jag kommer att följa detta och bevaka att man skyndsamt kommer fram till ett förslag till lösning så väl förankrat som det bara går hos huvudaktörerna.

Vad gäller Vägföreningens ansökan om ändrade andelstal kom vi inte fram till vad golfklubbens andelstal skall vara och där önskar jag fortsatt dialog med parterna. Hur ser era önskemål ut på hantering av andelstalet för golfklubben (ytterligare möten?)

När ovanstående frågor beretts kommer LM att kalla samtliga sakägare till sammanträde. Sedan samtliga fått möjlighet att säga sitt kommer LM att ta slutlig ställning till framställda yrkanden och överenskommelser mm som åberopats i förrättningen.

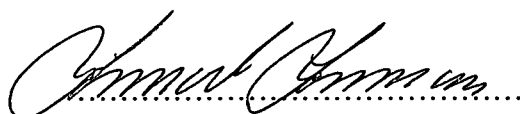
LM's
ställningstagande

Sammanfattning

LM har att beakta alla avtal, överenskommelser mm som åberopas i förrättningen. Det gäller även s.k tredjemansavtal (exploateringsavtalet, "Letter og Inten").

Slutligt ställningstagande meddelas först efter att samtliga sakägare i den aktuella frågan har hörts.

För kännedom bifogas protokollet från sammanträdet.


Lennart Lenman

Lenman Lennart

Till: Åke B Lindström; anders.johansson@stromstad.se; Dag Palmblad; 'kansli@stdgk.se'
Ämne: Kebals vägförening

Bifogade filer: Document.pdf



Document.pdf (336
KB)

Hej!
Översänder protokoll från senaste sammanträdet för kännedom.
Vidare bifogas skrivelse från LM till Kebals vägförening med anledning av begäran om
förklaring (bifogas).

Önskar besked från kebals vägförening och Golfklubben om hantering av golfklubbens
andelstal i samband med den ändring av andelstalen som kommer att ske för
bostadsfastigheterna.

Vidare vill jag bli underrättad om hur frågan om hanteringen av dagvattnet
fortskrider. Har några åtgärder vidagits och i så fall vad?

Mvh

Lennart Lenman
Lantmätare

Lantmäteriet division Fastighetsbildning Södra hamngatan 4
452 30 Strömstad
E-post: lennart.lenman@lm.se
Tel: 0526 68823
Mobil: 0702 658823
Fax: 0526 68829
www.lantmateriet.se

ind 2011-08-24

217
32



PM

UPPDRAG Kebal 2:97 Dagvattenavledning	UPPDRAGSLEDARE Göran Wallgren	DATUM 2011-08-16
UPPDRAGSNUMMER 1351796000	UPPRÄTTAD AV Göran Wallgren	

Omhändertagande av dagvatten för Kebal 2:223

Vid utbyggnaden av planområdet Kebal 2:223, se bilaga 1, (tidigare kallat Kebal 2:97) har avledningen av dagvatten från området diskuterats under lång tid. Denna PM sammanfattar de åtgärder som har vidtagits av exploatören för att tillmötesgå de krav som har ställts på omhändertagandet av dagvattnet. PM:an beskriver även hur avrinningen från planområdet påverkar avrinningen från hela avrinningsområdet ner mot golfbanan.

Planområdet

Vid projekteringen av områdets gator och va-ledningar gjordes beräkningar för dagvattenflödets storlek vid full utbyggnad av området. Avrinningsområdet för dagvatten inom planområdet har uppmätts till ca 0,9 ha. Dimensionerade flöde för ett 10-årsregn beräknades då till 126 l/s för själva planområdet efter full utbyggnad. De dagvattenflöden som planområdet hade före exploateringen har beräknats som jämförelse. Vid en avrinningsfaktor på 0,3 blir flödet vid ett 10-årsregn ca 60 l/s. Dessa flöden är beräknade lokalt vid planområdets gräns utan hänsyn till rinntider mm inom ett större avrinningsområde.

I samband med att gator och ledningar i planområdet höll på att byggas framfördes synpunkter bland annat från vägföreningen och golfklubben att risken för ökande dagvattenflöden från planområdet var stor varför kompletterande åtgärder för att minska flödena efterlystes. Det man var orolig för var att stora dagvattenflöden skulle kunna skada vägen och golfbanan nedströms planområdet. Kommunen begärde då kompletteringar till dagvattenutredningen.

För att minska dagvattenflödena föreslogs att fördröjningsmagasin skulle anordnas, i första hand inom respektive fastighet på planområdet och om detta inte var tillräckligt skulle ytterligare fördröjning/utjämning kunna ske längre nedströms.

Det förslag som togs fram redovisar fördröjningsmagasin som begränsar dagvattenflödet till max 5 l/s från respektive fastighet. Maxflödet uppnås först när magasinerna är helt fyllda varför flödena blir lägre i de flesta fall. Detta förslag godkändes av kommunen och bedömdes vara tillräckligt för att bevilja bygglov, se bilaga 2.1- 2.3.

Vid utbyggnaden anordnades även ett utjämningsmagasin nedströms dagvattenledningens utlopp för att ytterligare utjämna flödena, se bilaga 1.

1 (4)

Sweco
Södergatan 1, 462 34 Vänersborg
Telefon 0521-57 55 50
Telefax 0521-655 10
www.sweco.se

Sweco Environment AB
Org.nr 556346-0327
säte Stockholm
Ingår i Sweco-koncernen

Göran Wallgren
Telefon direkt 0521-57 55 57
Mobil 0708-95 90 62

Okulärkontroll av dagvattenflöden

Exploatören har under sommaren 2011 vid ett flertal tillfällen besökt planområdet vid regntillfällen för att dokumentera hur stora dagvattenflöden som uppstår. Detta har redovisats i ett separat brev till Tekniska kontoret 2011-07-25. Sammanfattningsvis kan anges att flödet från dagvattenledningen har varit liten trots intensiva regn.

Avrinningsområdet för dagvatten

För att få en uppfattning om planområdets storlek i förhållande till avrinningsområdet för dagvatten som når dagvattenledningen som går över golfbanan har en beräkning utförts för hela avrinningsområdet. Beräkningspunkt är i nordvästra änden av golfbanan vid punkten 1 (intill 1:ans green) på bifogad ritning över kulverten på golfbanan, dvs i uppströmsänden av kulverten, se bilaga 5 och bilaga 6.

För att dagvattnet från planområdet ska nå till beräkningspunkten behöver en ny trumma anläggas tvärs Pölseviksvägen så som beskrivits tidigare – se bilaga 3 och bilaga 4.

Avrinningsområdet har uppmätts från "gula kartan" till knappt 40 ha varav ca 16 ha utgörs av bebyggd mark - mestadels fritidsbostäder, se bilaga 5. Avrinningskoefficient för de bebyggda områdena sätts till mellan 0,2 och 0,3 (beroende på tomtstorlek) samt för övriga delar av området (som till stora delar består av berg i dagen) till 0,3.

Inom de bebyggda delarna förutsätts att dagvattnet avleds via diken eller ledningar ner mot beräkningspunkten. Utanför de bebyggda delarna förutsätts att dagvattnet avrinner på markytan.

Beräkning av flöden vid **1-årsregn** har sammanställts i nedanstående tabell.

Varaktighet för 1-årsregn, minuter, (regnintensitet l/s*ha)	Aktiv del av avrinningsområdet, ha	varav bebyggelseområde, ha	varav naturmark, ha	Aktiv del av planområdet, ha (tillskott från planområdet l/s)	Flöde l/s
10 min (109)	5,5	5,0	0,5	0	174
20 min (72)	7,7	6,7	1,0	0,9 (19 l/s)	159
30 min (54)	11,3	6,7	4,6	0,9 (15 l/s)	158
40 min (44)	15,7	6,7	9,0	0,9 (12 l/s)	168
50 min (38)	18,7	6,7	12,0	0,9 (10 l/s)	168
60 min (33)	22	7,0	15,0	0,9 (9 l/s)	168

2 (4)

PM
2011-08-16
KEBAL 2:97 DAGVATTENAVLEDNING

Den befintliga dagvattenledningen genom golfbanan är enligt uppgift av betong med dimension 400 mm på huvuddelen av sträckan. Längst uppströms är den av plast med 125 mm dimension. Ledningens lutning är ca 1 m på 300 m dvs ca 0,33 % på ettans och nians fairway. En fylld D400-ledning kan avleda ca 130 l/s vid denna lutning medan D125 endast kan avleda 7 l/s. När trycklinjen höjs vid större tillrinning så ökar även kapaciteten. När trycklinjen når markytan uppskattas kapaciteten till ca 170 l/s för D400-ledningen. Detta motsvarar ungefär ett flöde från ett regn med en återkomsttid på 1 år, vilket tidigare ansågs vara en "normal" dimensioneringsgrund. Tillskottet från planområdet vid detta regn är som störst ca 10 % av 1-årsflödet (19 l/s). D125-ledningen får anses som kraftigt underdimensionerad.

Efter att planområdet är fullt utbyggt och försett med föreslagna fördröjningsmagasin kommer tillskottet från planområdet att vara marginellt större än före utbyggnaden. Beräkningsmässigt blir tillskottet (pga exploateringen) mindre än 5% av avrinningsområdets flöde.

Slutsats

Oavsett om planområdet ansluts till ledningen över golfbanan eller ej är den befintliga D125/D400- ledningen underdimensionerad för att kunna uppfylla moderna krav på avledningsförmåga. Är D400-ledningen i dålig kondition är det lämpligt att denna läggs om eller att man undersöker möjligheterna till relining av ledningen, men då behöver man komplettera med fördröjningsmagasin för att utjämna flödena. Fördröjningsmagasin kan utformas ovan jord exvis som en damm eller under jord med magasin fyllda med sprängsten/makadam eller plastkuber. D125-ledningen behöver bytas ut till en större ledning eftersom den är kraftigt underdimensionerad.

Tillskottet från det fullt utbyggda planområdet beräknas bli mindre än 5% av hela avrinningsområdets flöden beräknat i punkt 1 enligt bifogad plan.

Sweco Environment AB

Göran Wallgren

Bilagor:

- Bilaga 1 Planområdet Kebal 2:223 (2:97) med markerat läge för fördröjningsmagasin
- Bilaga 2 Fördröjningsmagasin inom planområdet som anordnas för respektive fastighet
- Bilaga 3 PM Dagvattenavledning från Kebal 2:97 daterad 2011-04-26
- Bilaga 4 Förslag till ändrad dagvattenavledning från Kebal 2:97 daterad 2010-12-14
- Bilaga 5 Avrinningsområde enligt "gula kartan"
- Bilaga 6 Kartbild som visar kulvert D400/D125 över golfbanan

4 (4)

PM
2011-08-16
KEBAL 2:97 DAGVATTENAVLEDNING

Beräkning av flöden vid 2-årsregn har sammanställts i nedanstående tabell.

Varaktighet för 2-årsregn, minuter, (regnintensitet l/s*ha)	Aktiv del av avrinningsområdet, ha	varav bebyggelseområde, ha	varav naturmark, ha	Aktiv del av planområdet, ha (tillskott från planområdet l/s)	Flöde l/s
10 min (135)	5,5	5,0	0,5	0	216
20 min (90)	7,7	6,7	1,0	0,9 (24 l/s)	199
30 min (67)	11,3	6,7	4,6	0,9 (18 l/s)	196
40 min (55)	15,7	6,7	9,0	0,9 (15 l/s)	210
50 min (47)	18,7	6,7	12,0	0,9 (13 l/s)	207
60 min (41)	22	7,0	15,0	0,9 (11 l/s)	209

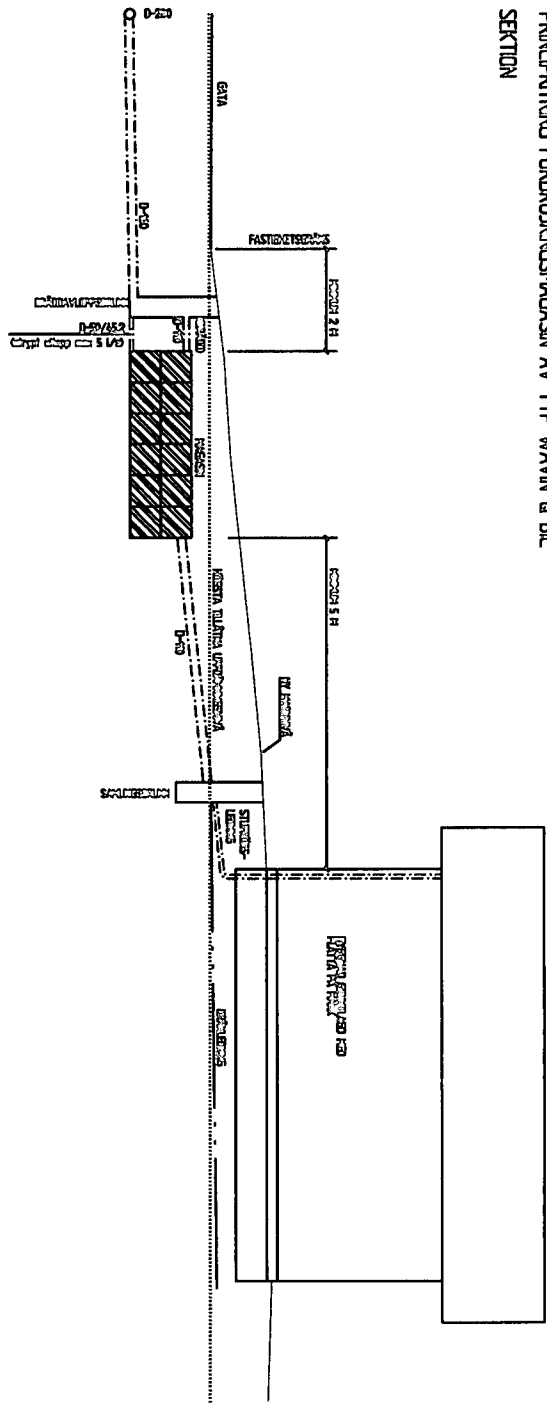
Beräkning av flöden vid 10-årsregn har sammanställts i nedanstående tabell.

Varaktighet för 10-årsregn, minuter, (regnintensitet l/s*ha)	Aktiv del av avrinningsområdet, ha	varav bebyggelseområde, ha	varav naturmark, ha	Aktiv del av planområdet, ha (tillskott från planområdet l/s)	Flöde l/s
10 min (225)	5,5	5,0	0,5	0	360
20 min (150)	7,7	6,7	1,0	0,9 (41 l/s)	246
30 min (112)	11,3	6,7	4,6	0,9 (30 l/s)	305
40 min (92)	15,7	6,7	9,0	0,9 (25 l/s)	372
50 min (78)	18,7	6,7	12,0	0,9 (21 l/s)	385
60 min (68)	22	7,0	15,0	0,9 (18 l/s)	401

På grund av områdets utsträckning kommer tidpunkten för de intensivaste regnen från olika delar av avrinningsområdet inte att sammanfalla i tid. Detta gör att flödesbidraget från planområdet successivt blir mindre vid längre regn i förhållande till hela avrinningsområdet.

Bilaga 2.1

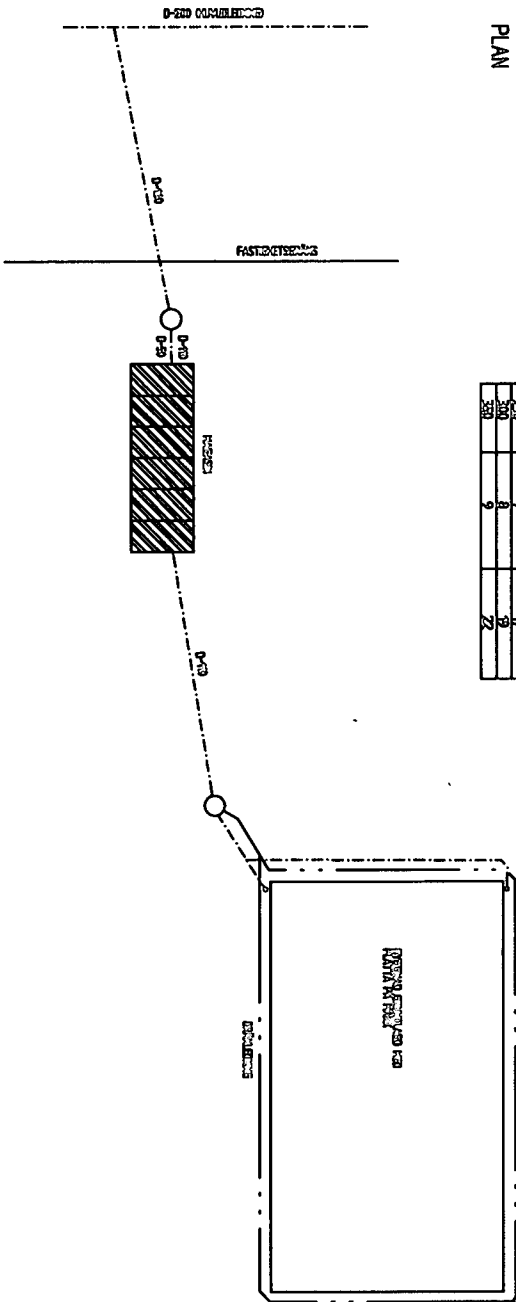
PRINCIPRITNING FÖR FÖRBJUDNINGSMAGASIN AV TYP WÄNN G-BIC
SEKTION



PLAN

Typ av	Repetitioner av	WÄNN G-BIC
1	1	1
2	1	1
3	1	1
4	1	1
5	1	1
6	1	1
7	1	1
8	1	1
9	1	1
10	1	1

Horizontal skala 1 : 100



ANVISNINGAR
KOORDINATSYSTEM:

FÖRKLÄRNINGAR:

TEKNIKER OCH LÖSNINGSFÖRSLAG SKALL FÖLJAS

FÖRSLAGSRITNING
PALMSTAD FASTIGHETSUTVECK.
STRÖMSTAD AB

SWECO VIAK
Sveco VIAK AB
Sveco VIAK AB
Telefon 0821-875500, Fax 0821-883110



UTSÄNDNING
2008-06-12
GÄLLANDE
2008-06-12

PRINCIPRITNING FÖR FÖRBJUDNINGSMAGASIN
OMFATTAR: NÖRBY, STRÖMSTAD AB
NÖRBY - PLASTBESLAGSUTVECK.

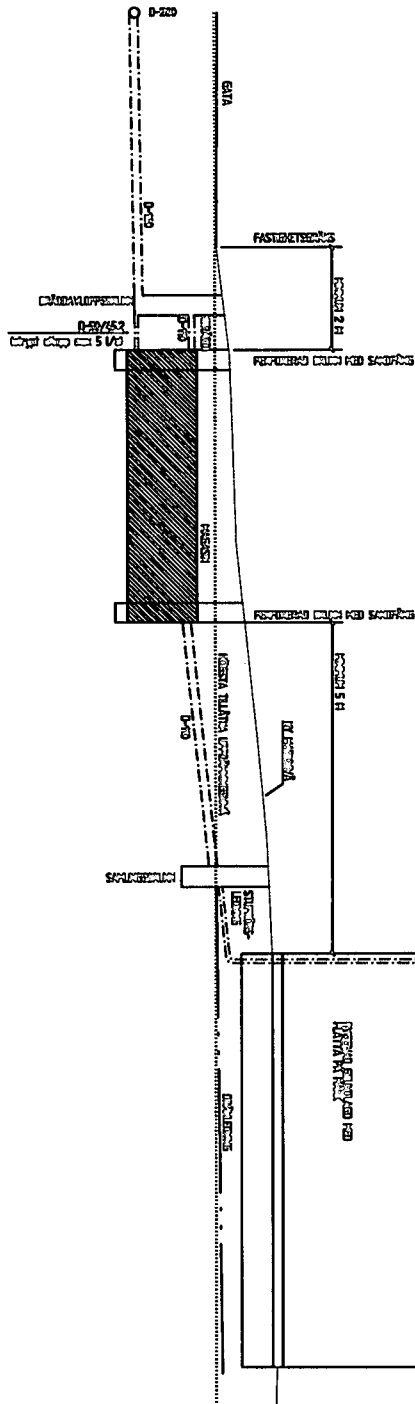
Skala 1:100
D-01

Bilaga 2.2

PLANEN AV DEN GÅNGEN SÄTTES I LÄRAN OCH FÖRBEREDELSE FÖR FÖRBEREDELSE
UTSÄTT I DATUM 2008-06-12 PÅ 12:12
UTSÄTT AV: WALLGREN GÖRAN

PRINCIPRIKTING FÖRBEREDELSEAVGÅSEN AV MAKADAM ELLER SPRÄNGSTEN

SEKTION



PLAN

Typ av	Förberedelse	Förberedelse
50	4	9
200	5	7
250	7	7
300	8	7
350	9	7

0 2 4 6 8 10
Horizontal skala 1 : 100

ANVISNINGAR

KOORDINATSYSTEM

FÖRKLARINGAR

MAKADAMAVGÅSEN SKALL OMSÄTAS AV FÖRBEREDELSE

FÖRSLAGSRITNING

PALMBLADS FASTIGHETSUTVECK.
STRÖMSTAD AB

SWICO VIAK

Stadsgatan 1, 402 34 Vänersborg
Telefon 031-575550, Fax 031-46510



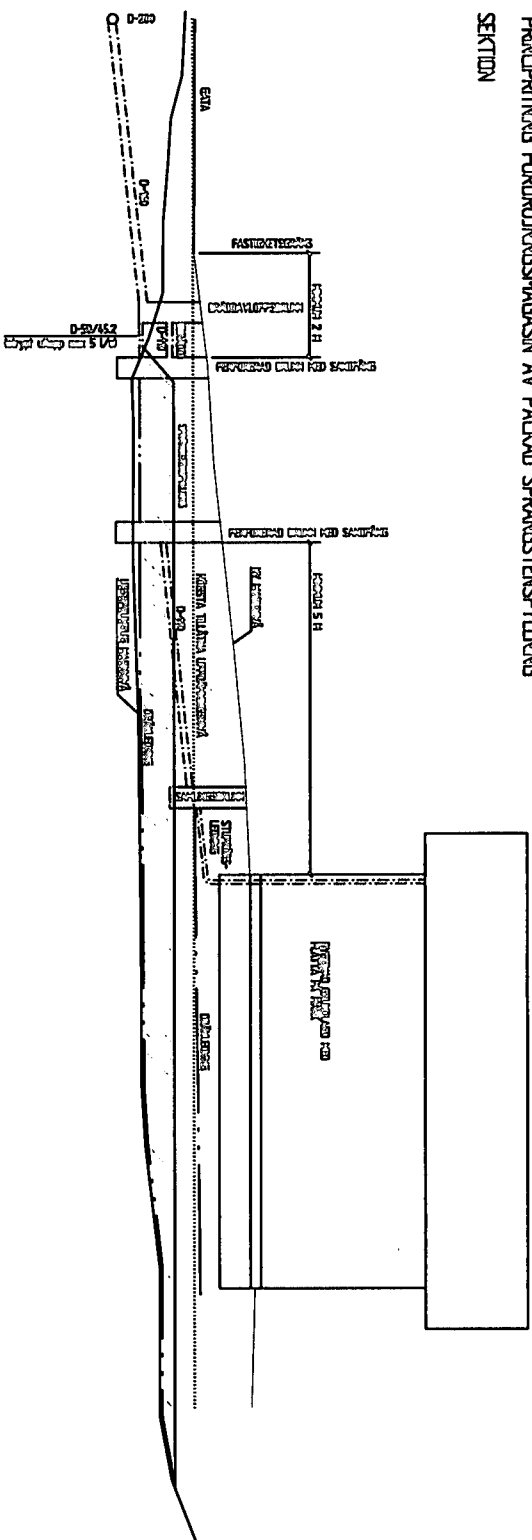
U-SÄND F.I.
135492

DATUM 2008-06-12

GÄNDEH VA-UTVECKLING FÖR DETALPLAN-
DRAGET NORD KEBAL 297, STRÖMSTAD KÖP-
PRINCIPRIKTING FÖR DAGVATTENFÖRLEDNING
NÖR TIDNÄR - MAKADAMAVGÅSEN

SKALA 1:100 D-02

PRÄSENTATION FÖRORDNINGSMAGASIN AV PÅKAD SPRÄNSTENSFYLLNING

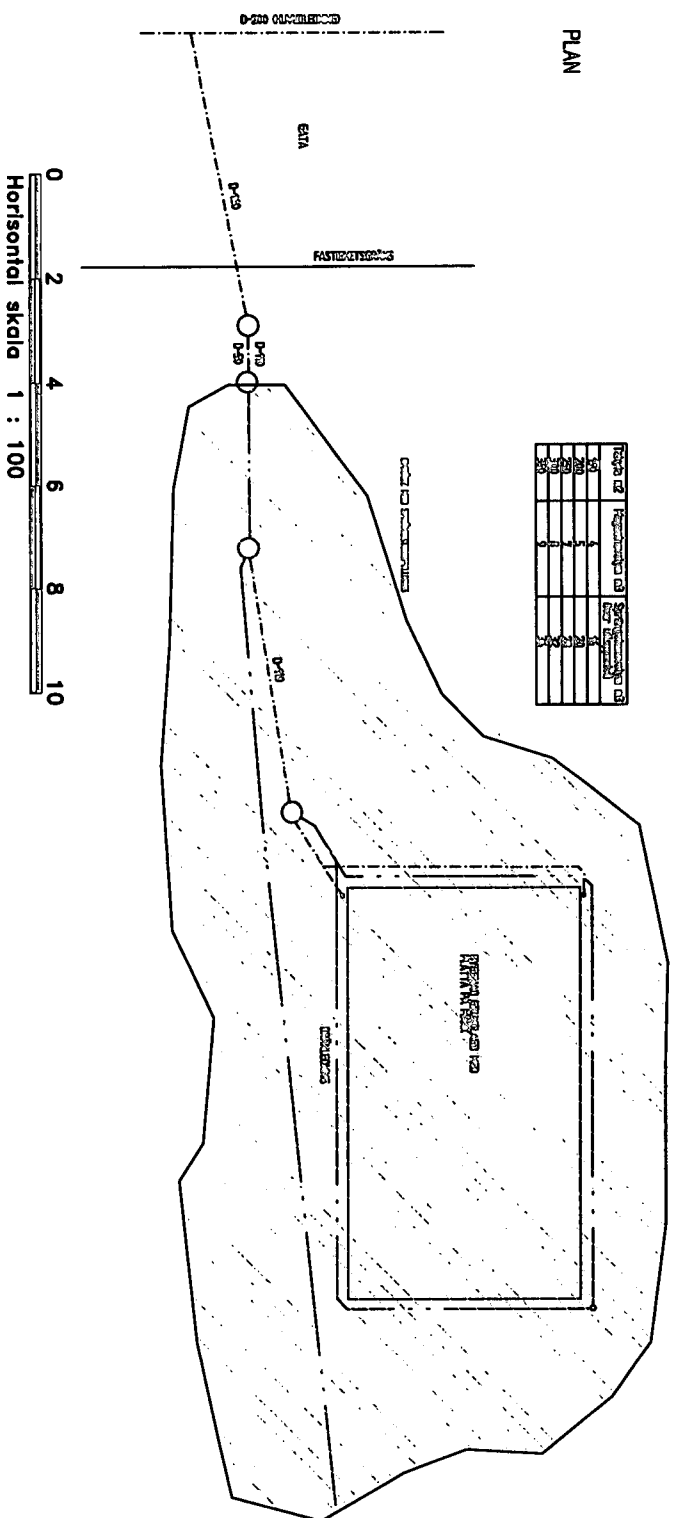


ANVISNINGAR

KOORDINATSYSTEM:

FÖRKLARINGAR:

PLAN

[illegible]

Horizontal skala 1 : 100

ORG	ORG	ANMÄRKNING	ORG	ORG
FÖRSLAGSRITNING				
PALMBLADS FASTIGHETSUTVECK. STRÖMSTAD AB				

SWECO VAK
SWECO VAK AB
Box 1, 462 34 Värnaborg
1-575550, Fax 0521-65510

SWECO VAK AB
Södergatan 1, 462 34 Värnhemborg
Telefon 0521-575550, Fax 0521-65510

UNCLASSIFIED	LTJAD AV/KOZ-TH AV	MARKED/UNCLASSIFIED
ES492	GDWA	GDWA
DATA	ARCHIVED	GRANT/STAD

2008-06-12

IGATH-OCH VA-LITREDDNING FÖR DETALPLAN

GAIL-ULF VA-UJKEUNG FOR DE IALPLANE
OVIJNE NYM KEBAL 2007 STODASAD KN

DI-RAJUE NOM KEBAL 297, STROMSAD KAN

PRINCIPALNING FÖR DAGVATTENFÖRORDNING

FROM TOMTARK - SPÄNGSTENSEY | NÄR

NUM	UNIT	MARK	-	SPRINGS	END	Y	LLING
-----	------	------	---	---------	-----	---	-------

[illegible]

11-100 D-03

130

Bilaga 3



PM

UPPDRAG Kebal 2:97 Dagvattenavledning	UPPDRAGSLEDARE Göran Wallgren	DATUM 2011-04-26
UPPDRAGSNUMMER 1351796000	UPPRÄTTAD AV Göran Wallgren	

Dagvattenavledning från Kebal 2:97

1. Intervju

På uppdrag av Dag Palmblad har undertecknad intervjuat Björn Christophersen som är banchef på Strömstads golfklubb och Erland Palm på Skanska avseende avledning av dagvatten från Kebal 2:97 över golfklubbens område.

Erland Palm har tillsammans med Björn Christophersen bedömt kapaciteten för dagvattenledningen som avleder dagvatten genom golfbanan område från området vid kommunens avloppspumpstation belägen strax intill korsningen mellan Pölseviksvägen och Svingvägen i den västra delen av golfbanan och vidare österut över golfbanan. Kapaciteten bedöms av dem som tillräcklig för att kunna avleda dagvatten även från Kebal 2:97 om dagvattnet leds dit via Pölseviksvägens vägdiken och trummor.

För att avleda dagvattnet dit behöver en ny trumma läggas under Pölseviksvägen strax uppströms avfarten mot golfklubben. Vägdiket kan behöva justeras något för att funktionen ska bli optimal.

Christoffersen framhåller att om alternativet ovan inte byggs utan om dagvattnet avleds helt via nuvarande avledning via trumman under Golfbanevägen strax nedströms korsningen med Pölseviksvägen behöver en ny trumma läggas under vägen och en ny ledning eller dike anordnas från trummans utlopp och ner till golfbanan samt en ny dagvattenledning byggas över golfbanan fram till befintlig dagvattenledning.

2. Beräkning

Sweco har tidigare utfört en beräkning av dagvattenflöden som alstras från planområdet Kebal 2:97 för ett dimensionerande flöde med återkomsttid på 10 år. Flödet beräknades till 126 l/s. Detta är beräknat utan hänsyn till fördröjning av dagvattnet inom planområdet.

Kapaciteten i ett dike med 0,2 m bottenbredd, släntlutning 2:1 och längslutning 1% blir med ett vattendjup på 0,25 m ca 150 l/s. En trumma med diametern 300 mm avbördar 150 l/s vid en lutning på 0,4 %.

Pölseviksvägen har en längslutning som är ca 5% eller större uppströms korsningen med Golfbanevägen. På raksträckan mellan Golfbanevägen och nerförsbacken bedöms längslutningen vara ca 3% och i nerförsbacken längst i väster är lutningen ca 6%. Diket längs

1 (2)

Sweco
Södergatan 1, 462 34 Vänersborg
Telefon 0521-57 55 50
Telefax 0521-655 10
www.sweco.se

Sweco Environment AB
Org.nr 556346-0327
säte Stockholm
Ingår i Sweco-koncernen

Göran Wallgren
Telefon direkt 0521-57 55 57
Mobil 0708-95 90 62

Pölseviksvägen bör följa vägens lutning och med dessa längslutningar bör dikets kapacitet vara tillräcklig alternativt enkelt kunna göras tillräcklig.

I nedförsbacken är diket delvis kulverterat. Dimensionen på kulverten är inte känd men bör inte understiga 300 mm på grund av igensättningsrisken. Vid dimension 300 mm är kapaciteten ca 260 l/s. Är ledningen mindre tex 225 mm är kapaciteten ca 120 l/s vid en lutning på 6% vid samma lutning.

Är ledningen utförd med mindre dimension bör ett "överdike" anordnas där vattnet kan rinna mellan vägen och tomtmarken vid de tillfällen när inte ledningen räcker till, alternativt bör ledningens dimension ökas till 300 mm.

3. Utförda åtgärder

I samband med utbyggnaden av planområdet utfördes vissa åtgärder för fördröjning av dagvattnet. Vid dagvattenledningens utlopp vid planområdet schaktades ett dike ca 50 m långt som fylldes med sprängsten. Magasinet utjämnar och fördröjer dagvattnet innan det leds vidare i vägdiket längs Pölseviksvägen.

Utöver detta leds dag- och dränvatten naturligt till de lägsta delarna av området där en sprängstensfyllning har utförts under fastigheten 2:235 längst i sydost inom planområdet. Vatten som samlas här dräneras bort via sprickor i berg och genom omgivande jordlager och minskar på så sätt dagvattenflödet som avleds via vägdiket längs Pölseviksvägen.

4. Slutsats

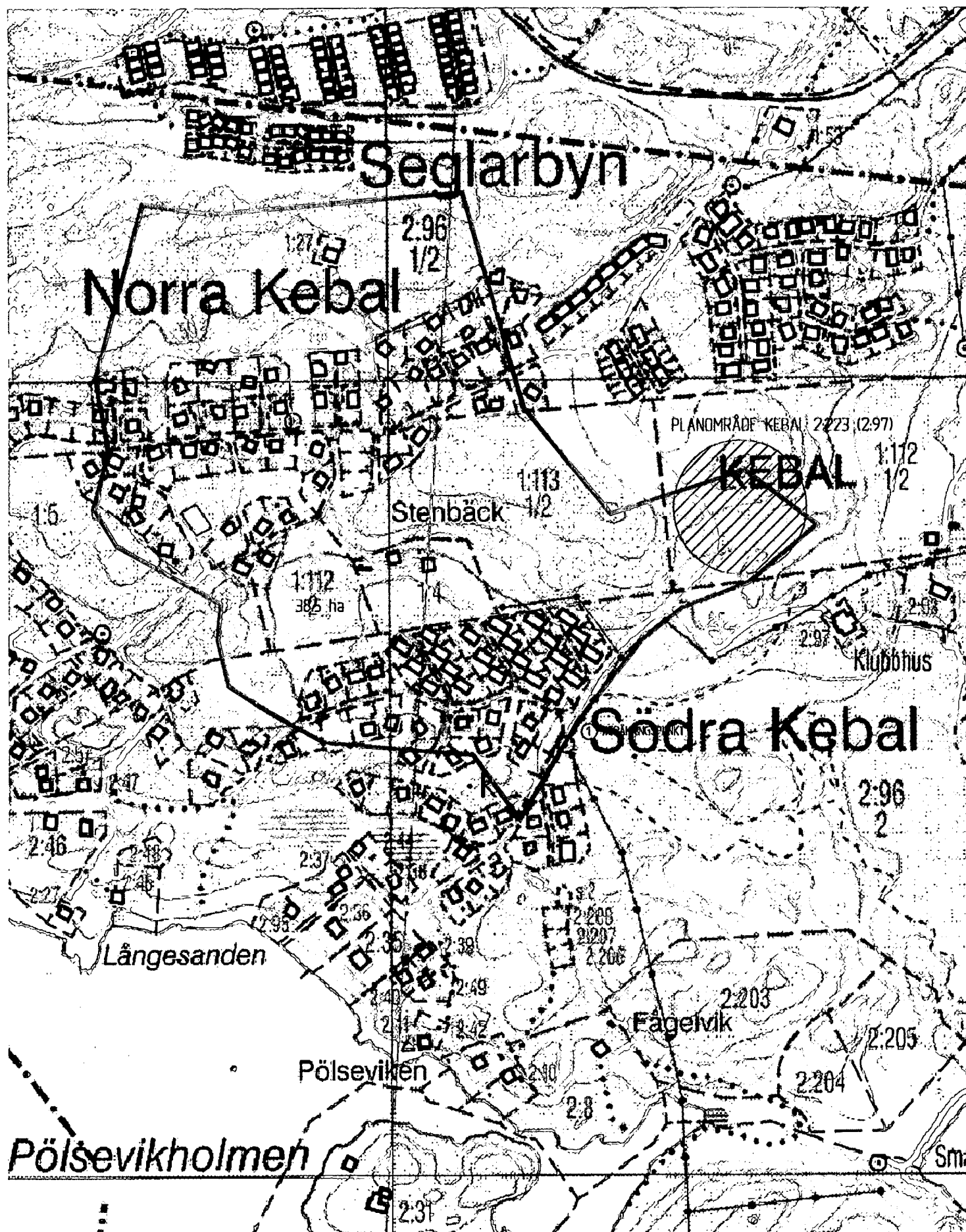
Med stöd av ovanstående är en ny trumma under Pölseviksvägen strax uppströms korsningen med Golfbanevägen samt justering av diket längs Pölseviksvägen tillräckliga åtgärder för att dagvattenflödet från Kebab 2:97 ska kunna avledas längs Pölseviksvägen fram till golfklubbens dagvattenledning intill kommunens avloppspumpstation.

Enligt uppgifter från golfklubben och Skanska har dagvattenledningen genom golfbanan tillräcklig kapacitet för att kunna avleda det tillskott av dagvatten som kommer från Kebab 2:97.

Sweco Environment AB

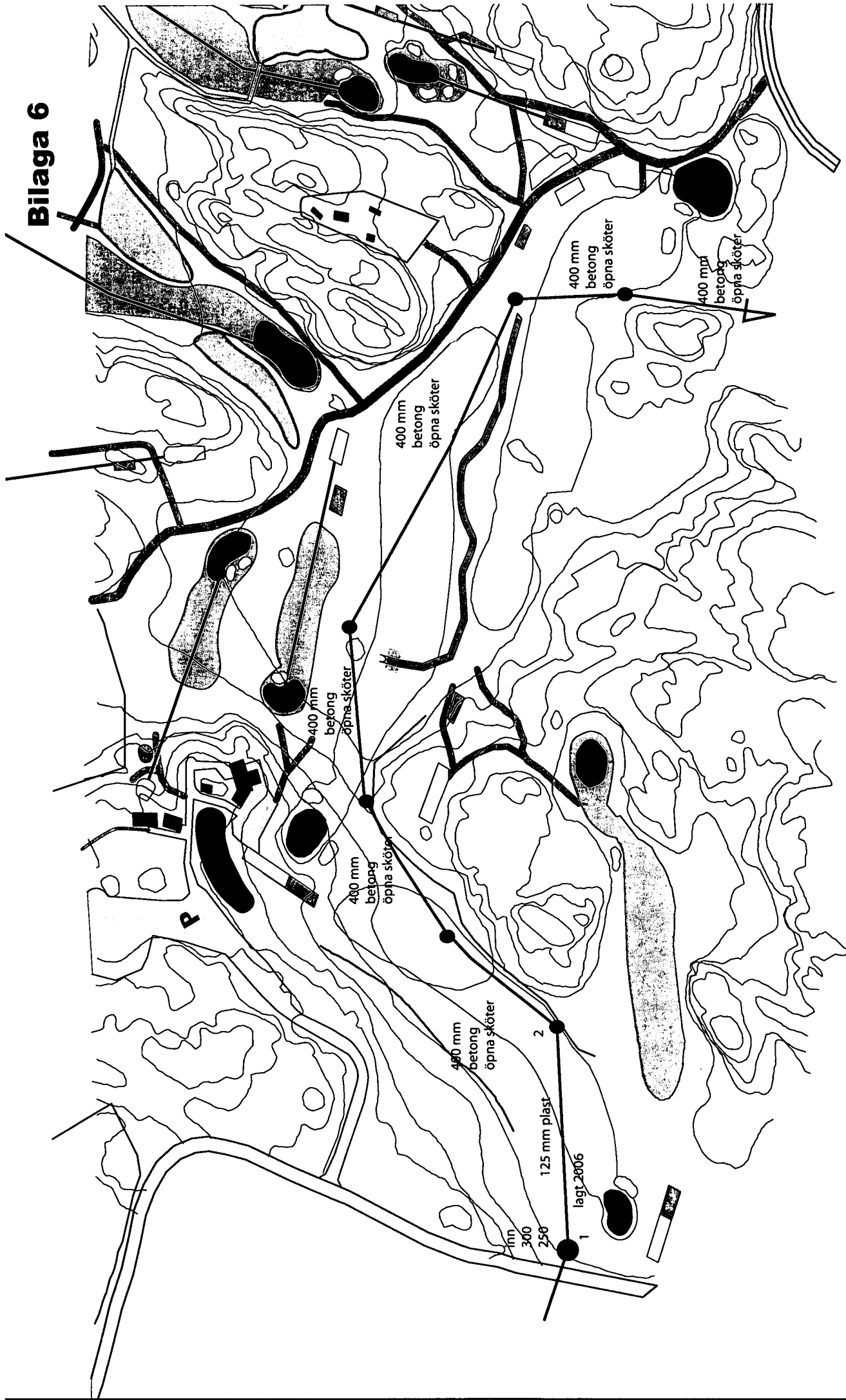
Göran Wallgren

AVRINNINGSOMRÅDE FÖR KULVERT VID GOLFBANAN **Bilaga 5**



— AVRINNINGSOMRÅDE
 — BEBYGGELSEOMRÅDE

Bilaga 6



Betong trumma - 1969 som drenering egna behov. Fall är ca 1 m per 300 m på ettans fairway och på nians fairway. Kulvert/trumma är i mycket dålig kondition och till stort besvär för banan.

Lenman Lennart

Från: Lenman Lennart

Skickat: den 7 oktober 2011 14:04

Till: anders.johansson@stromstad.se

Kopia: 'intendent@stdgk.se'; 'allanjosefsson@msn.com'

Ämne: Kebal/Palmblad

Hej Anders!

Du har ju nu fått va-utredningen och du hörde av dig häromdan för samråd om hur man bör gå vidare.

Jag kontaktade Allan J. för att få golfklubbens syn på handläggningen. Han har inte läst utredningen. Har du eller någon skickat ut utredningen till parterna? (golfklubben/Kebals vägförening)

Det är 2 delar i detta:

1. Dels hanteringen av dagvattnet inom golfbanan

Golfbanesystemet är som jag ser det en fråga för Kebals vägförening (egentligen vissa av deras medlemsfastigheter inom avrinningsområdet), Golfklubben och kommunen som fast.ägare (Palmblads ev ansvar får härledas till ev förpliktelser i expl.avtal mm) .

2. Dels hantering av dagvattnet inom Palmblads planområde

och då vidaretransporten av dagvattnet längs Kabals vägförenings vägdikey (om det nu blir den slutliga lösningen). Det är en fråga mellan fastighetsägarna inom Palmblads område (exploatören Palmblad), Kebals vägförening och ev Kommunen.

Om exploateringen av Palmblads område och dagvattenlösningen för kvarteret ifråga får "bägaren att rinna över" så blir det ändå Kebals vägförening (inkl medlemsfastigheter inom avrinningsområdet), Golfklubben och kommunen som har att finna lösningen på den vidare uttransporten till havet. Om exploateringsavtalet tar in Palmblad i det sammanhanget får Ni/kommunen ge svar på (hur långt Palmblads åtagande/ansvar sträcker sig).

Ledningsnätet genom golfklubben ligger utanför detaljplanerat område och anläggningslagen för bildande av gemensamhetsanläggning är då normalt inte tillämplig utan det blir då att hantera som ett dikningsföretag enl miljöbalken - om inte parterna löser det utan formell reglering. Det kanske skulle vara möjligt att gå fram med gemensamhetsanläggning under villkor att åtgärden inte innebär avvattnning av något slag (tät ledning?) - Det kanske skulle kunna gå att få ett besked från Länsstyrelsens om det anser åtgärden vara en miljöbalksfråga. Denna fråga har egentligen inte Lantmäteriet att hantera såvida ingen av parterna begär det - men jag ser ändå att parterna skall vara eniga i hanteringen innan Lantmäteriet slutför Lantmäteriförrättningen för Palmblads område så att alla vet vad som gäller.

Hur går vi vidare?

Jag ser gärna att kommunen, golfklubben och Lantmäteriet träffas först för genomgång av utredningen och överläggningar om hur golfklubben ser på en lösning. Det gäller för Lantmäteriets del framförallt frågan om ev rättslig reglering av vidaretransporten - vilken lösning vill golfklubben ha?

Därefter har vi lantmäterisammanträde med hela gruppen (Kebals vägförening, Std kommun, Palmblad, golfklubben) för att om möjligt enas om en lösning.

Med sammanträdet i somras i minnet tror jag att separata möten för de olika delfrågorna är bästa sättet att finna fram till den slutliga lösningen.

Återkom med kommunens synpunkter/önskemål för besked om min ev vidare hantering.

Mvh

Lennart Lenman
Lantmätare

Lantmäteriet division Fastighetsbildning
Södra hamngatan 4
452 30 Strömstad
E-post: lennart.lenman@lm.se
Tel: 0526 68823
Mobil: 0702 658823
Fax: 0526 68829
www.lantmateriet.se

Lenman Lennart

Från: Lenman Lennart**Skickat:** den 13 oktober 2011 08:37**Till:** 'Åke B Lindström'**Ämne:** SV: Dagvattenfrågan

Hej!

Som jag förstod parterna vid sammanträdet skulle exploateringsavtalets villkor mellan expl o kommunen fullföljas. Ni enades då om att kommunen skulle ta initiativet (kräva en dagvattenutredning) och dagvattenutredningen har ju därför levereras dit? (med kopia till mig).

Jag har frågat kommunen om de skickat den vidare till er - men inte fått svar än. (jag skickar den i separat mail till dig).

Jag har frågat Anders J. hur kommunen avser att gå vidare nu eller om det är tänkt att jag skall ta över.

För att komma vidare i dagvattenfrågan vad gäller lantmäteriförrättningen, förhållandet mellan Palmblads planområde och Kebals vägförening, så vill jag först ha en rådplägning med kommunen och golfklubben för att få klarlagt vad golfklubben vill med sin dagvattenhantering. Om den frågan skall hanteras av lantmäteriet så får de komma in med en ansökan/yrkande om detta. När det är utklarat går jag vidare med lantmäteriförrättningen och kallar då parterna till sammanträde för fortsatt beredning av dagvattenfrågan, andelstal för golöfklubben mm?

Jag återkommer till vägföreningen när jag fått besked från kommune/golfklubben.

mvh

Lennart Lenman
Lantmätare

Lantmäteriet division Fastighetsbildning
Södra hamngatan 4
452 30 Strömstad
E-post: lennart.lenman@lm.se
Tel: 0526 68823
Mobil: 0702 658823
Fax: 0526 68829
www.lantmateriet.se

Från: Åke B Lindström [mailto:ake_b_lindstrom@hotmail.com]**Skickat:** den 11 oktober 2011 23:21**Till:** Lenman Lennart**Ämne:** Dagvattenfrågan

Hej Lennart!

Jag har fått information om att:

- det finns en dagvattenutredning. Varför har inte vägföreningen fått ta del av den?
- att du planerar ett möte för att diskutera dagvattenfrågan. Varför har inte vägföreningen fått en förfrågan? På gång?

Hälsningar
Åke

Lenman Lennart

Till: Håkan Bergqvist**Kopia:** anders.johansson@stromstad.se; Åke B Lindström; Allan Josefsson; lars.strandlund@stromstad.se**Ämne:** SV: dagvatten

Hej!

Rättelse.

Part i dagvattenfrågan är ägarna till samtliga fastigheter inom "dikets" avrinningsområde. Häri ingår också Kebals vägförening som leder sitt eget "vägvatten" (tillsammans med andra fastigheters vatten) som berörd. Alltså kan inte kebals vägförening ensam ställas till svars för allt det vatten som kommer ner till golfklubben.

Kommentar i övrigt

Syftet med senaste mötet var att få klarlagt hur dagvattnet skall transporteras vidare genom kommunens fastighet/golfbanan från uppsamling av vattnet längs "ettans" tee?/fairway - hur ser en sådan lösning ut enl kommunen/golfklubben? Sedan får man ta ställning till hur dagvattenproblemet skall åtgärdas ur såväl rättslig, praktisk som ekonomisk synpunkt.

Huruvida dagvattenfrågan kommer att rättsligt regleras genom det regelverk som lantmäteriet hanterar får vi återkomma till - det avgör parterna. Lantmäteriets engagemang har t.v i huvudsak att göra med handläggningen av införlivandet av Palmblads planområde i Kebals vägfrenings gemensamhetsanläggning, Kecal ga:1.

Besked

Jag är inte känd med de krav Ni (golfklubben) har på Kebals vägförening och varför de kommer nu och önskar därför besked **om detta innebär någon ändring av vad som överenskomms vid vårt möte den 20 oktober?** (att ta fram ett förslag till åtgärder inom golfbanan). Oavsett om dagvattenet från Palmblads planområde kommer med eller utan fördröjningsmagasin så förändrar det väl inte på vilket sätt vattnet skall tas om hand och ledas vidare genom golfbanan???? - eller har jag fel.

Vad händer nu??

mvh

Lennart Lenman
Lantmätare

Lantmäteriet division Fastighetsbildning
Södra hamngatan 4
452 30 Strömstad
E-post: lennart.lenman@lm.se
Tel: 0526 68823
Mobil: 0702 658823
Fax: 0526 68829
www.lantmateriet.se

Från: Håkan Bergqvist [mailto:intendent@stdgk.se]**Skickat:** den 31 oktober 2011 11:30**Till:** Åke B Lindström; Uwe Hallman; Thomas Skrolsvik; Sven Moosberg; Stefan Meyer; Per Thorsell; Ole Enger; monica Olsson; Kent Båtta; Karin Heidenreich; Helena Sund; Greta Rypdal; Anders Tessman; Christer Wäppling**Kopia:** lars.strandlund@stromstad.se; Lenman Lennart**Ämne:** dagvatten

Hej styrelsen

Med anledning av Sweco's rapport 2011 08 16 och mötet på Lantmäteriet, där vägföreningen och Palmblad inte var närvarande.

Av rapporten framgår beräknade flöden efter full utbyggnad och beräknade flöden före utbyggnad. Dessa underlag har senare används i diskussioner för omhändertagandet av dagvattnet. Vid angivet möte frågade golfklubben angående fördröjningsmagasin på varje tomt. Svar gavs då att sådana var krav i bygglov och att man således byggt sådana på de två tomter som är under byggnation.

Det beräknade vattenflödet i Sweco's rapport baseras på full utbyggnad med fördröjningsmagasin, där vi långt ifrån är idag. I rapporten framgår att fördröjningsmagasin på respektive tomt är en förutsättning för att få bygglov.

Vid kontroll med kommunen upptäcker vi att sådana krav inte ställts för att lämna bygglov alltså blir rapportens slutsatser helt fel och vattenflödena i dagsläget både före och efter full utbyggnad helt felaktiga.

Av mötet framgick att golfklubben endast har en motpart och detta är vägföreningen, enligt lantmätare Lenman. Med anledning av detta och ovan refererade sammanställning återkommer vi till tidigare framförda krav gentemot vägföreningen.

mvh

Håkan Bergqvist

Klubbchef

Strömstad Golfklubb

Telefon: +46 (0) 526 61788

intendent@stdgk.se

www.stdgk.se

Lenman Lennart

Från: Dag Palmblad [palmblad@pfuab.se]

Skickat: den 28 november 2011 07:42

Till: 'Åke B Lindström'

Kopia: Lenman Lennart; anders.johansson@stromstad.se; lars.strandlund@stromstad.se

Ämne: SV: Kebal, dagvatten/smtr

I samband med att bygglov beviljas får tomtägaren en ritning som han skall följa beträffande fördröjningsmagasin. Detta är en sak som kommunen skall besiktiga och godkänna. Ni har ju exploaterings avtalet LÄS! Det är dessutom så stora fördröjningsmagasin på området att det inte kommer en droppe hur mycket det än regnat i sommar, innan exploateringen kom säkert mycket mer vatten från denna del.

Dag Palmblad

Från: Åke B Lindström [mailto:ake_b_lindstrom@hotmail.com]

Skickat: den 27 november 2011 22:52

Till: Lennart Lenman; Anders Johansson; Håkan Bergqvist

Kopia: palmblad@pfuab.se

Ämne: RE: Kebal, dagvatten/smtr

Hej!

Vad gäller dagvattnet från exploateringsområdet så ska det, enligt den utredning vi fått ta del av, byggas utjämningsmagasin på varje tomt.

Har detta gjorts? Enligt uppgift ska så inte vara fallet varför det är viktigt att detta blir klargjort (och åtgärdas) samtidigt som det är viktigt att krav ställs på detta även fortsättningsvis samtidigt som det säkerställs att magasinerna utformas i enlighet med utredningen.

Vägföreningen kommer att behandla frågan på styrelsemötet kommande helg.

Hälsningar

Åke

From: Lennart.Lenman@lm.se

To: anders.johansson@stromstad.se; intendent@stdgk.se

CC: ake_b_lindstrom@hotmail.com; palmblad@pfuab.se

Subject: Kebal, dagvatten/smtr

Date: Tue, 22 Nov 2011 12:30:57 +0000

Hej!

Jag har i samband med kontakt med kebals vägförening (Åke B L:) diskuterat lämplig tidpunkt för sammanträde med samtliga sakägare inför slutförande av lantmäteriförrättningen. Vi har prel angett februari 2012 som lämplig (angeläget att nu komma till avslut)

Beredning av andelstal för golfklubben

Enl uppgift finns då ett enigt förslag mellan kebals vägförening och andelstal för golfklubben framtaget.

Beredning av dagvattenfrågan

I god tid före sammanträdet bör vi ha kommit fram till förslag om hur lösningen av dagvattenavledningen skall se ut på Kebal 2:96 inom golfbanan (1:an Tee och fairway). Jag har ingen info om hur arbetet går för golfklubben om att ta fram förslag enl översnökkommelsen vid mötet den 20 oktober och önskar en återkoppling om detta.

Om ni vill att vi skall komma fram till en överenskommelse inom ramen för denna lantmäteriförrättning (före sammanträdet) så måste ett förslag föreligga snarast. Jag önskar därför besked om hur arbetet fortskrider och när ni kan ha det framme.

Mvh

Lennart Lenman

2011-11-28

Lantmätare

Lantmäteriet division Fastighetsbildning
Södra hamngatan 4
452 30 Strömstad
E-post: lennart.lenman@lm.se
Tel: 0526 68823
Mobil: 0702 658823
Fax: 0526 68829
www.lantmateriet.se

Upprättade år 2016	Ärendenummer O074725
Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235 Omprovning av Kecal ga:2 (Kecals vägförening)	
Kommun Strömstad	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

4 Band

Band I Sid 1-120

Band II Sid 121-244

Band III Sid 245-370

Band IIII Sid 371-482

1486-1110

Band III

Kallelse

2011-12-16

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Till sakägarna enl förteckning

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235
Omprovning av Kecal ga:2 (Kecals vägförening)

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Kallelse Som sakägare kallas Ni till lantmäterisammanträde.
Förrättningen förädlas delvis av exploateringen av golfklubbens nya plan-
område på Kecal 2:97 (ägare; Palmblads fastighetsutveckling AB). I samband
härmed har aktualiserats div ytterligare frågor (se nedan) som berör Kecal
vägförening lämpliga/nödvändiga att hantera samtidigt.

Dag och tid Söndagen den 5 februari 2012 Kl 10.30

Plats Strömstad Golfklubbs klubbhus

Att behandla Vid sammanträdet kommer följande att behandlas:

1. Ansökan från Palmblad fastighetsutveckling Ab om inrättande av
marksamfällighet och gemensamhetsanläggning omfattande
vatten- och avloppsledningar, vägar/naturmark mm för Kecal
2:224-235. Bildande av samfällighetsförening för förvaltningen av
mark- och anläggningssamfälligheter.
2. Inträde för Kecal 2:224-235 i gemensamhetsanläggningen Kecal
ga:2 (Kecals vägförening) och ersättning härför.
3. Ansökan/yrkande från Kecal vägförening om omprovning av
gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2 för utökning av denna
med vägar, naturmark och dagvattenledningar inom
exploateringsfastigheten Kecal 2:223 ("Palmblads planområde")
4. Ansökan från Kecal vägförening om ändring av andelstal i Kecal
ga:2 enligt följande;
andelstal för utförande; alla enbostadsfastigheter bör ha lika andel
oavsett om fastigheten är obebyggd eller används för fritid alt
permanent boende, och
andelstal för drift; andelstalet för drift ändras att vara lika för
permanent- och fritidsboende
5. Ansökan från Strömstads kommun om inträde i Kecal ga:2 för
trafik till kommunens va-nät (tillsyn/sevice av avloppspump-

stationer mm)

6. Ansökan från Strömstads golfklubb om ändring (minskning) av andelstal för utförande och drift i Kebal ga:2
7. Ansvar och åtgärder för omhändertagande av dagvatten från vägföreningens verksamhetsområde från intagsbrunn vid golbanan, 1:ans tee och vidare ut till saltsjön.
8. Fördelning av Lantmäterikostnader, förrättningens fortsättande/ slutförande mm.

Yrkandena så här långt är motstridiga vad gäller frågan om bl.a förvaltare av lokalvägar/naturmark/dagvattenledningar inom "Palmlads" planområde samt ersättning för inträde i ga:2 (punkterna 1-3, ovan).

Viktiga upplysningar

Sökande till förrättningen är: Palmlad Fastighetsutveckling i Strömstad Ab, Kebals vägförening, Strömstads kommun, Strömstads golfklubb.

Delgivningskvitto

Delgivning av kallelse sker genom kungörelse av annons i Bohuslänningen, Strömstads tidning och Post- och Inrikes tidning under vecka 1 eller 2, 2012.

Fullmakt

Kan Ni inte själv närvara vid sammanträdet kan Ni 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

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

Om Ni inte kommer till sammanträdet kan ärendet ändå avgöras.

Vid sammanträdet kan kallelse ske till ett nytt sammanträde utan att någon särskild kallelse skickas ut.

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

Annonsorder och manus

2011-12-20

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

'bokning@bohuslaningen.se'

tidningen@stnb.se

'poit@bolagsverket.se'

Ärende **Denna annons önskas införd vid utrymme för kungörelser i
Bohuslänningen och Strömstads tidning.**

Tid för införande **Vecka 1, 2012**

Logotyp Logotyp, se sidhuvud.

Antal spalter 1

Anmärkning Faktura annonskostnad skickas till: Lantmäteriets inläsningscentral
FE 222
Fakturan skall märkas med: 833 83 Strömsund
Beställare: Lennart Lenman
Org.enhet: FOND
Märkning: Dnr O074725

Ämnesområde Fastighetsfrågor

Annons Annonsrubrik
Kungörelsedelgivning

Text

Lantmäteriförrättning, Strömstads kommun

Sammanträde hålls den 5 februari 2012, kl 10.30 i Strömstads
golfklubbs klubbhus för behandling av ansökningar från Palmblad
Fastighetsutveckling i Strömstad AB, Kebals vägförening, Strömstads
kommun och Strömstads golfklubb berörande
gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2 (Kebals vägförening).

Ansökningarna innebär bl.a prövning av frågan om;

- Ev utökning av Kecal ga:2 att omfatta vägar, grönområde och
dagvatten inom det nya planområdet över del av Kecal 2:97 (numera
Kecal 2:223-235) mm och
- Kecal 2:223-235's inträde i Kecal ga:2 och ersättning härför
- Ändring av andelstal för deltagande fastigheter i Kecal ga:2
- Ändring av andelstal för Golfklubbens fastighet, Kecal 2:97 mm

För delgivning av kallelse till sammanträdet söks ägare till deläggande

fastigheter i Kebal ga:2 (medlemmar i Kebals vägförening) samt ägarna av Kebal 2:223-235. Kallelse har också sänts med vanlig brevpost till ägarna av berörda fastigheter med känd adress.

Kallelsen med närmare uppgifter hålls tillgänglig på Lantmäterimyndighetens kontor i Strömstad, Södra hamngatan 4. Ev frågor besvaras av Lennart Lenman, 0526-68823.

Steg 3, Godkänn-kungörelse

Kungörelsetyp

Ämnesområde: Övrigt

Kungörelserubrik: Kungörelsedelgivning

Kungörelse nr 1, Publiceringsdatum: 2012-01-05

Lantmäteriförrättning, Strömstads kommun

Sammanträde hålls den 5 februari 2012, kl 10.30 i Strömstads golfklubbs klubbhus för behandling av ansökningar från Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB, Kebals vägförening, Strömstads kommun och Strömstads golfklubb berörande gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2 (Kebals vägförening).

Ansökningarna innebär bl.a. prövning av frågan om;

- Ev utökning av Kecal ga:2 att omfatta vägar, grönområde och dagvatten inom det nya planområdet över del av Kecal 2:97 (numera Kecal 2:223-235) mm och
- Kecal 2:223-235's inträde i Kecal ga:2 samt ersättning härför
- Ändring av andelstal för deltagande fastigheter i Kecal ga:2
- Ändring av andelstal för Golfklubbens fastighet, Kecal 2:97 mm

För delgivning av kallelse till sammanträdet söks ägare till deläggande fastigheter i Kecal ga:2 (medlemmar i Kebals vägförening) samt ägarna av Kecal 2:223-235. Kallelse har också sänts med vanlig brevpост till ägarna av berörda fastigheter med känd adress.

Kallelsen med närmare uppgifter hålls tillgänglig på Lantmäterimyndighetens kontor i Strömstad, Södra hamngatan 4.

Ev frågor besvaras av Lennart Lenman, 0526-68823.

Faktureringsadress

Lantmäteriet Bengtsfors-Strömstad

Lantmäteriets inläsningscentral FE 222 Märke: FOBS

833 83 Strömsund

Lenman Lennart

Till: Åke B Lindström

Ämne: SV: Andelstal mm

Hej Åke!

Andelstalet för drift måste sättas så att det motsvarar den trafikbelastning som fastigheten/verksamheten genererar.

Jag har inga synpunkter ännu på vilket andelstal golfklubben skall/bör ha. Vi får träffas för överläggningar och får då se vad ni/vi kommer fram till och om det blir aktuellt för mig att göra någon djupare analys inför slutligt ställningstagande.

God Jul

Lennart Lenman
Lantmätare

Lantmäteriet division Fastighetsbildning
Södra hamngatan 4
452 30 Strömstad
E-post: lennart.lenman@lm.se
Tel: 0526 68823
Mobil: 0702 658823
Fax: 0526 68829
www.lantmateriet.se

Från: Åke B Lindström [mailto:ake_b_lindstrom@hotmail.com]

Skickat: den 22 december 2011 22:14

Till: Lenman Lennart

Ämne: Andelstal mm

Hej Lennart!

Vi har jobbat med olika alternativ för golfklubbens medlemsskap i vägföreningen:

- Från början hade vi en lösning med mycket lågt andelstal (5) kombinerat att golfklubben skulle ansvara för och finansiera skötsel och underhåll av infartsvägen. Detta alternativ var inte acceptabelt enligt Lantmäteriets uppfattning. Detta redovisade Lantmäteriet på mötet i juni. Gäller detta fortfarande eller kan ett sådant här alternativ trots allt vara möjligt (ev med viss justering)?
- Det alternativ som vi sedan stämde av med golfklubben var att de skulle ha ett högre andelstal (motsvarande ca 10%) för drift. Det var det alternativet som vägföreningens årsmöte godkände i somras. Fortfarande OK?

Anledningen till dessa frågor är att jag fått indikationer på att golfklubben anser att det första alternativet trots allt skulle kunna vara möjligt.

Hälsningar
Åke

Lantmäteriet

Ink. 2012 -01- 16

Dnr:.....

Till Lantmäterimyndigheten i Strömstad

Styrelsen för Kebals vägförening yrkar att kallelsen till sammanträde den 5 februari 2012 återkallas, att sammanträdet ställs in. Till stöd för detta åberopas vad som nedan anges och åberopas.

Styrelsen, Kebals vägförening är sakägare, anser att det föreligger osäkerhet huruvida Lantmäteriet kommer att följa skriftliga avtal och överenskommelser.

Styrelsen gör sakframställning enligt Bilaga 1 med bilagd dokumentation i Bilaga 2 med underbilagor och där åberopade och angivna handlingar. Styrelsen begär Lantmäterimyndighetens skriftliga svar på varför myndigheten inte accepterar åberopade skriftliga avtal med av myndigheten angivna lagrum till stöd för att inte godkänna angivna avtal som överenskommelse vid anläggningsförrättning enligt anläggningslagen. "Om alla sakägare, det vill säga fastighetens ägare och andra som berörs av förrättningen, redan från början är överens om vad som ska göras och har bekräftat detta genom att skriva på en överenskommelse, kan förrättningen oftast avslutas utan att sakägarna kallas till sammanträde." Detta hämtat från Lantmäteriets hemsida om arbetsgång vid förrättning.

Angående exploateringsavtal anger Boverket och Lantmäteriet bl.a följande: "..... exploatör, kan efter beslut av länsstyrelsen Kommun och exploatör kan också träffa ett avtal med samma innebörd och därmed slippa ansöka om länsstyrelsens prövning och beslut Bestämmelserna om skyldighet att utan ersättning upplåta eller avstå mark utan ersättning gör det möjligt att träffa avtal med exploatören I sådant fall är det vanligt att exploatören och sedan överlämnar dem till kommunen eller till den samfällighetsförening som normalt är huvudman när kommunen inte är det. Det är även vanligt att exploatören i avtalet tar på sig att ansöka om och bekosta den lantmäteriförrättning som är nödvändig"

Styrelsen inger också redogörelse för Lantmäterimyndighetens handläggning av avtal/överenskommelser, bekräftelser och agerande rörande del av fastigheten Kebal 2:97 numera Kebal 2:223 i Bilaga 3.

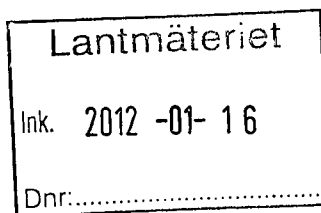
Vidare till stöd för återkallelse av förrättningssammanträdet åberopar styrelsen att hanteringen av Golfklubbens andelstal i samband med ändring av andelstalen för föreningen ännu inte är hanterad av vägföreningens styrelse eller golfklubbens styrelse. Det är en förutsättning att skriftligt avtal mellan parterna föreligger före förrättningsmöte enligt stämmobeslut i vägföreningen, en överenskommelse mellan parterna är ännu inte för handen.

Strömstad 2012-01-12

Kebals vägförenings styrelse genom styrelsens sekreterare



Per Thorsell , Knektvägen 12 B, 196 30 Kungsängen



Bilaga 1

Kebals vägförenings sakframställning till Lantmäterimyndigheten, avtal och dokument specificeras i Bilaga 2. Styrelsen åberopar enligt nedan till styrkande av föreningens gjorda yrkanden.

Kebals vägförenings styrelse har, enligt årsmötesbeslut och på uppdrag av föreningens årsmöte, ansökt hos Lantmäteriet om att fastigheterna Kebal 2:224 – 235 skall inträda i Kebal ga:2 och erlagga ersättning härför med 40.000 kronor per fastighet i enlighet med ingånget avtal och träffad överenskommelse mellan golfklubben, vägföreningen och exploatören Palmblad med bolag i avtal daterat 2007-11-16, avtal Bilaga 2:2.

Vidare har Kebals vägförenings styrelse, enligt årsmötesbeslut och på uppdrag av föreningens årsmöte, ansökt hos Lantmäteriet om att fastigheten Kebal 2:223, tidigare del av 2:97, bestående av vägar, övrig platsmark och dagvattenledningar, skall överlämnas till Kebals vägförening i enlighet med ingånget avtal och träffad överenskommelse mellan golfklubben, vägföreningen och exploatören Palmblad med bolag i avtal daterat 2007-11-16, se Bilaga 2:2, och i enlighet med § 4 i Exploateringsavtal daterat 2008-01-03, se Bilaga 2:4, samt i skriftliga yrkanden från Strömstads kommun till Lantmäteriet, se Bilaga 2:5, yttrande daterat 2009-02-13.

Styrelsen för vägföreningen har tidigare till Lantmäteriet åberopat och ingett rättsfall rörande giltighet av exploateringsavtal mellan kommun och exploatör gentemot samfällighetsförening, föreningen tredje man genom att vara angiven i avtal men inte undertecknare av avtalet, tredjemansprejudikat i enlighet med Göta hovrätts dom i mål nr Ö 123-08 från 2009, till stöd för att kommunens Exploateringsavtal med exploatören är bindande för exploatören även gentemot Kebals vägförening, tredje man.

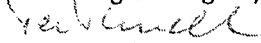
Strömstads kommuns Tekniska förvaltnings skrivelse från 2010-02-12 till vägföreningen åberopas där förvaltningen anger att det som överenskommits i exploateringsavtalet skall fullföljas av parterna, se Bilaga 2:6.

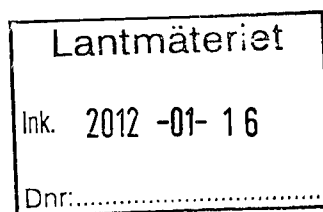
Vidare inger och åberopar vägföreningen Uddevalla tingsrätts dom, se Bilaga 2:7, varav framgår att domstolen fann att Palmblads bolag ingått ett bindande avtal/överenskommelse enligt bilagorna 2:1 och 2:2 med vägföreningen och därvid är bundet vid att bl.a till vägföreningen betala angivna belopp enligt det bindande avtalet.

Vägföreningens styrelse åberopar att dessa ingivna och åberopade avtal/överenskommelser/bekräftelser har verkan som beslut vid förrättning då dessa överenskommelser ej strider mot anläggningslagen.

Vidare åberopar styrelsen att Lantmäterimyndighetens lagakraftvunna överenskommelse om andel i gemensamhetsanläggning från 2008-02-05, Ärendenummer O073623, är ett enligt styrelsens mening prejudicerande beslut av Lantmäterimyndigheten om 40.000 kronor i inträde i Kebals vägförening.

Kebals vägförenings styrelse 2012-01-12 genom styrelsens sekreterare


Per Thorsell



Bilaga 2

Följande avtal och dokument inges och åberopas till styrkande av Kebals vägförenings yrkanden.

Kebals vägförening har till Lantmäteriet ingivit, inges ånyo, avtal mellan Golfklubben och vägföreningen undertecknat och daterat 2007-11-02 Bilaga 2:1

Kebals vägförening har till Lantmäteriet ingivit, inges ånyo, överenskommelsen enligt ovan där Palmblad 2007-11-16 ikläder sig/säkerställer gentemot Strömstads Golfklubb, klubbens och exploatörens förpliktelser gentemot Kebals vägförening Bilaga 2:2

Kebals vägförening inger Köpekontrakt avseende del av Kebal 2:97 mellan Strömstads Golfklubb och Palmblads bolag under bildande undertecknat och daterat 2007-11-16. I köpekontraktet anges under Bilaga: Letter of intent övertas av köparen i sin helhet Bilaga 2:3

Kebals vägförening har till Lantmäteriet ingivit, inges ånyo, avtal mellan Strömstads kommun och Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB, Exploateringsavtal, undertecknat och daterat 3/1 2008. Avtalet är stadfäst av Strömstad kommunfullmäktige Bilaga 2:4
Exploateringsavtalet är ett tredjemansavtal, föreligger prejudikatsfall, genom vad som anges och stipuleras i bl.a avtalets §§§§§§ 4, 6, 9, 13, 14 samt 17, detta är således ett avtal som även gäller Kebals vägförening vid anläggningsförrättning.

Exploateringsavtalets giltighet och innebörd gentemot tredjeman, Kebals vägförening, har av kommunen gentemot Lantmäteriet skriftligen bekräftats vid minst 2 tillfällen, Bilagda skrivelse, yttrande från Miljö- och byggförvaltningen, daterat 2009-02-13, ställd till Lantmäterimyndigheten, bekräftar detta och har tidigare ingivits och inges ånyo Bilaga 2:5

Kebals vägförening inger tjänsteskrivelse från Tekniska förvaltningen, Strömstads kommun, daterad 2010-02-12, där kommunens förvaltning bekräftar att det som överenskommit i exploateringsavtalet, Bilaga 2:4, skall fullföljas av parterna Bilaga 2:6

Kebals vägförening inger härmed till Lantmäteriet dom från Uddevalla tingsrätt i mål T 1517-10 daterad 2011-11-01. I målet har pröva: Har avtal träffats och vad har i sådant fall avtalet för innebörd? I domen har rätten prövat huruvida avtal, se Bilaga 2:2 och 2:3 ovan, har träffats och vad har i så fall avtalet för innehåll. Domstolen fann att Såvitt gäller ordalydelsen och ändamålet med handlingen, särskilt i dess kontext som bilaga till köpeavtalet, finns inte utrymme att tolka den på annat sätt än att bolaget åtagit sig att betala ersättning till Kebal med i avsiktsförklaringen angivna belopp Bilaga 2:7



Bilaga 2:1

göteborg 2007-11-02

2007-11-02

Letter of Intent

Denna överenskommelse har träffats mellan parterna, Kebels Vägförening,
c/o Anders Ekström, Box 45025, 104 30 Stockholm och
Strömstads Golfklubb, Golfbanevägen Kåbel, 452 90 Strömstad.
och avser del av fastigheten Kåbel 2:97 i Strömstad.

Bakgrund

Strömstads Golfklubb äger fastigheten Kåbel 2:97.
Strömstads Golfklubb avser att avstycka och försälja ett markområde, råmark, del av
fastigheten 2:97 till en exploatör, byggare, för senare exploatering av marken med
avstyckning av ca 12 tomter/fastigheter, se Bilaga 1. Området som skall försälas och
avstyckas från Kåbel 2:97, dvs dels tillkommande avstyckade tomter samt dels
återstående mark, allmänningar, dels blivande vägar, omfattas av Kebels Vägförenings
verksamhetsområde, en samfällighetsförening för området.

Med anledning av ovan angivet ingås följande överenskommelse mellan parterna.
Strömstads Golfklubb är förpliktigad att tillse att exploatören vid markförvärvet blir
medlem i Kebels Vägförening med ett andelstal av 1 för varje tänkt tomt, att
exploatören till Kebels Vägförening skall erlägga dels 15 000 kr per tomt för extra
slitage på föreningens vägar avseende exploateringen, dels ersättning alternativt
återställa vägarna för direkta skador som kan uppstå på föreningens vägar p g a den
tunga trafiken vid anläggningsarbetet dels att exploatören förbinder sig att vid
försäljningen av varje enskild tomt i sitt kontrakt med respektive köpare skriva in att
det åligger den blivande fastighetsägaren att bli medlem i Kebels Vägförening och följa
föreningens stadgar. Exploatören, och senare de blivande fastighetsägarna, blir
härigenom delägare i Kebels Vägförening. För detta skall för varje avstyckning av
tomt/försäljning av tomt ett belopp om 40 000 kr per tomt, en anslutningsavgift,
erläggas till Kebels Vägförening.

Efter exploateringen av marken och efter utförsäljning av tomterna är exploatören
skyldig att överlämna återstående obebyggd mark och samtliga vägar till Kebels
Vägförening utan rätt till ersättning. Exploatören skall svara för samtliga kostnader för
detta, som exempelvis lantmätarförrättningen.

Strömstad 2007-11-02

Strömstads Golfklubb

Kebels Vägförening

ANDERS EKSTRÖM
ORDF. KEBELS VÄGFÖRENING

Letter of Intent

Denna överenskommelse har träffats mellan parterna, Kebab Vägörening,
a/o Anders Ekström, Box 45025, 104 80 Stockholm och
Strömstads Golfklubb, Golfbanevägen 130, 452 90 Strömstad.
och avser del av fastigheten Kebab 2:97 i Strömstad.

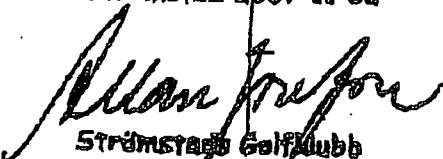
Bakgrund

Strömstads Golfklubb äger fastigheten Kebab 2:97.
Strömstads Golfklubb avser att avstycka och försälja ett markområde, råmark, del av
fastigheten 2:97 till en exploatör, byggare, för senare exploatering av marken med
avstyckning av ca 12 tomter/fastigheter, se Bilaga 1. Området som skall försäljas och
avstyckas från Kebab 2:97, dvs dels tillkommande avstyckade tomter samt dels
överskottsmark, allmänningar, dels blivande vägar, omfattas av Kebab Vägöreningens
verksamhetsområde, en samfällighetsförening för området.

Med anledning av ovan angivet ingås följande överenskommelse mellan parterna.
Strömstads Golfklubb är förpliktad att tillse att exploatören vid markförvärvet blir
medlem i Kebab Vägörening med ett andelstal av 1 för varje tänkt tomt, att
exploatören till Kebab Vägörening skall erlägga dels 15 000 kr per tomt för extra
slitaget på föreningens vägar avseende exploateringen, dels ersättning alternativt
återställa vägarne för direkta skador som kan uppstå på föreningens vägar p g a den
tunga trafiken vid anläggningsarbetet dels att exploatören förbindar sig att vid
försäljningen av varje enskild tomt i ett kontrakt med respektive köpare skriva in att
det ligger den blivande fastighetsägaren att bli medlem i Kebab Vägörening och följa
föreningens stadgar. Exploatören, och senare de blivande fastighetsägarna, blir
härigenom delägare i Kebab Vägörening. För detta skall för varje avstyckning av
tomt/försäljning av tomt ett belopp om 40 000 kr per tomt, en avslutningsavgift,
erläggas till Kebab Vägörening.

Efter exploateringen av marken och efter utförsäljning av tomterna är exploatören
skyldig att överlämna överskottsmark och samtliga vägar till Kebab
Vägörening utan rätt till ersättning. Exploatören skall svara för samtliga kostnader för
detta, som exempelvis lantmätarförfattningen.

Strömstad 2007-11-02


Strömstads Golfklubb


Kebab Vägörening

ANDERS EKSTRÖM
ORDFÖR KEBAB VÄGÖRENING

Undertecknad förvärvare/
exploatör av del av Kebab 2:97 har härmed tagit del av
och ikläder sig/säkerställer gentemot Strömstads Golfklubb,
klubbens och exploatörens förpliktelser gentemot Kebab Vägörer.
Strömstad den 2007-11-06

Bilaga 213

KÖPEKONTRAKT

Säljare: Strömstad Golfklubb, 855 900 2137,
Golfbanevägen, 452 90 Strömstad

Köpare: Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB u.b.v.
Delsjövägen 5B, 412 66 Göteborg

**Överlåtelse-
förklaring och
köpeobjekt**

Säljaren överlåter och försäljer härmed till köparen det å bilagda karta enligt plan ca 20.650 kvm av fastigheten Strömstad Kebab 2:97 på nedan angivna villkor.

Parterna accepterar utan ändringar av köpevillkoren de marginella förändringar av köpeobjektet som kan beslutas av Lantmäteriet.

Tillträdesdag: Inom 14 dagar efter det att köpeobjektet avstyckats enligt ovan, samt avstyckningen vunnit laga kraft.

Köpeskilling: Fyramiljoner kronor (4.000.000)

**Köpeskillings
erläggande:** Kontant på tillträdesdagen 4.000.000 kronor

**Egendomens
skick:** Köparen har före köpet beretts tillfälle att noggrant besikta och undersöka köpeobjektet. Köparen godtar köpeobjektets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren p.g.a. eventuella fel eller brister i köpeobjektet av vad slag det vara må.

**Inteckningar
pantbrev m m:** Säljaren garanterar att köpeobjektet på tillträdesdagen inte besväras av penninginteckningar.

Säljaren garanterar vidare att köpeobjektet på tillträdesdagen inte besväras av nyttjanderätt eller servitut med undantag av det servitut som anges i bil. CFD utdrag, bilaga 2 kan beröra köpeobjektet.

Säljaren står faran om köpeobjektet skadas eller försämras mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen.

**Fördelning av
inkomster och
utgifter:**

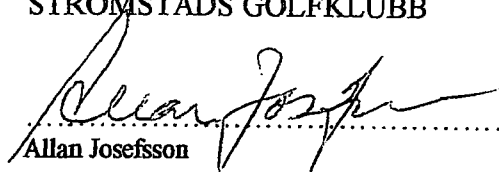
Säljaren skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för köpeobjektet, i den mån de belöper på den tid intill tillträdesdagen. Fr.o.m. nämnda dag åvilar betalningsskyldighet i dessa avseenden köpare, som även äger åtnjuta all avkastning av fastigheten fr.o.m. tillträdesdagen.

Kostnader i samband med köpet:	Lagfarts-, inteckningar och andra inskrivningskostnader skall bäras av köparen.
Fastighetsbildning m.m.	Säljaren har till Lantmäterimyndigheten inlämnat ansökan om avstyckning av köpeobjektet och anslutning av köpeobjektet till Kebal GA:2 (Kebal vägförening). Förrättningskostnader skall betalas av köparen. Om avstyckningen enligt ovan ej beviljas är detta köp ogiltigt, varvid i sådant fall samtliga med köpet förenliga transaktioner skall återgå, utan ersättningsskyldighet från någondera parten.
Förköp:	Parterna är medvetna om att Strömstad Kommun enligt förköpslagen (1967:868) äger förköpsrätt till här försåld fastighet. Anmälan om köpet skall omgående inlämnas.
Övriga frågor:	Köparen skall stå för den ersättning som skall betalas till Kebals vägförening för anslutning av köpeobjektet i de blivande bostads - tomterna till gemensamhetsanläggningen Kebal GA:2. Innan tillträdet skett äger köparen ej rätt att överlåta eller upplåta rättigheter i köpeobjektet. Ej heller äger köparen rätt att dessförinnan ansöka om vilande lagfart.
Påföljder vid Kontraktsbrott:	Skulle köparen eller säljaren ej fullgöra sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skadestånd motsvarande dennes verkliga ekonomiska skada, även innefattande det positiva kontraktsintresset. Skulle åsidosättandet av åtagandet vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Det skall anses vara av väsentlig betydelse för säljaren om köpeskillning inte erlägges senast inom 10 dagar från ovan angiven tillträdesdag.
Köpebrev:	Säljaren skall överlämna kvitterat köpebrev till köparen sedan denne fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal, Säljaren skall på tillträdesdagen överlämna för lagfart erforderliga handlingar samt andra handlingar, som säljaren innehar och som kan vara av betydelse för köparen.
Fullständig Reglering:	Avtalet med dessa bilagor utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som avtalet berör. Alla övriga prospekt, illustrationer, anbudshandlingar, planskisser, skriftliga eller muntliga åtaganden eller utfästelser som föregått avtalet med tillhörande bilagor.
Bilaga	Letter of intent övertas av köparen i sin helhet.

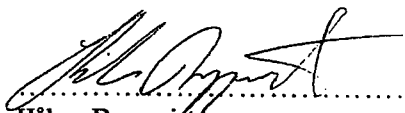
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

D A

Strömstad / 2007
STRÖMSTADS GOLFKLUBB

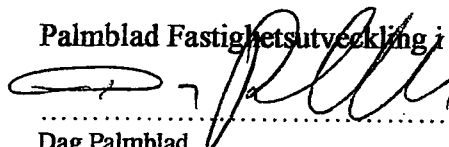

Allan Josefsson

Ovanstående egenhändiga namnunderskrift bevittnas


Håkan Bergqvist

Göteborg 16 november 2007

Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB u.b.v.


Dag Palmblad

Ovanstående egenhändiga namnunderskrift bevittnas


Håkan Bergqvist

Protokoll 2:4

1(6)

STRÖMSTADS
KOMMUN

EXPLOATERINGSAVTAL

Parter	Mellan Strömstads kommun org. nr. 212000-1405 genom dess Tekniska nämnd, nedan kallad kommunen och Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB org. nr. 556739-6840, nedan kallad exploatören, har träffats följande.
Syfte	§ 1 Avtalet reglerar genomförandefrågor mellan kommunen och exploatören avseende fastigheten Strömstad Kebal 2:223.
Förutsättningar för avtalets giltighet	§ 2 Parterna förutsätter: att Strömstad kommunfullmäktige godkänner detta avtal. att om inte detta sker är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon part.
Markanvändning	§ 3 Exploateringsområdets användning är reglerat i detaljplan.
Fastighetsrättsliga frågor	§ 4 Exploatören skall ansöka om samt stå för alla kostnader i samband med den aktuella fastighetsbildningen samt förrättningen som görs i samband med överlämnandet av vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar till Kebals vägförening. För belysningsanläggningen bildas särskild gemensamhetsanläggning.
Servitut ledningsrätt	§ 5 Kommunen ansöker om ledningsrättsförrättning vilken exploatören betalar.

Tillstånd	§ 6	Exploatören skaffar samtliga tillstånd som krävs för exploateringsens genomförande. Innan byggstart skall synpunkter från Kebals vägförening inhämtas.
Exploateringskostnader	§ 7	Exploatören svarar för samtliga kostnader för planens genomförande.
Grundförhållanden	§ 8	Exploatören svarar för de grundundersökningar som kan erfordras för objektets genomförande. Detta innefattar även radonmätning.
Dagvatten	§ 9	Exploatören skall inkomma med utredning och redovisa omhändertagandet av dagvattnet dels inom och utom planområdet hela vägen ut till recipient. Utredningsrapport skall inlämnas till kommunen för skriftligt godkännande tre veckor före något arbete får påbörjas. Dagvatten får inom exploateringsområdet ej omhändertagas i öppna diken. Dränerings- och dagvatten får ej anslutas till spillvattenavloppsledningen.
Kommunaltekniska anläggningar	§ 10	Exploatören skall inom exploateringsområdet projektera, utföra och bekosta: 1. Vägar och gångbana. Matargatan, gata A, samt anslutande gata, gata B, skall ha en körbar bredd på 5,5 meter samt 2 stödremisor med 0,25 meters bredd vardera. Gatorna skall vara belagda med asfalt och förses med gatubelysning undantaget gångbanan. Armaturer med natriumlampor skall användas. Gatorna A och B skall avslutas med backvändplatser utformade så att större fordon såsom sopbilar och liknande utan svårigheter kan trafikera och vända på platserna. Gångbanan skall vara en 2 meter bred, grusad yta anpassad till terrängen.

3(6)

2. Vatten- och spillvattenavloppsledningar till i planen angivna anslutningspunkter. Arbetena skall utföras enligt Anläggnings AMA 98.
Nödvändiga höjjusteringar av kommunens vatten- och spillvattenavloppsledningar i angivna anslutningspunkter skall utföras av kommunen och bekostas av exploatören.
3. Eventuella avloppspumpstationer inom exploateringsområdet.
4. Brandposter skall placeras enligt Räddningstjänstens anvisningar.

Samtliga handlingar, projekteringsritningar, utredningar mm som berör de kommunaltekniska anläggningarna enligt punkt 1-4 ovan skall skriftligen godkännas av kommunen senast tre veckor före något arbete får påbörjas.
Ett godkännande av en handling eller ritning frantar ej exploatören konstruktionsansvaret.

Tidplan

§ 11

Tidplan för genomförandet enligt detta avtal skall överlämnas till kommunen tre veckor före igångsättning av arbetena av de kommunaltekniska anläggningarna enligt § 10 och utföras utan avbrott eller efter av kommunen skriftligt godkänd etapputbyggnadsplan.

Övriga myndigheter

§ 12

Detta avtal friar inte exploatören från att inhämta andra myndigheters tillstånd som kan erfordras för planens genomförande.

Kontroll och besiktning

§ 13

Kommunen äger rätt att utöva den kontroll över de anläggningsarbeten som kan anses vara nödvändig under genomförandetiden. Exploatören ersätter kommunen för kontrollkostnaderna.

Så snart anläggningsarbetena beträffande vatten- och spillvattenavloppsledningar är färdigställda och godkänd slutbesiktning föreligger skall ledningarna överlämnas och övertas av kommunen.

Till besiktningen kallas exploatören, kommunen samt, om sådan finns, även anläggnings-/samfällighetsförening.

Skyldighet att söka bygglov för ny-, om- eller tillbyggnad på fastigheten,
 skyldighet att utföra radonsäkring av byggnad,
 skyldighet att erlägga avgifter enligt renhållningstaxa,
 skyldighet att erlägga anläggnings- och förbrukningsavgifter för vatten och avlopp enligt kommunens VA-taxa,
 skyldighet att till samfällighetsförening erlägga avgifter för vägar mm,
 att anslutning av dag- och dräneringsvatten till spillvattenavloppsnätet är förbjudet och kan beivras med skadestånd,
 att innan anslutning till det kommunala VA-nätet få ske skall servisanmälan inlämnas till kommunen,
 att upplysa om de förpliktelser som exploitören enligt detta avtal åtagit sig.

Bankgaranti

§ 18

För rätta fullgörandet av sina skyldigheter enligt detta avtal skall exploitören till kommunen ställa säkerhet i form av bankgaranti eller av kommunen godkänd likvärdig garanti till ett sammanlagt belopp av 300 000 kronor. Säkerheten lämnas till kommunen vid detta avtals tecknande. Efter godkänd slutbesiktning skall bankgarantin nedskrivas med 50 %. Resterande 50 % skall kvarstå under garantitiden.

Avtalstid

§ 19

Detta avtal gäller fem år från datum för undertecknandet. Efter avtalstidens slut skall avtalet omförhandlas.

Överlåtelse

§ 20

Avtalet får inte överlätas till annan part utan kommunens skriftliga godkännande.

Tvist

§ 21

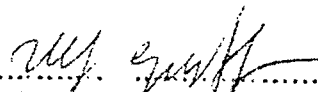
Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av allmän Svensk domstol.

6(6)

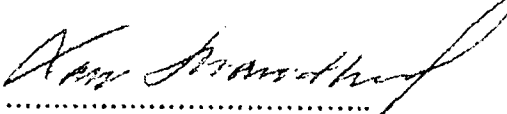
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit ett vardera.

Strömstad 3 / 1 2008

För Strömstads kommun

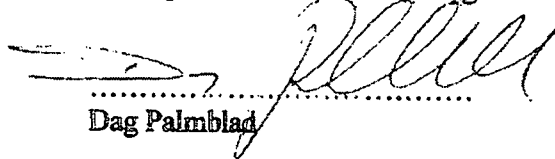


 Ulf Gustavsson
 Tekniska nämndens ordf.



 Lars Strandlund
 Förvaltningschef

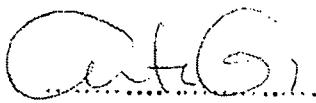
För exploatören Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB

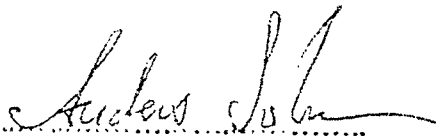


 Dag Palmblad

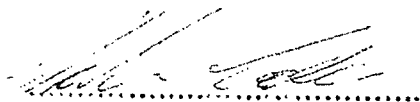
Ovanstående namnteckningar bevittnas:

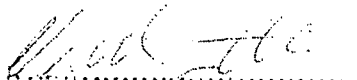
För Strömstads kommun





För exploatören







Bilaga 2:5

Lantmäterimyndigheten
att: Lennart Lenman
Södra Hamngatan 4
452 30 STRÖMSTAD

Lantmäteriets ärendenummer 0074725

**Inrättande av gemensamhetsanläggning mm berörande Kebab 2:223 m.fl
samt Kebab ga:2.**

Kebals vägförening har genom Anders Ekström i skrivelser daterade 2009-01-08 samt 2009-01-23 hemställt åt kommunen att yrka på "att Kebab ga:2 genom förrättning utökas med vägar, grönområden inom planområdet Kebab 2:223".

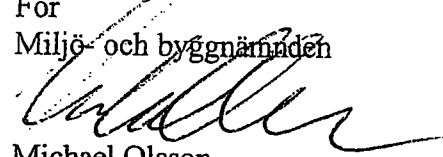
Lantmäterimyndigheten har tidigare i skrivelse daterad 2008-03-27 begärt samråd med kommunen enligt 23 § Anläggningslagen i rubricerat ärende.

Kommunen har därefter yttrat sig genom Miljö- och byggnämnden i beslut MBN § 178, daterat 2008-05-22 "att i enlighet med genomförandebeskrivningen skall vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar överlämnas till Kebals vägförening".

Därefter har Lantmäterimyndigheten i underrättelse till kommunen daterad 2008-09-18 bedömt att det är Strömstads kommuns mening att "vägar grönområde och dagvatten inom det aktuella planområdet skall införlivas i Kebab ga:2 (som förvaltas av Kebals Vägförening).

Miljö- och byggnämnden anser att lantmäteriets tolkning är korrekt. Ärendet har föredragits Miljö- och byggnämndens ordförande. Med anledning av Kebab vägförenings hemställan om ett yrkande att Kebab ga:2 genom förrättning utökas med vägar, grönområden inom planområdet Kebab 2:223 yrkar härmed Miljö- och byggförvaltningen om att så sker.

För
Miljö- och byggnämnden


Michael Olsson
Tf. Förvaltningschef.

Kopia: Kebals vägförening, att: A. Ekström, Tegnérsgratan 37, 111 61 Stockholm.



Tekniska förvaltningen

Tjänsteskrivelse

1 (1)

Lars Strandlund

tele 0526-19 170 2010-02-12

lars.strandlund@stromstad.se

Bilaga 2: b

TN/2005-0085

Kebals vägförening
c/o Anders Ekström
Båtviksvägen 54
452 90 Strömstad

**Svar på vägföreningens brev daterat 2010-01-30 angående
exploateringsavtal gällande del av Kebal 2:97**

Det är naturligtvis meningen att det som överenskommits i exploateringsavtalet skall fullföljas av parterna. Exploatören har inte fullgjort sin del av avtalet vad gäller inhämtande av vägföreningens synpunkter före byggstart, ej heller har någon dagvattenutredning presenterats som redovisar hur dagvattnet skall tas om hand. Den senare frågan har aktualiserats genom att klagomål inkommit från Golfklubben. Diskussioner med exploatören pågår om hur denna problematik skall kunna lösas. Vidare har ledningsnätet för spillvatten uppvisat sådana brister att kommunen inte kan överta detta, vilket framgår av bifogat besiktningsprotokoll 2009-04-16. Protokollet avser de kontraktsevenliga arbeten som avtalats mellan exploatören och av honom utsedd entreprenör.

När kvarstående arbeten såsom asfaltslitlager, gatubelysning och dagvatten är slutförda samt fel och brister enligt besiktningsprotokoll 2009-04-16 är åtgärdade kommer Strömstad kommun genom sin Tekniska förvaltning att kalla parterna samt Kebals vägförening till en slutbesiktning.

Tekniska förvaltningen
Förvaltningschef

Lars Strandlund

Bilaga: Besiktningsprotokoll 2009-04-16

UDDEVALLA TINGSRÄTT
Arbetslag 2

DOM
2011-11-01
Meddelad i
Uddevalla

Mål nr
T 1517-10

Bilaga 2:7

PARTER

KÄRANDE

Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB, 556739-6840
Örgryte Stomgata 91
412 67 Göteborg

Ställföreträdare: Dag Palmblad
Örgryte Stomgata 91
412 67 Göteborg

Ombud: Advokat Niclas Hagard
Odevall Advokatbyrå AB
Box 5052
402 22 Göteborg

SVARANDE

Kebals Vägförening, 717904-9817
c/o Styrelsen för Kebals Vägför., Christer Adolfsson
Kutternvägen 1
452 90 Strömstad

Ställföreträdare: Åke Lindström
Plogkatan 4
531 41 Lidköping

Ombud: Advokat Uno Jakobsson
Optimus Advokatbyrå
Box 1113
131 26 Nacka Strand

DOMSLUT

1. Tingsrätten avslår Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB:s yrkanden.

2. Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB ska betala ersättning för

Dok.Id 179851

Postadress
Box 323
451 18 Uddevalla

Besöksadress
Zachaus gränd 2

Telefon
0522-65 71 00
E-post: uddevalla.tingsratt@dom.se
<http://www.uddevallatingsratt.se>

Telefax
0522-156 87

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-12:00
13:00-16:00

Kebal Vägförenings rättegångskostnader med 172 602 kr, varav 162 500 kr avser ombudsarvode, och ska också betala ränta på 172 602 kr enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning erläggs.

BAKGRUND

Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB (bolaget) har enligt köpekontrakt den 16 november 2007 av Strömstads Golfklubb (Golfklubben) köpt ett område på drygt 20 000 kvm av fastigheten Strömstad Kebal 2:97. Bolagets avsikt var att exploatera området genom att uppföra tolv småhus på tomter som skulle försälgas som självständiga registerfastigheter. Kebal är en samfällighetsförening som förvaltar för delägarfastigheterna samfälld mark, bl.a. vägar inom området, inom gemensamhetsanläggningen Kebal g:a 2. Golfklubben är medlem i Kebal då Kebal 2:97 har andelar i Kebal g:a 2, bolaget är inte medlem. Den 2 november 2007 upprättades handling, benämnd "Letter of intent" (avsiktsförklaringen), mellan Golfklubben å ena sidan och Kebal å andra sidan, vari angavs bl.a. att golfklubben var förpliktigad att betala "15 000 kr per tomt för extra slitage på föreningens vägar avseende exploateringen". I nämnda köpekontrakt hänvisades till bilaga med texten "Letter of intent övertas av köparen i sin helhet". Dag Palmblad har den 16 november 2007, samma dag som köpkontraktets undertecknande, som företrädare för bolaget, undertecknat ett tillägg på avsiktsförklaringen med innehåll att bolaget "tagit del av och ikläder sig/säkerställer gentemot Strömstads Golfklubb, klubbens och exploitörens förpliktelser gentemot Kebal Vägförening". Kebal har under sommaren 2008 debiterat bolaget slitageersättning uppgående till totalt 180 000 kr (12 tomter a 15 000 kr/styck). Bolaget betalade men har därefter krävt beloppet åter genom kravbrev den 29 juli 2009 och senare skriftliga påstötningar från bolagets ombud i målet. Kebal har hållit årsstämma den 23 juli 2007, under vilken behandlades bl.a. frågan om slitageersättning och inträdesavgift för nya fastigheter. Parterna är oense om vad som beslutats på stämman och i vilken omfattning stämmobesluten som sådana har betydelse för frågan om ett mellan parterna bindande avtal kommit till stånd och ett sådant avtals innehåll.

Yrkanden och inställning

Bolaget har i första hand yrkat att Kecal ska förpliktas återbetala 180 000 kr och i andra hand 120 000 kr, i båda fallen jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 23 april 2010 till dess full betalning erläggs.

Kecal har bestritt yrkandena men vitsordat sättet att beräkna ränta.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

Parternas grunderBolaget

I första hand görs gällande att något avtal mellan parterna inte föreläggat varför Kecal saknat grund att fakturera bolaget. Hela det fakturerade och betalda beloppet ska därför återbetalas.

Om tingsrätten skulle finna att avtal träffats mellan parterna, är avtalets innehåll att Kecal skulle fakturera 5 000 kr per tomt, innebärande totalt (12 x 5 000) 60 000 kr. Enligt stämmobeslut vid föreningsstämman den 23 juli 2007 ägde föreningen inte rätt att uttaxera högre ersättning än 5 000 kr per tomt. Kecal har därför inte haft rätt att uttaxera mer än 60 000 kr, varför 120 000 kr ska återbetalas.

Slutligen, skulle tingsrätten anse att parterna avtalat om att bolaget skulle betala den erlagda slitageersättningen, är denna till den del den överstiger 60 000 kr, oskäligt hög varför 120 000 kr ska återbetalas. 36 § avtalslagen åberopas.

Kebal

Kebal har fakturerat och fått betalt i enlighet med ett mellan parterna träffat avtal som framgår av avsiktsförklaringen. Kebals stämma år 2007 har givit styrelsen i uppdrag att fakturera slitageersättning på 15 000 kr per tomt och efter stämmobeslutet har föreningen fakturerat såväl bolaget som andra fastighetsägare med angivet belopp. Oavsett vad stämman beslutat har styrelsen varit behörig att träffa avtal med Palmblad och huruvida avtalet står i överensstämmelse med stämmobeslut eller ej saknar betydelse. Den erhållna ersättningen är inte oskäligen.

UTREDNINGEN

Partsförhör under sanningsförsäkran har hållits med Dag Palmblad. På bolagets begäran har vittnesförhör hållits med Christer Magnusson och Peter Jardeskog. På Kebals begäran har vittnesförhör hållits med Anders Ekström och Håkan Bergqvist. Förhören, liksom den skriftliga bevisningen, redovisas i relevanta delar under domskäl nedan.

DOMSKÄLHar avtal träffats och vad har i sådant fall avtalet för innehåll?

Dag Palmblad har berättat i huvudsak följande. Han har mångårig erfarenhet som markexploatör. Under 2007 var han delägare i ett annat företag som förde förhandlingar med golfklubben om köp av exploateringsområdet. Detta företag gick dock i konkurs. Han lät då bilda bolaget som köpte området istället. Det är korrekt att han skrivit under avsiktsförklaringen med tillägg men han var mycket tydlig mot golfklubbens ordförande, Allan Josefsson, att han endast såg avsiktsförklaringen som en "intention", inte som ett bindande avtal. Anledningen till att bolaget betalade till Kebal var att han ville undvika betalningsanmärkning. Efter hand fick han klart för sig

att Kebals fakturering inte kan ha varit riktig, främst därför att beloppet är helt orimligt utifrån det begränsade slitaget som kan ha förekommit och då nivån på ersättningen strider mot stämmobesluten. Det är korrekt att han först under sommaren 2009 skriftligen protesterade mot faktureringen men han hade dessförinnan fört diskussioner om slitageersättningen med företrädare för Kecal.

Anders Ekström har berättat i huvudsak följande. Han valdes till ordförande vid stämman år 2007. Vid stämman beslöts att höja "taket" för slitageersättning till 15 000 kr. Senare tids nybyggnationer, då äldre sommarstugor rivits och ersatts av större villor, har inneburit väsentligt mer omfattande transporter och större skador på vägarna än tidigare byggarbeten för enklare stugor. Under mars 2007 fick Kecal besked från lantmäteriet om att golfklubben begärt en planändring för att få exploatera ett område av sin fastighet. Lantmäteriet efterfrågade en överenskommelse som reglerade under vilka villkor nya fastigheter skulle kunna anslutas till gemensamhetsanläggningen. Såvitt han känner till förde golfklubben först förhandlingar med en tilltänkt köpare som gick i konkurs innan någon affär kunnat slutföras. Under hösten 2007 fick han besked av Håkan Bergkvist, golfklubben, om att det nu fanns en ny presumtiv köpare och att det borde upprättas en överenskommelse vars innehåll skulle kunna "transporteras" till köparen. Han upprättade då avsiktsförklaringen och skickade den till Håkan Bergkvist. Vid detta tillfälle visste han inte vem som var köpare. Faktureringen av bolaget har troligen skett efter ett styrelsemöte i augusti 2008. Han har därefter varit i kontakt med Dag Palmblad i samband med ett av lantmäteriet sammankallat möte under hösten 2008. Dag Palmblad hade då inga synpunkter på slitageersättningen. Först någon gång i augusti 2009 fick han besked från Kebals kassör om att föreningen fått en påminnelse om ett krav från bolagets advokat. Han kontrollerade då i föreningens brevlåda inom området, som egentligen bara används för information till föreningens medlemmar, och fann ett kravbrev från Dag Palmblad daterat den 29 juli 2009. I anledning därav tog han kontakt med en intresseorganisation för samfällighetsföreningar och blev anvisad till Kebals ombud i målet, som därefter skött fortlöpande kontakter med bolaget.

Håkan Bergkvist har berättat i huvudsak följande. Han är sedan tiotalet år heltidsanställd som klubbchef på golfklubben. Klubben har ca 47 procent av andelarna i gemensamhetsanläggningen och han är golfklubbens representant som adjungerad, ej vald, ledamot i Kebals styrelse. Under år 2007 hade klubben för avsikt att exploatera ett område för småhusbebyggelse och förde förhandlingar med ett bolag i vilket Dag Palmblad hade ägarintressen. Detta bolag gick dock i konkurs. Under hösten 2007, troligen i början av november, kontaktades han av klubbens ordförande Allan Josefsson. Denne uppgav att lantmäteriet efterfrågade en överenskommelse mellan golfklubben och/eller blivande exploatör å ena sidan och Kebal å andra sidan om under vilka villkor nya tomter skulle kunna bli medlemmar i föreningen, främst med avseende på anslutningsavgifter och slitageavgifter. Han kontaktade då Anders Ekström och ombad denne upprätta ett förslag till överenskommelse. Anders Ekström upprättade avsiktsförklaringen och skickade den till honom. Efter att ha kontrollerat att beloppen på slitage- och anslutningsavgifter överensstämde med stämmobeslutet lämnade han avsiktsförklaringen till Allan Josefsson för undertecknande. Han var med då köpekontraktet undertecknades på hotell Laholmen och bevittnade köparens och säljares namnteckningar. Såvitt han minns undertecknade Dag Palmblad tillägget till avsiktsförklaringen vid detta tillfälle. Allan Josefsson förklarade tydligt för Dag Palmblad att avsiktsförklaringen var ett komplement till köpekontraktet. Vad han minns hade Dag Palmblad då inga synpunkter på beloppen i avsiktsförklaringen. Han har senare fått höra att Dag Palmblad protesterat mot faktureringen genom att lämna en skrift i föreningens brevlåda.

Tingsrättens bedömning

Bolaget har till stöd för käromålet, utan påstående om att en misstagsbetalning gjorts, hävdatt att betalningen till Kebal, helt eller delvis, saknar stöd i avtal och att föreningen därför saknar grund för att få behålla det belopp bolaget betalat. Det ankommer på bolaget att styrka sitt påstående.

Köpekontraktet hänvisar direkt till avsiktsförklaringen som med tillägg undertecknats av Dag Palmblad. Bolaget har efter fakturering från Kebal, erlagt betalning helt i enlighet härmed. Den omständighet att avsiktsförklaringen givits benämningen "letter of intent" saknar självständig betydelse. Vad som främst ska beaktas är ordalydelsen, ändamålet med handlingen och parternas handlande. Såvitt gäller ordalydelsen och ändamålet med handlingen, särskilt i dess kontext som bilaga till köpeavtalet, finns inte utrymme att tolka den på annat sätt än att bolaget åtagit sig betala ersättning till Kebal med i avsiktsförklaringen angivna belopp. Bolagets betalning till Kebal kan inte heller tolkas på annat sätt än att bolaget accepterat de åtaganden visavi Kebal som framgår av avsiktsförklaringen med det av Dag Palmblad undertecknade tillägget.

Såsom stämmoprotokollet får tolkas och med beaktande av Anders Ekströms och Håkan Bergkvists utsagor, har stämman lämnat mandat åt styrelsen att ta ut slitageersättning med belopp som skett. Oavsett hur därmed förhåller sig har styrelsen varit behörig att med bindande verkan träffa avtal med bolaget. Vad som förekommit i form av stämmobeslut har således ingen inverkan på avtalets innehåll.

Sammanfattningsvis konstateras att bolaget erlagt betalning i enlighet med vad som avtalats mellan parterna. Bolagets käromål på den grund att avtal inte träffats alternativt att erlagd betalning går utöver vad som avtalats kan därför inte bifallas.

Föreligger jämkningsskäl?

Parterna har olika uppfattningar om vilket faktiskt slitage som förekommit. Dag Palmblad har uppgett att bolaget inte nyttjat annan del av vägsträckan än från allmän väg till exploateringsområdet, Pölsviksvägen, och att arbeten på grusvägen, Båtviksvägen, som koncessionshavaren för elnätet sannolikt utfört, inte är något bolaget svarar för. Anders Ekström har uppgett att skadorna varit omfattande, både vad gäller asfaltsyta och underbyggnad på Pölsviksvägen men framförallt att Båtviksvägen, som är belagd med grus, fått mycket omfattande skador som föreningen nödgats åtgärda. Anders Ekström har vidare påstått att de sammanlagda kostnader Kebal haft

för återställande av vägar överstiger den ersättning bolaget erlagt. Christer Jacobsson har i allmänna ordalag uppgett att utifrån hans erfarenhet som markexploatör, brukar slitageersättning regelmässigt aldrig överstiga 3 000 kr. Peter Jardeskog har uttalat sig om att slitage, i bemärkelsen förslitningen på asfalt, i praktiken är försumbar med den trafikmängd som förekommer på mindre vägar, det är i första hand sol och andra väderrelaterade omständigheter som medför att slitytan har begränsad livslängd, allt under förutsättning att grundläggningen av vägen är tillräckligt väl utförd. Han har inte besiktigt någon av vägarna och har ingen uppfattning om vilka skador som rent faktiskt förekommit.

Tingsrättens bedömning

Någon närmare utredning om hur Kebal kommit fram till beloppet 15 000 kr per tomt i slitagersättning finns inte. Det går inte heller att dra några säkra slutsatser om vilken faktiskt förslitning som förekommit till följd av bolagets exploateringsarbeten. Oavsett hur därmed förhåller sig kan konstateras att Kebal, enligt vad som framgår av utredningen, tillämpat den aktuella ersättningsnivån visavi andra fastighetsägare efter stämmobeslut år 2007 och det torde ligga i sakens natur att ersättningsnivån får betraktas som ett schablonbelopp. Bolagets talan om jämkning får uppfattas som att senare inträffade omständigheter, den faktiska förslitning som förekommit, är så liten att avtalet ska jämkas på denna grund. Bolaget har inte styrkt att sådana omständigheter som motiverar jämkning enligt 36 § avtalslagen förekommit.

Sammanfattande slutsatser

Tingsrätten har kommit fram till att bolaget och Kebal har träffat avtal om att bolaget, på sätt som gjorts, ska betala slitageersättning till Kebal med sammanlagt 180 000 kr samt att det saknas skäl för jämkning av avtalet. Bolagets talan ska därför avslås.

Rättegångskostnader

Eftersom bolaget förlorat målet ska det betala Kebals rättegångskostnader. Yrkat belopp är skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 401)

Överklagande ställt till Hovrätten för Västra Sverige ska ha kommit in till tingsrätten senast den 22 november 2011. Prövningstillstånd krävs.

Mats Hagelin

Bilaga 3

Sammanfattning och underlag angående avtal/överenskommelser och Lantmäterimyndighetens agerande rörande Golfbaneberget/Palmblad, del av Kebal 2:97 numera 2:223 o 2:224-2:235.

Ägare och ursprunglig exploatör till området, som ingick i Kebals väförening som fastigheten 2:97, var Strömstads Golfklubb.

År 2005

Golfklubben ansöker per 2005-05-12 om lantmäteriförrättning, avstyckning av området från 2:97, Ärendenr 0051742-0074725.

År 2006

I samrådsredogörelse Strömstads kommun, Miljö- och byggnämnden 2006-11-27, anges att Tekniska förvaltningen, Ulf Karlsson "framgå att Kebals vägförening även skall ta över drift och underhåll för dagvattenledningssystemet."

År 2007

Förslag 2007-03-06 från Lantmäteriet till Överenskommelse om andel i gemensamhetsanläggning där det i pkt 7 av lantmäteriet anges av lantmätare Per-Anders Johansson: Ersättning för utförande "Ägaren till blivande Kebal 2:223, Tomas Brogrens Byggnads AB betalar Kronor till Kebals vägförening".

Detaljplanen för del av 2:97 antogs år 2007-09-13 av Miljö- och byggnämnden. Vid denna tidpunkt var Golfklubben ägare. Golfklubben hade då förhandlingar med annan köpare som försattes i konkurs under sommaren 2007.

Den 2 november 2007 ingås överenskommelse mellan Golfklubben och vägföreningen, letter of intent.

Protokoll 2007-11-12 från lantmäteriet: Sökande Golfklubben ansöker om avstyckning av exploateringsfastigheten och ansöker om anslutning av exploateringsfastigheten till Kebal ga:2, (vägföreningen, i enlighet med överenskommelsen i Letter of intent). Ett ianspråktagande av vägen för exploateringsfastighetens behov får dock inte ske förrän en överenskommelse ingåtts med Kebal vägförening.

Underrättelse 2007-11-12 från lantmäteriet: Ett "letter of intent" har inlämnats.....Den är dock inte en överenskommelse som kan ligga till grund för beslut av Lantmäteriet om andel i Kebal ga:2. För anslutning skall betalas ersättning. Ersättningsbeslut kan grundas på en överenskommelse. (Efter detta har letter of intent övergått till ett avtal mellan vägföreningen och Palmblad genom Palmblads undertecknande och vägföreningen har inlämnat stämmobeslut om införlivande av exploateringsområdet till lantmäteriet.)

Den 16 november 2007 tecknas köpekontrakt mellan Golfklubben och Palmblad. I avtalet anges: Letter of intent övertas av köparen i sin helhet.

Den 16 november undertecknar Palmblad som privatperson/förvärvare/exploatör av del av 2:97 överenskommelsen mellan Golfklubben och vägföreningen enligt: har härmed tagit del av och ikläder sig/säkerställer gentemot Strömstads Golfklubb, klubbens och exploatörens förpliktelser gentemot Kecal vägförening.

År 2008

Den 3 januari 2008 undertecknas Exploateringsavtalet mellan Strömstads kommun och Palmblads Fastighetsutveckling i Strömstad AB. Avtalet har senare godkänts av kommunfullmäktige i Strömstad.

Exploateringsavtalet innehåller förpliktelser och åtaganden för exploatören gentemot även vägföreningen. Exploatören skall gentemot vägföreningen, § 4, ansöka om samt stå för alla kostnader vid förrättningen som görs i samband med överlämnandet av vägar, övrig platsmark och dagvattenledningar till Kecal vägföreningen. Vidare att exploatören innan byggstart skall inhämta Kecal vägförenings synpunkter. Att exploatören förbinder sig att vid försäljning av fastigheter inom området i köpehandlingen intaga bestämmelse om skyldighet att till samfällighetsföreningen erlagga avgifter för vägar mm.

Samråd, 2008-03-27 Lantmäteriets förfrågan till Strömstads kommun Miljö- och byggnadsnämnden. Ärendet avser Lantmäteriets förfrågan om 2:223's överlåtelse till Kecal ga:2.

På förfrågan av Lantmäterimyndigheten beslutar Miljö- och byggnämnden 2008-05-22 att i enlighet med genomförandebeskrivningen skall vägar, övrig plats och dagvattenledningar överlämnas till Kecal vägförening.

I Underrättelse 2008-09-18, till kommunen, anger Lantmäteriet : Denna skrivelse gäller förfrågan om inrättande av vägar, grönområden, dagvatten och belysning inom Kecal 2:223. Oenighet råder. Härefter refereras kommunens beslut. Tolkning: Innebörden av § 4 i exploateringsavtalet får förstås så att exploatören skall..... Frågan är om 1:a stycket i paragrafen kan tolkas som att.....Lantmäteriet tolkar innebörden av MBN's beslut från 2008-05-22 och exploateringsavtalet från 2008-01-03 som att "skall införlivas i Kecal ga:2".

I Underrättelse 2008-09-25 anför Lantmäteriet: Översänder kopia av skrivelse till Strömstads kommun för att få förtydligt kommunens ståndpunkt. Det är således inte ännu helt klart om det är kommunens mening/yrkande om att vägar/grönområden/dagvatten skall införlivas i Kecal ga:2.

År 2009

Yttrande 2009-02-13 från Miljö- och byggförvaltningen till Lantmäterimyndigheten, Lennart Lenman. Vägföreningen har nu tvingats gå till kommunen och begära bekräftelse på giltigheten/bindningen av exploatören i Exploateringsavtalet gentemot vägföreningen. Detta bekräftas nu ånyo av kommunen till lantmäteriet.

I Underrättelse 2009-09-16 anger Lantmäteriet: Lantmäteriet har klarat ut att Strömstads kommun inte kommer att framställa något yrkande om att vägar och grönområden införlivas i gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2.

Efter invändning mot detta av vägföreningen till Lantmäteriet.

Rättelse 2009-09-18 anger Lantmäteriet: Det var fel. Yttrandet från MBN med yrkandet bifogas för kännedom.

Sammanträde på Lantmäteriet 2009-12-17, från vilket möte det finns protokoll från dels Lantmäteriet dels från vägföreningens deltagande representanter samt föreningens ombud, en lantmätare.

År 2010

Protokoll 2010-03-01 från lantmäteriet. Sammanträdet hölls med företrädare från kommunen, Golfklubben och exploatören. Vägföreningen kallades inte till sammanträdet. Vägföreningen invände mot detta. Lenman och advokat Uno Jacobsson hade skriftväxling om detta där Lenman anger att frågorna som skulle behandlas inte berörde vägföreningen. De frågor som sammanträdet rörde var enligt protokollet dels omprövning av Kebal ga:2 (dvs vägföreningen), dels dagvattenproblem (dvs vägföreningen). Ånyo enligt protokollet tar Lenman upp frågan om kommunen yrkar att exploateringsområdet skall ingå/införlivas i Kebal ga:2. (Kommunen var representerad av tjänstemän, vilka inte kan besluta i sådan fråga, avtalet med kommunen stadfäst i kommunfullmäktige). I protokollet anför lantmätaren beträffande Kebals vägförening "och Lantmäteriet kan inte ta för givet, mot bakgrund av de interna motsättningar som finns, att det kommer att vara medlemmarnas mening."

Denna redogörelse avser tiden fram till sommaren 2010.

Under processen vid Uddevalla tingsrätt, dom 2011-11-01, har till rätten av Palmblad/Palmblads bolags ombud ingivits en till Lantmäteriet i Strömstad ställd skrivelse, skrivelsen odaterad och icke undertecknad.

Denna handling, om den kommit Lantmäteriet tillhanda, skall den, med anledning av att den gäller anläggningsförrättning mellan Palmblad Fastighetsutveckling och Kebals vägförening, av Lantmäteriet kommuniceras med vägföreningen, vilket inte skett, handlingen är en offentlig handling och vägföreningen skulle av Lantmäteriet getts tillfälle att bemöta/yttra sig över denna. Lantmäteriet har inte givit föreningen möjlighet att yttra sig då handlingen av Lantmäteriet inte kommunicerats.

I denna handling anges och framföres bl.a följande:

"Det är många anledningar som gjort att inte det som man en gång hade ambitionen av att göra blivit som det var tänkt

-att VA anläggningen skulle vara bristfällig pga en taskig konsult.

-att Elin Solvang vid ett möte på Lantmäteriets lokaler klargjorde att planavdelningen (Strömstads kommuns plankontor) inte hade något emot att "golfbaneberget" hade en egen samfällighet för vägar etc.

-att det inte finns ett godkännande av dagvattenfrågan. Förlåt men vi har i diskussioner

-att kunna förutse en sådan krånglig vägförening har ingen inblandad part kunna drömma om därför finns all anledning att förändra de som först planerats.

-att slitage kostnaderna som krävs är helt orimliga skall Tingsrätten avgöra.

-att anslutningsavgiften är 4-6 gånger högre än andra exploatörer i Sverige betalr är helt orimlig.
Även vägföreningen i Kebal får väl hålla sig till de regler som gäller och baserade på verkligheten.

Kebals vägförening

2012-01-21

Till Lantmäterimyndigheten

Strömstad

Lantmäteriet
Ink. 2012 -01- 23
Dnr:.....

Ärendenummer O074725

Kebals vägförenings styrelse hemställer om skriftligt svar snarast från myndigheten med anledning av föreningens brev daterat 2012-01-12, skrivelse och sakframställning.

Styrelsen informerar härmed myndigheten om att Åke B Lindström den 8 januari 2012 med omedelbar verkan avgått som föreningens ordförande. Resten av styrelsen, dels ordinarie dels suppleanter, kvarstår.

Styrelsen begär att få ta del av, erhålla kopior på, ansökningar och underlag enligt Lantmäteriets kallelse 2011-12-16

Pkt 1 Ansökan från Palmblad Fastighetsutveckling Ab om inrättande av

Pkt 2 Inträde för Kebal 2:224-235 i gemensamhetsanläggningen Kebal ga:2 och ersättning härför.

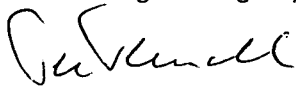
Pkt 5 Ansökan från Strömstads kommun om inträde i

Pkt 6 Ansökan från Strömstads golfklubb

Pkt 7 Ansvar och åtgärder för omhändertagande av dagvatten

Strömstad som ovan

Kebals vägförenings styrelse genom styrelsens sekreterare



Per Thorsell

Knektvägen 12 B, 196 30 Kungsängen

073-8181975

Följebrev mm

2012-01-25

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Kebals vägförening

C/o Per Thorsell

Knektvägen 12 B

196 30 Kungsängen

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235
Omprovning av Kecal ga:2 (Kebals vägförening)

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Bifogas Översänder enl begäran kopia av ansökningshandlingar (och även kopia av protokollen i ärendet).

Er inläga

Ang ifrågasatt behov av sammanträde.

Styrelsen för Kebals vägförening företräder inte medlemmarna i frågan om ändring av gemensamhetsanläggningens omfattning. Detta gäller oavsett om föreningen vid stämma beslutat om att inte ansöka om utökning av Kecal ga:2.

Sammanträde är ett rationellt sätt att hantera sakägarna när det är frågan om så många och det inte är praktiskt möjligt med skriftliga överenskommelser.

Sammanträdet fyller också en funktion för att informera medlemmarna i Kebals vägförening i alla de frågor som omfattas av pågående lantmäteriförrättning, även sådan där behöriga parter ingår/ingått bindande överenskommelser.

Överenskommelser

Exploateringsavtalet, Letter of Intent mm har återopats i förrättningen i ett tidigt skede. Exploatören har meddelat en motstridig uppfattning både i ersättningsfrågan enl "Letter of Intent" och huvudmannaskapet för vägar/grönområde inom det nya planområdet.

I de frågor som det fortsatt föreligger oenighet kommer Lantmäteriet att ta slutlig ställning i ett beslut i enlighet med de bestämmelser som gäller för resp fråga. Allt vad som återopats skriftligen och muntligen vid sammanträden eller på annat sätt till stöd för sakägarnas mening utgör det underlag som ligger till grund för lantmäteriets beslut.

Något ställningstagande till giltigheten eller godkännande av återopade avtal i förväg görs inte där oenighet föreligger om en överenskommelse är bindande eller inte.

Beredning av div frågor

Jag hade hoppats på en träff med styrelsen och resp berörda för beredning av frågan om ansökan om ändring av andelstalet för golfklubben och

dagvattenfrågan före sammanträdet den 5/2. Har i dag fått besked om att diskussioner pågår med golfklubben om ev ändring av andelstalet och att golfklubben tillsatt en grupp som skyndsamt skall redovisa förslag till dagvattenlösning inom golfbanan.

Även om det inte föreligger färdiga förslag/överenskommelser i dessa båda frågor finns ingen anledning att ställa in sammanträdet.

Mvh



Underrättelse mm

2012-01-25

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Palmblad fastighetsutveckling i

Strömstad AB

Delsjövägen 5 B

412 66 Göteborg

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235
Omprövning av Kecal ga:2 (Kecals vägförening)

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Bifogas

Översänder inlaga från Kecal vägförening för kännedom.

Jag hade hoppats på en träff för beredning av frågan om dels ansökan om ändring av andelstalet för golfklubben dels hanteringen av dagvattnet genom golfplaneområdet före sammanträdet den 5 men det kanske blir svårt nu när Åke avgått.

Oavsett detta avser jag hålla sammanträdet. Om inte annat så är det ett tillfälle som bör utnyttjas för att informera medlemmarna i Kecal vägförening om de frågor som omfattas av pågående lantmäteriförrättning och ge besked om den fortsatta handläggningen. Det kan ju också finnas synpunkter från medlemmarna som kan vara bra för parterna inkl styrelsen i vägföreningen att känna till inför överläggningar om olika lösningar och slutliga förslag till beslut.

Synpunkter

Som framgått tidigare och i bif inlaga återopas i förrättningen exploateringsavtalet, letter of Intent mm. Palmblad fastighetsutveckling i Std AB har genom dig under hand framställt motstridiga yrkanden och bl.a angett att "letter of intent" inte utgör en överenskommelse som kan läggas till grund för beslut om ersättning i lantmäteriförrättningen mm.

Det vore bra om bolaget, såvida man fortsatt motsätter sig de av Kecal vägförenings framställda yrkanden om ersättning, huvudmannaskapet för vägar och grönområde mm, redovisar skälen härför skriftligt (att ingångna överenskommelser inte skulle vara bindande?). Yrkanden och synpunkter vid sammanträdet kommer naturligtvis oavsett skriftlig sammanfattning av era ståndpunkter och skäl att nedtecknas och redovisas av mig i protokollet.

Mvh



Fastighet	Ägare	Ombud
KEBAL 2:200	HELENA SIEVARDSSON	VARPETERSEN
- - 2:215	Bengt Hagtvedt	Ther Fiske
- - 2:215	Therese A. Hagtvedt	Ther Fiske
- - 2:210	Björn Dirdal	Ther Fiske
- - 2:210	Berit Gillesen	Ther Fiske
- - 2:210	Erik Bye	Ther Fiske
- - 2:210	Torill Bye	Ther Fiske
- - 2:211	Anna Dønnerstad	Ther Fiske
- - 2:213	Vivi Fiske	Ther Fiske
- - 2:213	Thor Fiske	Ther Fiske
- - 2:199	Mona S. Kristiansen	
KEBAL 2:228	Kari Holmval	
KEBAL 2:228	Hennik Holmval	
	Dag Palmkvist	
KEBAL 2:140	demant Demant	
" 2:124	Britt Augustesen	
" 2:50	Bengt Olsson	
KEBAL 2:229	Ulrika Tibblin	Ther Fiske
- - -	Torje Tollefsen	
KEBAL 1:104	Fredrik Asztely	
KEBAL 1:58	Sundell	F. Asztely
KEBAL 2:135	O. Martindahl	
KEBAL 2:141	Peter Lundin	Elisabeth Lundin
KEBAL 2:141	Ann Christin Lundin	Elisabeth Lundin
KEBAL 2:134	Ake B Lindström	
KEBAL 2:134	Elisabeth Lindström	Ake B Lindström
KEBAL 2:44	Anna & Arne	
KEBAL 2:135	Göran Martindahl	

Fastighet	Ägare	Ombud
Strömlads kommun	Ulf Gustafsson	
- " -	Lars Strandlund	X
Kabal 2:8	Monica Enlsson	
KEBAL 2-70	Bom Erik Lidsläg	
KEBAL 2:2??	JORHEL ^{BÄTT MÅNÅ} NORDA. ALSEN	
- " - 2:215	JANE KEITH LUNDBERG	
KEBAL 1:92	PER THORSELL	X
- " -	VNO JAKOBSSON	X
KEBAL 1 VF	- " -	X
Kabal 1:92	Gunnar Thorsell	
- " - 2:39	Evelin Högberg	
- " - 2:40	Bengt Högberg	X eul. frukt
2:154	Margit Wäpling	X - " -
KEBAL 2:79	Olof Enger mfl	X - " -
KEBAL 2:67	Anne Gerd Kvastrud	X - " -
KEBAL 266	Vibeke Vestgård	X - " -
- " - 1:47	Carl Jonas Ekström	X - " -
- " - 1:47	Louise Ekström	X - " -
- " - 268	Liv Rukin	
Kabal 2:120	Christer Adolfsson/ blomma Adolfsson	
Kabal 2:119	Inger Åkesson	X eul. fullmakt
Kabal 2:158	Ulf Hernestam mfl	X - " -
Kabal 2:155	Lars-Erik Johansson	X - " -
Kabal 2:122	Gunnar Kvarme	X - " -
Svingrugen 28	Hedga Stein Nyhus	
Kabal 2:27	Eva Karlgren	
- " -	Bengt Karlgren	X ENK. FULLMAKT
Kabal 1:40	THOMAS SKOLSVIK	

Fastighet	Ägare	Ombud
KEBAL 2:143	Steffan Rothelius	Glenn Martha Dahl
KEBAL 2:143	Anna Trögen	Glenn Martindahl
Kebal 1:93	Per Chr Nielsen	
Kebal 2:57	Janicke Hartman	Per Chr. Nielsen
Kebal 2:206	ELLEN FREDBERG	Ellen Fredberg
Kebal 1:95	Karin Wilmans Palmblad	Karin Wilmans Palmblad
Kebal 1:36	Kerstin Georgsson	Kerstin Georgsson
KEBAL 2:118	CATHERINE SOLBERG	
KEBAL 1:117	Paul & Fagersand	
Kebal 2:90	Elisabeth Tyssklind	Lars Tyssklind
Kebal 2:62	Lars Werner	Asa Werner
Kebal 1:4	Sylvia Karlsson	Stellan Meyer
Kebal 1:87	Eva Lammé Lindholm	
Kebal 1:86	-11-	
Kebal 2:54	Karin Heidenreich	
Kebal 2:83	Torild Heidenreich	Karin Heidenreich
Kebal 1:118	Lars Lihlén	Karin Heidenreich
Kebal 2:88	Barbro Garbrant	Karin Heidenreich
Kebal 2:104	Per Stenhammar / Ellen Björkstén	Per Stenhammar
" 2:98	Georg Hege Møllhøj	Per Stenhammar
2:242	Arnhold Utvik	Per Stenhammar
2:114	Rach. Eriksen	Per Stenhammar
2:110	Thor Brekken	Per Stenhammar
2:99	Knut Elde	Per Stenhammar
2:241	Gunnar Sæberg	Per Stenhammar
2:244	Jan Erik Lund / Laila B.	Per Stenhammar
2:117	J. Ljung-Olsen	Per Stenhammar
2:237	Tove Larsson	Per Stenhammar

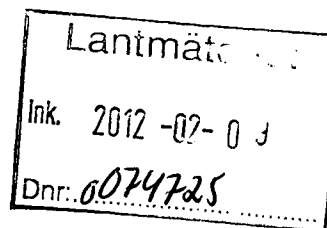
[illegible]

Kebals vägförening

2012-02-08

Till Lantmäterimyndigheten

Strömstad



Kebals vägförenings sammanfattning av föreningens underlag och avtal för föreningens yrkanden vid Lantmäterimyndighetens förrättning rörande Golfbaneberget, fastigheterna Kebal 2:223 och 2:224-235, inträde/utökning av Kebal ga:2.

Enligt detaljplan för del av Kebal 2:97, numera 2:223, Golfbaneberget och inklusive Exploateringsavtal undertecknat 3 januari 2008 anges hur genomförandet av exploateringen skall ske och hur gemensamhetsanläggning skall inrättas.

I Anläggningslagen § 9 anges " Inom område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser får en gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras." .

Samrådsredogörelse, Detaljplan för del av Kebal 2:97:

Inför beslut om detaljplan för del av Kebal 2:97, numera Kebal 2:223 anges i samrådsredogörelse från 2006-11-27

Inkomna synpunkter

från Lantmäteriet anges: Lantmäteriet anser att genomförandebeskrivningen lämnar ett flertal frågor obesvarade

- Köpeavtalet, status och giltighet
- Överlämnande till Kebals vägförening, omprövning av Kebal ga:2, initiativ, kostnader, alternativa lösningar
- VA-anläggningen överlämnas, ledningsrätt, initiativ, kostnader
- Exploateringsavtal. Lantmäteriet konstaterar att i en del av ovanstående frågor kan exploateringsavtalet utgöra genomförandeinstrument. Genom att ta del av avtalsförslaget kan Lantmäteriet förstå kommunens plan för genomförandet och lämna relevanta synpunkter på dessa delar av genomförandet

Kommunens kommentar. Genomförande beskrivningen ska kompletteras innan utställning. Ett exploateringsavtal ska upprättas för planen och synpunkterna på detta överlämnas till Tekniska förvaltningen som upprättar detta avtal.

Tekniska förvaltningen, Ulf Karlsson. I genomförandebeskrivningen bör framgå att Kebals vägförening även ska ta över drift och underhåll för dagvattenledningssystemet.

Detaljplan för del av Kebal 2:97, numera 2:223:

I den lagakraftvunna detaljplanen för del av Kebal 2:97, antagen av kommunfullmäktige 2007-09-13 och lagakraftvunnen 2007-10-13 anges i

Ansvarsfördelning:

Särskilt exploateringsavtal skall tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen kan antas. I detta avtal kommer exploatörens skyldigheter i samband med plangenomförandet att närmare preciseras. Exploatören skall ansvara för planens genomförande i dess helhet och härvid också stå för samtliga kostnader förknippade härmed. Så snart vägarna och dagvattenledningssystemet inom området är färdigställda skall exploatören ta initiativ till att dessa och övrig platsmark genom lantmäteriförrättning överlämnas till Kebals vägförening (Kebal GA:2) för framtida skötsel och underhåll. Exploatören skall härvid svara för förrättningskostnaderna.

Vatten- och avloppsanläggningen inom området skall efter färdigställandet överlämnas till kommunen.

Gatubelysningen inom området överlämnas efter färdigställandet för drift till en särskild gemensamhetsanläggning

Avtal:

Exploateringsavtal skall upprättas mellan exploatören och kommunen. Genomförandet, ansvarsfördelningen, standardfrågor och exploatörens ekonomiska åtaganden skall regleras i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor:

Exploatören skall initiera särskild lantmäteriförrättning i syfte att överlämna vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar till Kebals vägförening.

Exploateringsavtal för Kebal 2:223 undertecknad 3 januari 2008:

§ 2 att Strömstad kommunfullmäktige godkänner detta avtal att om inte detta sker är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon part.

§ 3 Exploateringsområdets användning är reglerat i detaljplan.

§ 4 Exploatören skall ansöka om samt stå för alla kostnader i samband med den aktuella fastighetsbildningen samt förrättningen som görs i samband med överlämnandet av vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar till Kebals vägförening. För belysningsanläggningen bildas särskild gemensamhetsanläggning.

§ 5 Kommunen ansöker om ledningsrättsförrättning vilken exploatören betalar.

§ 6 Innan byggstart skall synpunkter från Kebals vägförening inhämtas.

§ 9 Exploatören skall inkomma med utredning och redovisa omhändertagandet av dagvattnet dels inom och utom planområdet hela vägen ut till recipient. Dagvatten får inom exploateringsområdet ej omhändertagas i öppna diken. Dränerings- och dagvatten får ej anslutas till spillvattenavloppsledningen.

§ 10 Exploatören skall inom exploateringsområdet projektera, utföra och bekosta: 1. Vägar 2. Vatten- och spillvattenavloppsledningar.....

§ 11 Tidplan för genomförandet enligt detta avtal skall överlämnas till kommunen tre veckor före igångsättning av arbetena

§ 13 Kommunen äger rätt att utöva den kontroll över anläggningsarbeten som kan anses vara nödvändiga under genomförandetiden. Exploatören ersätter kommunen för kontrollkostnaderna.

§ 14 Exploatören skall gentemot kommunen och samfällighets-/vägföreningen ha en garantitid på två år på de i § 10 angivna anläggningsarbetena räknat från godkänt slutbesiktingsdatum.

§ 17 Exploatören förbinder sig att vid försäljning av fastigheter inom området i köpehandling intaga bestämmelser enligt vilka köparna erinras om: bl.a skyldighet att till samfällighetsförening erlagga avgifter för vägar mm,

§ 19 Detta avtal gäller fem år från datum för undertecknandet. Efter avtalstidens slut skall avtalet omförhandlas.

Boverkets anvisningar för vilka Lantmäteriet ansvarar

Angående exploateringsavtal anger Boverket och Lantmäteriet bl.a följande: "exploatör, kan efter beslut av länsstyrelsen kommun och exploatör kan också träffa ett avtal med samma innebörd och därmed slippa ansöka om länsstyrelsens prövning och beslut bestämmelserna om skyldighet att utan ersättning upplåta och avstå mark utan ersättning gör det möjligt att träffa avtal med exploatören och sedan överlämnar dem till kommunen eller till den samfällighetsförening som normalt är huvudman när kommunen inte är det. Det är även vanligt att exploatören i avtalet tar på sig att ansöka om och bekosta den lantmåteriförrättning som är nödvändig".

Rättsfall

Kebals vägförening åberopar ovan angivna handlingar och tidigare ingivet rättsfall, Göta hovrätts dom i mål nr Ö 123-08 från 2009, till stöd för att kommunens Exploateringsavtal med Exploatören och kommunens Detaljplan för 2:223 är bindande för exploatören även gentemot Kebals vägförening, tredje man.

Bindande överenskommelse i köpeavtal med bilaga, kontexten av avtalen

Kebals vägförening har ingivit och åberopat köpeavtal mellan Strömstad Golfklubb och Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB, samt bilaga till detta avtal en överenskommelse om inträde i Kebals vägförening med angivande av inträdesavgift till Kebals vägförening för varje tomt inom exploateringsområdet med 40.000 kr per fastighet. Dessa båda avtal, köpeavtal och letter of intent, har Uddevalla tingsrätt konstaterat är bindande avtal för exploatören Dag Palmblad med bolag.

Tidigare lagakraftvunnet förrättningsbeslut

Vidare åberopar Kebals vägföreningen att Lantmäterimyndighetens lagakraftvunna överenskommelse om andel i gemensamhetsanläggning från 2008-02-05, Ärendenummer O073623, är ett enligt föreningens mening prejudicerande beslut av Lantmäterimyndigheten om 40.000 kr i inträde för fastighet i Kebals vägförening.

Vägföreningens årsmötesbeslut

Kebals vägförenings årsmöte 2010-04-10 beslutade att ansöka om utökning av Kebal ga:2, Kebals vägförening, med fastigheterna Kebal 2:223 samt de från denna fastighet avstyckade tomterna/fastigheterna Kebal 2:224-235. Inträdesavgift om 40.000 kr per fastighet har Kebals vägförenings årsmöte 2007 fattat beslut om. Handlingarna ingivna tidigare.

Kebals vägförenings yrkanden i sammandrag till Lantmäterimyndigheten

Kebals vägförening åberopar det ovan angivna till stöd för att Lantmäterimyndigheten i sitt förrättningsbeslut är bundet vid ovan åberopade skriftliga förutsättningar och skriftliga avtal rörande planområdet Kebal 2:223, vid inrättande/utökning av gemensamhetsanläggning och förvaltning av densamma, vid beslut om inträdesavgifter i Kebal ga:2 för de nytillkommande 12 fastigheterna på planområdet.

Kungsängen 2012-02-08

Styrelsen för Kebals vägförening



Per Thorsell, vice ordförande

Och sakägare KEBAL 1:92

Lantmäteriet

Ink. 2012 -02- 13

Dnr:.....

Till Lantmäteriet, Södra Hamngatan 4, 452 30 Strömstad.

Yttrande från fastighetsägare på del av "Kebal 2:97 i detaljplan av 2007-10-13" angående ansökningar om inrättande av marksamfällighet och gemensamhetsanläggningar för detaljplaneområdet som omfattar fastigheterna Kebal 2:223 samt 2:224-235.

Bakgrund och referenser

Närvarande fastighetsägare till Kebal 2:223 samt 2:224-235 kallades vid lantmäterimötet på Strömstads Golfklubb 2002-02-05 till ett lantmäterimöte 2012-02-06 för bildande av en samfällighetsförening för "golfbaneberget." Denna skall preliminärt omfatta mark och belysning, eventuell ytterligare omfattning beslutas senare av lantmäteriet. Namnet Utsiktsberget föreslås då vägarna i området är benämnda Utsiktsvägen och Urbergsvägen.

I yttrandet nedan refereras till frågeställningar och diskussion vid lantmäterimötet 2012-02-05 med alla intressenter, lantmäterimötet 2012-02-06 med fastighetsägare på detaljplaneområdet Kebal 2:223 m fl. De dokument vi erhöll vid lantmäterimötet 2012-01-06 har studerats; Letter of intent (LOI) mellan vägföreningen Kebal GA2 och Strömstad golfklubb, samhörande köpekontrakt, relevant del av exploateringsavtalet för området, lantmäteriets utlåtande om ersättning 2009-09-16 O074725 samt vägföreningen Kebal GA2's skrivelse till lantmäteriet 2009-11-19 om utlåandet O074725. Dessa dokument var nya för oss fastighetsägare utöver del av exploateringsavtalet som vi erhållit av exploatören tidigare som del av köpeavtalet.

I efterföljande möte mellan vägföreningens Kebal GA2's ordförande Per Thorsell och Torkel Norda har erhållits ytterligare dokumentation: vägföreningens skrivelse till lantmäteriet 2012-01-12 som summerar ärendet med bilagor, bl.a. Miljö och byggförvaltningens yttrande 2009-02-13 MBN/2009-0017 angående "Inrättande av gemensamhetsanläggning mm berörande Kebal 2:223 m.fl. samt Kebal GA2" samt Uddevalla Tingsrätts dom 2011-11-01 angående förslitningsavgifter. Dessa senare dokument ändrar inte vår inställning i sak utan ger ytterligare stöd för vår uppfattning. Diskussionen med Per Thorsell var öppen och saklig och tydliggjorde sammantaget vad vägföreningen och de nya fastighetsägarna inte är överens om. Det är det sista stycket i LOI samt att vi har synpunkter på värderingen som skall stödja anslutningsavgiftens storlek, även om betalningen av denna är en sak mellan vägföreningen och exploatören. Torkel Norda har även pratat med Strömstad golfklubbs ordförande Allan Josefsson samt exploatören Dag Palmblad angående tillkomsten av LOI,

samt med Allan Josefsson angående pågående förhandling med vägföreningen, möjligt utträde och alternativ vägdragning till golfklubben.

Mot ovanstående bakgrund har detta yttrande formulerats vilket är en verifiering och komplettering av de åsikter och överväganden som fastighetsägarna samfällt framförde vid mötet 2012-02-06, liksom något mer kortfattat vid mötet 2012-02-05.

Yttrande

Vår vilja är att en Samfällighet Utsiktsberget bildas omfattande marksamfällighet och gemensamhetsanläggningar allteftersom området blir färdigställt och godkänt och som innehåller nedanstående punkter, vilka därmed inte införlivas i vägföreningen Kebal GA2:

1. Kebal 2:223, äganderätt gemensam mark
2. Kebal 2:223, gemensamma anlagda vägar inom området, Utsiktsvägen och Urbergsvägen, exklusive tomtinfarter. Vägarna är asfalterade.
3. Kebal 2:223, dagvattenanläggningar på gemensam mark
4. Kebal 2:223, skötsel av gemensam naturmark
5. Kebal 2:223, anläggning vägbelysning på gemensam mark
6. Kebal 2:223, nedlagda rör för senare installation av fiber för kommunikation
7. Om nya anordningar anläggs inom det gemensamma området 2:223, såsom lekplats, fiberinstallation mm så skall dessa också ingå i anläggningen.

Samfälligheten skall ej omfatta:

8. Kebal 2:223, anläggning av vatten och avloppsledningar på gemensam mark då dessa skall övertagas av kommunen efter prövad och godkänd anläggning.

Relation till Kebals Vägförening GA2

9. Fastigheterna 2:224-235 ansluts till Kebals vägförening GA2 individuellt, för att få tillträde till vägnätet. Omfattningen av tillkommande trafik är bedömd i detaljplanen. Andelstalet sätts till en bråkdel av 1 beroende på fördelning av samfällighetsinnehållet mellan Utsiktsberget och Kebals Vägförening GA2, maximalt till 1.

Övergripande motiv och argument för ovanstående:

- a) Fastigheterna ingår i en sammanhängande detaljplan och med gemensamma krav på områdets utformning och tekniska lösningar.
- b) Denna detaljplan skiljer sig i väsentliga stycken från den/de som gäller för resten av Kebalområdet varför en egen samfällighet är lämplig och underlättar för alla parter.
- c) Genom köpet av tomterna har fastighetsägarna 2:224-235 köpt det gemensamma området och betalat för investeringen i de gemensamma anläggningarna. Vi kan inte se annat än att vi därigenom gemensamt äger dessa. Inga restriktioner i detta avseende framgår av kommunens detaljplan, våra köpeavtal eller lagfarter.
- d) Att de av fastighetsägarna 2:224-235 betalda markområdet, dess utnyttjande, samt gjorda anläggningar utan ersättning skall överlämnas till annan förening med andra fastighetsägare är orimligt och bör kunna bestridas.
 - I Lantmäteriets "Utlåtande om ersättning," ärende O074725, framkommer att Anläggningslagen (Al) reglerar hur värden skall beräknas vid inträde och utträde i samfälligheter. Det måste naturligt också gälla vid utvidgning eller sammanslagning av samfällighetsområden.
- e) Det mellan kommunen och Palmblad upprättade exploateringsavtalets paragraf 4 om överlämnande till Kebals vägförening säger inget om värdering av tillgångar och antyder på inget sätt att det skall ske på annat sätt än enligt svensk lag om bildande eller inträde i en vägförening. Det vore främmande att antaga att kommunen avser något annat än att gällande lag, i det här fallet Anläggningslagen, skall tillämpas vid överlämningen.
- f) Först vid lantmäterisammanträdet 2012-02-06 har vi fått ta del av det Letter-of-intent (LOI eller avsiktsförklaring), som upprättats mellan Kebals vägförening GA2 och Golfklubben och som vi hela tiden hört att värderingarna i avsiktsförklaringen bestrids av exploatören. Vi har före lantmäterimötena inte haft anledning att fördjupa oss i detta då exploatören också sagt att berörda kostnader skall erläggas av denne, vilket också framgår av exploateringsavtalet.
 - Efter att ha talat med golfklubben och exploatören har vi förstått att nämnda LOI kommit till i stor hast och som en nästan rent administrativ åtgärd för att möjliggöra styckning. Ett krav vi inte kan förstå var nödvändigt vid den tidpunkten.
 - Det framgår av DOM 2011-11-01 i Uddevalla Tingsrätt i intervju med Håkan Bergqvist, golfklubbens representant i vägföreningen Kebal GA2's styrelse, att LOI avsåg "under vilka villkor nya tomter skulle kunna bli medlemmar i föreningen, främst med avseende på anslutningsavgifter och slitageavgifter."

- Det sista stycket i LOI har uppenbart inte tillmätts någon särskild ekonomisk betydelse i sammanhanget, är otydligt formulerat och måste logiskt sett med tanke på vägföreningens stadgar och verksamhet avse ett skötselansvar på motsvarande sätt som för vägföreningens stadga för andra områden. I annat fall framstår det som ett försök att smyga till sig ekonomiska fördelar på exploatörens och framtida fastighetsägares bekostnad genom att utnyttja en beroendeställning vid fastighetsbildningen och senare påtvingad anslutning till vägföreningen.
 - Såsom LOI har framkommit, med tanke på vägföreningens verksamhet och stadgar samt lagen om samfälligheter, speciellt vägföreningar, samt Anläggningslagen anser vi att det sista stycket i LOI skall sakna betydelse i sammanhanget.
 - Vi noterar också att Miljö- och byggförvaltningen i yttrande 2009-02-13 till Lantmäterimyndigheten med kopia till Kebals vägförening stöder en av lantmäteriet föreslagen ändring av beslutstexten från "skall vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar överlämnas till Kebals vägförening" till "skall vägar, övrig allmän plats och dagvattenledningar införlivas i Kebals vägförening." Vi tolkar förändringen till ordet "införlivas" som att detta skall ske efter sedvanlig värdering enligt anläggningslagen.
- g) Vi uppfattar att Kebals vägförening redan idag är så stor och komplex att den har svårt att fungera på ett effektivt sätt för medlemmarna. Vid nyframtagen skötselplan konstaterar vägföreningen detta själv och inrättar sex naturliga underområden som skall skötas av valda ledningsgrupper bland berörda fastigheter i skötselområdena. Vi ser inga skäl till att Kebals vägförenings komplexitet skall ökas ytterligare med vårt område.
- h) Vi vill inte tvingas in i en förening där vi inte kan förstå bevekelsegrunderna till Kebal GA2's yrkande att Kebal GA2 skall "utökas med vägar, naturmark och dagvattenledningar inom exploateringsfastigheten Kebal 2:223 ("Palmlads planområde")." Vår analys på respektive punkt nedan visar att Kebals vägförening inte har något att tillföra det nya området. Dessutom, på lantmäterimötena har vi inte uppfattat några tydliga motiv eller uttalade önskemål om att vägföreningen skall utvidgas avseende exploateringsområdets installationer, tvärtom höjdes röster mot detta från fastighetsägare inom Kebals vägförening. Det tydligt uttalade kravet är det ekonomiska villkoret enligt LOI för anslutning så att de nya fastighetsägarna skall kunna komma till och från de egna fastigheterna via vägföreningens vägar. Ett annat skäl som nämndes 2012-02-05 är om samplanering av vinterskötsel av vägarna, vilket enkelt kan ske ändå. Vinterväghållningen sköts dessutom, enligt senare framkommen uppgift, av kommunen, varvid det argumentet faller.

- i) På lantmäterimötet 2012-02-05 framkom att Golfklubben har möjlighet till och som alternativ överväger att utträda ur Kebals vägförening GA2 samt då inrätta en annan infartsväg, förhandlingar pågår om klubbens andelstal och driftskostnader. På motsvarande sätt måste också fastighetsägarna 2:224-235 ha möjlighet att välja till vilken vägförening de vill ansluta, till exempel den nya vägen golfklubben då skulle anlägga. Det är inte en önskvärd utveckling men måste vara en demokratisk möjlighet.

Specifika motiv och argument för respektive punkt 1 till 8 ovan:

1. Kebal 2:223, äganderätt gemensam mark
 - a. Torde vara invändningsfritt. Ägs sammantaget av fastighetsägarna 2:224-235.
2. Kebal 2:223, gemensamma anlagda vägar inom området, Utsiktsvägen och Urbergsvägen, exklusive tomtinfarter. Vägarna är asfalterade. Dessa vägar är nyanlagda med modern standard till skillnad från de inom Kebals vägförening.
 - a. Utöver argumenten ovan kan noteras att om områdets vägar ingick i Kebal GA2 skulle de klassificeras som "Övriga vägar" för vilka gäller, enligt förrättning 2002-07-25, att "Standardförbättring utöver dagens nivå ingår inte i gemensamhetsanläggningen utan får bekostas av de som önskar åstadkomma förbättringen."
 - b. Därmed skulle Kebal GA2 inte tillföra någonting i sak till områdets planering och utveckling ("utförande") utan skulle enbart innebära en onödig komplikation avseende värdering och andelstal samt en beslutsomväg för fastighetsägarna 2:224-235.
 - c. Planering och genomförande av den förhållandevis ringa förekommande snöröjning, sandning och sandupptagning på vägarna kan enkelt skötas genom samplanering mellan den nya samfälligheten och Kebal GA2, ett vanligt förfaringssätt. Vinterväghållningen sköts dessutom, enligt uppgift, av kommunen.
3. Kebal 2:223, dagvattenanläggningar på gemensam mark.
 - a. Enligt uppgift från Dag Palmblad noteras att området är välplanerat avseende omhändertagande av dagvatten, enligt direktiv från tidigare ordförande i Byggnadsnämnden Sören Eriksson:
 - i. Ett gemensamt dagvattenförråd på 100 kubikmeter är anlagt i området

- ii. Vägbankar innehåller sprängsten som omhändertar dagvatten
 - iii. Sprängningar inom området har sannolikt orsakat sprickor i berget vilket omhändertar dagvatten
 - iv. Varje fastighetsägare har krav att anlägga dagvattenbrunn på tomten vid bebyggelse
- b. Enligt PM från SWECO 2011-04-26 (som erhållits av exploatören) i utredning med golfklubbens banchef är slutsatsen, med ovanstående åtgärder: "har dagvattenledning genom golfbanan tillräcklig kapacitet för att kunna avleda det dagvatten som kommer från Kebal 2:97", dvs. Kebal 2:223 och 2:224-235.
- c. Enligt utredning påverkas berört vattenflöde endast till 5 % av exploateringsområdet. Exploateringsområdet måste enligt ovan anses ha genomfört nödvändiga åtgärder.
- d. Vid lantmäterimötet 2012-02-05 uttalade flera fastighetsägare att det enligt egna observationer inte kunnat se något dagvatten komma från det nya området. Dagvattnet bör därför inte utgöra en belastning för någon annan fastighet och kan därför enkelt ingå i den nybildade samfälligheten.
- e. Eventuella krav från Golfklubben för att ytterligare åtgärda vattenflöden bör riktas mot vägföreningen Kebal GA2 och dess fastighetsägare.
4. Kebal 2:223, skötsel av gemensam naturmark
- a. Vi kan inte se några skötsel fördelar eller samordningsvinster med Kebal GA2 i detta avseende. Det finns inte så mycket att sköta på ett berg. Vägföreningen har heller inte haft någon skötsel av detta område tidigare.
 - b. Inom Kebal GA2 har man infört mindre skötselområden för att hantera problemet att det "är ett typiskt exempel på ett fritidshusområde som över tid har grott igen." I Kebal Ga2's antagna skötselplan kan läsas:
 - i. "För att kunna genomföra grönyteskötseln och underhållet rent praktiskt och organisatoriskt behöver området delas in i ansvarsområden. Det är omöjligt att organisera och administrera 254 fastighetsägare och ett område på 78 hektar. En indelning är gjord utifrån naturliga förutsättningar och storlek."
 - ii. "Varje skötselområde bör ha en liten och demokratiskt vald entusiastisk ledningsgrupp på 3-4 personer."
 - c. Samfälligheten Utsiktsberget utgör i sig ett naturligt skötselområde med en "liten och entusiastisk grupp fastighetsägare."

- d. Den användning av andra fastighetsägare, främst från Pölseviksvägen och Kuttervägen som omnämns i detaljplanen, av gångstigar och utsiktspunkt, bör utan hinder kunna fortsätta användas även med samfälligheten Utsiktsberget, t o m vid anläggning av den lekplats som finns med i detaljplanen.
 - e. Noteras bör också det som nämns i detaljplanen att "Planområdet i övrigt bedöms vara av mycket marginell betydelse när det gäller den övergripande friluftsstrukturen inom Seläterområdet."
5. Kebal 2:223, anläggning vägbelysning på gemensam mark
- a. Detaljplanen förutsätter att belysningen drivs av fastighetsägarna i området och är fastslaget i exploateringsavtalet.
 - b. Stadgarna för vägföreningen Kebal GA2 innehåller uttryckligen att vägbelysning ej ingår i samfällighetens uppdrag.
6. Kebal 2:223, nedlagda rör för senare installation av fiber för kommunikation
- a. Detta har redan gjorts av exploatören i det gemensamma området och bör erkännas i samfällighetsbildningen.
7. Om nya anordningar anläggs inom det gemensamma området 2:223, såsom lekplats, fiberinstallation mm så skall dessa också ingå i anläggningen.
- a. Kommunen, riksdag och regering driver på olika sätt frågan om tillgång till bredband över fiber till hushåll. Rör finns redan dragna i området för fiberanslutning. Det är upp till fastighetsägarna att besluta om fiberinstallation i dessa rör när det ges möjlighet till detta.

För att ej omfatta:

8. Kebal 2:223, anläggning av vatten och avloppsledningar på gemensam mark
- a. Detaljplanen och exploateringsavtal och avsikt är att vatten och avloppsledningar skall övertas av kommunen. Kommunen är kravställare och exploatören är leverantör i detta avseende.
 - b. Fastighetsägarna 2:224-235 är ej sakägare i detta utan förväntar sig att kommunen och exploatören löser frågan på ett tillfredsställande sätt inom avtalade garantiperioder så att framtida men ej uppstår för fastighetsägarna.

Vår syn på relation till Kebals Vägförening GA2 samt inträdes- och utträdeskostnader:

Vi inser att området måste anslutas till ett yttre vägnät och därmed i dagsläget anslutas till vägföreningen Kebal GA2. Anslutningsvillkoren måste dock vara rimliga och förenliga med lagstiftningen beträffande samfälligheter, vägföreningar och Anläggningslagen. Vi önskar inget annat än ett konstruktivt samarbete där fokus läggs på sakfrågor, balanserade bedömningar och effektivitet i förvaltningen vilket vi uppfattar som en samfällighets uppdrag. Vi önskar att detta kan ske utan kostsamma advokatombud.

Om Lantmäteriet finner att anläggningar på exploateringsområdets fastighet 2:223 skall införlivas med vägföreningen Kebal GA2 så anser vi att en värdering av dessa anläggningstillgångar skall göras som kommer fastighetsägarna 2:224-235 tillgodo. Som exempel har fastighetsägarna genom köpet av exploatören och enligt dennes uppgift investerat ca 2 MSEK för anläggning av vägarna vilket motsvarar ca 167 tusen kronor per fastighet av de 12, ett väsentligt värde.

Likaså uppfattar vi att vägföreningens anslutningskostnad, även om den skall betalas av exploatören, sannolikt är överskattad.

- a) 40 000 kr per fastighet i anslutningskostnad innebär i praktiken att anslutning av 12 nya fastigheter skulle finansiera administration och allt underhåll och utveckling av Kebal GA2 för övriga ca 240 medlemmar i nära 5 år enligt de historiska uppgifter vi kunnat se, vilket vi inte anser som rimligt. (480 000 delat med ca 100 000 kr som är den storleksordning fastighetsägarnas årliga medlemsavgift legat på).
- b) En rimlig princip är att nya fastigheter skall "köpa in sig" i upparbetade och relevanta fonder. Enligt Kebal GA2 redovisning är de sammanlagda fonderna värde ca 600 000 kr fördelat på ca 240 fastigheter eller ca 2 500 kr per fastighet. Den principen kan ses tillämpad på anda håll, genom sökning på internet.
- c) Mot den värdering av vägarna vägföreningen pekar på i skrivelse till Lantmäteriet 2009-11-19 kan invändningar göras
 - Vägföreningen Kebal GA2 hävdar enligt teoretisk beräkning att man för sex år sedan investerade 12 MSEK i nyproducering av asfaltsvägarna. Det borde vara lätt att i vägföreningens räkenskaper se hur mycket man de facto investerat i asfalteringen för sex år sedan.
 - Det teoretiska resonemanget för grusvägarna kan också ifrågasättas.
 - Även om det är intressant med höga anslutningskostnader för att få in pengar till föreningen är det inte säkert att det anförda beloppet verkligen ligger i medlemmarnas intresse. Samma belopp skulle då också gälla vid ett utträde från golfklubben, om ett sådant kom till stånd, varvid övriga medlemmar skulle behöva lösa ut golfklubben med cirka 40 000 kr per fastighet. Eftersom

det vid en anslutning till GA2 även kommer att gälla våra fastigheter anser vi att det är viktigt att fastställa en rimlig anslutningskostnad, oaktad att någon fastighet tidigare fått erlägga denna summa.

För fastighetsägarna i Kebal 2:228, 2:229, 2:231 samt fastigheterna 2:224-227, 2:232 genom



Torkel Norda

Lagfaren ägare av fastighet 2:231 med ½ andel.

Torkel Norda, Smultrongränd 19, 182 45 Enebyberg, 070-623 6020, torkel.norda@gmail.com

47c

Lenman Lennart

Från: Torkel Norda [torkel.norda@gmail.com]
Skickat: den 10 februari 2012 15:55
Till: Lenman Lennart
Ämne: Yttrande från fastighetsägare på Kebal 2:223-235 angående samfällighetsbildning mm
Bifogade filer: Yttrande ang samfällighet för Kebal 2 223 samt 2 224-235.docx

Lennart,

Stort tack för lantmäterimöten i söndags och måndags samt tillhörande diskussioner. Vi nya fastighetsägare har nu satt oss in i situationen så gott vi kunnat vilket ger oss bättre förståelse men också stöd för de åsikter vi samlat framförde i söndags och än mer tydligt i måndags.

Bifogat finns det yttrande vi vill göra till lantmäteriet inför kommande beslut om samfällighetsbildning samt anslutning till vägföreningen Kebal GA2. Det blir några sidor dessvärre. De två första sidorna innehåller bakgrund och vår vilja, de därefter innehåller först övergripande motiveringar, därefter specifika motiveringar per komponent i samfällighetsbildningen och avslutningsvis vår uppfattning om relationen till vägföreningen Kebal GA2.

Samtliga fastighetsägare som var med på mötet i måndags har till mig givit sitt uttryckliga stöd för skrivelsen. Jag är i kontakt med ytterligare fastighetsägare för att orientera dessa och fråga om deras uppfattning. Återkommer senare om det.

Fastighetsregistrets adress till Kebal 2:235's ägare Peter Brunell är felaktig, den är sex år gammal. Hans mailadress är peter@norstat.no.

Jag hoppas att skrivelsen skall vara självförklarande men svarar gärna på frågor.

Med vänlig hälsning
Torkel Norda

Lenman Lennart

Från: Torkel Norda [torkel.norda@gmail.com]
Skickat: den 11 februari 2012 08:40
Till: Lenman Lennart
Ämne: Re: Yttrande från fastighetsägare på Kebal 2:223-235 angående samfällighetsbildning mm
Bifogade filer: Yttrande ang samfällighet för Kebal 2 223 samt 2 224-235.docx

Hej igen,

var snäll använd denna bilaga istället och släng den gamla, OBS, de har samma filnamn. I denna nya bilaga har jag tagit bort den automatiska uppdateringen av datumet!

Hälsningar
Torkel

Den 10 februari 2012 15:54 skrev Torkel Norda <torkel.norda@gmail.com>:
Lennart,

Stort tack för lantmäterimöten i söndags och måndags samt tillhörande diskussioner. Vi nya fastighetsägare har nu satt oss in i situationen så gott vi kunnat vilket ger oss bättre förståelse men också stöd för de åsikter vi samlat framförde i söndags och än mer tydligt i måndags.

Bifogat finns det yttrande vi vill göra till lantmäteriet inför kommande beslut om samfällighetsbildning samt anslutning till vägföreningen Kebal GA2. Det blir några sidor dessvärre. De två första sidorna innehåller bakgrund och vår vilja, de därefter innehåller först övergripande motiveringar, därefter specifika motiveringar per komponent i samfällighetsbildningen och avslutningsvis vår uppfattning om relationen till vägföreningen Kebal GA2.

Samtliga fastighetsägare som var med på mötet i måndags har till mig givit sitt uttryckliga stöd för skrivelsen. Jag är i kontakt med ytterligare fastighetsägare för att orientera dessa och fråga om deras uppfattning. Återkommer senare om det.

Fastighetsregistrets adress till Kebal 2:235's ägare Peter Brunell är felaktig, den är sex år gammal. Hans mailadress är peter@norstat.no.

Jag hoppas att skrivelsen skall vara självförklarande men svarar gärna på frågor.

Med vänlig hälsning
Torkel Norda



Tekniska förvaltningen
Hamn- och anläggningsavdelningen

Avd. chef. Rolf Massleberg

Tel. 0526-19175

070-374 84 17

rolf.massleberg@stromstad.se

Skrivelse

2012-02-09

Lantmäteriet

Ink. 2012 -02- 13

Dnr:.....

1 (1)

Dnr:

48

En tillbakablick på anläggande av VA-ledningar i Kebalområdet.

Kebalområdet (K), se karta, var tidigare endast försett med s.k. sommarvattenledningar, alltså inga vatten- eller spillavloppsledningar på frostfritt djup. Vid en rundvandring i området i mitten av 80-talet upptäcktes en del oegentligheter i form av bl.a. tjuvkoppling på kommunens ledningsnät. I mitten av 80- talet åtgärdades detta genom att kommunen sanerade i gytret av sommarvattenledningar. Bl.a. lades nya ledningar ner i en del vägar på ett djup av c:a 25 cm.

I mitten av 90-talet beslutades att (K) skulle förses med permanenta VA-ledningar på frostfritt djup. Detta arbete startade 1997 och delades upp i etapper. Sista etappen blev klar 2005-2006. Vi höll parallellt på med saneringsarbeten av VA-ledningarna i centrala Strömstad samt på Koster, varför det emellanåt blev uppehåll i arbetena i (K); därför den utdragna tiden.

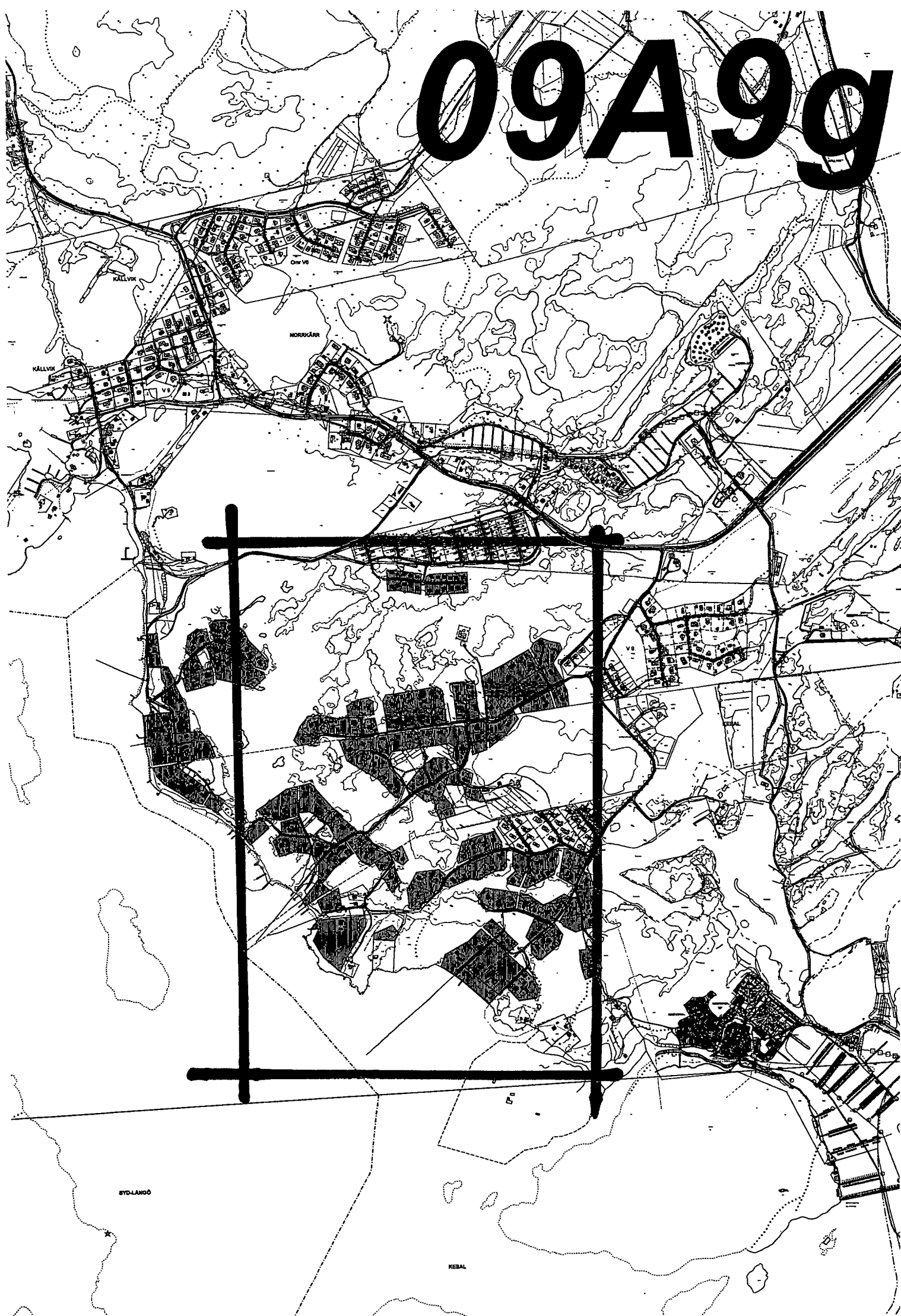
Vid våra återställningsarbeten har vi anlagt vägarna enligt vägverkets anvisningar när det gäller förstärkningslager, bärlager, grusslitlager, diken, trummor m.m. bl.a. med tanke på att vi måste komma fram med våra egna fordon för att kunna utföra underhållsarbeten på ledningar och pumpstationer men också för tillfredsställelsen att lämna ett gott arbete efter oss.

Vägstandarden innan vi startade våra VA-arbeten var väldigt låg med bl.a. igensatta trummor och diken, tjälskador m.m. så det har blivit en rejäl höjning av vägstandarden i de vägar kommunen har lagt VA-ledningar. Se bilder.

Rolf



09A9g







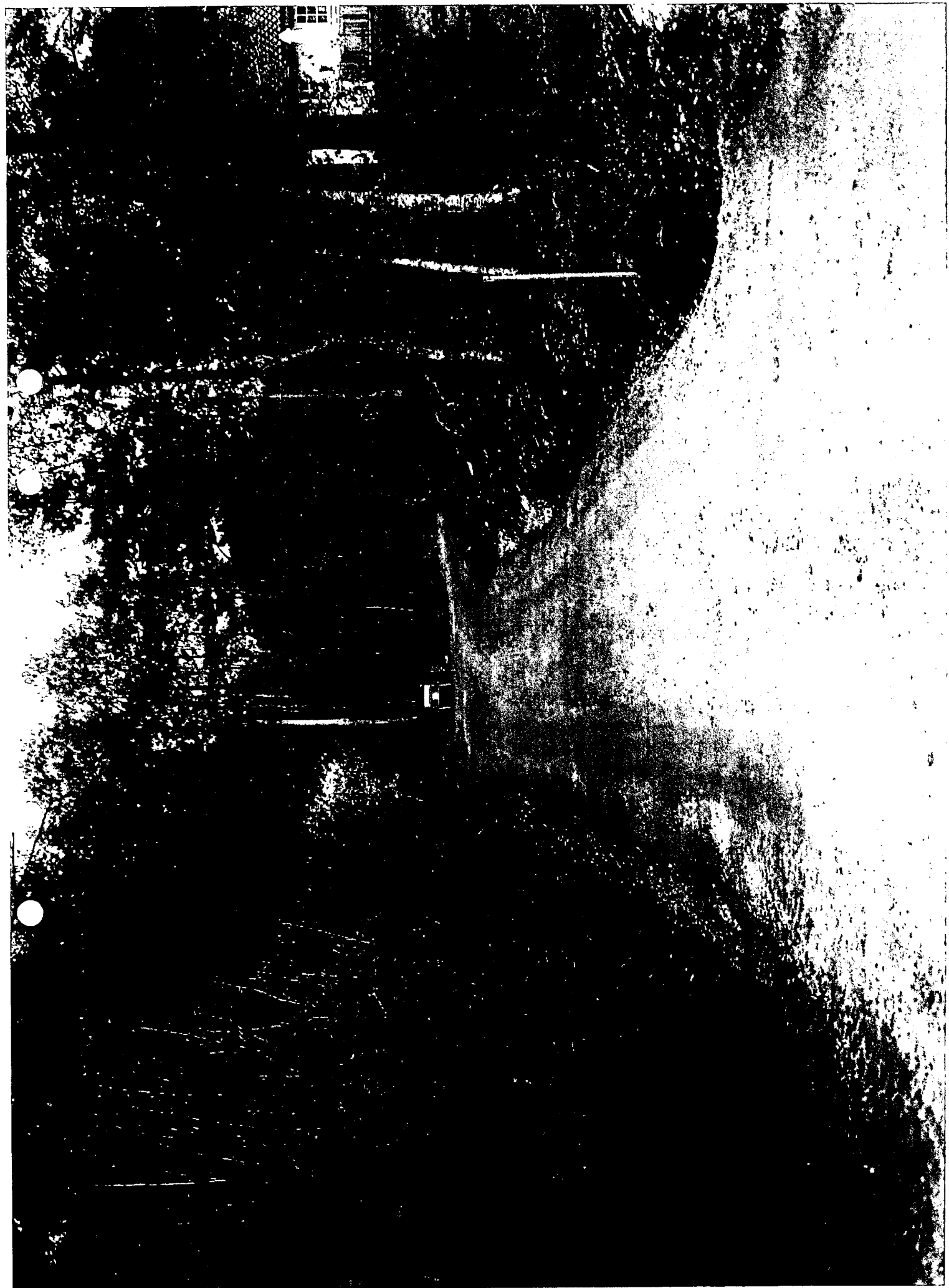
after

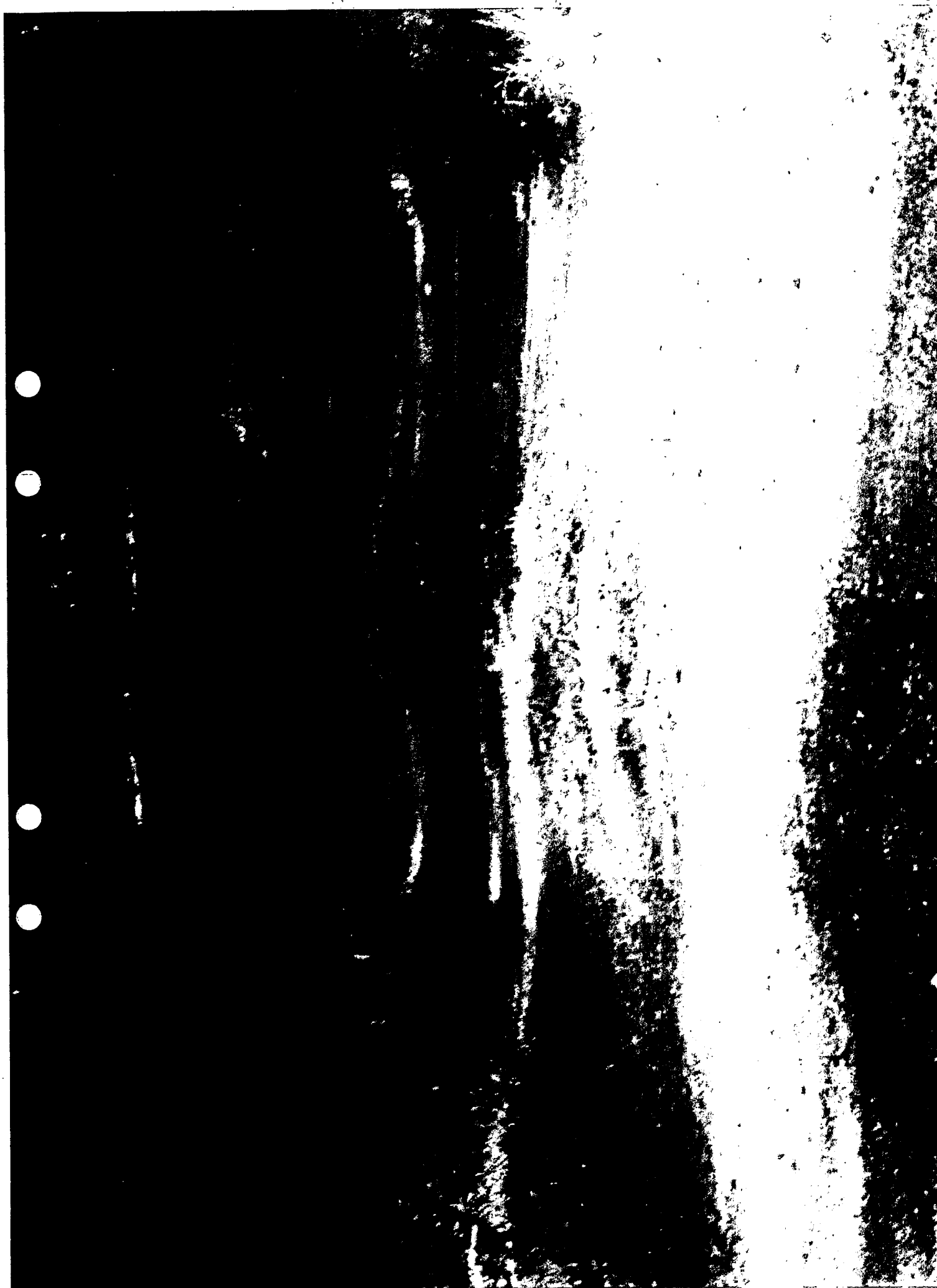




after









Lenman Lennart

Från: Dag Palmblad [palmblad@pfuab.se]

Skickat: den 17 februari 2012 16:01

Till: Lenman Lennart

Kopia: 'Torkel Norda'

Hej Lennart,

jag har varit i kontakt med Strömstads kommun och tekniska nämnden om ett förtydligande av Exploaterings avtalet. För ett par år sedan på Ditt kontor hade Elin Solvang samma tolkning av exploateringsavtalet som Tekniska kontoret nu gett uttryck för i en skrivning som blir ett tillägg till exploateringsavtalet mellan Strömstad Kommunen och PFU i Std. AB.

Jag har läst det och det finns all anledning av att avvakta detta dokument då det är ett av de grundläggande dokumenten i denna förrättning.

Jag har delgivit Torkel Norda detta nya förtydligande tillägget till exploateringsavtalet och han är av samma mening att vi borde avvakta ett beslut från kommunen i fråga.

Med vänlig hälsning

Dag Palmblad

Lenman Lennart

Från: Lenman Lennart**Skickat:** den 21 februari 2012 09:28**Till:** 'Stein O. Rukin'**Ämne:** SV: Kebal vägforening

Hej!

Jag får hänvisa till kommande beslut men vill bara ge följande kommentarer till er inläga;

Ang sammanträde

Att hålla sammanträde med sakägarna är föreskrivet i lag (Anläggningslagen m.fl). Vid sammanträdet har sakägarna blivit underrättade om förrättningen och de frågor (yrkanden/ansökningar) som inkommit och som berör sakägarna och de har då haft möjlighet komma med synpunkter. Har jag varit otydlig så beklagar jag detta.

Sammanträde hölls också för bildande av samfällighetsförening mm för Palmblads område - i den frågan är inte medlemmarna i Kebals vägförening sakägare och skall således inte medverka vid det mötet. Att vi sedan bestämmer att fortsätta det mötet nästa dag var alla som berördes av den saken överens om.

Ang avtal/överenskommelser

Det finns inget ställningstagande till de nämnda avtalen från lantmäteriets sida. Notera att avtalen är åberopade i förrättningen och utgör underlag i den prövning som skall ske. Som framgick vid mötet är parterna inte eniga om hur "Letter of Intent" skall tolkas. Jag har dock inte gjort något uttalande vad gäller giltigheten eller huruvida de är bindande eller inte för sakägarna. Däremot har avtalad ersättning ifrågasatts och jag har då att pröva huruvida den överenskomna ersättningen är i enlighet med de ersättningsbestämmelser som gäller vid inträde i gemensamhetsanläggning (37§, 39§ AL).

Noterar vad Ni här anför i avtalsfrågan. Det är i huvudsak inga nya uppgifter/synpunkter. De har också framförts av företrädarna för Kebals vägförening under handläggningen. Lantmäteriet kommer att ta ställning till ansökningarna/yrkandena i kommande beslut. Lantmäteriets beslut kan överklagas av sakägare som är missnöjd därmed.

Ang handläggningstiden mm

Förrättningen har delvis vilat i avvaktan på att anläggningarna skall färdigställas innan beslut meddelas. Det har inte varit någon oenighet om detta med företrädare för Kebals vägförening m.fl. De senaste 1,5 åren har i huvudsak ägnats åt dagvattenfrågan - den har varit tidsödande med krav på utredningar mm. Dagvattnet från planområdet är en lantmäterifråga som jag har att hantera i förrättningen.

Det är högst vanligt att förrättningar för inrättande av gemensamhetsanläggningar vid plangenomförande slutförs efter att anläggningarna färdigställts.

Ärendet innehåller också flera olika ansökningar som berör samma sakägarkrets. Den senaste, om ändring av golfklubbens andelstal i kebal ga:2, inkom bara några veckor före sammanträdet.

Fullmakt

Noterar att Stein Rukin inte är ägare/delägare i Kebal 2:68 och således inte sakägare i förrättningen. Fullmakter bör företes för den/de man för talan för.

mvh

Lennart Lenman
Lantmätare

Lantmäteriet Fastighetsbildning
Södra hamngatan 4
452 30 Strömstad
E-post: lennart.lenman@lm.se
Tel: 0526 68823
Mobil: 0702 658823
Fax: 0526 68829
www.lantmateriet.se

Från: Stein O. Rukin [mailto:srukin@online.no]

Skickat: den 20 februari 2012 21:22

Till: Lenman Lennart

Kopia: p.t@telia.com

Ämne: Kecal vägforening

Vi viser til møte 5 februar då.

I den sammenheng konstaterer vi at en rekke spørsmål ikke ble besvart fra din side men henvist til at du ville vurdere dette nærmere frem til 24 februar.

Tatt i betraktning av at møtet også var betegnet som et informasjonsmøte var informasjonen fra din side, utover en overheadplansje, lite opplysende.

Vi vedlegger som sakäger for Kecal 2:68 et sammendrag som nærmere redegjør for vår vurdering av saken.

Vi stiller oss forøvrig fortsatt undrende til ditt særmøte 5 feb. med kjøperne av tomter på Golfbaneberget og at det i samme særmøte ble innkalt til nytt møte etterfølgende dag for dannelse av en egen samfällighetsforening, og dette uten noen informasjon til øvrige sakägare!

En beslutning fra din side som ikke er i samsvar med forpliktende avtaler, domstolspraksis og sakens fakta for øvrig vil nødvendigvis måtte påklages. Det vil selvsagt også kunne være aktuelt å be overordnede myndighet å vurdere din opptreden i saken, en opptreden som etter vår oppfatning er høyst kritikkverdig.

Hva i all verden var poenget med å innkalle en rekke mennesker med til dels lang reiseveg til et møte hvor det virker som du for lengst hadde besluttet å fravike foreliggende avtaler og erstatte disse med løsninger som i realiteten representerer en ensidig revisjon av inngåtte avtaler i favør av Palmblad ?

Med hilsen

Liv og Stein Rukin m.fl.

Kecal 2:68 m.fl.

SAMMENDRAG – Golfbaneberget – Lantmäteriet- vägforeningen

5. februar 2012 innkalte Lantmäteriet ved Lenman til forretning hvor han anmodet de tilstedeværende å komme med synspunkter på hvorledes Golfbaneberget burde innlemmes i vägforeningen, hva som skulle betales og hvordan det skulle forholdes med VA og dagvatten. Også kjøpere av tomter på Golfbaneberget var innkalt til møtet.

SAKEN ER SOM FØLGER

Det foreligger avtaler mellom partene – Palmblad/ekspløatør/golfklubben/vägforeningen og kommunen som i detalj beskriver hvordan alle de spørsmål som ble reist under møtet skal løses.

Det dreier seg om letter of intent fra 12.11 2007 mellom Golfklubben (som solgte området) og Vägforeningen. Avtalen er tiltrådt av Palmblad (som kjøpte området og som i dag videreselger tomter) 16.11 2007. Denne avtalen forutsetter at området og derved fremtidige tomtekjøpere skal være medlemmer av Kebal Vägforening og at kjøper av området – Palmblad – skal betale kr 15000 i slitasjeavgift og kr 40000 i tiltredelsesavgift for hver tomt.

Dette er videre fastslått i kjøpekontrakt mellom Golfklubben og Palmblad datert og undertegnet av Palmblad 16. november 2007

Palmblad har bestridt at det foreligger noen avtale og at han derfor ikke skal betale noen slitasjeavgift. Vägforeningen ble saksøkt av Palmblad som krevde tilbake slitasjeavgift som var innbetalt.. Uddevalla tingsrett behandlet saken og avsa dom 1.11 2011 hvor retten fastslår at det foreligger en bindende avtale og at avgifter skal betales. Palmblad har ikke påklaget dommen og dommen er rettskraftig. Palmblad ble også dømt til å betale sakens omkostninger.

Det foreligger dessuten detaljplan for området som viser til ekspløateringsavtale. En slik avtale er en forutsetning for å kunne ta området i bruk og utvikle dette. Avtalen inngås med kommunen. Slik avtale er inngått med kommunen og Palmblad 3 januar 2008.

Denne avtalen angir i detalj hvordan Palmblad skal innrette seg i området og hvilke krav av faktisk og tekniske krav han må oppfylle før tomter kan selges. Det dreier seg om tekniske krav som kommunen skal påse oppfylles, for hvilket det er stillet garanti. Kommunen skal blant annet overta VA anlegget. Det er dessuten fastsatt i de ovennevnte avtaler at området skal inn i Kebal vägforening. Det er videre fastslått i avtalen § 17 at Palmblad ved senere salg har plikt til å opplyse kjøpere/ta inn i kontrakt alle relevante forhold fra ekspløateringsavtalen. Dette er ikke gjort!

Siden ekspløateringsavtalen forutsetter at alle tekniske deler skal være på plass (hvilket de ikke er i dag) skulle det ikke i prinsippet gis bygglov i området før Palmblad hadde oppfylt sine forpliktelser.

Kjøper av tomter på Golfbaneberget har mao krav på at alle spørsmål vedrørende VA og avløp skulle være løst (Kommunalt ansvar for VA) at de selv skjøter sine grønområder, at de er medlem i Kebal vägforening og betaler som alle andre en årlig kontingent for skjøtsel. (Det er Palmblad som skal betale inntredesavgiften på kr 40.000.

Nye tomtekjøpere skulle mao ikke komme i en situasjon hvor de innkalles til et lantmåterimøte og hvor de risikerer å bli belastet for utgifter til forretningen den 5.februar eventuelt ytterligere utgifter om Lenmans beslutning blir påklaget.

Det eneste som er unntatt er belysning på Golfbaneberget som ikke er noe stort problem og som enkelt burde være løst. Ellers har kommunen ansvar for VA. Dagvatten håndteres som forutsatt i avtale. Dette er vel egentlig ikke en lantmäterifråga da den berører flere eiendommer, også eiendommer som ikke var innkalt. Avtalene fastslår for øvrig at vägforeningen vedlikeholder veiene.

KONKLUSJON.

Ved å unnlate å følge/følge opp avtaler har Palmblad, kommunen og Lenman skapt en situasjon med betydelig uklarhet. Denne påfører de involverte tomteeiere, vägforeningen og dens medlemmer unødvendig utgifter og ulempe ved å måtte delta på et lantmäterimøte i 2012 – et møte som skulle vært avholdt i 2008 og da i samsvar med inngåtte avtaler.(og uten at senere tomtekjøpere hadde blitt belastet)

Det savnes derfor en forklaring på hvorfor Lenman 19 mars 2008 utarbeidet forslag til forretningsprotokoll som i alle henseende er i samsvar med de avtaler som det er vist til foran! At han bortimot 4 år senere innkaller til forretning om det samme, reiser spørsmål både om hans objektivitet og habilitet (jäv)

ØVRIGE FORHOLD

Systemet med lantmäteriforetning er en særegen svensk ordning. Nærmere bestemmelser om dette finnes i anläggningslagen fra 1973.

Som angitt foran skal Lantmäteriet forholde seg til inngåtte og forpliktende avtaler. Nærmere bestemmelser om dette som er av betydning i denne saken, er §§ 9 og 43. Når det gjelder § 43 angir den at lantmäteriet skal godkjenne avtaler. Det er imidlertid ikke anledning til å sette avtalene tilside med mindre de strider mot loven. Lenman har hittil ikke opplyst om og i så fall, på hvilke punkter, de avtaler som er inngått strider mot loven. Uddevalla tingsrett har slått fast (se foran) at avtalen er bindende og gjelder.

Dertil kommer at Göta Hovrett i en tilsvarende sak (Ø123-08) fra 29 juni 2009 har fastslått i dom at inngåtte avtaler skal gjelde.

Om ikke dette er nok finnes bestemmelse i Anläggningslagen § 9 (som Lehman for øvrig bekreftet i møte 5 feb. kom til anvendelse) Det heter at innen område med detaljplan eller områdebestemmelser for en forening ikke etableres i strid med plan eller bestemmelsene. Det finnes her en detaljplan vedtatt 13.sept 2007 som forutsetter eksploateringsavtale som ble inngått mellom kommunen 3 januar 2008 og som fastslår at området skal inngå i Kebab vägforening. Etter anmodning fra Lehman har kommunen skriftlig bekreftet at dette er riktig. Også av den grunn er Lenman avskåret fra å kunne etablere andre og uakseptable løsninger i strid med inngåtte avtaler.

I vedtak fra Strømstad kommune, etter anmodning fra Lenman om samråd (avklaring?), fastslår Miljø og Byggnemden 22.05 2008 at området skal inn i Vägforening, mao i samsvar med inngåtte avtaler og detaljplan. Hvilken grunn Lenman har for ytterligere å utsette forretning i bortimot 4 år vites ikke.

KONKLUSJON

Også øvrige forhold i saken gir grunnlag for å kritisere Lantmäteriet behandling av saken. Uansett vil dette påføre partene mer omkostninger og da ikke minst kjøpere av tomter på Golfbaneberget. Det er grunn til å iakttta dette spørsmålet i en eventuell klage.

SÆRLIG OM BELØP SOM SKAL BETALES

Under møtet ba Lenman også om synspunkter på hvilket beløp som skal betales for Golfbanebergets inntreden i Vägforeningen. Også dette er fastsatt i avtale som Palmblad har skrevet under og som han og ikke den enkelte tomtkjøper skal betale. Beløpet er kr 40.000 som skulle vært betalt i 2008, men som Palmblad bevisst har trenert ved å misligholde sine forpliktelser over for vägforeningen, kommunen og derved overfor kjøpere av tomter på Golfbaneberget.

Det forligger en lantmäteriforetning innen vårt område fra 05.02.2008 hvor lantmäteriet i Strømstad i sak 0073623 fastslår at beløpet skal være 40.000. Det er grunn til å merke seg at dette fastslås før Lehman legger frem utkast til protokoll 19.03.2008 hvor det også er angitt 40.000.

Vägforeningen engasjerte for øvrig egen sakkyndig lantmäter (ikke fra Strømstad) som etter befarings og vurdering av området og etter gjennomgang av regnskap, konkluderer med kr 43802.

Likevel etterlyser Lenman synspunkter. Lehman som på møtet 5 februar oppga at han ville vurdere synspunktene og deretter ta en beslutning, avga allerede 16.09.2009 en på forhånd fullstendig uforståelig betraktning hvor han anslår at beløpet bør ligge mellom kr 2000 – 4000. Mao.mindre enn om man fordelte foreningens likvide midler mellom samtlige medlemmer!. I en protokoll fra 17.12.2009 fra Lenman dukker beløpet kr 8000 opp, et beløp som visstnok kommer fra Palmblad – som gjennom avtale har forpliktet seg til et annet beløp.

KONKLUSJON

Også her er Lantmäteriet bundet av inngåtte avtaler og av faglige beregninger som underbygger avtalt beløp. Lenmans håndtering av dette spørsmålet er ikke en objektiv håndtering hvilket kan ha betydning både for kostnadene ved forretningen og ikke minst dersom vägforeningen og den smedlemmer henvises til å påklage Lenmans beslutning.

VIDERE BEHANDLING

Det er vesentlig at kommunen følger opp de forpliktelser kommune og Palmblad har etter ekspløateringsavtalen. Da vårt område nå er et værksamhetsområde (betydning for tvungen tilkobling og kommunalt ansvar for VA) kan Golfbaneberget kreve at kommunen overtar anlegget.

Fraviker Lenman i sin beslutning inngåtte avtaler ref lovens §§ 9 og 43 vil avgjørelsen måtte påklages. Det vil da ut fra historiske fakta også være aktuelt å se nærmere på hvilke kostnader forretningen vil medfører for vägforeningen (i avtalene er angitt at Palmblad skal dekke kostnadene) Det er til sist også et spørsmål om Lantmäteriet gjennom Lehman har opptrådt i samsvar med de krav enhver kan stille til en saklig og objektiv behandling.

Strømstad 20.02.2012

2012-02-23

*inh via mail 51
2012-02-24
2.6*

Lantmäterimyndigheten

Att: L Lenman

Angående pågående förrättning Kecal ga:2

Angivna punkter nedan hänför sig till Lantmäteriets kallelse från 2011-12-16.

Angående pkt 1 – 3 i kallelsen har Kecal vägförenings styrelse tidigare ingett sin sammanfattning av underlag och avtal för föreningens yrkanden rörande Golfbaneberget, fastigheterna Kecal 2:223 och 2:224-235, inträde/utökning av Kecal ga:2 och andelstal för inträdande fastigheter.

Angående pkt 4 har Kecal vägförenings styrelse ansökt och kompletterat ärendet.

Angående pkt 5. Ansökan från Strömstads kommun om andelstal. Ersättning för andel i gemensamhetsanläggningen skall erläggas. Fastigheten Kecal 2:96 skall inträda i Kecal ga:2 med andelstal 1 för utförande. Strömstads kommun, genom Tekniska förvaltningen, skall erlägga 40.000 kr till Kecal vägförening för inträdet. Styrelsen hänvisar till tidigare lagakraftvunnet beslut om ersättning för andel vid inträde.

Angående pkt 6. Golfklubben har vid sammanträdet den 5 februari 2012 återtagit sin ansökan.

Angående pkt 7. Dagvatten är inte en fråga för förrättning. Det föreligger dessutom inte någon ansökan.

Däremot är dagvattenfrågan från Golfbaneberget fortfarande en olöst fråga mellan Palmblads bolag och kommunen enligt exploateringsavtalet från 3 januari 2008, vilket negativt berör och skadar både Kecal vägförening och Strömstad Golfklubb.

Angående pkt 8. Kecal vägförenings kostnader för förrättningen skall bara avse pkt 4 i kallelsen, vägförenings andelstal enligt ansökan från april 2010.

Kecal vägförening genom dess styrelse förväntar sig att Lantmäterimyndigheten visar nödvändig objektivitet, behandling av saken, och vi beklagar att sakbehandlingen från myndigheten hittills har bidragit till tvivel på objektivitet. Vi, styrelsen, bl.a som sakägare, vid utökning av ga:2, hänvisar bl.a till att kallelse inte skett till föreningen/styrelsen av myndigheten där frågor diskuterats, vilket framgår av senare gjorda protokoll, som berört sakägaren, vägföreningen, utan att sakägaren fått delta eller varit informerad före eller efter. Skulle det nu visa sig att sådana förhållanden utgör underlag för ett förrättningsbeslut utan att vägföreningen och dess styrelse, som handlar på mandat på årsmöte, beretts möjlighet att bemöta eventuella oenigheter mm, så är det allvarligt.

Strömstad som ovan

Kecal vägförenings styrelse genom

Per Thorsell, v ordf

Lenman Lennart

Till: Per Thorsell**Ämne:** SV: Bestridande av faktura

Hej!

Jag noterar i bilagan att jag skulle ha uppmanat Kebals vägförening att fakturera Palmblads bolag är felaktigt.

Överenskommelsen har återopats i förrättningen av vägförening och vad gäller inträde och ersättning skall denna godkännas av Lantmäteriet (som en överenskommelse enligt 43 § Anläggningslagen(alt som en överenskommelse till grund för omprövning (35 § AL) av Kebab ga:2 för anslutning av de 12 nya fastigheterna. Lantmäteriet uppmanar ingen att göra förskottsbetalningar där avtalets giltighet och ersättningens storlek är tvistig. Är det fråga om ett godkännande enl 43 § hanterar parterna ersättningens erläggande själva (efter LM's godkännande). Beslutas om inträde genom omprövning enl 35 § meddelar LM ett ersättningsbeslut som anger vad och hur det skall betalas. Om betalning sker före godkännande/omprövning så är det parternas val. Om parterna väljer att hantera avtalet utanför förrättningen och anläggningslagens regelverk är inget som LM lägger sig i.

När det gäller dagvattenfrågan så är denna avklarad för lantmäteriets del genom att anläggningen inom planområdet inrättas som gemensamhetsanläggning. Inga synpunkter eller invändningar har framkommit mot anläggningen inom planområdet. Det var inte heller någon som framställde något yrkande om någon Lantmäteriattgärd för reglering av dagvattnets vidare transport via föreningens vägdike och vidare genom golfbanan ut till havet. Beskedet från parterna till LM var att det klarar man själva. Därmed är det i fortsättningen ingen öppen fråga för LM att hantera. Det hindrar inte att parterna inkommer med en ansökan till LM om gemensamhetsanläggning om man anser sig ha anledningen härtill.

Har Kebals vägförening önskemål om att dagvattefrågan fortsatt skall prövas i lantmäteriförrättningen och vad vilken åtgärd vill man i så fall att LM skall vidta?

Mvh

 Lennart Lenman
 Lantmätare

Lantmäteriet Fastighetsbildning
 Södra hamngatan 4
 452 30 Strömstad
 E-post: lennart.lenman@lm.se
 Tel: 0526 68823
 Mobil: 0702 658823
 Fax: 0526 68829
www.lantmateriet.se

Från: Per Thorsell [mailto:p.t@telia.com]**Skickat:** den 23 februari 2012 23:42**Till:** allanjoefsson@msn.com

Kopia: uwe.hallmann@gmail.com; Christer Wäppling; ac.meyer@live.se; k.heidenreich@telia.com; Eva Lanner-Lindholm (DHL SE); Stein Rukin; 'Per Stenhamar'; Monica Ekström; helen.sund@bredband.net; intendent@stdgk.se; sven.moosberg@telia.com; Lenman Lennart

Ämne: Bestridande av faktura

Till Strömstad Golfklubb.

Palmblad Fastighetsutveckling AB anger i skrivelse, se Bilaga, att "Palmblad Fastighetsutveckling AB och Kebals vägförening har inga mellanhavande och är inte korrekt rättsobjekt." " Därför bestrides fakturan."

Kebal vägförening utövar därmed sin regressrätt gentemot Strömstad Golfklubb avseende betalningen av 480.000 kr enligt avtalet mellan Strömstad Golfklubb och Kebals vägförening tecknat 2007-11-02. Se vidare bilagd skrivelse.

Med vänlig hälsning

Per Thorsell

vice ordförande i Kebals vägförening

2012-02-23

Strömstad Golfklubb

Styrelsen

Att: ordf Allan Josefsson

Överenskommelse "Letter of intent" undertecknat 2007-11-02

Golfklubben och Kebals vägförening har ovan angivna överenskommelse med anledning av att Golfklubben stod inför en försäljning av del av Kebal 2:97, Golfbaneberget, till exploatör.

I avtalet anges bl.a "Med anledning av ovan angivet ingås följande överenskommelse mellan parterna. Strömstad Golfklubb är förpliktigad att tillse att exploatören vid markförvärvet blir medlem i Kebals vägförening med ett andelstal av 1 för varje tänkt tomt, För detta skall för varje avstyckning av tomt/försäljning av tomt ett belopp om 40.000 kr per tomt, en anslutningsavgift, erläggas till Kebals vägförening."

Vägföreningen har framställt krav den 24 februari 2010 på 480.000 kr mot Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB. Palmblad med bolag har inte erlagt betalning till vägföreningen.

Efter möte den 30 januari 2012 med Lenman, där Lenman uppmanade vägföreningen att fakturera Palmblads bolag, har vägföreningen sänt faktura på 480.000 kr till Palmblads bolag med betalning senast 9/3 2012.

När nu Palmblad med bolag anger i skrivelse, se Bilaga, att "Palmblad Fastighetsutveckling AB och Kebals vägförening har inga mellanhavande och är inte korrekt rättsobjekt." "Därför bestrides fakturan." utövar Kebals vägförening sin regressrätt gentemot Strömstad Golfklubb avseende betalningen av 480.000 kr enligt avtalet mellan Strömstad Golfklubb och Kebals vägförening tecknat 2007-11-02.

Att Palmblad med bolag inte fullgör sina förpliktelser mot sina avtalsparter, Strömstad Golfklubb och kommunen, exploateringsavtalet och bl.a frågan om omhändertagande av dagvatten från exploateringsområdet, är rätteligen inte frågor som Kebals vägförening skall behöva driva mot Palmblad med bolag, utan i första hand frågor mellan avtalsparterna.

Strömstad som ovan

Kebals vägförenings styrelse genom

Per Thorsell, vice ordförande

cc. Lantmäteriet, L Lenmam

Underrättelse om avslutad förrättning

2012-02-27

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Till medlemmarna i Kebals
vägförening, ägare av deltagande
fastigheter i Kebal ga:2 (e-brev)

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kebal 2:224-235
Omprövning av Kebal ga:2 (Kebals vägförening)

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Förrättningsbeslut Förrättningen har avslutats den 28 februari 2012 utan sammanträde.

Förrättnings-
handlingar Kopia av beslutshandlingarna protokoll, beskrivning och karta
kommer att finnas utlagd på Kebals vägförenings hemsida
www.kebalvagforening.se
De fullständiga förrättningshandlingarna finns på myndighetens
kontor.
Önskar Ni kopia av handlingar skickade till er med vanlig brevpост
kan Ni kontakta eva.runing@lm.se (Tel: 0531-61691).

Tidpunkt för
registrering Under förutsättning att inget förrättningsbeslut överklagas kommer
resultatet av förrättningen att registreras i fastighetsregistret. Detta sker
tidigast den 4 april 2012.

Aktmottagare Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) kommer att skickas till
Palmblad Fastighetsutveckling I Strömstad AB, Kebals vägförening och
Utsiktsbergets samfällighetsförening när ärendet är infört i fast.registret.

Överklagande Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärd kan
överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:
Lantmäterimyndigheten
Södra hamngatan 4, 452 30 STRÖMSTAD
Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.
Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor
från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 27 mars 2012. Kommer skrivelsen in
för sent kan överklagandet inte behandlas.
Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar.
Anteckna förrättningens ärendenummer O074725 och redogör för vad ni
anser skall ändras och varför.

Underrättelse om avslutad förrättning

Till ägarna av Kegal 2:223-235,
(exploateringsområdet)

2012-02-27

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kegal 2:224-235
Omprövning av Kegal ga:2 (Kebals vägförening)

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Förrättningsbeslut	Förrättningen har avslutats den 28 februari 2012 utan sammanträde.
Förrättnings- handlingar	Kopior av protokoll, beskrivning och karta bifogas. De fullständiga förrättningshandlingarna finns på myndighetens kontor.
Tidpunkt för registrering	Under förutsättning att inget förrättningsbeslut överklagas kommer resultatet av förrättningen att registreras i fastighetsregistret. Detta sker tidigast den 4 april 2012.
Aktmottagare	Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) kommer att skickas till Palmblad Fastighetsutveckling I Strömstad AB när ärendet är infört i fastighetsregistret.
Överklagande	Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärd kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till: Lantmäterimyndigheten Södra hamngatan 4 452 30 STRÖMSTAD Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet. Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 27 mars 2012. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas. Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningsens ärendenummer O074725 och redogör för vad ni anser skall ändras och varför.

Underrättelse om beslut

2012-03-07

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Expedierad till ägarna av Kecal
2:224-235 samt Kecal's vägförening

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235
Omprovning av Kecal ga:2 (Kecal's vägförening)

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

-
- Rättelsebeslut** Lantmäterimyndigheten har 2012-03-06 beslutat om rättelse av beslutet 2012-02-28 vad avser andelstal för Kecal 2:224-235 som inträder i Kecal ga:2.
- Beslutet innebär:
Att andelstalen för Kecal 2:224-227 och 2:230-235 (samtliga obebyggda tomter) skall vara 1 för drift (och inte 3 som felaktigt angetss)
- Överklagande** Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:
Lantmäterimyndigheten
Södra hamngatan 4
452 30 STRÖMSTAD
- Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.
Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom tre veckor från beslutsdagen för rättelsen. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.
- Ange att ni överklagar och vilket beslut ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer O074725 och redogör för vad ni anser skall ändras och varför.

Upprättade år 2016	Ärendenummer O074725
Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kegal 2:224-235 Omprövning av Kegal ga:2 (Kebals vägförening)	
Kommun Strömstad	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

4 Band

Band I Sid 1-120

Band II Sid 121-244

Band III Sid 245-370

Band IIII Sid 371-482

1486-1110

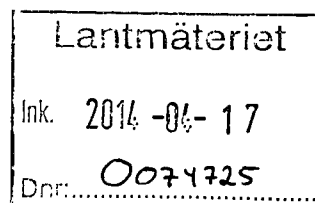
Band IIII



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-04-16
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 1211-12



KLAGANDE

1. Björn Erik Rudshaug

2. Liv Rukin

Ombud för 1 och 2: Advokat Stein Rukin
Svingvägen 32
452 90 Strömstad

3. Martin Thorsell
Haldenstrasse 4
6006 Lüzern
Schweiz

*Domen överklagad.
se dom i MÖD, aktbilaga 56.*

4. Per Thorsell
Knektvägen 12 B
196 30 Kungsängen

5. Pernilla Thorsell
Bronlursgatan 10 A
421 63 Västra Frölunda

6. Staffan Thorsell
Brännkyrkogatan 83, Lgh 1105
118 23 Stockholm

7. Kebals vägförening
c/o Per Thorsell
Knektvägen 12 B
196 30 Kungsängen

Ombud för 3-7: Advokat Uno Jakobsson
Optimus Advokatbyrå
Box 1113
131 26 Nacka Strand

KLAGANDE OCH MOTPARTER

1. Britt Marie Alsén
Smultrongränd 19
182 45 Enebyberg

2. Peter Brunell
Folke Bernadottes Vei 27 F

Dok.Id 221144

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

N-0862 OSLO 3
Norge

3. Erik Fridén Brunell
Hoffsjef Løvenskiolds vei 82
N-0382 OSLO
Norge

4. Maria Fridén Brunell
Nils Bays vei 52
N-0855 OSLO
Norge

5. Henrik Holmwall
Utsiktsvägen 9
452 90 Strömstad

6. Kari Holmwall
Utsiktsvägen 9
452 90 Strömstad

8. Torkel Norda
Smultrongränd 19
182 45 Enebyberg

9. Ulrika Tibblin
Södra Hamngatan 12 Lgh 1101
452 30 Strömstad

10. Terje Tollefsen
Södra Hamngatan 12 Lgh 1101
452 30 Strömstad

MOTPARTER

1. Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB
Delsjövägen 5 B
412 66 Göteborg

Ombud: Advokat Niclas Hagard
Odevall Advokatbyrå AB
Box 5052
402 22 Göteborg

2. Christer Collin & Co Intressenter AB
Arvid Lindmansgatan 1
417 26 Göteborg

3. Fastighetskompaniet i Väst AB
Karlavagnsgatan 7
417 56 Göteborg

4. Henrik Stigberg
Timmermansvägen 6 Lgh 1003
452 36 Strömstad

5. Susanne Stigberg
Timmermansvägen 6 Lgh 1003
452 36 Strömstad

6. Ibrahim Cileson
Utsiktsvägen 1
452 90 Strömstad

7. Linn Anette Langebråten-Moen
Åsengatan 6 B
N-0480 OSLO
Norge

8. Harald André Moen
Åsengatan 6 B
N-0480 OSLO
Norge

9. Ola Semeke AB
Carlbergsgatan 21
412 66 Göteborg

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 28 februari 2012 i ärende nr O074725, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235 och omprövning av Kecal ga:2 (Kecals vägförening), Strömstads kommun

DOMSLUT

1. Med ändring av Lantmäteriets beslut bestämmer mark- och miljödomstolen inträdesavgiften till 40 000 kr för envar av fastigheterna Kecal 2:224-235.
2. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om att Kecal s:5 ska förvaltas av Kecal ga:11.

3. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet från Kari Holmwall och Henrik Holmwall, Ulrika Tibblin och Terje Tollefsen, Britt Marie Alsén och Torkel Norda samt Peter Brunell, Maria Brunell och Erik Brunell om att Kecal ska erlägga 3 000 000 kr i anslutningsavgift till Kecal.
 4. Mark- och miljödomstolen avvisar Liv Rukins och Björn Erik Rudshaugs yrkande om ändring av andelstalet.
 5. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet från Kari Holmwall och Henrik Holmwall, Ulrika Tibblin och Terje Tollefsen, Britt Marie Alsén och Torkel Norda samt Peter Brunell, Maria Brunell och Erik Brunell om ändring av fördelning av förrättningskostnaderna.
 6. Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB, Kari Holmwall och Henrik Holmwall, Ulrika Tibblin och Terje Tollefsen, Britt Marie Alsén och Torkel Norda, Susanne och Henrik Stigberg samt Peter Brunell, Maria Brunell och Erik Brunell ska solidariskt betala ersättning till Kecal för dess rättegångskostnader med 76 057 kr, varav 75 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för dom tills betalning sker.
 7. Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB, Kari Holmwall och Henrik Holmwall, Ulrika Tibblin och Terje Tollefsen, Britt Marie Alsén och Torkel Norda, Susanne och Henrik Stigberg samt Peter Brunell, Maria Brunell och Erik Brunell ska solidariskt betala ersättning till Per Thorsell för hans rättegångskostnader med 1 850 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för dom tills betalning sker.
 8. Mark- och miljödomstolen avslår Torkel Nordas yrkande om ersättning.
 9. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om ersättning för Anders Ekströms arbete.
-

BAKGRUND

Kebal är ett bostadsområde strax norr Strömstad med både fritids- och permanentus. I maj 2005 ansökte Strömstads Golfklubb om avstyckning från sin fastighet Strömstad Kebal 2:97. Avsikten med fastighetsbildningen var att sälja det avstyckade området till en exploatör för förädling till tomter för småhus. I anslutning till befintlig bebyggelse avstyckades därför från golfklubbens fastighet en exploateringsfastighet – Kebal 2:223 – som detaljplanelades med 12 nya byggrätter. Palmblad Fastighetsutveckling AB köpte exploateringsfastigheten av Strömstads Golfklubb. De nybildade fastigheterna fick beteckningarna Kebal 2:224 – 235. Av kvarvarande del av Kebal 2:223 bildades Kebal s:5, hela samfälligheten utgörs av allmän plats (vägar och parkmark).

För att komma ut till allmän väg anslöts – via omprövning enligt anläggningslagen (1973:1149) [AL] – fastigheterna Kebal 2:224 – 235 till den befintliga Kebal ga:2, som förvaltar både vägar och grönområden inom Kebalområdet. Även förvaltningen av Kebal s:5 (allmän plats) införlivades i Kebal ga:2.

Vissa av fastigheterna Kebal 2:224 – 235 har sålts vidare av Palmblad Fastighetsutveckling AB medan några alltjämt ägs av detta bolag.

I nedanstående kronologi redovisas de för målet väsentliga händelserna:

2005-05-12 Strömstads Golfklubb ansöker om avstyckning från sin fastighet Kebal 2:97.

2007-09-13 Detaljplanen för del av Kebal 2:97 vinner laga kraft.

2007-11-02 Strömstads Golfklubb skriver "Letter of intent" med Kebals vägförening. I huvudsak kommer avtalsparterna överens om att Strömstads Golfklubb ska erlägga 15 000 kr per tomt i extra slitageavgift samt att en anslutningsavgift om 40 000 kr per fastighet ska erläggas till Kebals vägförening. 2007-11-06

2007-11-06 *Letter of intent* diarieförs hos lantmäteriet.

2007-11-12 Strömstads Golfklubb yrkade hos Lantmäteriet att avstyckningen genomförs omedelbart och frågan om inträde i Kebal ga:2 hanteras i separat förrättning. Yrkandet medgavs.

- 2007-11-16 Strömstads Golfklubb överlåter planområdet till Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB. I köpekontraktet anges att "Letter of intent" övertas av köparen i sin helhet". "Letter of intent" utgör bilaga till köpekontraktet. På kopian i lantmäteriakten, sidan 261, är det antecknat att förvärvaren ikläder sig exploatörens förpliktelser gentemot Kebals vägförening.
- 2008-01-03 Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB och Strömstads kommun ingår exploateringsavtal.
- Sommaren 2008 Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB erlägger 180 000 kr i slitageavgift enligt "Letter of intent".
- 2011-11-01 Dom, Uddevalla tingsrätt (mål nr T 1517-10) Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB hade stämt Kebals vägförening med yrkande om att vägföreningen ska förpliktigas att betala tillbaka slitageersättningen om 180 000 kr och i andra hand att denna skulle jämkas till 60 000 kr. Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB förlorade målet.
- 2012-02-28 Lantmäteriet beslutade att Kebal ga:2 ska förvalta Kebal s:5 och att vardera fastigheterna Kebal 2:224 – 235 ska erlägga 5 000 kr till vägföreningen för värdet av befintlig anläggning. Härtill ska ersättning utgå till föreningen med en andel om 0,2 % i föreningens tillgångar i övrigt vid betalningstillfället.

De frågor, med föreliggande yrkanden, som är aktuella att pröva i målet är:

- Hur mycket ska nytillkomna fastigheter betala för att träda in i Kebal ga:2?
- Vem ska betala, exploatören Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB eller ägarna till fastigheterna Kebal 2:224 – 235?
- Ska Kebal s:5 förvaltas av Kebal ga:2 eller av Kebal ga:11? (Kebal ga:11 bildas med ändamål belysning längs lokalgata till Kebal 2:224 – 235).

YRKANDEN M.M.

Kebals vägförening och Martin Thorsell, Per Thorsell, Pernilla Thorsell samt Staffan Thorsell (Kebal 1:92) har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkat att ägarna av fastigheterna Kebal 2:224 – 2:235 ska förpliktigas att utge 40 000 kr var till Kebal vägförening. Föreningen och ägarna till Kebal 1:92 har anfört bland annat följande i de för målet relevanta delarna.

Inträdesavgiftens storlek

Ägaren av exploateringsfastigheten Kecal 2:223, som bostadsfastigheterna avstyckats från, har genom köpeavtal den 16 november 2007 förbundit sig att betala Kecal vägförening 40 000 kr för varje styckningslots inträde i Kecal ga:2. I de fall de nybildade fastigheterna överlåtits till nya ägare, är dessa bundna av vad Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB har utfäst jämlikt 4 kap. 40 § fastighetsbildningslagen (FBL). Om så inte skulle vara fallet, ska ersättningen ändå bestämmas till 40 000 kr per fastighet i enlighet med utförd värdering och med tillämpning av 37-39 §§ anläggningslagen (AL). Anslutningen till Kecal ga:2 innebär att fastigheterna får delaktighet i hela gemensamhetsanläggningen och alla föreningens tillgångar. Den av Lantmäteriet beslutade viktningen – som ändå bygger på utförd värdering – saknar stöd i lag och strider dessutom mot den likabehandlingsprincip som gällt sedan Kecal vägförening bildades 1968.

Vem är betalningsskyldig?

Respektive ägare av aktuella fastigheter ska erlägga inträdesavgiften.

Förvaltning av Kecal s:5

De motsätter sig att lokalvägarna ska tillföras Kecal ga:11. Samtliga vägar har en gemensam huvudväg och utfart från området. Exploateringsavtalet, köpeavtalet med "Letter of intent" och detaljplanen förutsätter att lokalvägarna inom Kecal s:5 ska tillföras Kecal ga:2. Det skulle annars bli två väghållare inom samma lilla område och detta skulle i sin tur leda till problem med snöröjning, dagvattenhantering, tillgång till grönområden och badplats mm. Dessutom skulle det behöva fastställas en årlig avgift för slitaget på Kecal ga:2.

Liv Rukin (Kecal 2:68) och **Björn Erik Rudshag** (Kecal 2:70) har överklagat Lantmäteriets beslut och – såsom talan slutligen bestämts – yrkat att ägarna till fastigheterna Kecal 2:224 – 2:235 ska erlägga en inträdesavgift om 40 000 kr vardera till Kecal vägförening. Liv Rukin och Björn Erik Rudshag har även, i yttrande inkommet den 5 december 2012, yrkat att andelstalen ska ändras för de nytillträdande fastigheterna; från beslutade 3 till för övriga fastigheter gällande 5. De har anfört bland annat följande i de för målet relevanta delarna.

Inträdesavgiftens storlek

Inträdesavgiften ska bestämmas till 40 000 kr per tomt dels till följd av det avtal som ligger till grund för dessas inrättande, dels med stöd av att detta belopp enhälligt bestämts såsom inträdesavgift vid årsmöte i vägföreningen och grundar sig på en av oberoende konsult utförd ekonomisk värdering. Det finns inget stöd i lagen eller i lantmäteriförrättningen från 2002 för att tillämpa en differentierad inträdesavgift utifrån tomters belägenhet i området; aktuella tomter ligger dessutom längre in i området än många andra. Vägnätet ger tillgång till stränder, grönområden, gångstigar och till golfbanan.

Vem är betalningsskyldig?

Det är de enskilda fastighetsägarna som ska erlägga avgiften. Eftersom Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB kommer att hålla tomtköparna ekonomiskt skadeslösa, har de inget självständigt ekonomiskt intresse i saken.

Förvaltning av Kecal s:5

Lantmäteriets beslut ska fastställas i denna del.

Kari Holmwall och Henrik Holmwall (Kecal 2:228), **Ulrika Tibblin och Terje Tollefsen** (Kecal 2:229), **Britt Marie Alsén och Torkel Norda** (Kecal 2:231) samt **Peter Brunell, Maria Brunell och Erik Brunell** (Kecal 2:235) har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkat dels att kostnadsansvaret för inträdesavgiften och förrättningskostnaden inte ska överföras från exploatören till de nya ägarna av fastigheterna Kecal 2:224–2:235, dels att lokalvägarna till fastigheterna Kecal 2:224–2:235 ska tillföras Kecal ga:11. De har även yrkat att, för det fall lokalvägarna ska tillföras Kecal ga:2, Kecal ga:2 ska betala 3 000 000 kr i anslutningsavgift för detta. De klagande har anfört bland annat följande i de för målet relevanta delarna.

Inträdesavgiftens storlek

Lantmäteriets bedömning ger en hög, men rimlig inträdesavgift. Vägföreningens värdering av vägnätet saknar helt förankring i dess räkenskaper vad gäller nedlagda kostnader och är ett grovt vilseledande av Lantmäteriet, golfklubben, exploatören

samt de enskilda fastighetsägarna. De oriktiga uppgifterna utgör i sig ett skäl att bortse från "Letter of intent". Kebals vägförening behandlar inte heller alla fastighetsägare på likartat sätt utan har begränsat inträdesavgiften för såväl golfklubben som för fastigheterna vid Gulfstream. Likapincipen torde dessutom endast vara tillämplig på årsavgifterna och inte på inträdesavgifterna. De tillkommande fastigheterna tillför helt nybyggda vägar av modern standard med hög kvalitet till ett värde, inkluderat dagvattenhantering, av cirka 3 miljoner kronor. Avgiften ska inte relateras till hela områdets vägnät, eftersom det inte finns någon anledning för de tillkommande fastighetsägarna att köra bil på det övriga vägnätet. Man tar sig till fots ner till det närbelägna strandområdet. Vad gäller tillgång till grönområden mm. ägs dessa områden av de enskilda fastighetsägarna och av kommunen. Vägföreningens medlemmar betalar en årlig avgift till föreningen för skötseln, men tillförs inget självständigt värde.

Vem är betalningsskyldig?

Det aktuella "Letter of intent" är inte en del av köpeavtalet för de enskilda fastigheterna. Inträdesavgiften är helt och hållet en sak mellan exploatören och Kebal ga:2 enligt exploateringsavtalet mellan exploatören och kommunen. De har likväl ett intresse av att Lantmäteriets beslut ändras i denna del, eftersom de annars blir betalningsansvariga för den händelse exploatören skulle sakna juridiska förutsättningar att bestrida kostnaderna.

Förvaltning av Kebal s:5

De enskilda fastighetsägarna har i praktiken betalat investeringen i vägarna och det är inte rätt att dessa värden kostnadsfritt ska tillföras Kebal ga:2. Lokalvägarna utgör en egen sektion. Lantmäteriets beslut innebär en omväg för framtida beslut om vägarnas utförande och drift samt innebär en administrativ belastning för berörda fastighetsägare. Det är rationellt att både belysning och vägar hanteras av Kebal ga:11, eftersom det är samma utrymme som berörs. Ägarna till Kebal 2:224–2:235 är tillräckligt många för att kunna sköta förvaltningen i en samfällighet. Olägenheten vid framtida investeringsbeslut överstiger vida den begränsade fördel enhetlig förvaltning kan ge.

Palmlblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB har bestritt ändring av Lantmäteriets beslut och har anfört bland annat följande i för målet relevanta delar.

Inträdesavgiftens storlek

”Letter of intent” är en viljeförklaring som saknar rättskraft och utgör inte ett avtal mellan bolaget och Kebals vägförening. På grund av det vilseledande som skedde och då Anders Ekström inte ägde företräda vägföreningen, är ”Letter of intent” dessutom inte giltigt. Bolaget har tvingats – under felaktiga förutsättningar – att ikläda sig Strömstads Golfklubbs förpliktelser. Bolaget har stridit för att få bort beloppet och protester har framförts till Lantmäteriet. Bolaget har aldrig förbundit sig att ersätta vägföreningen med något annat belopp än det som bestämts av Lantmäteriet. Även den av Lantmäteriet bestämda inträdesavgiften om 5 000 kr är hög mot bakgrund av de stora värden som tillförs vägföreningen, men avgiften kan trots det accepteras. Ett korrekt värde hade snarare varit cirka 2 000 – 4 000 kr per tomt. Det vägnät som bolaget nu tillför vägföreningen har kostat cirka 3,3 miljoner kronor inklusive vatten och avlopp. Det har i alla tider varit tillräckligt att tillföra vägföreningen anlagda vägar för att tomterna ska få inträde i föreningen. Detta visas bland annat genom särbehandlingen av fastigheterna vid Golfstream Club, där inträdesavgiften bestämdes till 9 000 kr per fastighet med hänvisning till vidtagna förbättringsåtgärder på deras vägnät. Vägföreningens värdering av vägnätet överstiger avsevärt det verkliga värdet och även vad en helt ny väg skulle kosta. Härtill kommer att det är tidigare exploatörer och Strömstads kommun som bidragit till vägnätet och inte vägföreningen. Golfbanebergets tomter kommer att bli delaktiga i vägföreningens dåligt underhållna vägnät och får köpa in sig i en kassa som inte existerar.

Vem är betalningsskyldig?

Bolaget har förbundit sig att ersätta vägföreningen med det belopp som bestämts av Lantmäteriet för inträde i vägföreningen. Däremot har de enskilda fastighetsägarna ett självständigt intresse vad gäller utgången av målet i denna del, eftersom de blir betalningsskyldiga om bolaget av någon anledning inte skulle kunna betala avgifterna.

Susanne Stigberg och **Henrik Stigberg** (Kebal 2:234) har bestritt bifall till Liv Rukins yrkande samt tillstyrkt bifall till Torkel Nordas m.fl. yrkande att lokalvägarna till fastigheterna Kebal 2:224–2:235 ska tillföras Kebal ga:11.

Ola Serneke AB (uppgiven, men inte lagfaren, ägare till Kebal 2:230) har tillstyrkt bifall till överklagandet från Torkel Norda m.fl.

Louise Ekström och **Jonas Ekström** (Kebal 1:47) får anses ha tillstyrkt bifall till Kebals vägförenings överklagande.

Rättegångskostnader

Vad gäller rättegångskostnader föreligger följande yrkanden och bestridanden.

Kebals vägförening och **Per Thorsell** m.fl. (Kebal 1:92) har yrkat ersättning med 77 907 kr avseende ombudskostnader inklusive moms och utlägg – varav 10 000 kr tillkommit efter sammanträdet – att betalas av dem som motsatt sig föreningens yrkande. Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB och Kari Holmwall m.fl. har bestritt såväl betalningsansvar som skäligheten av beloppet.

Per Thorsell har vidare yrkat ersättning med 1 850 kr avseende hans inställelse vid förhandlingen, att betalas av dem som motsatt sig hans yrkande.

Kebals vägförening har vidare yrkat ersättning för nedlagt arbetet av dess revisor Anders Ekström med 59 850 kr inklusive moms att betalas av dem som motsatt sig föreningens yrkande.

Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB har yrkat ersättning med 73 250 kr avseende ombudskostnader inklusive utlägg och moms att betalas av Kebals vägförening. Kebals vägförening och Per Thorsell m.fl. har anfört att de inte vitsordar skäligheten av ersättningsyrkandet. Liv Rukin och Björn Erik Rudshag har bestritt skäligheten av ersättningsyrkandet.

Torkel Norda har yrkat ersättning med 76 980 kr avseende dels arvode och moms, dels ersättning för inställelse (1 980 kr) att betalas av Kebals vägförening. Kebals vägförening och Per Thorsell m.fl. har anfört att man inte vitsordar skäligheten av ersättningsyrkandet. Liv Rukin och Björn Erik Rudshag har bestritt skäligheten av ersättningsyrkandet.

Mark- och miljödomstolen har den 6 december 2012 hållit sammanträde och syn i målet.

Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB har härefter, den 10 januari 2014, inkommit med yrkande om att målet ska avskrivas i de delar som avser förpliktande för bolaget gentemot Kebals vägförening alternativt att dessa yrkanden ska avvisas. Bolaget har som grund för sina yrkanden ingivit en av Göteborgs tingsrätt den 18 december 2013 stadfäst förlikning mellan bolaget och vägföreningen (mål nr T 8101-13).

Kebals vägförening, Liv Rukin och Björn Erik Rudshaug har bestritt bifall till **Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB:s** yrkande med hänvisning dels till att förlikningen inte avser i målet aktuell tvist, dels till att förlikningen inte omfattar annan part än Kebals vägförening.

Kari Holmwall och Henrik Holmwall, Ulrika Tibblin och Terje Tollefsen, Britt Marie Alsén och Torkel Norda, Ola Serneke AB samt Peter Brunell, Maria Brunell och Erik Brunell har, för det fall yrkandet om avskrivning/avvisning vinner bifall, yrkat att detta även ska medföra motsvarande befrielse för dem. De har bestritt betalningsansvar för ytterligare ersättningsanspråk avseende rättegångskostnader för de mellanhavanden som inte berört dem utan endast **Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB** och Kebals vägförening.

MARK- OCH MILJÖDOMSTOLENS DOMSKÅL**Inträdesavgiften till Kebal ga:2**

Huvudfrågan är om avgiften är avtalad på förhand på sätt som binder de inträdande fastigheternas ägare. I relationen mellan Palmbladsbolaget och föreningen måste också prövas i vad mån förlikningen vid Uddevalla tingsrätt reglerar deras inbördes förhållanden. Om de avtal som har åberopats inte finns avgöra avgiftsfrågan, ska vi istället sakpröva den värdering som Lantmäteriet har gjort av inträdesavgiften.

Vi vill först framhålla att enligt vår mening är avgiftsfrågan dispositiv, dvs. parterna har kunnat reglera den mellan sig en bindande överenskommelse, såväl under förrättningen som dessförinnan (jfr NJA 1984:541). Vi delar alltså inte Lantmäteriets tolkning av 43 § anläggningslagen enligt s. 5 y i Lantmäteriets aktbilaga PR 7, aktsida 31; vi anser att uppenbarhetsrekvisitet i den paragrafen avser de fastighetsindelningssmässiga effekterna av att godta överenskommelsen, inte ersättningsfrågorna.

Palmbladsbolaget har för egen del anfört att förlikningen vid Göteborgs tingsrätt den 18 december 2013 omfattar alla mellanhavanden inkluderat förevarande tvist. Föreningen har anfört att förlikningen inte omfattar den förevarande tvisten. Enligt vår mening är detta också den riktiga tolkningen av förlikningsavtalet. Avtalets omfattning är nämligen preciserat i domen, i det sista stycket i domstolens redogörelse för parternas yrkanden m.m. Det har inte förekommit något i målet här som skulle tala mot att den beskrivningen svarar mot vad parterna avtalade.

Vad sedan avser föreningens ståndpunkt att inträdesavgiften har avtalsbestämts till 40 000 kr per inträdande fastighet gör vi följande bedömning.

Det ursprungliga *letter of intent* mellan föreningen och golfklubben i november 2007 framstår klart som en bindande reglering mellan avtalsparterna av inträdesavgiften, för det fall att de fastighetsaffärer som behandlas i dokumentet blev av. Om golfklubben hade varit ägare till de avstyckade fastigheterna under hela förrättningen, skulle alltså avtalet direkt reglera inträdesavgiften.

Det är inte helt klart hur *letter of intent* tillfördes förrättningen. Ett exemplar i Lantmäteriets akt är dock inkomststämplat den 6 november 2007 och vi måste alltså utgå från att någon part förde in dokumentet i förrättningen då. Att så skedde nästan omedelbart efter det att *letter of intent* upprättades måste vidare ses som att dokumentet var avsett, och åberopades i förrättningen, som ett för golfklubben bindande medgivande.

Palmbladsbolaget förvärvade sedan den blivande exploateringsfastigheten. Köpekontraktet är från bolagets sida undertecknat den 16 november 2007. När bolaget sedan inträdde i förrättningen blev det enligt 19 § anläggningslagen och 4 kap. 40 § fastighetsbildningslagen bundet av golfklubbens medgivande. Enligt samma bestämmelser blev sedan de som förvärvade sina fastigheter från Palmbladsbolaget för sin del bundna av samma medgivande.

Slutsatsen av det anförda blir att fastighetsägarna är bundna av golfklubbens utfästelse gentemot föreningen. Detta innebär att föreningens överklagande ska bifallas.

Med hänsyn till den argumentation som varit i avgiftsfrågan vill vi tillägga att fastighetsägarnas bundenhet kan anses ha uppkommit även på annan väg än genom att härledas från ett medgivande som golfklubben redan hade gjort i förrättningen innan Palmbladsbolaget trädde in i den.

I köpeavtalet mellan golfklubben och Palmbladsbolaget föreskrivs att bolaget ska stå för den ersättning som ska betalas till föreningen för anslutning av köpeobjektet till Kecal ga:2. Vidare hänvisas till det bilagda *letter of intent*. Avtalet innebär alltså sammantaget att Palmbladsbolaget, utöver köpeskillingen för den fasta egendomen, har åtagit sig att svara för betalningen av en inträdesavgift om 40 000 kr per fastighet inom exploateringsområdet som inträdde i Kecal ga:2.

Frågan blir härfter om bolagets övertagande av avgiftsskyldigheten förpliktade bolaget inte enbart mot golfklubben utan även direkt i förhållande till föreningen

eller, med andra ord, om köpeavtalet innebar ett för föreningen berättigande tredjemansavtal.

Enligt vår mening blev föreningen direkt berättigad gentemot Palmbladsbolaget av följande skäl: Några tolkningsdata av betydelse utöver själva avtalsdokumenten har inte förebragts. Syftet med avtalet är helt klart att Palmbladsbolaget skulle överta den exploatering av området som golfklubben hade inlett, och att klubben alltså skulle befrias från vidare deltagande i förrättningen. De frågor som regleras i *letter of intent* är nästan uteslutande sådana som har betydelse för förhållandet mellan exploatören (Palmbladsbolaget) och föreningen under den fortsatta exploateringen/förrättningen. Formuleringen att bolaget övertar *letter of intent* i dess helhet kan mot den bakgrunden knappast förenas med annan avsikt än att ett partsbyte skulle ske avseende såväl rättigheter som skyldigheter i relation till föreningen.

Vår uppfattning är alltså att Palmbladsbolaget har blivit direkt förpliktat mot föreningen att betala en inträdesavgift om 40 000 kr per fastighet.

Nästa fråga blir därmed om de övriga fastighetsägare som förvärvat sina fastigheter från Palmbladsbolaget också är bundna av beloppet enligt *letter of intent*. För deras del gäller att de har förvärvat sina fastigheter av Palmbladsbolaget efter det att bolaget enligt ovan blivit bundet gentemot föreningen och under pågående förrättning. Enligt 19 § anläggningslagen och 4 kap. 40 § fastighetsbildningslagen är de därför bundna av det som Palmbladsbolaget ska anses ha medgivit.

Förvaltning av Kebab s:5

I konsekvens med vår bedömning i det närmast föregående anser vi att det som överenskoms i *letter of intent* är ett sådant medgivande som binder klagandena i förrättningen. Eftersom den lösning som Lantmäteriet beslutat om inte strider mot någon annan regel som ska ges företräde framför överenskommelsen, kan överklagandet inte bifallas. Vi vill tillägga att enligt vår mening är en samlad förvaltning, särskilt av de ingående vägarna, också den i sak bästa lösningen.

Förrättningskostnaderna

I denna del ansluter vi oss till Lantmäteriets bedömning.

Andelstal m.m.

Liv Rukin och Björn Erik Rudshaug har även, i yttrande inkommet den 5 december 2012, yrkat att andelstalen ska ändras för de nyillträdande fastigheterna; från beslutade 3 till för övriga fastigheter gällande 5. Dessa yrkanden har framförts under processen här först efter överklagandetidens utgång.

Rättegångskostnaderna

Med hänsyn till utgången i huvudsaken ska föreningens motparter ersätta den för dess rättegångskostnader, inkluderat Per Thorsells inställelsekostnad. När det gäller ersättningsanspråket avseende Anders Ekström får denne anses ha agerat tekniskt biträde åt föreningen. Efter förrättningens avslutande synes han emellertid inte ha tillfört något arbete av betydelse, varför hans yrkande om ersättning ska avslås.

Föreningen har yrkat ersättning med sammanlagt 76 057 kr. Beloppet framstår som skäligt med hänsyn till målets omfattning. Att handläggningen har dragit ut på tiden och att skriftväxlingen har tenderat att bli vidlyftig kan inte ses som föreningens fel.

Föreningens ersättningsyrkande är riktat mot dem som motsatt sig föreningens yrkande i sak. Dessa är de som anges under punkten 6 i domslutet. Utöver de angivna har Ola Serneke AB uppträtt på samma sida i målet såsom uppgiven ägare till Kebab 2:230. Bolaget hade dock enligt inskrivningsregistret sålt fastigheten redan före det att målet anhängiggjordes här. Eftersom bolagets deltagande i processen inte kan anses ha dragit några särskilda kostnader för föreningen bör bolaget inte vara med och betala rättegångskostnaderna.

Även Per Thorsells egna kostnader bör ersättas av dem som motsatt sig bifall till hans yrkande.

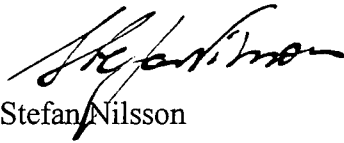
VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 7 maj 2014.

På mark- och miljödomstolens vägnar



Stefan Nilsson

I domstolens avgörande har deltagit lagmannen Stefan Nilsson och tekniska rådet Sören Karlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Charlotte Stenberg-Magnusson.

Sida 1 (8)
Akobilaga PR 7

Protokoll

2012-02-28

Ärendenummer
O074725Förrättningslantmätare
Lennart LenmanVÄNERSBORGS TINGSRÄTT
R53INKOM: 2014-04-16
MÅLNR: F 1211-12
AKTBIL:

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235
Omprovning av Kecal ga:2 (Kecals vägförening)

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Handläggning Utan sammanträde.
Datum för förrättnings avslutande har senarelagts till den 28 februari på grund av försening med färdigställande av handlingarna.

Sakägare Se sakägarförteckning, aktbilaga SA1.

Hänvisning till AL Anläggningslagen (1973:1149)
författningar mm FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)
SFL Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)
LM Lantmäterimyndigheten

Komplettering Dag Palmblad m.fl har inkommit med begäran om att LM avvaktar med beslut i förrättningen på grund av en förestående ändring av exploateringsavtalet.

Strömstad kommun, gn tekn. chef Lars Strandlund, har meddelat att planområdet ej omfattas av beslut om verksamhetsområde för va.
Kommunen vill dock avvakta med frågan om upplåtelse av lednings-rätt alt gem.anläggning för vatten- och avloppsledningarna.

Kecals vägförening och Stein Rukin har inkommit med synpunkter efter sammanträde (via mail).

Yrkande Förrättningen avser efter uppdelning ansökan/yrkande om följande åtgärder;

1. Ansökan/yrkande från Palmblad fastighetsutveckling i Strömstad AB och ägarna Kecal 2:224-235 om;
- inrättande av separat gemensamhetsanläggning för vägar, grönområde, dagvatten och belysning inom det nya planområdet för Kecal 2:224-235
- bildande av märksamfällighet av planområdets allmänna platsmark mm för de 12 fastigheterna inom planområdet.
- inträde för Kecal 2:224-235 i Kecal ga:2
2. Ansökan/yrkande från Kecals vägförening om:
- omprovning av Kecal ga:2, för utökning av gemensamhetsanläggningen med vägar, grönområde, dagvatten inom det nya planområdet
- anslutning av Kecal 2:224-235 till Kecal ga:2 mot ersättning om

40,000:-/fastighet.

Palmblad fastighetsutveckling i Strömstad AB, ägare av Kecal 2:223-227 och 2:232 samt ägarna av 2:228-229 och 2:231 anser att ersättningen 40,000:- är oskäligt hög och att denna skall ändras av LM.

Begäran om
anstånd

Pågående diskussioner mellan Strömstads kommun och Dag Palmblad syftar, såsom LM blivit underrättad, till en ändring av exploateringsavtalet som går ut på att kommunen skall släppa sitt krav på att vägar o grönområde skall förvaltas av Kecal vägförening.

Kecal vägförening, gn Per Thorsell, motsätter sig senareläggning av förrättnings avslutande.

En ändring av exploateringsavtalet på den aktuella punkten innebär ingen ändring av LM's beslut. Det saknas därmed anledning att senarelägga förrättnings avslutande med hänsyn till att det också är angeläget att nu komma till ett avgörande utan ytterligare fördröjning.

35 § AL,
Omprövning,
sakägare

Ny detaljplan har upprättats över del av Strömstad golfklubbs fastighet, Kecal 2:97. Området skall ha sin utfart via väg som hålls av Kecal vägförening (Kecal ga:2 omfattar förutom vägar även grönområden inom olika detaljplaner inom vägföreningens verksamhetsområde).

Kecal vägförening har med anledning av den nya detaljplanens tillkomst vid föreningsstämma beslutat att ansöka om att både vägar och grönområde inom det nya planområdet skall införlivas i Kecal ga:2 för en mera samordnad och rationell förvaltning av hela områdets vägnät och grönområden. Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan har således inträtt. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35 § AL).

Om den nya förrättningen gäller fråga av enklare beskaffenhet, ex en fastighets delaktighet i samfällighet och samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen de delägare som inte har begärt utträde/inträde eller vars andelstal inte föreslås ändrat. Det innebär att vad som i dokumentet "Letter of Intent" avtalats om inträde för Kecal 2:224-235 och ersättning härför skulle kunna beaktas i förrättningen som en överenskommelse enl 43 § AL alt till grund för beslut vid omprövning med stöd av 35 § AL.

Däremot skall ägarna till alla deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2 ses som sakägare i fråga om utökning av Kecal ga:2 med det nya planområdets vägar och grönområde.

Överenskommelser,
avtal

Kecal vägförening har åberopat följande avtal mm till stöd för sina yrkanden;

- "Letter of Intent" (aktbilaga C1), exploateringsavtal (aktbilaga C2) och planhandlingarna (beskrivningen till detaljplanen)

I samtliga dessa sägs samstämmt att vägar och grönområde skall förvaltas av Kecal vägförening (införlivas i Kecal ga:2). Parterna synes eniga om att vad som sägs i "Letter of Intent" sista stycket har avsetts upplåtelse för gemensamhetsanläggning och ej överlåtelse av allmän platsmark som det egentligen står.

Härutöver har vägföreningen ingett div skrivelser med synpunkter och motiv för sin ståndpunkt (se förrättningsakten)

Ägarbyte

Om en fastighet byter ägare under en förrättning, inträder den nye ägaren automatiskt som sakägare i förrättningen. Den nye ägaren är då bunden av det som den tidigare ägaren medgivit eller godkänt (FBL 4:40). Han är också skyldig att betala de förrättningskostnader som kan komma att påföras denne som ägare till fastigheten. Ägarbyte innebär också att ev ersättning ska betalas av nye ägaren oberoende av vad som bestämts vid överlåtelsen.

En viktig förutsättning för att den nye ägaren ska bli bunden är att överenskommelsen är korrekt träffad i förrättningen.

Nya ägare har inträtt på de från exploateringsfastigheten Kecal 2:223 avstyckade bostadsfastigheterna Kecal 2:228-229, 2:231, 2:233-235 genom köp ingångna med Palmblad fastighetsutv. i Std AB.

Den nye ägaren är däremot inte bunden av yrkanden som tidigare ägare framställt utan han har som fastighetsägare rätt att ändra tidigare yrkanden och rätt att framställa nya.

"Letter of Intent"

Parterna gör olika tolkning av om avtalet skall anses vara bindande och därmed kunna läggas till grund för beslut i

- dels frågan om den ersättning som skall betalas för Kecal 2:228-235's inträde i Kecal ga:2

- dels frågan om vägar, dagvatten och grönområde skall upplåtas för de i Kecal ga:2 deltagande fastigheterna genom införlivande av anläggningarna i Kecal ga:2

- dels fråga om ev ersättning (ingen) för upplåtelsen

LM gör följande bedömning:

"Letter of Intent"

är ett dokument som upprättas mellan parter som en avsiktsförklaring som syftar till att leda till avtal mellan parterna. Det aktuella dokumentet ifråga är rubricerat som en avsiktsförklaring (Letter of Intent) men i textdelen har dock mera ingående och i detalj redovisats vad överenskommelsen skall innebära. Behov av något ytterligare dokument behövs då inte i det här fallet för förtydligande till ett slutligt avtal. På grund härav och att avtalet är upprättat i anslutning till Lantmäteriförrättningen talar för att parterna skulle vara bundna till vad som där överenskommit.

Inträde för Kecal 2:224-235 i Kecal ga:2 och ersättning härför

Inträde för Kecal 2:224-235 i Kecal ga:2 är av väsentlig betydelse för tillgång till utfartsväg. Överenskommelsen är i den delen ej i strid mot AL's bestämmelser.

Ersättning med anledning härav, se ersättningsbeslut nedan.

Utökning av Kecal ga:2

"Letter of Intent" och exploateringsavtal får förstås så att exploatören utan ersättning förbundit sig att upplåta vägar, grönområde mm för införlivande i gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2. Härigenom kommer de aktuella anläggningarna under förvaltning av Kecal's vägförening.

Kecal's vägförening har vid föreningsstämma beslutat om att inte ansöka

till LM om att införliva det nya planområdets vägar och grönområde i gemensamhetsanläggningen Kebal ga:2. Vid sammanträdet med medlemmarna i Kebals vägförening, se aktbilaga PR6, har ingen meddelat någon avvikande mening i frågan.

Nämnda avtal/överenskommelser återopas i förrättningen till stöd för en utökning av Kebal ga:2. Det förhållande att delägarna i Kebal ga:2 inte varit avtalsparter hindrar dem inte att nu göra gällande såväl exploateringsavtalet som "Letter of Intent" mot bolaget/ägarna av Kebal 2:223-235.

LM har att pröva om de aktuella anläggningarna med hänsyn till såväl enskilda- som allmänna intressen skall förvaltas gemensamt inom en och samma gemensamhetsanläggning (Kebal ga:2) eller ingå i en separat egen gemensamhetsanläggning såsom Dag Palmblad m.fl yrkat.

I samband med omprövning av Kebal ga:2 år 2002 beslutades om en sammanhållen förvaltning av vägar och grönområden inom den aktuella vägens båtnadsområde. I huvudsak alla vägar ingår utom några enstaka vägar längs ut som betjänar endast enstaka fastighet. Inrättande av en separat gem.anläggning för vägar och grönområde inom det nya planområdet skulle strida mot denna princip. Även grönområdet till den nya planen angränsar bef fastigheter och skötseln bedöms därför kunna ha betydelse för dessa.

Det som talar för en separat gem.anläggning är så som påtalats de olika skillnaderna i vägstandard som skulle kunna innebära att det inte blir samma intresse från alla att ekonomiskt bidra i att vidmakthålla en hög vägstandard. Vidare att det nya planområdet ändå har att förvalta belysningen inom planområdet som en separat gem.anläggning och med fördel då också ha en för det egna planområdets alla anläggningar gemensam förvaltning.

Olägenheterna med en sammanhållen förvaltning i en och samma gemensamhetsanläggning är knappast någon olägenhet utifrån allmänna intressen. En gemensam förvaltning inom Kebal ga:2 bedöms inte heller medföra några betydande nackdelar ur enskild synpunkt. Det bör vara möjligt att åstadkomma en tekniskt och ändamålsenlig skötsel i Kebals vägförenings regi som är fullt godtagbar för även det nya planområdets fastigheter.

Vid en samlad bedömning finner LM därför att införlivande i Kebal ga:2 inte strider mot bestämmelserna i 8 § om lokalisering och utförande av gemensamhetsanläggning. Vad som avtalats i "Letter of Intent" och exploateringsavtalet har en bindande verkan som ett medgivande av exploatören att upplåta anläggningen för införlivande i Kebal ga:2 utan ersättning. En sammanhållen förvaltning under Kebals vägförening har också förordats enligt beskrivningen till den nya detaljplanen.

Fastighetsbild-
ningsbeslut—
Fastighetsreglering

Skäl:

Bildande av marksamfällighet görs med stöd av yrkande från ägaren av Kebal 2:223 (exploatören) och med bifall från vid sammanträdet 2012-02-05 närvarande fastighetsägare inom planområdet, se aktbilaga

PR6.

Fastighetsregleringen medför en lämpligare fastighetsindelning.

Fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför (FBL 5:4).

Fastigheterna får efter regleringen en sammansättning och utformning som inte gör den mindre lämpad för sitt ändamål (FBL 5:8).

Anläggnings-
beslut—
Gemensamhets-
anläggning

Skäl:

Inrättandet av ny gemensamhetsanläggning för belysning sker enligt yrkande under hand från ägarna av Kecal 2:224-235 och vid sammanträde, se protokollet aktbilaga PR6.

Omprövning av Kecal ga:2 för utökning av gemensamhetsanläggningen och anslutning av Kecal 2:224-235 till denna sker enligt ansökan, aktbilaga A3, yrkande vid sammanträde, se protokollet aktbilaga PR6, och med stöd av ingånget avtal, "Letter of Intent".

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen är av väsentlig betydelse för berörda fastigheter (AL 5§).

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen uppfyller villkoren i 6-11 §§ anläggningslagen.

Beslut

Beslut:

Fastighetsbildning ska ske enligt karta och beskrivning, aktbilagorna KA och BE.

Gemensamhetsanläggning ska inrättas och Kecal ga:2 skall utökas enligt karta och beskrivning, aktbilagorna KA och BE.

Kecal 2:224-235 skall inträda med andel i gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2 enligt aktbilaga BE

Ersättningsbeslut

Skäl:

Den överenskomna ersättning för inträde i Kecal ga:2 enligt "Letter of Intent" har ifrågasatts av exploatören m.fl som menat att den är oskälig.

LM ska mot bakgrund av reglerna i 37-38 §§ (ekonomisk reglering vid in och utträde) bedöma om överenskommelsen är skälig i den del den reglerar de ekonomiska förhållandena och att den inte strider mot AL:s bestämmelser. En förutsättning för att en överenskommelse skall få godkännas gäller att det är uppenbart att den inte strider mot AL's bestämmelser.

I 39 § första stycket anges hur den ekonomiska balansen för en anläggnings-samfällighet ska beräknas till grund för de ersättningar som ska bestämmas enligt 38 § (vid fastighets inträde i gemensamhetsanläggning).

LM har i särskilt utlåtande, aktbilaga 18, redovisat underlag till grund för en prel bedömning av överenskommelsens förenlighet med ersättningsbestämmelserna. Den tyder på att den överenskomna ersättningen skulle vara för hög.

Kecals vägförening har å sin sida redovisat en värdering mm, aktbilaga 22,

som stöder den överenskomna ersättningen på 40,000:-.

LM's slutliga bedömning

Av förarbetena till AL (prop. 1973:160 s. 260 n) framhålls särskilt att värderingen mer är en fråga om en skälighetsbedömning än om en på mätbara faktiska förhållanden grundad matematisk beräkning.

Vidare sägs; "vad som saken ytterst gäller är att pröva i vad mån det med hänsyn till samtliga föreliggande förhållanden framstår som rättvist och rimligt att en nytillträdande delägare ska betala ersättning vid sitt inträde i anläggningen eller att en utträdande delägare får återbäring på sina investeringskostnader (prop. 1973:160 s. 140 m och 175 n)."

Det aktuella vägsystemet har vuxit fram successivt de senaste 60 åren i takt med nya bostadsområden planerats och etablering av golfbanan. Vägarna längst ut i området är i vissa delar av mycket låg standard.

På begäran av dag Palmblad har Strömstads kn, tekniska förvaltning inkommit med en redogörelse enl följande; En utbyggnad av vatten och avlopp har skett, först på 80-talet och nu senast med nyanläggning av vatten- och avloppsnät med åretruntstandard i olika etapper under 1995-2005. I samband med dessa arbeten har kommunen utfört betydande höjningar av vägstandarden i vissa delar av vägsystemet utan kostnader för fastighetsägarna (se aktbilaga 48).

Gemensamhetsanläggningen Kebal ga:2 har inte differentierade andelstal som tar hänsyn till den väglängd de olika fastigheterna nyttjar. Någon intern trafik till båthamn och bad är inte av den omfattning som innebär att det finns anledning bortse härifrån. Inte heller golftrafiken har betydelse här då den snarare innebär en mindre trafikbelastning om fastighetsägaren spelar på Strömstads golfbana än på en annan bana. Det är dessutom troligt att flertalet av de här aktuella fastighetsägarna promenerar till golfbanan då avståndet inte är mer än ca 400 m.

Enl LM's bedömning blir ett underlag för bedömningen som tar hänsyn till endast nyttjad vägsträcka mera rättvisande. Beräkningarna kan då göras på enbart det vägnät som fastigheten sannolikt skulle kunna åläggas kostnadsansvar i en nybyggnadssituation och inga andra betydligt längre in belägna vägdelar.

I vägföreningens utredning tas kostnaden för nybyggnation av asfalterad väg upp till 3,500:-/lm för 3,5 meter bred väg och 4,500:-/lm för en 4,5 m. Om LM i sin utredning "alternativ beräkning" ändrar beloppen så att huvudvägen åsätts värdet 4,500:-/lm och grenvägen värdet 3,500:-/lm blir det sammantaget ett värde på den nyttjade vägdelen på 1,8 milj resp 0,5 milj. Utslaget på alla trafikutövare på resp delsträcka skulle kostnadsandelen vid en nybyggnation av en utfartsväg för Kebal 2:224-235 bli ca 4000:-/bostadsfastighet för huvudvägen och 1500:- för grenvägen.

Det av Kebals vägförening yrkade beloppet grundas på en beräkning av

värdet för hela områdets vägnät med en nedskrivning till 80% av kostnad för nybyggnation. En sådan liten nedskrivning är enl LM's bedömning inte i enlighet med intentionerna i lagen om skälig och rättvis ersättning vid inträde för den väg som här är fråga om.

En osäkerhet vid bedömning är andelstalet för Kebal 1:97 (Strömstads golfklubb). En ansökan om ändring (minskning) av Kebal 2:97's andelstal har ingetts och är under handläggning av LM. De samtal som förs med Kebals vägförening tyder på att man är eniga om en minskning. Det innebär då att bostadsfastigheternas procentuella andel i vägen kommer att öka.

Sammanfattningsvis finner LM att en skälig och rimlig ersättning för andel i anläggningens värde för en inträdande fastighet kan uppskattas till 5,000:- (inkl andel av värde för grönområde). Då har också beaktats att Kebal 2:97 (Strömstad golfklubb) har en lägre andel än de ca 45 % fastigheten har i dag.

Medgivande av upplåtelse av vägar, grönområde och dagvattenledningar görs utan ersättning till ägarna av Kebal 2:224-235 enligt medgivande.

Fastighetsregleringen och anläggningsåtgärderna är utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.

Beslut:

Ägarna av Kebal 2:224, 2:225, 2:226, 2:227, 2:228, 2:229, 2:30, 2:231, 2:232, 2:233, 2:234, 2:235, ska betala 5,000:- kronor var direkt till Kebals vägförening.

Härtill kommer andel med 0,2 % i föreningens tillgångar i övrigt (ex kassa/bank, fordringar) minskat med föreningens förbindelser (ex skulder) vid betalningstillfället.

Ersättningen ska betalas senast 3 månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Om betalning sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker.

Tillträdesbeslut

Beslut:

Tillträde till det för gemensamhetsanläggningen upplåtna utrymmet och genom fastighetsreglering överförda området ska ske när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft och ersättningen enligt ersättningsbeslutet betalats.

Föreningsbildning

Sammanträde med delägarna har hållits för bildandet av samfällighetsförening för det nya planområdet. Den skall förvalta den marksamfällighet som bildas för planområdets allmänna platsmark mm samt gemensamhetsanläggning omfattande belysning.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

Skäl

Om ett anläggningsbeslut meddelas ska förrättningskostnaderna enligt 29 § första stycket fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. (FBL 2:6).

Enligt "Letter of Intent" har exploatören åtagit sig att betala Lantmäteri-kostnaden för fastigheterna inom det nya planområdet, efter avstyckning numera Kebab 2:224-235. Det avser såväl inträde i Kebab ga:2 som omprövning av Kebab ga:2 för införlivande av det nya planområdets vägar och grönområde. Enligt 19 § AL jämfört med 4:40 FBL äger ny ägare inte rubba vad den förre ägaren medgivit eller godkänt.

När en fastighet byter ägare är det den nye ägaren som i fortsättningen skall tala och svara för fastigheten. I överensstämmelse härmed får efter ägarbyte under pågående förrättning den nye ägaren anses ha övertagit den förre ägarens ställning som sökande. Detta får anses gälla också i fråga om förrättningskostnaderna.

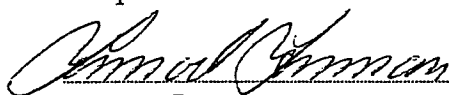
Kostnaderna för reglering betalas enligt 5 kap. 13 § första stycket FBL av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen. Nyttan får anses vara densamma för alla delägande fastigheter i samfälligheten.

Beslut

Lantmäterikostnaden skall betalas av ägarna till Kebab 2:224-235 med 1/12 var.

- Aktmottagare Palmblad Fastighetsutveckling I Strömstad Ab, Kebals vägförening och Utsiktsbergets samfällighetsförening var sin aktkopia.
- 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, Södra hamngatan 4, 452 30 STRÖMSTAD
Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.
Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 27 mars 2012. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.
Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer O074725 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.
Protokollet upprättat den 28 februari 2012

Vid protokollet


Lennart Lenman



SVERIGES DOMSTOLAR

Bilaga

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Till överklagandet ska bifogas lika många kopior av skrivelsen som det finns motparter i målet. Har inte klaganden bifogat tillräckligt antal kopior, framställs de kopior som behövs på klagandens bekostnad.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



SVEA HOVRÄTT
Rotel 0602
060207

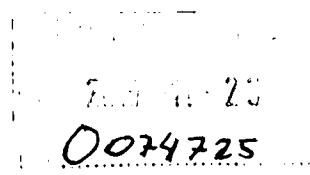
Mål nr F 4532-14

399

56

Rättelse/komplettering

Dom, 2015-11-19



Rättelse, 2015-11-19

Beslutat av: hovrättsrådet Lars Borg

Rätt domsdag är den 19 november 2015. Domen rättas i detta avseende.



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060207

DOM
2001-11-19
Stockholm

Mål nr
F 4532-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-04-16 i mål nr F 1211-12, se bilaga

KLAGANDE OCH MOTPARTER

1. Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB
Box 123
452 23 Strömstad

2. Henrik Stigberg
Timmermansvägen 6
452 36 Strömstad

3. Susanne Stigberg
Timmermansvägen 6
452 36 Strömstad

4. Torkel Norda
Smultrongränd 19
182 45 Enebyberg

5. Britt-Marie Alsén
Smultrongränd 19
182 45 Enebyberg

6. Peter Brunell
Folke Bernadottes Vei 27 F
N-0862 Oslo 3
Norge

7. Maria Fridén Brunell
Nils Bays vei 52
N-0855 Oslo
Norge

8. Erik Fridén Brunell
Hoffsjef Løvenskiolds vei 82
N-0382 Oslo
Norge

9. Terje Tollefsen
Södra Hamngatan 12
452 30 Strömstad

Dok.Id 1188658

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

10. Ulrika Tibblin
Södra Hamngatan 12
452 30 Strömstad

11. Henrik Holmwall
Utsiktsvägen 9
452 90 Strömstad

12. Kari Holmwall
Utsiktsvägen 9
452 90 Strömstad

Ombud för 1-12:

Fastighetsjurist Annelie Andersson
c/o Fastighetsägarna GFR
Box 53081
400 14 Göteborg

Ombud för 1 och 5-12:

Torkel Norda
Smultrongränd 19
182 45 Enebyberg

KLAGANDE OCH MOTPART

Kebals vägförening
c/o Per Thorsell
Knektvägen 12B
196 30 Kungsängen

Ombud: Advokat Uno Jakobsson
Optimus Advokatbyrå
Box 1113
131 26 Nacka Strand

MOTPARTER

1. Björn Erik Rudshaug

2. Liv Rukin

Ombud för 1 och 2: Stein Rukin

Svingvägen 32
452 90 Strömstad

3. Martin Thorsell
Haldenstrasse 4
6006 Luzern
Schweiz

4. Per Thorsell
Knektvägen 12 B
196 30 Kungsängen

5. Pernilla Thorsell
Bronlursgatan 10 A
421 63 Västra Frölunda

6. Staffan Thorsell
Brännkyrkogatan 83,
118 23 Stockholm

Ombud för 3-6: Advokat Uno Jakobsson
Optimus Advokatbyrå
Box 1113
131 26 Nacka Strand

SAKEN

Omprövning av Kebab ga:2 (Kebals vägförening) i Strömstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB:s överklagande vad gäller ändrad inträdesersättning för fastigheterna Kebab 2:225, 2:232 och 2:233.

2. Mark- och miljööverdomstolen avvisar Torkel Nordas, Britt Marie Alséns, Peter Brunells, Terje Tollefsens, Ulrika Tibblins, Henrik Holmwalls och Kari Holmwalls yrkanden om lägre ersättning än 5 000 kronor för inträde i föreningen och förändrat kostnadsansvar för Kebals vägförenings rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt Torkel Nordas yrkande om ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

3. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på det sättet att Mark- och miljööverdomstolen förpliktigar Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB, Kari Holmwall, Henrik Holmwall, Susanne Stigberg, Henrik Stigberg, Ulrika Tibblin, Terje Tollefsen, Britt Marie Alsén, Torkel Norda, Maria Fridén Brunell, Erik Fridén Brunell och Peter Brunell att utöver i mark- och miljödomstolen utdömda rättegångskostnader solidariskt ersätta Kebals vägförening för dess

rättegångskostnader avseende Anders Ekströms arbete i mark- och miljödomstolen med 20 000 kronor. På beloppet utgår ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för mark- och miljödomstolens dom tills betalning sker.

4. Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB ska ersätta Kebals vägförening för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 66 875 kr, allt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom tills betalning sker.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB (i fortsättningen **Palmblads**, vid tidpunkten för överklagandet ägare av Kebab 2:224, 2:226 och 2:227), **Henrik Holmwall** och **Kari Holmwall** (ägare av Kebab 2:228), **Terje Tollefsen** och **Ulrika Tibblin** (ägare av Kebab 2:229), **Göran Maaklint** och **Johanna Maaklint** (vid tidpunkten för överklagandet ägare av Kebab 2:230), **Torkel Norda** och **Britt-Marie Alsén** (vid tidpunkten för överklagandet ägare av Kebab 2:231), **Henrik Stigberg** och **Susanne Stigberg** (ägare av Kebab 2:234) samt **Peter Brunell**, **Maria Fridén Brunell** och **Erik Fridén Brunell** (ägare av Kebab 2:235) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa inträdesavgiften till 5 000 kronor för var och en av fastigheterna Kebab 2:224 – 235 (när samtliga ovan angivna klagande avses benämns de i fortsättningen **Palmblads m.fl.**). **Palmblads** har anfört att bolagets överklagande även omfattar de fastigheter som bolaget inte längre äger och vilkas ägare inte lämnat någon fullmakt till bolaget och dess ombud.

Palmblads har vidare yrkat befrielse från skyldigheten att ersätta **Kebals vägförenings** (i fortsättning **Vägföreningen**) och **Per Thorsells** rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

Torkel Norda, **Britt Marie Alsén**, **Peter Brunell**, **Maria Fridén Brunell** och **Erik Brunell**, **Terje Tollefsen**, **Ulrika Tibblin**, **Henrik Holmwall** och **Kari Holmwall** (när samtliga avses benämns de i fortsättningen **Torkel Norda m.fl.**) har i tillägg till det som tidigare angetts yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska fastställa inträdesavgiften till ett skäligt belopp. De har också yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria dem från skyldigheten att ersätta **Vägföreningens** rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

Torkel Norda har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

Vägföreningen, Martin Thorsell, Per Thorsell, Pernilla Thorsell, Staffan Thorsell, Björn Erik Rudshaug och Liv Rukin har bestritt bifall till Palmblads m.fl:s och Torkel Norda m.fl:s ändringsyrkanden.

Vägföreningen har yrkat att Palmblads, Kari Holmwall och Henrik Holmwall, Ulrika Tibblin och Terje Tollefsen, Britt-Marie Alsén och Torkel Norda, Henrik Stigberg och Susanne Stigberg samt Peter Brunell, Erik Fridén Brunell och Maria Fridén Brunell ska förpliktas att ersätta föreningens kostnader för Anders Ekströms arbete vid mark- och miljödomstolen.

Palmblads, Kari Holmwall och Henrik Holmwall, Ulrika Tibblin och Terje Tollefsen, Britt-Marie Alsén och Torkel Norda, Susanne Stigberg och Henrik Stigberg samt **Peter Brunell, Erik Fridén Brunell och Maria Fridén Brunell** har bestritt Vägföreningens ändringsyrkande. De har i andra hand yrkat att begärd ersättning för Anders Ekströms arbete ska jämkas.

Palmblads m.fl. och Torkel Norda m.fl. och Vägföreningen har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Vägföreningen har dock endast yrkat rättegångskostnadsersättning av Palmblads.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Palmblads m.fl. har anfört i huvudsak följande. Palmblads har vilseletts av Golfklubben och Vägföreningen vid undertecknandet av Letter of Intent den 16 november 2007. Samma dag underskrevs avtalet mellan Golfklubben och Palmblads om försäljning av Kebab 2:97, numera Kebab 2:224–235. Palmblads var och är av uppfattningen att Letter of Intent endast är en avsiktsförklaring och informerades inte om att denna lämnades in till Lantmäteriet eller att innehållet fortsättningsvis var bindande. Palmblads visste vid undertecknandet inte heller att Vägföreningens värdering av dess tillgångar var missvisande och att anslutningsavgiften till Vägföreningen inte var den gängse utan har varit mycket lägre tidigare. Letter of Intent ingicks vidare av Golfklubben som i slutändan inte skulle komma att stå för inträdesavgifterna. Palmblads avsikt var att längre fram slutligt reglera

mellanhavandena avseende området samtliga vägar med Vägföreningen. Det stämmer inte att Palmblads inte tidigare har åberopat att bolaget blivit vilselett. Det var Vägföreningen som tog fram Letter of Intent, inte Palmblads ombud. Palmblads blev medvetet om Letter of Intent vid sittande bord när köpekontraktet signerades.

Mark- och miljödomstolen har dessutom felaktigt ansett att frågan om inträdesavgiften är dispositiv och därför inte bedömt skäligheten i inträdesavgiften om 40 000 kronor. Vägföreningen har felaktigt värderat sitt vägnät till 24 miljoner kronor. Vägarna är 30-40 år gamla och underhållet eftersatt. I vissa delar har Strömstads kommun utfört och betalat för höjningen av standarden de senaste åren. Dessutom bidrar fastigheterna med egna nybyggda vägar värda ca 3,3 miljoner kronor. Istället för den bestämda inträdesavgiften bör den senaste forskningen tillämpas, dvs. $\text{Anläggningens värde} = ((\text{Utförandekostnaden} - \text{Bidrag för utförande}) * \text{Dagens KPI/KPI utförande}) * (\text{Avskrivningstid} - \text{Tid sedan utförande}) / \text{Avskrivningstid}$. Därutöver har Vägföreningen infört förbud mot fordon tyngre än 5 ton på vägarna vilket omöjliggör byggnationer på de obebyggda tomterna. Utöver inträdesersättning och att man överlämnat helt nya vägar till föreningen riskerar därmed Palmblads att få betala ytterligare slitageavgifter för att använda den äldre vägen. Detta bör beaktas vid skälighetsbedömningen. Enligt Lantmäteriets värderingsutlåtande är skälig inträdesavgift istället 2 000 - 4 000 kronor. Lantmäteriet har sedan gjort en slutlig bedömning att skälig inträdesavgift är 5 000 kronor, ett belopp som Palmblads godtar.

Revisor Anders Ekström synes inte ha tillfört något arbete av betydelse efter att förrättningen avslutades. Kostnaden har inte varit påkallad för tillvaratagande av Vägföreningens rätt och den är oskäligt hög.

Torkel Norda m.fl. har därutöver i huvudsak anfört följande. Letter of Intent ska på grund av brister i processen vid dess tillkomst och bristande skälighet i anförd anslutningsavgift inklusive Vägföreningens beräkning av anläggningens värde inte gälla. Torkel Norda ifrågasatte beloppet men fick besked att det är den taxan som gäller. Torkel Norda agerade i god tro. Golfklubben var dock inte en naturlig motpart till Vägföreningen då det inte var klubben som skulle betala anslutningskostnaderna. När handlingarna lämnades in till Lantmäteriet fick klubbens ordförande besked av

lantmätaren att avtalet inte var nödvändigt. Även Dag Palmblad agerade i god tro. Lantmätaren har också uppgett att frågan om anslutningsavgift är reciprok, dvs. om en fastighet lämnar en vägförening ska man få samma belopp vid utträdet. Avtalet träffades således inte mellan likvärdiga parter utan accepterades i god tro baserad på Vägföreningens ensidiga bedömning och krav på avgift. Avgiften är vidare inte skälig. Föreningen klarar inte sin ekonomi om någon fastighet utträder. Även kostnaden för nyanläggning kan ifrågasättas. Baserad på uppgifter från Trafikverket skulle en nyanläggning av vägarna kosta ca 9,5 miljoner kronor. Att beloppet är, före avskrivning, mindre än hälften av det angivna anläggningsvärdet enligt värdering åberopad av Vägföreningen, belyser svårigheterna med återanskaffningsmetoden. Den av Palmblads beskrivna metoden att beräkna anslutningsavgiften bedöms inom forskningen bättre överensstämma med anläggningslagens bestämmelser än återanskaffningsmetoden. Metoden innebär att anslutningsavgiften i detta fall blir 700 kronor plus 0,2 % av netto tillgångar i övrigt. Det avgörande är att Vägföreningens andelsägare inte själva har investerat i vägarna. Återanskaffningsmetoden innebär att fastighetsägarna vid varje ny exploatering får betala en allt högre anslutningsavgift utan att befintliga ägare betalat något motsvarande.

Anders Ekström är sedan 2000-talet inte längre fastighetsägare inom Vägföreningens område, varför hans ställning som ersättningsberättigad motpart ifrågasätts även på den grunden. Vägföreningen har slutligen utsett ett juridiskt ombud att föra dess talan och inte Anders Ekström.

Vägföreningen samt Martin Thorsell, Per Thorsell, Pernilla Thorsell och Staffan Thorsell har åberopat samma grunder och omständigheter som i mark- och miljödomstolen och har tillagt i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolens dom vad gäller inträdesavgiften är korrekt. Palmblads är utöver Letter of Intent även bundet att betala inträdesavgiften om 40 000 kronor genom sitt eget köpeavtal med Golfklubben. Palmblads har inte blivit vilseledda. Det stod helt klart för de inblandade parterna vad som ingick i köpet och vilka anslutnings- och slitageersättningskostnader som skulle betalas. Palmblads betalade först frivilligt slitageersättningskostnaden som bestämdes i Letter of Intent för att sedan långt senare väcka talan mot Vägföreningen vid Uddevalla tingsrätt. Av lantmätare Lars Lindebergs utredning framgår att

inträdesavgiften om 40 000 kronor inte alls är missvisande. Samma avgift har använts av Vägföreningen tidigare. Det stämmer inte att förlikningen vid Göteborgs tingsrätt skulle omfatta även nu aktuell inträdesavgift.

Vägföreningen har därutöver anfört följande. Anders Ekströms arbete har utgjort en nödvändig kostnad för vägföreningens möjlighet att driva process och därmed för tillvaratagandet av vägföreningens rätt i målet. Hans arbete med framtagande och bearbetning av bakgrundsmaterial har gjort att ombudskostnaderna har kunnat hållas nere. Eftersom vägföreningen har vunnit fullt ut är det skäligt att vägföreningen erhåller ersättning från alla de som intagit motpartsställning till vägföreningen. Av specifikationen avseende Anders Ekströms arbete framgår att detta utförts mellan den 29 februari och den 6 september 2012 och mark- och miljödomstolen har uppenbarligen felbedömt när arbetet har utförts. Även vad arbetet har bestått i har noggrant redogjorts för i specifikationen.

Björn Erik Rudshaug och **Liv Rukin** har i huvudsak anfört följande. Palmblads har inte invänt mot det exploateringsavtal som bolaget har ingått med kommunen eller Lantmäteriets anläggningsbeslut rörande övriga beslut i förrättningen, utan bara frågan om inträdesavgift. Palmblads har inte tidigare anfört att bolaget blivit vilselett eller försökt häva avtalet utan har först nu, efter 7 år, åberopat denna nya omständighet. Letter of Intent är bindande av de skäl som Uddevalla tingsrätt och mark- och miljödomstolen angett. Palmblads har accepterat avtalet genom att betala slitageavgift enligt detta till Vägföreningen. Vägföreningen har satt upp en skylt för begränsning av tunga transporter med anledning av att medlemmar och entreprenörer inte respekterar vägföreningens regler och avgifter om extra belastning och extra slitageavgifter vid till exempel markanläggningar och byggnationer.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Yrkandet om ändrad inträdesersättning avseende fastigheterna Kehal 2:225, 2:232 och 2:233

Palmblads har i överklagandet även yrkat att lägre inträdesersättning ska fastställas för ägare till fastigheter som Palmblads vid tidpunkten för överklagandet inte ägde och

vilkas ägare under målets handläggning i Mark- och miljööverdomstolen inte lämnat Palmblads och dess ombud fullmakt att föra deras talan här. Frågan har därför uppkommit om överklagandet kan prövas avseende dessa fastigheter.

Av 30 § anläggningslagen (1973:1149) följer att 15 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas vid fullföljd av ett anläggningsbeslut. Av 15 kap. 6 § fjärde stycket fastighetsbildningslagen följer att mark- och miljödomstolens dom får överklagas av sakägare eller den som ålagts att betala ersättning eller kostnad i fråga om dessa fastigheter, även om han eller hon inte är sakägare. En genomgående princip vid tillämpning av fastighetsbildningslagen är att ställningen som sakägare för en fastighet är knuten till äganderätten till fastigheten och följer med ändringar i äganderätten (jfr NJA 1985 s 368).

Palmblads var vid tidpunkten överklagandet inte ägare till fastigheterna Kebal 2:225, 2:232 eller 2:233. Inträdesersättning för berörda fastigheter ska enligt Lantmäteriets beslut betalas av fastigheternas aktuella ägare och inte av Palmblads. Palmblads har således inte rätt att överklaga mark- och miljödomstolens dom vad gäller dessa fastigheter, varför Palmblads överklagande i den delen ska avvisas.

Yrkanden framställda efter överklagandetidens utgång

Inledningsvis kan konstateras att Torkel Norda m.fl. efter överklagandetidens utgång har framställt yrkanden som går utöver de yrkanden som framställt före överklagandetidens utgång. Deras yrkande att inträdesersättningen beräknas på ett visst sätt och därmed ska fastställas till ett skäligt belopp ska därför avvisas i den mån det innebär en lägre ersättning än 5 000 kronor. Även deras yrkande om att befrias från skyldigheten att ersätta Vägföreningens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och Torkel Nordas yrkande att Vägföreningen ska förpliktas ersätta honom för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen ska avvisas därför att yrkandena har framställts för sent.

Palmblads m fl:s yrkande om ändrad inträdesersättning för övriga berörda fastigheter och Palmblads yrkande om fördelning av rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen

Mark- och miljööverdomstolen finner såsom mark- och miljödomstolen att ifrågavarande överenskommelse om ersättning, oavsett hur den betecknats, är bindande mellan parterna. Det som har anförts i fråga om avtalets ogiltighet föranleder inte Mark- och miljööverdomstolen att göra någon annan bedömning. I och med att avtalet i nära anslutning till upprättandet lämnades in under pågående förrättning, är avtalet vidare att ses som en bindande överenskommelse i förrättningen (jfr NJA 1984 s 531).

I vilken utsträckning avsteg får göras från anläggningslagens bestämmelser när berörda fastighetsägare medger det, framgår av lagens 16 §. Ersättning för inträde i bestående samfällighet, som regleras i 37 och 39 §§ samma lag, finns inte med i denna uppräknig. Frågan om vilken ersättning som ska utgå vid inträde i en bestående samfällighet är således inte dispositiv. En överenskommelse om inträde i en befintlig samfällighet inklusive vilken ersättning som ska betalas ska istället enligt 43 § anläggningslagen godkännas som ett beslut vid en ny förrättning endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot anläggningslagen. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att den är avsedd att tillämpas restriktivt och att godkännande inte ska lämnas när det råder minsta tveksamhet om överenskommelsens förenlighet med anläggningslagen (se prop. 1973:160 s. 263).

Av 37 § anläggningslagen framgår att ersättning vid inträde i bestående samfällighet ska utges för det överskott i föreningen som tillförs den inträdande fastigheten. Överskottet utgör enligt 39 § anläggningslagen skillnaden mellan värdet av anläggningen och föreningens tillgångar, å ena sidan, samt föreningens förbindelser, å andra sidan. Anläggningens värde uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. I förarbetena anges att värderingen inte innebär en på mätbara faktiska förhållanden grundad matematisk beräkning, utan snarare en skälighetsbedömning (prop. 1973:160 s. 260). Varje avvikelse från det belopp som Lantmäteriet vid en egen utredning kommer fram till kan med anledning av ovanstående inte per automatik sägas strida mot anläggningslagen. En överenskommelse kan anses strida mot

anläggningslagen först när beloppet avsevärt avviker från en vid en övergripande bedömning uppskattad skälig ersättning.

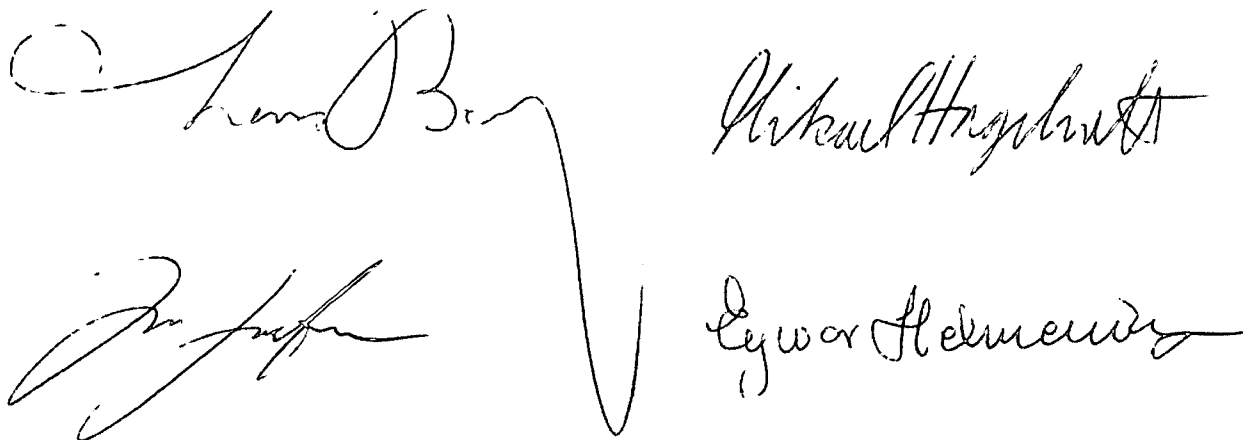
Mark- och miljööverdomstolen finner, trots det som anförts av Palmblads m.fl. och Torkel Norda m.fl. angående sättet att beräkna inträdesavgiften, att den överenskomna ersättningen inte avviker från vad som kan anses vara skäligt i sådan mån att överenskommelsen kan anses strida mot anläggningslagen. Det har därför inte funnits skäl för Lantmäteriet att underkänna parternas överenskommelse i fråga om ersättningen. Mark- och miljödomstolens dom i denna del ska därför inte ändras. Med hänsyn till detta ska mark- och miljödomstolens dom inte heller ändras när det gäller Palmblads överklagande av skyldigheten att ersätta Vägföreningen och Per Thorsell för deras rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

Vägföreningens överklagande vad gäller ersättning för Anders Ekströms arbete
Vägföreningen har till mark- och miljödomstolen inlämnat en kostnadsräkning av vilken det framgår att det yrkade beloppet avser ersättning för arbete utfört av Anders Ekström under processen i mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att ifrågasätta att Anders Ekström har biträtt Vägföreningen och dess ombud under processen i mark- och miljödomstolen och bedömer därför med hänsyn till utgången i målet det skäligt att Vägföreningen får skälig ersättning för sina kostnader för Anders Ekströms arbete. Vid en samlad bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen att en ersättning om 20 000 kr får anses ha varit skäligt belopp för tillvaratagande av Vägföreningens rätt. Ersättningen bör utges av de parter som motsatte sig Vägföreningens yrkanden vid mark- och miljödomstolen, dvs. de parter som anges i punkten 6 i mark- och miljödomstolens dom. Mark- och miljödomstolens dom ska ändras i enlighet med detta.

Rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen

Med hänsyn till utgången i målet ska Vägföreningen erhålla full ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen, såvitt kostnaderna har varit skäligen påkallade för att ta till vara Vägföreningens rätt. Mark- och miljööverdomstolen finner att den yrkade ersättningen är skälig. I enlighet med Vägföreningens yrkande ska ersättningen utges endast av Palmblads.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent.

Föredragande har varit Helen Agah.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-04-16
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 1211-12

KLAGANDE

1. Björn Erik Rudshaug

2. Liv Rukin

Ombud för 1 och 2: Advokat Stein Rukin
Svingvägen 32
452 90 Strömstad

3. Martin Thorsell
Haldenstrasse 4
6006 Luzern
Schweiz

4. Per Thorsell
Knektvägen 12 B
196 30 Kungsängen

5. Pernilla Thorsell
Bronlursgatan 10 A
421 63 Västra Frölunda

6. Staffan Thorsell
Brännkyrkogatan 83, Lgh 1105
118 23 Stockholm

7. Kebals vägförening
c/o Per Thorsell
Knektvägen 12 B
196 30 Kungsängen

Ombud för 3-7: Advokat Uno Jakobsson
Optimus Advokatbyrå
Box 1113
131 26 Nacka Strand

KLAGANDE OCH MOTPARTER

1. Britt Marie Alsén
Smultrongränd 19
182 45 Enebyberg

2. Peter Brunell
Folke Bernadottes Vei 27 F

Dok.Id 221144

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

N-0862 OSLO 3
Norge

3. Erik Fridén Brunell
Hoffsjef Løvenskiolds vei 82
N-0382 OSLO
Norge

4. Maria Fridén Brunell
Nils Bays vei 52
N-0855 OSLO
Norge

5. Henrik Holmwall
Utsiktsvägen 9
452 90 Strömstad

6. Kari Holmwall
Utsiktsvägen 9
452 90 Strömstad

8. Torkel Norda
Smultrongränd 19
182 45 Enebyberg

9. Ulrika Tibblin
Södra Hamngatan 12 Lgh 1101
452 30 Strömstad

10. Terje Tollefsen
Södra Hamngatan 12 Lgh 1101
452 30 Strömstad

MOTPARTER

1. Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB
Delsjövägen 5 B
412 66 Göteborg

Ombud: Advokat Niclas Hagard
Odevall Advokatbyrå AB
Box 5052
402 22 Göteborg

2. Christer Collin & Co Intressenter AB
Arvid Lindmansgatan 1
417 26 Göteborg

3. Fastighetskompaniet i Väst AB
Karlavagnsgatan 7
417 56 Göteborg

4. Henrik Stigberg
Timmermansvägen 6 Lgh 1003
452 36 Strömstad

5. Susanne Stigberg
Timmermansvägen 6 Lgh 1003
452 36 Strömstad

6. Ibrahim Cileson
Utsiktsvägen 1
452 90 Strömstad

7. Linn Anette Langebråten-Moen
Åsengatan 6 B
N-0480 OSLO
Norge

8. Harald André Moen
Åsengatan 6 B
N-0480 OSLO
Norge

9. Ola Serneke AB
Carlbergsgatan 21
412 66 Göteborg

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 28 februari 2012 i ärende nr O074725, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235 och omprövning av Kecal ga:2 (Kecals vägförening), Strömstads kommun

DOMSLUT

1. Med ändring av Lantmäteriets beslut bestämmer mark- och miljödomstolen inträdesavgiften till 40 000 kr för envar av fastigheterna Kecal 2:224-235.
2. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om att Kecal s:5 ska förvaltas av Kecal ga:11.

3. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet från Kari Holmwall och Henrik Holmwall, Ulrika Tibblin och Terje Tollefsen, Britt Marie Alsén och Torkel Norda samt Peter Brunell, Maria Brunell och Erik Brunell om att Kebab ska erlägga 3 000 000 kr i anslutningsavgift till Kebab.
 4. Mark- och miljödomstolen avvisar Liv Rukins och Björn Erik Rudshaugs yrkande om ändring av andelstalet.
 5. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet från Kari Holmwall och Henrik Holmwall, Ulrika Tibblin och Terje Tollefsen, Britt Marie Alsén och Torkel Norda samt Peter Brunell, Maria Brunell och Erik Brunell om ändring av fördelning av förrättningskostnaderna.
 6. Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB, Kari Holmwall och Henrik Holmwall, Ulrika Tibblin och Terje Tollefsen, Britt Marie Alsén och Torkel Norda, Susanne och Henrik Stigberg samt Peter Brunell, Maria Brunell och Erik Brunell ska solidariskt betala ersättning till Kebabs vägförening för dess rättegångskostnader med 76 057 kr, varav 75 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för dom tills betalning sker.
 7. Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB, Kari Holmwall och Henrik Holmwall, Ulrika Tibblin och Terje Tollefsen, Britt Marie Alsén och Torkel Norda, Susanne och Henrik Stigberg samt Peter Brunell, Maria Brunell och Erik Brunell ska solidariskt betala ersättning till Per Thorsell för hans rättegångskostnader med 1 850 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för dom tills betalning sker.
 8. Mark- och miljödomstolen avslår Torkel Nordas yrkande om ersättning.
 9. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om ersättning för Anders Ekströms arbete.
-

BAKGRUND

Kebal är ett bostadsområde strax norr Strömstad med både fritids- och permanentus. I maj 2005 ansökte Strömstads Golfklubb om avstyckning från sin fastighet Strömstad Kebal 2:97. Avsikten med fastighetsbildningen var att sälja det avstyckade området till en exploatör för förädling till tomter för småhus. I anslutning till befintlig bebyggelse avstyckades därför från golfklubbens fastighet en exploateringsfastighet – Kebal 2:223 – som detaljplanelades med 12 nya byggrätter. Palmblad Fastighetsutveckling AB köpte exploateringsfastigheten av Strömstads Golfklubb. De nybildade fastigheterna fick beteckningarna Kebal 2:224 – 235. Av kvarvarande del av Kebal 2:223 bildades Kebal s:5, hela samfälligheten utgörs av allmän plats (vägar och parkmark).

För att komma ut till allmän väg anslöts – via omprövning enligt anläggningslagen (1973:1149) [AL] – fastigheterna Kebal 2:224 – 235 till den befintliga Kebal ga:2, som förvaltar både vägar och grönområden inom Kebalområdet. Även förvaltningen av Kebal s:5 (allmän plats) införlivades i Kebal ga:2.

Vissa av fastigheterna Kebal 2:224 – 235 har sålts vidare av Palmblad Fastighetsutveckling AB medan några alltjämt ägs av detta bolag.

I nedanstående kronologi redovisas de för målet väsentliga händelserna:

- | | |
|------------|---|
| 2005-05-12 | Strömstads Golfklubb ansöker om avstyckning från sin fastighet Kebal 2:97. |
| 2007-09-13 | Detaljplanen för del av Kebal 2:97 vinner laga kraft. |
| 2007-11-02 | Strömstads Golfklubb skriver "Letter of intent" med Kebals vägförening. I huvudsak kommer avtalsparterna överens om att Strömstads Golfklubb ska erlägga 15 000 kr per tomt i extra slitageavgift samt att en anslutningsavgift om 40 000 kr per fastighet ska erläggas till Kebals vägförening. 2007-11-06 |
| 2007-11-06 | <i>Letter of intent</i> diarieförs hos lantmäteriet. |
| 2007-11-12 | Strömstads Golfklubb yrkade hos Lantmäteriet att avstyckningen genomförs omedelbart och frågan om inträde i Kebal ga:2 hanteras i separat förrättning. Yrkandet medgavs. |

- 2007-11-16 Strömstads Golfklubb överlåter planområdet till Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB. I köpekontraktet anges att "Letter of intent" övertas av köparen i sin helhet". "Letter of intent" utgör bilaga till köpekontraktet. På kopian i lantmäteriakten, sidan 261, är det antecknat att förvärvaren ikläder sig exploitörens förpliktelser gentemot Kebals vägförening.
- 2008-01-03 Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB och Strömstads kommun ingår exploateringsavtal.
- Sommaren 2008 Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB erlägger 180 000 kr i slitageavgift enligt "Letter of intent".
- 2011-11-01 Dom, Uddevalla tingsrätt (mål nr T 1517-10) Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB hade stämt Kebals vägförening med yrkande om att vägföreningen ska förpliktigas att betala tillbaka slitageersättningen om 180 000 kr och i andra hand att denna skulle jämkas till 60 000 kr. Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB förlorade målet.
- 2012-02-28 Lantmäteriet beslutade att Kebal ga:2 ska förvalta Kebal s:5 och att vardera fastigheterna Kebal 2:224 – 235 ska erlägga 5 000 kr till vägföreningen för värdet av befintlig anläggning. Härtill ska ersättning utgå till föreningen med en andel om 0,2 % i föreningens tillgångar i övrigt vid betalningstillfället.

De frågor, med föreliggande yrkanden, som är aktuella att pröva i målet är:

- Hur mycket ska nytillkomna fastigheter betala för att träda in i Kebal ga:2?
- Vem ska betala, exploitören Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB eller ägarna till fastigheterna Kebal 2:224 – 235?
- Ska Kebal s:5 förvaltas av Kebal ga:2 eller av Kebal ga:11? (Kebal ga:11 bildas med ändamål belysning längs lokalgata till Kebal 2:224 – 235).

YRKANDEN M.M.

Kebals vägförening och Martin Thorsell, Per Thorsell, Pernilla Thorsell samt Staffan Thorsell (Kebal 1:92) har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkat att ägarna av fastigheterna Kebal 2:224 – 2:235 ska förpliktigas att utge 40 000 kr var till Kebal vägförening. Föreningen och ägarna till Kebal 1:92 har anfört bland annat följande i de för målet relevanta delarna.

Inträdesavgiftens storlek

Ägaren av exploateringsfastigheten Kecal 2:223, som bostadsfastigheterna avstyckats från, har genom köpeavtal den 16 november 2007 förbundit sig att betala Kebals vägförening 40 000 kr för varje styckningslots inträde i Kecal ga:2. I de fall de nybildade fastigheterna överlåtits till nya ägare, är dessa bundna av vad Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB har utfäst jämlikt 4 kap. 40 § fastighetsbildningslagen (FBL). Om så inte skulle vara fallet, ska ersättningen ändå bestämmas till 40 000 kr per fastighet i enlighet med utförd värdering och med tillämpning av 37-39 §§ anläggningslagen (AL). Anslutningen till Kecal ga:2 innebär att fastigheterna får delaktighet i hela gemensamhetsanläggningen och alla föreningens tillgångar. Den av Lantmäteriet beslutade viktningen – som ändå bygger på utförd värdering – saknar stöd i lag och strider dessutom mot den likabehandlingsprincip som gällt sedan Kebals vägförening bildades 1968.

Vem är betalningsskyldig?

Respektive ägare av aktuella fastigheter ska erlägga inträdesavgiften.

Förvaltning av Kecal s:5

De motsätter sig att lokalvägarna ska tillföras Kecal ga:1 I. Samtliga vägar har en gemensam huvudväg och utfart från området. Exploateringsavtalet, köpeavtalet med "Letter of intent" och detaljplanen förutsätter att lokalvägarna inom Kecal s:5 ska tillföras Kecal ga:2. Det skulle annars bli två väghållare inom samma lilla område och detta skulle i sin tur leda till problem med snöröjning, dagvattenhantering, tillgång till grönområden och badplats mm. Dessutom skulle det behöva fastställas en årlig avgift för slitaget på Kecal ga:2.

Liv Rukin (Kecal 2:68) och **Björn Erik Rudshag** (Kecal 2:70) har överklagat Lantmäteriets beslut och – såsom talan slutligen bestämts – yrkat att ägarna till fastigheterna Kecal 2:224 – 2:235 ska erlägga en inträdesavgift om 40 000 kr vardera till Kebals vägförening. Liv Rukin och Björn Erik Rudshaug har även, i yttrande inkommet den 5 december 2012, yrkat att andelstalen ska ändras för de nytillträdande fastigheterna; från beslutade 3 till för övriga fastigheter gällande 5. De har anfört bland annat följande i de för målet relevanta delarna.

Inträdesavgiftens storlek

Inträdesavgiften ska bestämmas till 40 000 kr per tomt dels till följd av det avtal som ligger till grund för dessas inrättande, dels med stöd av att detta belopp enhälligt bestämts såsom inträdesavgift vid årsmöte i vägföreningen och grundar sig på en av oberoende konsult utförd ekonomisk värdering. Det finns inget stöd i lagen eller i lantmäteriförrättningen från 2002 för att tillämpa en differentierad inträdesavgift utifrån tomters belägenhet i området; aktuella tomter ligger dessutom längre in i området än många andra. Vagnätet ger tillgång till stränder, grönområden, gångstigar och till golfbanan.

Vem är betalningsskyldig?

Det är de enskilda fastighetsägarna som ska erlägga avgiften. Eftersom Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB kommer att hålla tomtköparna ekonomiskt skadeslösa, har de inget självständigt ekonomiskt intresse i saken.

Förvaltning av Kebab s:5

Lantmäteriets beslut ska fastställas i denna del.

Kari Holmwall och Henrik Holmwall (Kebab 2:228), Ulrika Tibblin och Terje Tollefsen (Kebab 2:229), Britt Marie Alsén och Torkel Norda (Kebab 2:231) samt Peter Brunell, Maria Brunell och Erik Brunell (Kebab 2:235) har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkat dels att kostnadsansvaret för inträdesavgiften och förrättningskostnaden inte ska överföras från exploatören till de nya ägarna av fastigheterna Kebab 2:224–2:235, dels att lokalvägarna till fastigheterna Kebab 2:224–2:235 ska tillföras Kebab ga:11. De har även yrkat att, för det fall lokalvägarna ska tillföras Kebab ga:2, Kebab ga:2 ska betala 3 000 000 kr i anslutningsavgift för detta. De klagande har anfört bland annat följande i de för målet relevanta delarna.

Inträdesavgiftens storlek

Lantmäteriets bedömning ger en hög, men rimlig inträdesavgift. Vägföreningens värdering av vagnätet saknar helt förankring i dess räkenskaper vad gäller nedlagda kostnader och är ett grovt vilseledande av Lantmäteriet, golfklubben, exploatören

samt de enskilda fastighetsägarna. De oriktiga uppgifterna utgör i sig ett skäl att bortse från "Letter of intent". Kebals vägförening behandlar inte heller alla fastighetsägare på likartat sätt utan har begränsat inträdesavgiften för såväl golfklubben som för fastigheterna vid Gulfstream. Likaprintipen torde dessutom endast vara tillämplig på årsavgifterna och inte på inträdesavgifterna. De tillkommande fastigheterna tillför helt nybyggda vägar av modern standard med hög kvalitet till ett värde, inkluderat dagvattenhantering, av cirka 3 miljoner kronor. Avgiften ska inte relateras till hela området vägnät, eftersom det inte finns någon anledning för de tillkommande fastighetsägarna att köra bil på det övriga vägnätet. Man tar sig till fots ner till det närbelägna strandområdet. Vad gäller tillgång till grönområden mm. ägs dessa områden av de enskilda fastighetsägarna och av kommunen. Vägföreningens medlemmar betalar en årlig avgift till föreningen för skötseln, men tillförs inget självständigt värde.

Vem är betalningsskyldig?

Det aktuella "Letter of intent" är inte en del av köpeavtalet för de enskilda fastigheterna. Inträdesavgiften är helt och hållet en sak mellan exploitören och Kebal ga:2 enligt exploateringsavtalet mellan exploitören och kommunen. De har likväl ett intresse av att Lantmäteriets beslut ändras i denna del, eftersom de annars blir betalningsansvariga för den händelse exploitören skulle sakna juridiska förutsättningar att bestrida kostnaderna.

Förvaltning av Kebal s:5

De enskilda fastighetsägarna har i praktiken betalat investeringen i vägarna och det är inte rätt att dessa värden kostnadsfritt ska tillföras Kebal ga:2. Lokalvägarna utgör en egen sektion. Lantmäteriets beslut innebär en omväg för framtida beslut om vägarnas utförande och drift samt innebär en administrativ belastning för berörda fastighetsägare. Det är rationellt att både belysning och vägar hanteras av Kebal ga:11, eftersom det är samma utrymme som berörs. Ägarna till Kebal 2:224–2:235 är tillräckligt många för att kunna sköta förvaltningen i en samfällighet. Olägenheten vid framtida investeringsbeslut överstiger vida den begränsade fördel enhetlig förvaltning kan ge.

Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB har bestritt ändring av Lantmäteriets beslut och har anfört bland annat följande i för målet relevanta delar.

Inträdesavgiftens storlek

”Letter of intent” är en viljeförklaring som saknar rättskraft och utgör inte ett avtal mellan bolaget och Kebals vägförening. På grund av det vilseledande som skedde och då Anders Ekström inte ägde företräda vägföreningen, är ”Letter of intent” dessutom inte giltigt. Bolaget har tvingats – under felaktiga förutsättningar – att ikläda sig Strömstads Golfklubbs förpliktelser. Bolaget har stridit för att få bort beloppet och protester har framförts till Lantmäteriet. Bolaget har aldrig förbundit sig att ersätta vägföreningen med något annat belopp än det som bestämts av Lantmäteriet. Även den av Lantmäteriet bestämda inträdesavgiften om 5 000 kr är hög mot bakgrund av de stora värden som tillförs vägföreningen, men avgiften kan trots det accepteras. Ett korrekt värde hade snarare varit cirka 2 000 – 4 000 kr per tomt. Det vägnät som bolaget nu tillför vägföreningen har kostat cirka 3,3 miljoner kronor inklusive vatten och avlopp. Det har i alla tider varit tillräckligt att tillföra vägföreningen anlagda vägar för att tomterna ska få inträde i föreningen. Detta visas bland annat genom särbehandlingen av fastigheterna vid Golfstream Club, där inträdesavgiften bestämdes till 9 000 kr per fastighet med hänvisning till vidtagna förbättringsåtgärder på deras vägnät. Vägföreningens värdering av vägnätet överstiger avsevärt det verkliga värdet och även vad en helt ny väg skulle kosta. Härtill kommer att det är tidigare exploatörer och Strömstads kommun som bidragit till vägnätet och inte vägföreningen. Golfbanebergets tomter kommer att bli delaktiga i vägföreningens dåligt underhållna vägnät och får köpa in sig i en kassa som inte existerar.

Vem är betalningsskyldig?

Bolaget har förbundit sig att ersätta vägföreningen med det belopp som bestämts av Lantmäteriet för inträde i vägföreningen. Däremot har de enskilda fastighetsägarna ett självständigt intresse vad gäller utgången av målet i denna del, eftersom de blir betalningsskyldiga om bolaget av någon anledning inte skulle kunna betala avgifterna.

Susanne Stigberg och Henrik Stigberg (Kebal 2:234) har bestritt bifall till Liv Rukins yrkande samt tillstyrkt bifall till Torkel Nordas m.fl. yrkande att lokalvägarna till fastigheterna Kebal 2:224–2:235 ska tillföras Kebal ga:11.

Ola Serneke AB (uppgiven, men inte lagfaren, ägare till Kebal 2:230) har tillstyrkt bifall till överklagandet från Torkel Norda m.fl.

Louise Ekström och Jonas Ekström (Kebal 1:47) får anses ha tillstyrkt bifall till Kebals vägförenings överklagande.

Rättegångskostnader

Vad gäller rättegångskostnader föreligger följande yrkanden och bestridanden.

Kebals vägförening och Per Thorsell m.fl. (Kebal 1:92) har yrkat ersättning med 77 907 kr avseende ombudskostnader inklusive moms och utlägg – varav 10 000 kr tillkommit efter sammanträdet – att betalas av dem som motsatt sig föreningens yrkande. Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB och Kari Holmwall m.fl. har bestritt såväl betalningsansvar som skäligheten av beloppet.

Per Thorsell har vidare yrkat ersättning med 1 850 kr avseende hans inställelse vid förhandlingen, att betalas av dem som motsatt sig hans yrkande.

Kebals vägförening har vidare yrkat ersättning för nedlagt arbetet av dess revisor Anders Ekström med 59 850 kr inklusive moms att betalas av dem som motsatt sig föreningens yrkande.

Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB har yrkat ersättning med 73 250 kr avseende ombudskostnader inklusive utlägg och moms att betalas av Kebals vägförening. Kebals vägförening och Per Thorsell m.fl. har anfört att de inte vitsordar skäligheten av ersättningsyrkandet. Liv Rukin och Björn Erik Rudshag har bestritt skäligheten av ersättningsyrkandet.

Torkel Norda har yrkat ersättning med 76 980 kr avseende dels arvode och moms, dels ersättning för inställelse (1 980 kr) att betalas av Kebals vägförening. Kebals vägförening och Per Thorsell m.fl. har anfört att man inte vitsordar skäligheten av ersättningsyrkandet. Liv Rukin och Björn Erik Rudshag har bestritt skäligheten av ersättningsyrkandet.

Mark- och miljödomstolen har den 6 december 2012 hållit sammanträde och syn i målet.

Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB har härefter, den 10 januari 2014, inkommit med yrkande om att målet ska avskrivas i de delar som avser förpliktande för bolaget gentemot Kebals vägförening alternativt att dessa yrkanden ska avvisas. Bolaget har som grund för sina yrkanden ingivit en av Göteborgs tingsrätt den 18 december 2013 stadfäst förlikning mellan bolaget och vägföreningen (mål nr T 8101-13).

Kebals vägförening, Liv Rukin och Björn Erik Rudshaug har bestritt bifall till **Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB:s** yrkande med hänvisning dels till att förlikningen inte avser i målet aktuell tvist, dels till att förlikningen inte omfattar annan part än Kebals vägförening.

Kari Holmwall och Henrik Holmwall, Ulrika Tibblin och Terje Tollefsen, Britt Marie Alsén och Torkel Norda, Ola Serneke AB samt Peter Brunell, Maria Brunell och Erik Brunell har, för det fall yrkandet om avskrivning/avvisning vinner bifall, yrkat att detta även ska medföra motsvarande befrielse för dem. De har bestritt betalningsansvar för ytterligare ersättningsanspråk avseende rättegångskostnader för de mellanhavanden som inte berört dem utan endast **Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB** och Kebals vägförening.

MARK- OCH MILJÖDOMSTOLENS DOMSKÄL**Inträdesavgiften till Kebab ga:2**

Huvudfrågan är om avgiften är avtalad på förhand på sätt som binder de inträdande fastigheternas ägare. I relationen mellan Palmbladsbolaget och föreningen måste också prövas i vad mån förlikningen vid Uddevalla tingsrätt reglerar deras inbördes förhållanden. Om de avtal som har åberopats inte finns avgöra avgiftsfrågan, ska vi istället sakpröva den värdering som Lantmäteriet har gjort av inträdesavgiften.

Vi vill först framhålla att enligt vår mening är avgiftsfrågan dispositiv, dvs. parterna har kunnat reglera den mellan sig en bindande överenskommelse, såväl under förrättningen som dessförinnan (jfr NJA 1984:541). Vi delar alltså inte Lantmäteriets tolkning av 43 § anläggningslagen enligt s. 5 y i Lantmäteriets aktbilaga PR 7, aktsida 31; vi anser att uppenbarhetsrekvisitet i den paragrafen avser de fastighetsindelningssmässiga effekterna av att godta överens- kommelsen, inte ersättningsfrågorna.

Palmbladsbolaget har för egen del anfört att förlikningen vid Göteborgs tingsrätt den 18 december 2013 omfattar alla mellanhavanden inkluderat förevarande tvist. Föreningen har anfört att förlikningen inte omfattar den förevarande tvisten. Enligt vår mening är detta också den riktiga tolkningen av förlikningsavtalet. Avtalets omfattning är nämligen preciserat i domen, i det sista stycket i domstolens redogörelse för parternas yrkanden m.m. Det har inte förekommit något i målet här som skulle tala mot att den beskrivningen svarar mot vad parterna avtalade.

Vad sedan avser föreningens ståndpunkt att inträdesavgiften har avtalsbestämts till 40 000 kr per inträdande fastighet gör vi följande bedömning.

Det ursprungliga *letter of intent* mellan föreningen och golfklubben i november 2007 framstår klart som en bindande reglering mellan avtalsparterna av inträdesavgiften, för det fall att de fastighetsaffärer som behandlas i dokumentet blev av. Om golfklubben hade varit ägare till de avstyckade fastigheterna under hela förrättningen, skulle alltså avtalet direkt reglera inträdesavgiften.

Det är inte helt klart hur *letter of intent* tillfördes förrättningen. Ett exemplar i Lantmäteriets akt är dock inkomststämplat den 6 november 2007 och vi måste alltså utgå från att någon part förde in dokumentet i förrättningen då. Att så skedde nästan omedelbart efter det att *letter of intent* upprättades måste vidare ses som att dokumentet var avsett, och åberopades i förrättningen, som ett för golfklubben bindande medgivande.

Palmbladsbolaget förvärvade sedan den blivande exploateringsfastigheten. Köpekontraktet är från bolagets sida undertecknat den 16 november 2007. När bolaget sedan inträdde i förrättningen blev det enligt 19 § anläggningslagen och 4 kap. 40 § fastighetsbildningslagen bundet av golfklubbens medgivande. Enligt samma bestämmelser blev sedan de som förvärvade sina fastigheter från Palmbladsbolaget för sin del bundna av samma medgivande.

Slutsatsen av det anförda blir att fastighetsägarna är bundna av golfklubbens utfästelse gentemot föreningen. Detta innebär att föreningens överklagande ska bifallas.

Med hänsyn till den argumentation som varit i avgiftsfrågan vill vi tillägga att fastighetsägarnas bundenhet kan anses ha uppkommit även på annan väg än genom att härledas från ett medgivande som golfklubben redan hade gjort i förrättningen innan Palmbladsbolaget trädde in i den.

I köpeavtalet mellan golfklubben och Palmbladsbolaget föreskrivs att bolaget ska stå för den ersättning som ska betalas till föreningen för anslutning av köpeobjektet till Kebab ga:2. Vidare hänvisas till det bilagda *letter of intent*. Avtalet innebär alltså sammantaget att Palmbladsbolaget, utöver köpeskillingen för den fasta egendomen, har åtagit sig att svara för betalningen av en inträdesavgift om 40 000 kr per fastighet inom exploateringsområdet som inträdde i Kebab ga:2.

Frågan blir härafter om bolagets övertagande av avgiftsskyldigheten förpliktade bolaget inte enbart mot golfklubben utan även direkt i förhållande till föreningen

eller, med andra ord, om köpeavtalet innebar ett för föreningen berättigande tredjemansavtal.

Enligt vår mening blev föreningen direkt berättigad gentemot Palmbladsbolaget av följande skäl: Några tolkningsdata av betydelse utöver själva avtalsdokumenten har inte förebragts. Syftet med avtalet är helt klart att Palmbladsbolaget skulle överta den exploatering av området som golfklubben hade inlett, och att klubben alltså skulle befrias från vidare deltagande i förrättningen. De frågor som regleras i *letter of intent* är nästan uteslutande sådana som har betydelse för förhållandet mellan exploitören (Palmbladsbolaget) och föreningen under den fortsatta exploateringen/förrättningen. Formuleringen att bolaget övertar *letter of intent* i dess helhet kan mot den bakgrunden knappast förenas med annan avsikt än att ett partsbyte skulle ske avseende såväl rättigheter som skyldigheter i relation till föreningen.

Vår uppfattning är alltså att Palmbladsbolaget har blivit direkt förpliktat mot föreningen att betala en inträdesavgift om 40 000 kr per fastighet.

Nästa fråga blir därmed om de övriga fastighetsägare som förvärvat sina fastigheter från Palmbladsbolaget också är bundna av beloppet enligt *letter of intent*. För deras del gäller att de har förvärvat sina fastigheter av Palmbladsbolaget efter det att bolaget enligt ovan blivit bundet gentemot föreningen och under pågående förrättning. Enligt 19 § anläggningslagen och 4 kap. 40 § fastighetsbildningslagen är de därför bundna av det som Palmbladsbolaget ska anses ha medgivit.

Förvaltning av Kebab s:5

I konsekvens med vår bedömning i det närmast föregående anser vi att det som överenskomms i *letter of intent* är ett sådant medgivande som binder klagandena i förrättningen. Eftersom den lösning som Lantmäteriet beslutat om inte strider mot någon annan regel som ska ges företräde framför överenskommelsen, kan överklagandet inte bifallas. Vi vill tillägga att enligt vår mening är en samlad förvaltning, särskilt av de ingående vägarna, också den i sak bästa lösningen.

Förrättningskostnaderna

I denna del ansluter vi oss till Lantmäteriets bedömning.

Andelstal m.m.

Liv Rukin och Björn Erik Rudshaug har även, i yttrande inkommet den 5 december 2012, yrkat att andelstalen ska ändras för de nytillträdande fastigheterna; från beslutade 3 till för övriga fastigheter gällande 5. Dessa yrkanden har framförts under processen här först efter överklagandetidens utgång.

Rättegångskostnaderna

Med hänsyn till utgången i huvudsaken ska föreningens motparter ersätta den för dess rättegångskostnader, inkluderat Per Thorsells inställesekostnad. När det gäller ersättningsanspråket avseende Anders Ekström får denne anses ha agerat tekniskt biträde åt föreningen. Efter förrättnings avslutande synes han emellertid inte ha tillfört något arbete av betydelse, varför hans yrkande om ersättning ska avslås.

Föreningen har yrkat ersättning med sammanlagt 76 057 kr. Beloppet framstår som skäligt med hänsyn till målets omfattning. Att handläggningen har dragit ut på tiden och att skriftväxlingen har tenderat att bli vidlyftig kan inte ses som föreningens fel.

Föreningens ersättningsyrkande är riktat mot dem som motsatt sig föreningens yrkande i sak. Dessa är de som anges under punkten 6 i domslutet. Utöver de angivna har Ola Serneke AB uppträtt på samma sida i målet såsom uppgiven ägare till Kebal 2:230. Bolaget hade dock enligt inskrivningsregistret sålt fastigheten redan före det att målet anhängiggjordes här. Eftersom bolagets deltagande i processen inte kan anses ha dragit några särskilda kostnader för föreningen bör bolaget inte vara med och betala rättegångskostnaderna.

Även Per Thorsells egna kostnader bör ersättas av dem som motsatt sig bifall till hans yrkande.

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM

F 1211-12

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 7 maj 2014.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Stefan Nilsson

I domstolens avgörande har deltagit lagmannen Stefan Nilsson och tekniska rådet Sören Karlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Charlotte Stenberg-Magnusson.

Sida 1 (8)
Aktbilaga PR 7

Protokoll

2012-02-28

Ärendenummer
O074725

Förrättningslantmätare
Lennart Lenman

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
R53
INKOM: 2014-04-16
MÅLNR: F 1211-12
AKTBIL:

Ärende Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Kecal 2:224-235
Omprovning av Kecal ga:2 (Kecals vägförening)

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Handläggning Utan sammanträde.
Datum för förrättningens avslutande har senarelagts till den 28 februari på grund av försening med färdigställande av handlingarna.

Sakägare Se sakägarförteckning, aktbilaga SA1.

Hänvisning till författningar mm AL Anläggningslagen (1973:1149)
FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)
SFL Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)
LM Lantmäterimyndigheten

Komplettering Dag Palmblad m.fl har inkommit med begäran om att LM avvaktar med beslut i förrättningen på grund av en förestående ändring av exploateringsavtalet.
Strömstad kommun, gn tekn. chef Lars Strandlund, har meddelat att planområdet ej omfattas av beslut om verksamhetsområde för va. Kommunen vill dock avvakta med frågan om upplåtelse av lednings-rätt alt gem.anläggning för vatten- och avloppsledningarna.

Kecals vägförening och Stein Rukin har inkommit med synpunkter efter sammanträde (via mail).

Yrkande Förrättningen avser efter uppdelning ansökan/yrkande om följande åtgärder;

1. Ansökan/yrkande från Palmblad fastighetsutveckling i Strömstad AB och ägarna Kecal 2:224-235 om;
 - inrättande av separat gemensamhetsanläggning för vägar, grönområde, dagvatten och belysning inom det nya planområdet för Kecal 2:224-235
 - bildande av marksamfällighet av planområdets allmänna platsmark mm för de 12 fastigheterna inom planområdet.
 - inträde för Kecal 2:224-235 i Kecal ga:2
2. Ansökan/yrkande från Kecals vägförening om:
 - omprovning av Kecal ga:2, för utökning av gemensamhetsanläggningen med vägar, grönområde, dagvatten inom det nya planområdet
 - anslutning av Kecal 2:224-235 till Kecal ga:2 mot ersättning om

40,000:-/fastighet.

Begäran om
anstånd

Palmblad fastighetsutveckling i Strömstad AB, ägare av Kecal 2:223-227 och 2:232 samt ägarna av 2:228-229 och 2:231 anser att ersättningen 40,000:- är oskäligt hög och att denna skall ändras av LM.

Pågående diskussioner mellan Strömstads kommun och Dag Palmblad syftar, såsom LM blivit underrättad, till en ändring av exploateringsavtalet som går ut på att kommunen skall släppa sitt krav på att vägar o grönområde skall förvaltas av Kebals vägförening.

Kebals vägförening, gn Per Thorsell, motsätter sig senareläggning av förrättingens avslutande.

En ändring av exploateringsavtalet på den aktuella punkten innebär ingen ändring av LM's beslut. Det saknas därmed anledning att senarelägga förrättingens avslutande med hänsyn till att det också är angeläget att nu komma till ett avgörande utan ytterligare fördröjning.

35 § AL,
Omprövning,
sakägare

Ny detaljplan har upprättats över del av Strömstad golfklubbs fastighet, Kecal 2:97. Området skall ha sin utfart via väg som hålls av Kebals vägförening (Kecal ga:2 omfattar förutom vägar även grönområden inom olika detaljplaner inom vägföreningens verksamhetsområde).

Kebals vägförening har med anledning av den nya detaljplanens tillkomst vid föreningsstämma beslutat att ansöka om att både vägar och grönområde inom det nya planområdet skall införlivas i Kecal ga:2 för en mera samordnad och rationell förvaltning av hela områdets vägnät och grönområden. Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan har således inträtt. Prövning får därför ske vid ny förrätting (35 § AL).

Om den nya förrättingen gäller fråga av enklare beskaffenhet, ex en fastighets delaktighet i samfällighet och samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen de delägare som inte har begärt utträde/inträde eller vars andelstal inte föreslås ändrat. Det innebär att vad som i dokumentet "Letter of Intent" avtalats om inträde för Kecal 2:224-235 och ersättning härför skulle kunna beaktas i förrättingen som en överenskommelse enl 43 § Al alt till grund för beslut vid omprövning med stöd av 35 § AL.

Däremot skall ägarna till alla deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2 ses som sakägare i fråga om utökning av Kecal ga:2 med det nya planområdets vägar och grönområde.

Överenskommelser,
avtal

Kecal vägförening har åberopat följande avtal mm till stöd för sina yrkanden;

- "Letter of Intent" (aktbilaga C1), exploateringsavtal (aktbilaga C2) och planhandlingarna (beskrivningen till detaljplanen)

I samtliga dessa sägs samstämmt att vägar och grönområde skall förvaltas av Kebals vägförening (införlivas i Kecal ga:2). Parterna synes eniga om att vad som sägs i "Letter of Intent" sista stycket har avsetts upplåtelse för gemensamhetsanläggning och ej överlåtelse av allmän platsmark som det egentligen står.

Härutöver har vägföreningen ingett div skrivelser med synpunkter och motiv för sin ståndpunkt (se förrättningsakten)

Ägarbyte

Om en fastighet byter ägare under en förrättning, inträder den nye ägaren automatiskt som sakägare i förrättningen. Den nye ägaren är då bunden av det som den tidigare ägaren medgivit eller godkänt (FBL 4:40). Han är också skyldig att betala de förrättningskostnader som kan komma att påföras denne som ägare till fastigheten. Ägarbyte innebär också att ev ersättning ska betalas av nye ägaren oberoende av vad som bestämts vid överlåtelsen.

En viktig förutsättning för att den nye ägaren ska bli bunden är att överenskommelsen är korrekt träffad i förrättningen.

Nya ägare har inträtt på de från exploateringsfastigheten Kecal 2:223 avstyckade bostadsfastigheterna Kecal 2:228-229, 2:231, 2:233-235 genom köp ingångna med Palmblad fastighetsutv. i Std AB.

Den nye ägaren är däremot inte bunden av yrkanden som tidigare ägare framställt utan han har som fastighetsägare rätt att ändra tidigare yrkanden och rätt att framställa nya.

"Letter of Intent"

Parterna gör olika tolkning av om avtalet skall anses vara bindande och därmed kunna läggas till grund för beslut i

- dels frågan om den ersättning som skall betalas för Kecal 2:228-235's inträde i Kecal ga:2

- dels frågan om vägar, dagvatten och grönområde skall upplåtas för de i Kecal ga:2 deltagande fastigheterna genom införlivande av anläggningarna i Kecal ga:2

- dels fråga om ev ersättning (ingen) för upplåtelsen

LM gör följande bedömning;

"Letter of Intent"

är ett dokument som upprättas mellan parter som en avsiktsförklaring som syftar till att leda till avtal mellan parterna. Det aktuella dokumentet ifråga är rubricerat som en avsiktsförklaring (Letter of Intent) men i textdelen har dock mera ingående och i detalj redovisats vad överenskommelsen skall innebära. Behov av något ytterligare dokument behövs då inte i det här fallet för förtydligande till ett slutligt avtal. På grund härav och att avtalet är upprättat i anslutning till Lantmäteriförrättningen talar för att parterna skulle vara bundna till vad som där överenskommit.

Inträde för Kecal 2:224-235 i Kecal ga:2 och ersättning härför

Inträde för Kecal 2:224-235 i Kecal ga:2 är av väsentlig betydelse för tillgång till utfartsväg. Överenskommelsen är i den delen ej i strid mot AL's bestämmelser.

Ersättning med anledning härav, se ersättningsbeslut nedan.

Utökning av Kecal ga:2

"Letter of Intent" och exploateringsavtal får förstås så att exploitören utan ersättning förbundit sig att upplåta vägar, grönområde mun för införlivande i gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2. Härigenom kommer de aktuella anläggningarna under förvaltning av Kecal's vägförening.

Kecal's vägförening har vid föreningsstämma beslutat om att inge ansökan

till LM om att införliva det nya planområdets vägar och grönområde i gemensamhetsanläggningen Kebal ga:2. Vid sammanträdet med medlemmarna i Kebals vägförening, se aktbilaga PR6, har ingen meddelat någon avvikande mening i frågan.

Nämnda avtal/överenskommelser återopas i förrättningen till stöd för en utökning av Kebal ga:2. Det förhållande att delägarna i Kebal ga:2 inte varit avtalsparter hindrar dem inte att nu göra gällande såväl exploateringsavtalet som "Letter of Intent" mot bolaget/ägarna av Kebal 2:223-235.

LM har att pröva om de aktuella anläggningarna med hänsyn till såväl enskilda- som allmänna intressen skall förvaltas gemensamt inom en och samma gemensamhetsanläggning (Kebal ga:2) eller ingå i en separat egen gemensamhetsanläggning såsom Dag Palmblad m.fl yrkat.

I samband med omprövning av Kebal ga:2 år 2002 beslutades om en sammanhållen förvaltning av vägar och grönområden inom den aktuella vägens båtnadsområde. I huvudsak alla vägar ingår utom några enstaka vägar längs ut som betjänar endast enstaka fastighet. Inrättande av en separat gem.anläggning för vägar och grönområde inom det nya planområdet skulle strida mot denna princip. Även grönområdet till den nya planen angränsar bef fastigheter och skötseln bedöms därför kunna ha betydelse för dessa.

Det som talar för en separat gem.anläggning är så som påtalats de olika skillnaderna i vägstandard som skulle kunna innebära att det inte blir samma intresse från alla att ekonomiskt bidra i att vidmakthålla en hög vägstandard. Vidare att det nya planområdet ändå har att förvalta belysningen inom planområdet som en separat gem.anläggning och med fördel då också ha en för det egna planområdets alla anläggningar gemensam förvaltning.

Olägenheterna med en sammanhållen förvaltning i en och samma gemensamhetsanläggning är knappast någon olägenhet utifrån allmänna intressen. En gemensam förvaltning inom Kebal ga:2 bedöms inte heller medföra några betydande nackdelar ur enskild synpunkt. Det bör vara möjligt att åstadkomma en tekniskt och ändamålsenlig skötsel i Kebals vägförenings regi som är fullt godtagbar för även det nya planområdets fastigheter.

Vid en samlad bedömning finner LM därför att införlivande i Kebal ga:2 inte strider mot bestämmelserna i 8 § om lokalisering och utförande av gemensamhetsanläggning. Vad som avtalats i "Letter of Intent" och exploateringsavtalet har en bindande verkan som ett medgivande av exploatören att upplåta anläggningen för införlivande i Kebal ga:2 utan ersättning. En sammanhållen förvaltning under Kebals vägförening har också förordats enligt beskrivningen till den nya detaljplanen.

Skäl:

Bildande av marksamfällighet görs med stöd av yrkande från ägaren av Kebal 2:223 (exploatören) och med bifall från vid sammanträdet 2012-02-05 närvarande fastighetsägare inom planområdet, se aktbilaga

PR6.

Fastighetsregleringen medför en lämpligare fastighetsindelning. Fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför (FBL 5:4).

Fastigheterna får efter regleringen en sammansättning och utformning som inte gör den mindre lämpad för sitt ändamål (FBL 5:8).

Anläggnings-
beslut—
Gemensamhets-
anläggning

Skäl:

Inrättandet av ny gemensamhetsanläggning för belysning sker enligt yrkande under hand från ägarna av Kecal 2:224-235 och vid sammanträde, se protokollet aktbilaga PR6.

Omprövning av Kecal ga:2 för utökning av gemensamhetsanläggningen och anslutning av Kecal 2:224-235 till denna sker enligt ansökan, aktbilaga A3, yrkande vid sammanträde, se protokollet aktbilaga PR6, och med stöd av ingånget avtal, "Letter of Intent".

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen är av väsentlig betydelse för berörda fastigheter (AL 5§).

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen uppfyller villkoren i 6-11 §§ anläggningslagen.

Beslut

Beslut:

Fastighetsbildning ska ske enligt karta och beskrivning, aktbilagorna KA och BE.

Gemensamhetsanläggning ska inrättas och Kecal ga:2 skall utökas enligt karta och beskrivning, aktbilagorna KA och BE.

Kecal 2:224-235 skall inträda med andel i gemensamhetsanläggningen Kecal ga:2 enligt aktbilaga BE

Ersättningsbeslut

Skäl:

Den överenskomna ersättning för inträde i Kecal ga:2 enligt "Letter of Intent" har ifrågasatts av exploatören m.fl som menat att den är oskälig.

LM ska mot bakgrund av reglerna i 37-38 §§ (ekonomisk reglering vid in och utträde) bedöma om överenskommelsen är skälig i den del den reglerar de ekonomiska förhållandena och att den inte strider mot AL:s bestämmelser. En förutsättning för att en överenskommelse skall få godkännas gäller att det är uppenbart att den inte strider mot AL:s bestämmelser.

I 39 § första stycket anges hur den ekonomiska balansen för en anläggnings-samfällighet ska beräknas till grund för de ersättningar som ska bestämmas enligt 38 § (vid fastighets inträde i gemensamhetsanläggning).

LM har i särskilt utlåtande, aktbilaga 18, redovisat underlag till grund för en prel bedömning av överenskommelsens förenlighet med ersättningsbestämmelserna. Den tyder på att den överenskomna ersättningen skulle vara för hög.

Kecals vägförening har å sin sida redovisat en värdering mm, aktbilaga 22,

som stöder den överenskomna ersättningen på 40,000:-.

LM's slutliga bedömning

Av förarbetena till AL (prop. 1973:160 s. 260 n) framhålls särskilt att värderingen mer är en fråga om en skälighetsbedömning än om en på mätbara faktiska förhållanden grundad matematisk beräkning.

Vidare sägs; "vad som saken ytterst gäller är att pröva i vad mån det med hänsyn till samtliga föreliggande förhållanden framstår som rättvist och rimligt att en nytillträdande delägare ska betala ersättning vid sitt inträde i anläggningen eller att en utträdande delägare får återbäring på sina investeringskostnader (prop. 1973:160 s. 140 m och 175 n)."

Det aktuella vägsystemet har vuxit fram successivt de senaste 60 åren i takt med nya bostadsområden planerats och etablering av golfbanan. Vägarna längst ut i området är i vissa delar av mycket låg standard.

På begäran av dag Palmblad har Strömstads kn, tekniska förvaltning inkommit med en redogörelse enl följande; En utbyggnad av vatten och avlopp har skett, först på 80-talet och nu senast med nyanläggning av vatten- och avloppsnät med åretruntstandard i olika etapper under 1995-2005. I samband med dessa arbeten har kommunen utfört betydande höjningar av vägstandarden i vissa delar av vägsystemet utan kostnader för fastighetsägarna (se aktbilaga 48).

Gemensamhetsanläggningen Kebal ga:2 har inte differentierade andelstal som tar hänsyn till den väglängd de olika fastigheterna nyttjar. Någon intern trafik till båthamn och bad är inte av den omfattning som innebär att det finns anledning bortse härifrån. Inte heller golftrafiken har betydelse här då den snarare innebär en mindre trafikbelastning om fastighetsägaren spelar på Strömstads golfbana än på en annan bana. Det är dessutom troligt att flertalet av de här aktuella fastighetsägarna promenerar till golfbanan då avståndet inte är mer än ca 400 m.

Enl LM's bedömning blir ett underlag för bedömningen som tar hänsyn till endast nyttjad vägsträcka mera rättvisande. Beräkningarna kan då göras på enbart det vägnät som fastigheten sannolikt skulle kunna åläggas kostnadsansvar i en nybyggnadssituation och inga andra betydligt längre in belägna vägdelar.

I vägföreningens utredning tas kostnaden för nybyggnation av asfalterad väg upp till 3,500:-/lm för 3,5 meter bred väg och 4,500:-/lm för en 4,5 m. Om LM i sin utredning "alternativ beräkning" ändrar beloppen så att huvudvägen åsätts värdet 4,500:-/lm och grenvägen värdet 3,500:-/lm blir det sammantaget ett värde på den nyttjade vägdelen på 1,8 milj resp 0,5 milj. Utslaget på alla trafikutövare på resp delsträcka skulle kostnadsandelen vid en nybyggnation av en utfartsväg för Kebal 2:224-235 bli ca 4000:-/bostadsfastighet för huvudvägen och 1500:- för grenvägen.

Det av Kebals vägförening yrkade beloppet grundas på en beräkning av

värdet för hela områdets vägnät med en nedskrivning till 80% av kostnad för nybyggnation. En sådan liten nedskrivning är enl LM's bedömning inte i enlighet med intentionerna i lagen om skälig och rättvis ersättning vid inträde för den väg som här är fråga om.

En osäkerhet vid bedömning är andelstalet för Kecal 1:97 (Strömstads golfklubb). En ansökan om ändring (minskning) av Kecal 2:97's andelstal har inletts och är under handläggning av LM. De samtal som förs med Kecal's vägförening tyder på att man är eniga om en minskning. Det innebär då att bostadsfastigheternas procentuella andel i vägen kommer att öka.

Sammanfattningsvis finner LM att en skälig och rimlig ersättning för andel i anläggningens värde för en inträdande fastighet kan uppskattas till 5,000:- (inkl andel av värde för grönområde). Då har också beaktats att Kecal 2:97 (Strömstad golfklubb) har en lägre andel än de ca 45 % fastigheten har i dag.

Medgivande av upplåtelse av vägar, grönområde och dagvattenledningar görs utan ersättning till ägarna av Kecal 2:224-235 enligt medgivande.

Fastighetsregleringen och anläggningsåtgärderna är utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.

Beslut:

Ägarna av Kecal 2:224, 2:225, 2:226, 2:227, 2:228, 2:229, 2:30, 2:231, 2:232, 2:233, 2:234, 2:235, ska betala 5,000:- kronor var direkt till Kecal's vägförening.

Härtill kommer andel med 0,2 % i föreningens tillgångar i övrigt (ex kassa/bank, fordringar) minskat med föreningens förbindelser (ex skulder) vid betalningstillfället.

Ersättningen ska betalas senast 3 månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Om betalning sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker.

Tillträdesbeslut

Beslut:

Tillträde till det för gemensamhetsanläggningen upplåtna utrymmet och genom fastighetsreglering överförda området ska ske när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft och ersättningen enligt ersättningsbeslutet betalats.

Föreningsbildning

Sammanträde med delägarna har hållits för bildandet av samfällighetsförening för det nya planområdet. Den skall förvalta den marksamfällighet som bildas för planområdets allmänna platsmark mm samt gemensamhetsanläggning omfattande belysning.

**Beslut om fördelning
av förrätningskostnader**

Skäl

Om ett anläggningsbeslut meddelas ska förrätningskostnaderna enligt 29 § första stycket fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. (FBL 2:6).

Enligt "Letter of Intent" har exploatören åtagit sig att betala Lantmäterikostnaden för fastigheterna inom det nya planområdet, efter avstyckning numera Kegal 2:224-235. Det avser såväl inträde i Kegal ga:2 som omprövning av Kegal ga:2 för införlivande av det nya planområdets vägar och grönområde. Enligt 19 § AL jämfört med 4:40 FBL äger ny ägare inte rubba vad den förre ägaren medgivit eller godkänt.

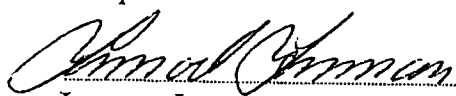
När en fastighet byter ägare är det den nye ägaren som i fortsättningen skall tala och svara för fastigheten. I överensstämmelse härmed får efter ägarbyte under pågående förrättning den nye ägaren anses ha övertagit den förre ägarens ställning som sökande. Detta får anses gälla också i fråga om förrättningskostnaderna.

Kostnaderna för reglering betalas enligt 5 kap. 13 § första stycket FBL av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen. Nyttan får anses vara densamma för alla delägande fastigheter i samfälligheten.

Beslut

Lantmäterikostnaden skall betalas av ägarna till Kegal 2:224-235 med 1/12 var.

- Aktmottagare Palmblad Fastighetsutveckling I Strömstad Ab, Kebals vägförening och Utsiktsbergets samfällighetsförening var sin aktkopia.
- 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, Södra hamngatan 4, 452 30 STRÖMSTAD
Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.
Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 27 mars 2012. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.
Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar.
Anteckna förrättningens ärendenummer O074725 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.
Protokollet upprättat den 28 februari 2012
Vid protokollet


Lennart Lenman



ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

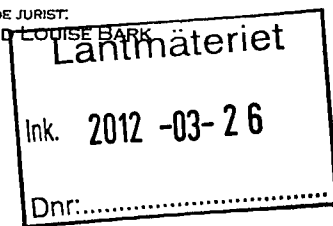
Till överklagandet ska bifogas lika många kopior av skrivelsen som det finns motparter i målet. Har inte klaganden bifogat tillräckligt antal kopior, framställs de kopior som behövs på klagandens bekostnad.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

INNEHAVARE:
ADVOKAT UNO JAKOBSSON

BITRÄDANDE JURIST:
JUR KAND LOUISE BARK



Lantmäterimyndigheten i Strömstad
Södra Hamngatan 4

452 30 Strömstad

Till Mark- och miljödomstolen

Överklagande av beslut om ersättning i anläggningsförrättningen O074725

Med stöd av bifogade behörighetshandlingar får jag dels som ombud för Kebals vägförening, dels som ombud för fastigheten Kecal 1:92, överklaga beslutet att ägarna av fastigheterna 2:224-2:235 skall utge 5.000 kr var till Kebals vägförening och anför följande. (Det finns ett skrivfel i beslutet avseende fastigheten 2:30 som rätteligen skall anges till 2:230, men detta torde finnas kunna rättas själv.)

Yrkanden

Det yrkas att domstolen skall förplikta ägarna av fastigheterna 2:224, 2:225, 2:226, 2:227, 2:228, 2:229, 2:230, 2:231, 2:232, 2:233, 2:234 och 2:235 att, med ändring av lantmäterimyndighetens beslut, utge 40.000 kr var till Kebals vägförening.

Grunder för talan

1. Ägaren av exploateringsfastigheten 2:223, som bostadsfastigheterna avstyckats från, har genom köpeavtal den 16 november 2007 förbundit sig betala Kebals vägförening 40.000 kronor för varje styckningslots inträde i den av föreningen förvaltade gemensamhetsanläggningen. I de fall de nybildade fastigheterna överlåtits till nya ägare, är dessa bundna av vad Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB har utfäst jämlikt 4 kap 40 § FBL.
2. För det fall det civilrättsliga åtagandet av Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB ej kan grunda beslut om ersättning i förrättningen för anslutning av fastigheterna 2:224 - 2:235 till Kecal ga:2, skall ersättningen ändå bestämmas till 40.000 per fastighet, i enlighet

OPTIMUS ADVOKATBYRÅ

med den av Lars Lindeberg utförda värderingen och med tillämpning av 37- 39 §§ anläggningslagen.

Sakframställning

Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB träffade avtal med Strömstads Golfklubb den 16 november 2007 om förvärv av ett ca 20.650 kvm stort område (exploateringsfastigheten) av golfklubbens fastighet Kecal 2:97. Genom köpeavtalet övertog bolaget golfklubbens förpliktelser mot Kecal's vägförening, innebärande bl.a. att betala 40.000 kr i en anslutnings-/inträdesavgift för varje nybildad fastighets anslutning/inträde i den av föreningen förvaldade gemensamhetsanläggningen för väg och grönområde. Övertagandet av golfklubbens åtagande mot föreningen togs dels in som särskild punkt i köpeavtalet, dels manifesterades genom att företräddaren för bolaget särskilt påtecknade ansvar för bolaget om övertagande av golfklubbens förpliktelser på den avtalshandling, benämnd "Letter of intent", som föreningen och golfklubben ingått den 2 november 2007. Exploateringsfastigheten fick senare beteckningen Kecal 2:223.

Den 3 januari 2008 ingick bolaget och Strömstads kommun ett exploateringsavtal beträffande den av bolaget förestående exploateringen.

Eftersom golfklubben redan ansökt om anläggningsförrättning bl.a. för exploateringsfastighetens anslutning till Kecal ga:2, räckte det för bolaget att anmäla sig som ny ägare till fastigheten och förklara sin inställning till pågående förrättning. I underrättelse 2 från flm Lenman, den 24 januari 2008, klargjordes att bolaget som ersättning för exploateringsfastighetens/styckningslotternas anslutning till Kecal ga:2 avsåg betala 40.000 kr per tomt, eller 480.000 kr, se bilaga 1, i enlighet med vad som överenskommits vid köpet av exploateringsfastigheten. Av för föreningen och Per Thorsell oförklarlig anledning har bolaget därefter i förrättningen påstått sig ej vara bunden av sitt åtagande gentemot föreningen i köpeavtalet av den 16 november 2007.

Under sommaren 2008 debiterade föreningen bolaget slitageersättning i enlighet med det av bolaget ingångna köpeavtalet och "Letter of intent". Bolaget betalade debiterat belopp om 180.000 kr, men ansökte senare om stämning mot föreningen med yrkande om återbetalning bl.a. på den grunden att bolaget ej skulle vara avtalsrättsligt bunden i förhållande till föreningen. Genom dom den 1 november 2011 ogillade Uddevalla tingsrätt bolagets käromål och förpliktade bolaget ersätta föreningen dess rättegångskostnader. Domstolen klargjorde i sina skäl bl.a. att det

OPTIMUS ADVOKATBYRÅ

inte "...finns utrymme att tolka [Letter of intent] på annat sätt än att bolaget åtagit sig att betala ersättning till [föreningen] med i avsiktsförklaringen angivna belopp". Domen har vunnit laga kraft.

Ovannämnda handlingar, domen från Uddevalla tingsrätt, exploateringsavtalet och köpeavtalet m.fl. handlingar, ingavs av föreningen till lantmäterimyndigheten den 12 januari 2012. Några av de vid den dagen ingivna handlingarna hade också ingivits tidigare under förrättningen.

Även om man bortser från den civilrättsliga förpliktelsen för ägaren av exploateringsfastigheten, vilken senare överförts på ägarna av de tolv anslutande fastigheterna, är att utge 40.000 kr till föreningen, är det nämnda beloppet också den skäligen ersättningen vid en strikt tillämpning av bestämmelserna i anläggningslagen, vilket framgår av det följande.

Fastigheterna ansluts genom anläggningsbeslutet till Kebab ga:2. Anslutningen innebär att fastigheterna får delaktighet i hela gemensamhetsanläggningen och alla föreningens tillgångar. Enligt flm:s bedömning om skälig ersättning till föreningen för anslutningen, skall en viktning utföras med hänsyn till en tänkt vägsträcka. Varför denna viktning har utförts framstår för mig som oklart; det saknas enligt mitt förmenande stöd i lagen för den. Med ändring av lantmäterimyndighetens beslut bör istället MMD bestämma ersättningen helt i enlighet med den värdering som Lars Lindeberg utfört, vilken får uppfattas i övrigt accepterats av flm. Således skall därmed varje fastighet istället erlägga 40.000 kr till föreningen.

Tilläggas skall att lantmäterimyndigheten under 2008, efter att förevarande lantmäteriförrättning inletts, bestämt anslutningsavgiften till 40.000 kr för en enstaka tomt som då anslöts till Kebab ga:2 (O073623), bilaga 2.

Sakägarfrågan

Ersättningsbeslutet är avfattat till förmån för Kebabs vf; det är föreningen som är angiven betalningsmottagare av beslutad ersättning. Därmed skall föreningen enligt min uppfattning ha rätt att överklaga beslutet och påkalla yrkad ändring och får således i detta avseende anses som sakägare vid domstolens handläggning av målet.

OPTIMUS ADVOKATBYRÅ

Vad avser Per Thorsell m.fl. rätt att föra talan i målet, så berörs fastigheten indirekt av den beslutade avgiften som deltagare i Kebab ga:2 och är som sådan berörd av ersättningsbeslutet, vilket leder till en rätt att klaga på beslutet och påkalla yrkad ändring.

Som ovan

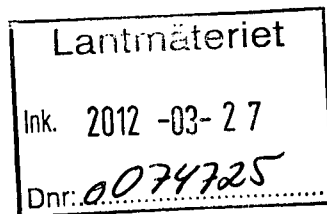
Uno Jakobsson

INNEHAVARE:
ADVOKAT UNO JAKOBSSON

BITRÄDANDE JURIST:
JUR KAND LOUISE BARK

Lantmäterimyndigheten i Strömstad
Södra Hamngatan 4

452 30 Strömstad



Till Mark- och miljödomstolen

Överklagande av beslut om ersättning i anläggningsförrättningen O074725

Med stöd av bifogade behörighetshandlingar får jag dels som ombud för Kebals vägförening, dels som ombud för fastigheten Kebal 1:92, överklaga beslutet att ägarna av fastigheterna 2:224-2:235 skall utge 5.000 kr var till Kebals vägförening och anföra följande. (Det finns ett skrivfel i beslutet avseende fastigheten 2:30 som rätteligen skall anges till 2:230, men detta torde flm kunna rätta själv.)

Yrkanden

Det yrkas att domstolen skall förplikta ägarna av fastigheterna 2:224, 2:225, 2:226, 2:227, 2:228, 2:229, 2:230, 2:231, 2:232, 2:233, 2:234 och 2:235 att, med ändring av lantmäterimyndighetens beslut, utge 40.000 kr var till Kebals vägförening.

Grunder för talan

1. Ägaren av exploateringsfastigheten 2:223, som bostadsfastigheterna avstyckats från, har genom köpeavtal den 16 november 2007 förbundit sig betala Kebals vägförening 40.000 kronor för varje styckningslots inträde i den av föreningen förvaltade gemensamhetsanläggningen. I de fall de nybildade fastigheterna överlåtits till nya ägare, är dessa bundna av vad Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB har utfäst jämlikt 4 kap 40 § FBL.
2. För det fall det civilrättsliga åtagandet av Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB ej kan grunda beslut om ersättning i förrättningen för anslutning av fastigheterna 2:224 - 2:235 till Kebal ga:2, skall ersättningen ändå bestämmas till 40.000 per fastighet, i enlighet

OPTIMUS ADVOKATBYRÅ

med den av Lars Lindeberg utförda värderingen och med tillämpning av 37- 39 §§ anläggningslagen.

Sakframställning

Palmblad Fastighetsutveckling i Strömstad AB träffade avtal med Strömstads Golfklubb den 16 november 2007 om förvärv av ett ca 20.650 kvm stort område (exploateringsfastigheten) av golfklubbens fastighet Kecal 2:97. Genom köpeavtalet övertog bolaget golfklubbens förpliktelser mot Kecal's vägförening, innebärande bl.a. att betala 40.000 kr i en anslutnings-/inträdesavgift för varje nybildad fastighets anslutning/inträde i den av föreningen förvaltade gemensamhetsanläggningen för väg och grönområde. Övertagandet av golfklubbens åtagande mot föreningen togs dels in som särskild punkt i köpeavtalet, dels manifesterades genom att företrädaren för bolaget särskilt påtecknade ansvar för bolaget om övertagande av golfklubbens förpliktelser på den avtalshandling, benämnd "Letter of intent", som föreningen och golfklubben ingått den 2 november 2007. Exploateringsfastigheten fick senare beteckningen Kecal 2:223.

Den 3 januari 2008 ingick bolaget och Strömstads kommun ett exploateringsavtal beträffande den av bolaget förestående exploateringen.

Eftersom golfklubben redan ansökt om anläggningsförrättning bl.a. för exploateringsfastighetens anslutning till Kecal ga:2, räckte det för bolaget att anmäla sig som ny ägare till fastigheten och förklara sin inställning till pågående förrättning. I underrättelse 2 från flm Lenman, den 24 januari 2008, klargjordes att bolaget som ersättning för exploateringsfastighetens/styckningslotternas anslutning till Kecal ga:2 avsåg betala 40.000 kr per tomt, eller 480.000 kr, se bilaga 1, i enlighet med vad som överenskommits vid köpet av exploateringsfastigheten. Av för föreningen och Per Thorsell oförklarlig anledning har bolaget därefter i förrättningen påstått sig ej vara bunden av sitt åtagande gentemot föreningen i köpeavtalet av den 16 november 2007.

Under sommaren 2008 debiterade föreningen bolaget slitageersättning i enlighet med det av bolaget ingångna köpeavtalet och "Letter of intent". Bolaget betalade debiterat belopp om 180.000 kr, men ansökte senare om stämning mot föreningen med yrkande om återbetalning bl.a. på den grunden att bolaget ej skulle vara avtalsrättsligt bunden i förhållande till föreningen. Genom dom den 1 november 2011 ogillade Uddevalla tingsrätt bolagets käromål och förpliktade bolaget ersätta föreningen dess rättegångskostnader. Domstolen klargjorde i sina skäl bl.a. att det

OPTIMUS ADVOKATBYRÅ

inte "...finns utrymme att tolka [Letter of intent] på annat sätt än att bolaget åtagit sig att betala ersättning till [föreningen] med i avsiktsförklaringen angivna belopp". Domen har vunnit laga kraft.

Ovannämnda handlingar, domen från Uddevalla tingsrätt, exploateringsavtalet och köpeavtalet m.fl. handlingar, ingavs av föreningen till lantmäterimyndigheten den 12 januari 2012. Några av de vid den dagen ingivna handlingarna hade också ingivits tidigare under förrättningen.

Även om man bortser från den civilrättsliga förpliktelsen för ägaren av exploateringsfastigheten, vilken senare överförts på ägarna av de tolv anslutande fastigheterna, är att utge 40.000 kr till föreningen, är det nämnda beloppet också den skäligen ersättningen vid en strikt tillämpning av bestämmelserna i anläggningslagen, vilket framgår av det följande.

Fastigheterna ansluts genom anläggningsbeslutet till Kebal ga:2. Anslutningen innebär att fastigheterna får delaktighet i hela gemensamhetsanläggningen och alla föreningens tillgångar. Enligt flm:s bedömning om skälig ersättning till föreningen för anslutningen, skall en viktning utföras med hänsyn till en tänkt vägsträcka. Varför denna viktning har utförts framstår för mig som oklart; det saknas enligt mitt förmenande stöd i lagen för den. Med ändring av lantmäterimyndighetens beslut bör istället MMD bestämma ersättningen helt i enlighet med den värdering som Lars Lindeberg utfört, vilken får uppfattas i övrigt accepterats av flm. Således skall därmed varje fastighet istället erlägga 40.000 kr till föreningen.

Tilläggas skall att lantmäterimyndigheten under 2008, efter att förevarande lantmäteriförrättning inletts, bestämt anslutningsavgiften till 40.000 kr för en enstaka tomt som då anslöts till Kebal ga:2 (O073623), bilaga 2.

Sakägarfrågan

Ersättningsbeslutet är avfattat till förmån för Kebals vf; det är föreningen som är angiven betalningsmottagare av beslutad ersättning. Därmed skall föreningen enligt min uppfattning ha rätt att överklaga beslutet och påkalla yrkad ändring och får således i detta avseende anses som sakägare vid domstolens handläggning av målet.

OPTIMUS ADVOKATBYRÅ

Vad avser Per Thorsell m.fl. rätt att föra talan i målet, så berörs fastigheten indirekt av den beslutade avgiften som deltagare i Kebal ga:2 och är som sådan berörd av ersättningsbeslutet, vilket leder till en rätt att klaga på beslutet och påkalla yrkad ändring.

Som ovan

Uno Jakobsson

Underrättelse 2

Sändlista, se nedan

2008-01-24

Ärendenummer

O074725

Förrättningslantmätare

Lennart Lenman

Bilaga 1

Ärende Anläggningsåtgärd och avstyckning berörande Kebab 2:97 och Kebab ga:2

Kommun: Strömstad

Västra Götalands län

Saken Återkommer i ärendet med frågan om inträde/omprövning av Kebab ga:2 med anledning av fastighetsbildning för genomförande av den nya detaljplanen för Kebab 2:97 (Strömstad golfklubb).

En exploateringsfastighet omfattande planområde har nu bildats (Kebab 2:223) och skall nu beslutas om delaktigheten i Kebab ga:2 mm.

Ägare Ny ägare av exploateringsfastigheten är:

Palmblad fastighetsutveckling i Strömstad AB u.b.v.
Delsjövägen 5B, 412 66 Göteborg.

Kontaktperson: Dag Palmblad, 031-233100, 0707-831000

Underrättelse 2007-11-12 Lantmäterimyndigheten har i underrättelse till parterna redogjort för ärendet och för olika alternativ till lösning.

Yrkande Dag Palmblad har föreslagit följande:

- exploateringsfastigheten inträder i Kebab ga:2 (alt A eller B enl und 2007-11-12) med andel för 12 tomter med ersättning för andel i utförande om 40.000:-/tomt, eller totalt 480.000:-.
- en separat gemensamhetsanläggning inrättas enbart för fastigheterna inom planområdet för förvaltning av det "interna" lokalatorna och "egna" grönområdet mm.

Besked Vägfareningens synpunkter på förslaget önskas.

Mvh

Sändlista

Kebals vägförening, C/o Anders Ekström

Palmblad fastighetsutveckling., C/o Dag Palmblad

2008-02-19

Överenskommelse
om andel i gemensamhetsanläggning

Dnr.....

2008-02-05

Ärendenummer
0073623Färrättningslantmätare
Per-Anders Johansson

Bilag 1

2

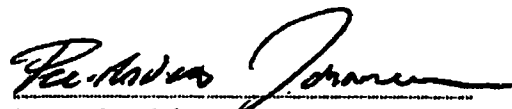
Fastigheter	Blivande Kebab 1:134 inträder i Kebab ga:2.		
	Kommun: Strömstad	Västra Götalands län	
Gemensamhetsanläggning	Kebab ga:2.		
Samfällighetsförening	Kebals vägförening.		
Redogörelse	Kebab 1:53 avses klyvas i två fastigheter. Blivande Kebab 1:134 skall inträda i Kebab ga:2 med nytt andelstal, lämpligen med andelstalet för fritids/sommarbostad dvs. 3. Blivande Kebab 1:135 erhåller Kebab 1:53's befintliga andelstal (3) i Kebab ga:2. Kebab 1:53 kommer som följd av klyvningen att avregistreras.		
Nytt andelstal	Fastighet	Andelstal Utförande Drift	
	Kebab 1:134	3	3
Ersättning	Birgitta Halldén, ägare av Kebab 1:134 betalar40,000... kronor till Kebals vägförening. Ersättningen skall betalas inom en månad efter det att Lantmäterimyndighetens beslut registrerats.		
Giltighet	Ändringen gäller från den dag då Lantmäterimyndighetens beslut förts in i fastighetsregistret.		
Underskrifter	Datum	Datum	
	10/02/2008	10/02/2008	
	För Kebals Vägförening	För Kebals Vägförening	
	Kebab ga:2	Kebab ga:2	
	A. EKSTRÖM	S. MEYER	
	Datum		
	10/02/2008		
	Birgitta Halldén		
	Blivande Kebab 1:134		

Lantmäteri-
myndighetens
beslut

Överenskommelsen godkänns:

2008-02-29

Datum



Per-Anders Johansson

Lantmäteri-
myndighetens
registrering

Uppgifterna har förts in i fastighetsregistret:

2008-04-01

Datum



Per-Anders Johansson

Till Lantmäterimyndigheten, Södra Hamngatan 4, 452 30 Strömstad

Lantmäteriet	
Ink.	2012 -03- 30
Dnr.	0074725

**Överklagande av "anläggningsåtgärd berörande Kegal 2:224-235" samt
"Omprövning av Kegal GA2, ärende nr 0074725"**

Undertecknade fastighetsägare överklagar Lantmäterimyndighetens beslut beträffande

Omprövning av Kegal GA2 avseende att lokalvägar till Kegal 2:224-235, markerade på karta, aktbilaga A, skall ingå i GA2

- Vi yrkar att dessa lokalvägar tillförs blivande Kegal GA:11. Ga:11 behandlas i samma lantmäteriärende. Se motivering nedan.

Motivering för att lokalvägarna skall ingå i Kegal GA:11 i stället för i GA2:

Lantmäteriets beslut innebär att lokalvägarna till Kegal 2:224-235 utgör en egen sektion för utförande samt att kostnaderna för utförande skall fördelas lika mellan de deltagande fastigheterna Kegal 2:224-235. Givet att lokalvägarna tillförs GA2 är detta en logisk konsekvens av GA2's stadgar. Det vi överklagar är själva överförandet till GA2.

- A) GA2 tillför inte Kegal 2:224-235 något då lokalvägarna är en egen sektion som endast de berörda fastighetsägarna skall bekosta.
- Beslutet innebär en omväg för framtida beslut rörande vägarnas utförande och drift
 - Beslutet innebär en administrativ belastning för berörda fastighetsägare
 - Olägenheten vid framtida investeringsbeslut överstiger vida den begränsade fördelen "enhetlig förvaltning" kan ge
 - Kegal 2:224:235 är tillräckligt många fastigheter för att kunna sköta förvaltningen i en egen samfällighet
- B) Vägarnas standard skiljer avsevärt inom området vilket leder till helt olika situationer för utförande och drift. Det nya området har nybyggda vägar av modern standard med hög kvalitet. GA2's vägar är av skiftande kvalitet och tillkomna under en mycket lång tid.
- C) Det bör finnas en direkt koppling mellan rättigheter och skyldigheter.
- Att vägarna tillförs GA2 innebär att en tredje part blir inblandad, vilket ej blir rationellt
 - Det är rationellt att både belysning och vägar hanteras av samfälligheten GA:11. De upptar samma utrymme
 - Vid exploaterings färdigställande och vid bebyggande av tomterna kan skador uppstå på både vägar och belysning, så även senare
 - Det kan bli svårt att avgöra vilken samfällighet som skall betala skador om belysning och vägar tillhör olika samfälligheter
 - I GA2 är det fastslaget att belysning ej ingår i samfällighetens uppgift
- D) Lokalvägarna/gatorna förvaltas bäst av fastighetsägarna i GA:11
- De är korta, leder endast till berörda fastigheter och har en direkt koppling till dem
 - De har ingen nytta för någon annan fastighetsägare i området
 - GA2 har inget ansvar gentemot andra fastighetsägare att bevaka
 - Området i sin helhet är närmast att jämföras med kvartersmark

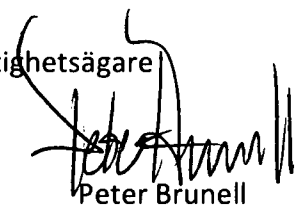
- E) Det finns inga förklaringar till varför vägföreningen GA2 vill förvalta dessa lokalvägar
- Inga sakliga skäl för detta framfördes från GA2 vid lantmäterisammanträdet 2012-02-05
 - Inte heller senare har några sakliga skäl framförts, till oss eller till Lantmäteriet
 - Det enda svar som gavs var en hänvisning till det refererade "Letter of intent (LOI)"
- F) I GA2's stadgar finns inga uppenbara skäl till varför GA2 skall förvalta dessa lokalvägar
- I GA2 stadgar framgår att "utförande," dvs investeringar, i lokalvägar inte ingår i GA2's åtagande utan sådana åtgärder skall initieras, drivas och bekostas av fastighetsägare vid dessa lokala vägar
 - Samma förhållande skulle gälla även i detta fall
- G) Det Letter of intent (LOI) som GA2 hänvisar till kan inte anses binda de nya fastighetsägarna
- Det ingår inte i de nya fastighetsägarnas köpeavtal
 - Ett LOI måste följas av ett avtal mellan parterna för att vara giltigt
 - LOI't bestrids av exploatören då det ej har följts av ett avtal mellan GA2 och exploatören.
 - Det bestrids av exploatören då innehållet i nämnda LOI inte anses rimligt eller förenligt med de lagar som reglerar vägföreningar och samfälligheter.
 - Ersättningsanspråket i LOI samt värderingsunderlaget till Lantmäteriet för anslutning av fastigheterna saknar grund i verkligheten för nedlagda kostnader i vägarna
 - Ersättningsanspråken stämmer heller inte med rättspraxis inom området
 - Därmed faller grunden för att LOI skall påverka förrättningen
- F) De lokala vägarna bör tillföras GA:11
- Fastighetsägarna till Kebab 2:224-235 har i praktiken betalat investeringen i vägarna
 - Att dessa värden genom ett tidigare okänt och stridigt LOI kostnadsfritt skall tillföras GA2 och därmed andra fastighetsägare kan inte vara rätt
 - Kebab 2:224:235 är tillräckligt många för att kunna sköta förvaltningen i en samfällighet

Med stöd av ovanstående yrkar vi

- att lokalvägarna till fastigheterna Kebab 2:224-235 tillföres samfälligheten GA:11

Undertecknat av fastighetsägare

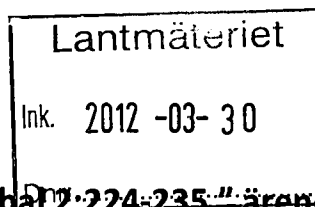
Kebab 2:235, ägare:


Peter Brunell


Maria Brunell


Erik Brunell

Till Lantmäterimyndigheten, Södra Hamngatan 4, 452 30 Strömstad



Överklagande angående "Fastighetsreglering berörande Kebab 2:224-235," ärende nr 0074725

Undertecknade fastighetsägare överklagar Lantmäterimyndighetens resonemang och beslut avseende

att de nya fastighetsägarna anses bundna av den tidigare ägarens eventuella medgivande eller godkännande av berört "Letter of Intent", aktbilaga C1 i samma lantmäteriärende. Se motivering nedan

- Vi yrkar att rubricerat kostnadsansvar för anlutningsavgift till GA2 inte överförs från exploatören till de nya fastighetsägarna på Kebab 2:224-235

Motivering

Genom Lantmäteriets beslut kan en framtida situation uppstå då de nya fastighetsägarna kan komma att krävas på anslutningsavgiften för inträde i GA2. Vi bestrider denna möjlighet.

- A) Det Letter of intent GA 2 hänvisar till är inte en del av våra köpeavtal på fastigheterna
- Rubricerat LOI var inte känt för oss nya fastighetsägare vid fastighetsköpet
 - Senare, i samband med Lantmäteriförättning har vi fått höra om detta LOI, men fått se det först vid lantmäterimötet 2012-02-06
- B) Detta LOI bestrids av exploatören då det ej följts av ett avtal och dessutom innehåller felaktiga värderingar
- Vår uppfattning är att ett LOI måste följas av ett avtal mellan parterna för att vara giltigt samt att punkterna i en slutgiltig överenskommelse måste vara rimliga och enligt den lag som reglerar vägföreningar och samfälligheter.
- C) I de nya fastighetsägarnas avtal samt i exploateringsavtalet med kommunen framgår att exploatören skall betala vägar och asfaltering, belysning, dagvattenledningar, VA till tomtgräns, anslutningsavgifter till GA2 mm för slutförande av exploateringen inklusive lantmäteriförättningen för området, vilket också konfirmeras av exploatören.
- Exploateringen är ännu ej avslutad, varför den överföring av ansvar avseende kostnaderna som lantmäteriet resonerar kring ännu inte kan ske
 - Den stridiga frågan avseende anslutningsavgift till GA2 är helt och hållet en sak mellan GA2 och exploatören och skall inte transporteras till oss nya fastighetsägare
- D) Beträffande anslutningsavgiftens storlek anser vi att Lantmäteriets bedömning är hög, men rimlig.
- E) Vi nya fastighetsägare bestrider GA2's begärda anslutningsavgift och anser den ej vara rimlig
- Vägföreningens yrkande och värderingsunderlag framfört till Lantmäteriet saknar grund i de faktiska kostnader vägföreningen haft för sina vägar
 - Yrkandet är heller inte förenligt med rättspraxis inom området

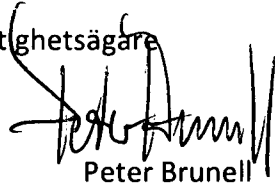
- Därmed faller grunden för att LOI skall vara juridiskt bindande och avgörande för lantmäteriförrättningen

Med stöd av ovanstående yrkar vi

- att rubricerat kostnadsansvar för anlutningsavgift till GA2 inte överförs från exploatören till de nya fastighetsägarna på Kebab 2:224-235.

Undertecknat av fastighetsägare

Kebab 2:235, ägare:



Peter Brunell



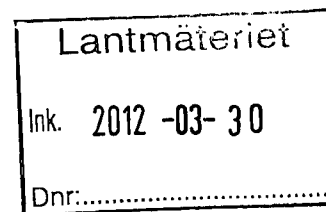
Maria Brunell



Erik Brunell

Lantmäterimyndigheten, Södra Hamngatan 4, 452 30 Strömstad

Till Mark- och miljödomstolen



Överklagande angående lantmäterikostnaden i "Fastighetsreglering berörande Kebab 2:224-235," ärende nr 0074725

Undertecknade fastighetsägare överklagar Lantmäterimyndighetens resonemang och beslut avseende

att de nya fastighetsägarna skall överta betalningsansvar för Lantmäteriförrättningen i rubricerat lantmäteriärende. Se motivering nedan.

Vi yrkar

att ansvaret för lantmäterikostnaderna i samband med fastighetsregleringen för de nya fastigheterna Kebab 2:224-235 kvarstår på exploatören och ej överförs till fastighetsägarna för Kebab 2:224-235.

Motivering

I exploateringsavtalet för berört tomtområde mellan exploatören och kommunen framgår att exploatören skall betala vägar och asfaltering, belysning, dagvattenledningar, VA till tomtgräns, anslutningsavgifter till GA2 mm för slutförande av exploateringen inklusive lantmäteriförrättningen för området.

Detta förhållande regleras också i de nya fastighetsägarnas köpeavtal med exploatören, i vilket exploateringsavtalet ingår som en bilaga.

Lantmäteriförrättningen har kommit att dra ut på tiden pga av omständigheter som ligger utanför de nya fastighetsägarnas kontroll och som i grunden inte rör uppstyckningen i tomter och fastighetsbildningen som sådan för dessa.

Det faktum att lantmäteriförrättningen har dragit ut på tiden pga av bl a skilda värderingar på anslutningsavgiftens storlek mellan exploatören och vägföreningen GA2 skall i sig inte kunna ändra avtalet mellan exploatören och de nya fastighetsägarna.

Exploateringen är ännu ej avslutad så exploatörens ansvar gentemot kommunen och de nya fastighetsägarna måste kvarstå oavsett denna lantmäteriförrättning.

Undertecknat av fastighetsägare

Kebab 2:235, ägare:

Peter Brunell

Maria Brunell

Erik Brunell

Protokoll samfällighetsförening

2012-02-06

Ärendenummer

O074725

Sammanträdesledare

Lennart Lenman

Ärende Sammanträde för att bilda Utsiktsbergets samfällighetsförening som ska förvalta .

Lokal: Lantmäteriets kontor i Strömstad.

§ 1 Sammanträdet hålles i omedelbar anslutning till förrättning ärende-
Kallelse, närvaro nummer o074725 för att inrätta gemensamhetsanläggning mm.
mm Angående kallelse, närvaro mm se förrättningsakten.

§ 2 De närvarande yrkar att samfällighetsförening ska bildas för
Yrkande förvaltningen av mark- och anläggningssamfälligheterna.

§ 3 Se aktbilaga BE till förrättningsakten.
Utredning

§ 4 Stadgar antas enligt bilaga till protokollet.
Stadgar

§ 5 Delägarna utser följande styrelse:
Styrelse Ledamöter valda för två år:
Torkel Norda, Smultrongränd 19, 182 45 Enebyberg
Ulrika Tibblin, Södra Hamngatan 12, Lgh 1101, 452 30 Strömstad
Ledamöter valda för ett år:
Henrik Stigberg, Timmermansvägen 6, Lgh 1003, 452 36 Strömstad
Till ordförande för ett år utses:
Torkel Norda, Smultrongränd 19, 182 45 Enebyberg. 070 6236020
Styrelsesuppleanter:
Mattias Westelius, Ekliden 13, 442 43 Mariestad
Revisorer:
Terje Tollefsen, C/o Ulrika Tibblin, Södra hamngatan 12, Lgh 1101,
452 30 Strömstad
Revisorssuppleant:
Susanne Koch-Stigberg, Timmermansvägen 6, Lgh 1003, 452 36
Strömstad

Styrelsen har enligt stadgarna sitt säte i Strömstads kommun.
Samfällighetens postadress är Utsiktsbergets samfällighetsförening,

C/o Torkel Norda, Smultrongränd 19, 182 45 Enebyberg.

Till firmatecknare utses ordföranden och kassören 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 o074725 vinner laga kraft.

Vid protokollet



.....
Lennart Lenman

STADGAR

Sammanträdesdatum

2012-02-06

Sammanträdesledare

Lennart Lenman

Ärende Stadgar för
Utsiktsbergets 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: Strömstad

Län: Västra Götalands Län

§ 1 Firma	Föreningens firma är Utsiktsbergets samfällighetsförening
§ 2 Samfälligheter	Föreningen förvaltar blivande marksamfälligheten Kebal s:5 och anläggningssamfälligheten Kebal ga:11.
§ 3 Grunderna för förvaltningen	Samfälligheten(erna) ska förvaltas i enlighet med vad som vid bil- dandet bestämts om dess (deras) ändamål.
§ 4 Medlem	Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd egendom som har del i samfällighet upptagen under § 2.
§ 5 Styrelse säte, sammansättning	För föreningen ska finnas en styrelse med säte i Strömstads kommun. Styrelsen ska bestå av 3 ledamöter och 1 suppleant.
§ 6 Styrelse val	Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ledamot är 2 år och för suppleant ett år. Första gången val äger rum ska 1 ledamöter väljas på ett år. Stämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konsti- tuerar styrelsen sig själv.
§ 7 Styrelse kallelse till sammanträde, föredragningslista	Kallelse av ledamöterna till styrelsesammanträde ska ske minst 14 dagar före sammanträdet. Kallelse ska innehålla uppgift om före- kommande ärenden. 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 anföra 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. Protokollet 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 1 revisor och 1 suppleant.

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

§ 11

Räkenskapsperiod	Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1/1-31/12.
§ 12 Underhålls och förnyelsefond	Till föreningens underhålls- och förnyelsefond ska årligen avsättas minst 0- 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 e-post eller vanlig brevpост till den som det saknar. Kallelse ska ske senast 3 veckor 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 e-post.
§ 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.

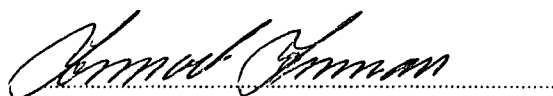
Vid tillämpning av andelstalsmetoden ska i motsvarande fall varje medlems röstetal framräknas på följande sätt. Först reduceras medlemmens röstetal inom varje verksamhetsgren i förhållande till verksamhetsgrenens andel i den gemensamma verksamhet omröstningen avser. Därefter sammanlägges de reducerade röstetalen för varje medlem. Verksamhetsgrenarnas andelar i verksamhet som är gemensam för samfälligheten(erna) utgör ☒.

§ 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.



Lennart Lenman
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 stämman, 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 lottnings. 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

0074725

Ärende Innrättande av gemensamhetsanläggning mm berörande Kecal 2:224-235 och Kecal ga:2 mfl

Kommun: Strömstad

Län: Västra Götaland

Datum	Anteckning	Aktbilaga	Signatur
2007-11-06	Inkom "Letter of Intent" mellan Strömstads golfklubb och kebals vägförening (överfört från dnr o051742)		
2007-11-12	Sammanträde ärende dnr o051742 avseende fastighetsbildning för genomförande av ny detaljplan över del av Kecal 2:97	(PR1)	Per-Anders Johansson
2007-11-12	Ansökan tillkommen genom uppdelning av ärende dnr o051742.	A1	Lennart Lenman
2007-11-12	Ärendet upplagt. Ärendeansvarig Lennart Lenman	-	Lennart Lenman
2007-11-12	Underrättelse till Strömstads golfklubb och Kebals vägförening	1	Lennart Lenman
2007-11-16	Besök av Dag Palmblad. Genomgång/planering av förrättningen	-	Per-Anders Johansson
2007-12-18	Dag Palmblad yrkar om snarast avstyckning av tomterna.	-	Per-Anders Johansson
2008-01-10	Inkom kopia av skrivelse från Kebals vägförening till Std kommun.	2	Lennart Lenman
2008-01-16	Inkom dwg-fil från Boo Widen. Ej användbar, pga. mm bas och andra egenheter	-	Per-Anders Johansson
2008-01-18	Inkom dwg-fil från Boo Widen. Filen går så småningom efter bearbetning att använda	-	Per-Anders Johansson
2008-01-24	Underrättelse till Kebals vägförening o dag Palmblad	3	Lennart Lenman
2008-02-04	Inkom separat ansökan om avstyckning, se ärende dnr o08372	-	Per-Anders Johansson
2008-02-29	Mail till Dag P. med div frågor och efterföljande korrespondens	4	Lennart Lenman
2008-03-26	Inkom skrivelse från Kebals vägförening	5	Lennart Lenman
2008-03-27	Underrättelse till Kebals vägförening o Palmblad	6	Lennart Lenman
2008-03-27	Samrådsskrivelse till MBN ti	7	Lennart Lenman

Datum	Anteckning	Aktbilaga	Signatur
2008-05-08	Inkom skrivelse från kebals vägförening	8	Lennart Lenman
2008-06-02	Påminnelse till MBn om svar på samråd	-	Lennart Lenman
2008-06-04	Underrättelse om sammanträdestidpunkt	-	Lennart Lenman
2008-06-09	Inkom sammanträdesprotokoll från MBN	9	Lennart Lenman
2008-07-17	Kallelse	10	Lennart Lenman
2008-09-12	Sammanträde	PR2	Lennart Lenman
2008-09-15	Mail till Palmblad	11	Lennart Lenman
2008-09-18	Underrättelse till MBN med begäran om besked	12	Lennart Lenman
2008-09-25	Inkom ansökan om ledningsrätt från Strömstads kommun	A2 Se dnr o12882	Lennart Lenman
2008-09-25	Underrättelse till Kebals vägförening	13	Lennart Lenman
2008-09-29	Tel med Erik Fredriksson Std kn. Frågan om huvudmannaskap diskuterad. Kommunen skall återkomma med besked.	-	Lennart Lenman
2008-10-03	Inkom svar från kebals vägförening på LM's underrättelse 080925	14	Lennart Lenman
2008-10-10	Inkom skrivelse från Kebals vägförening med begäran om div besked mm	utgallrad	Lennart Lenman
2008-10-13	Inkom mail från Ark Hermansson, Plan o byggavd	15	Lennart Lenman
2008-10-31	Inkom skrivelse från Takniska förvaltningen	16	Lennart Lenman
2009-01-08	Möte med Anders Ekström, Kebals vägförening. Han avser att kalla till extrastämma för att bl.a besluta om omprövning av Kegal ga:2 för utökning av denna med vägar mm inom nu aktuellt planområde.	-	Lennart Lenman
2009-02-19	Inkom skrivelse från Miljö- och byggnadsnämnden med yrkande om att vägar och grönområden skall införlivas i Kegal ga:2	17	Lennart Lenman
2009-03	Tel fr Anders J. Kn skall ej överta ledningsnätet inom planområdet. Upplåtelse av Ledningsrätt återkallas.	-	Lennart Lenman
2009-03-13	Tel från Dag P. Va-ledningarna inom planområdet kommer ej att övertas av kn. Skall inrättas som gem.anläggning.	-	Lennart Lenman
2009-09-16	Utlåtande om ersättning upprättat Underrättelse till Kebals vägförening o dag P:	18 19	Lennart Lenman
2009-09-18	Rättelse av uppgift i underrättelse 2009-09-16	20	Lennart Lenman

Datum	Anteckning	Aktbilaga	Signatur
2009-09-19	Besked om fortsatt handläggning till Dag P via mail	utgallrad	Lennart Lenman
2009-09-19	Inkom mail från Dag P med div kopior av skrivelser fr adv Gagard ang Kebals vägförenings styrelses behörighet mm	utgallrad	Lennart Lenman
2009-11-09	Inkom fullmakt via mail för Lars Lindeberg att företräda Kebals vägförening	utgallrad	
2009-11-10	Sakägarförteckning	B	
2009-11-10	Kallelse	21	
2009-11-23	Inkom inlaga från Kebals vägförening med yrkande om gemensamhetsanläggning, ersättningsanspråk, värdering av kebals vägförenings anläggningstillgångar	22	Lennart Lenman
2009-11-24	Kedal vägförenings inlaga sänd till Dag P. för kännedom	-	Lennart Lenman
2009-12-07	Påminnelse om delgivning till Serneke/Collin intr	-	
2009-12-17	Sammanträde	PR3	Lennart Lenman
2010-02-08	Inkom div ritningar på dagvattenlösning inom expl.omr.	-	Lennart Lenman
2010-02-12	Mail till Dag P. och Std kn med förfrågan om möte ang dagvatten, huvudmannaskap mm.	-	Lennart Lenman
2010-02-24	Inkom skrivelse från Kebals vägförening, gn ombudet Jakobsson	23	Lennart Lenman
2010-02-25	Svar från LM till Uno Jakobsson via mail	24	Lennart Lenman
2010-03-01	Sammanträde	PR4	Lennart Lenman
2010-04-01	Inkom skrivelse från Kebals vägförening via ombudet Uno Jakobsson	25	Lennart Lenman
2010-04-01	Inkom kopia av skrivelse från Dag P till Morten Lie insänd av dag P.	utgallrad	Lennart Lenman
2010-04-26	Inkom ansökan från Kebals vägförening om ändring av andelstal samt införlivande av vägar mm inom nya exploateringsområdet i Kedal ga:2	A3 (fråg om ändr av andelstal överförd till dnr 012574)	Lennart Lenman
2010-04-27	Bekräftelse av ansökan till Kebals vägförening	26	Lennart Lenman
2010-09-06	Inkom ansökan från Strömstads kommun om inträde för va-traffic i Kedal ga:2	A4 (överförd till dnr 012574)	Lennart Lenman
2010-12-21	Inkom ritningsförslag över dagvatten från Göran W, Sweco översänd till parterna för kännedom/synpunkter	Utgallrad (se ny utredning)	Lennart Lenman
2011-01/02	Div mailkorresp med Dag P och Åke L ang dagvattenfrågan mm	gallras	Lennart Lenman

Datum	Anteckning	Aktbilaga	Signatur
2011-01-18	Inkom yttrande från Std kn Anders J. med synpunkter på dagvattenfrågan.	27	Lennart Lenman
2011-05-13	Inkom mail från Christophersen (golfklubben) med synpunkter på dagvattenhanteringen	28	Lennart Lenman
2011-06-10	Sammanträde	PR5	Lennart Lenman
2011-06-15	Inkom skrivelse från kebals vägförening, Åke L.	29	Lennart Lenman
2011-06-27	Underrättelse till Kebals vägförening med svar på skrivelsen 2011-06-15 mm.	30	Lennart Lenman
2011	Mail till parterna med kopia av PR5 samt begäran om besked om hur frågan om dagvattnet fortskrider	31	Lennart Lenman
2011-08-24	Inkom ny/reviderad dagvattenutredning från Sweco	32	Lennart Lenman
2011-10-07	Mail till Std kn Anders J. med frågor kring den fortsatta hanteringen av dagvattnet	33	Lennart Lenman
2011-10-13	Inkom mail från Åke L där dagvattenutredningen efterfrågas besvarad av LM	34	Lennart Lenman
2011-10-20	Möte med Std kn (Strandlund, Ulfstad Anders Johansson) och golfklubben (Josefsson, Bergqvist) för disk om dagvat.-problemen på golfbanan. Parterna eniga om att golfklubben skall ta fram förslag på lösning inom golfbanan	Ej prot	Lennart Lenman
2011-10-24	Mail till Åke L. med info om mötet den 20/10.	utgallrad	Lennart Lenman
2011-10-31	Inkom mail från Håkan B. besvarad av LM med kopia till parterna	35	Lennart Lenman
2011-11-22/28	Div mailkorrespondens med parterna ang beredning av dagvattenfrågan mm	36	Lennart Lenman
2011-12-07	Inkom ansökan från Strömstads golfklubb om ändring av andelstalet för Kebal 2:97 i Kebal ga:2	A5 (överförd till dnr 012574)	Lennart Lenman
2011-12-07	Beslutas att delgivning av kallelsen till sammanträde skall ske genom kungörelse kompletterad med vanligt brevutskick till sakägare med känd adress.	-	Lennart Lenman
2011-12-16	Kallelse till sammanträde	37	Lennart Lenman
2011-12-16	Sakägarförteckning	SA	Lennart Lenman
2011-12-20	Annonssorder och manus upprättat och skickat till Bohuslänningen, Strömstadstidningen och Post o Inrikes tidning	38	Lennart Lenman
2011-12-23	Inkom mail från Åke L. med info om samtal mellan golfklubben o Kebals vägförening ang ändring av andelstal	39	Lennart Lenman

Datum	Anteckning	Aktbilaga	Signatur
	besvarad av LM		
2012-01-16	Inkom skrivelse från Kebals vägförening med begäran om att sammanträdet ställs in mm.	40	Lennart Lenman
2012-01-23	Inkom skrivelse från Kebals vägförening med påminnelse om skriftligt svar och begäran om div handlingar.	41	Lennart Lenman
2012-01-25	Följebrev till Kebals vägförening med svar på skrivelse mm	42	Lennart Lenman
2012-01-25	Underrättelse till Palmblad fas.utveckl AB.	43	Lennart Lenman
2012-01-27	Förfrågan till Std kn ang andelstal för va-trafik besvarad av Anders J.	utgallrad	Lennart Lenman
2012-02-05	Sammanträde	PR6	Lennart Lenman
2012-02-05	Närvarolista	44	Lennart Lenman
2012-02-06	Uppdelning av förrättningen, Handl av ansökan från Kebals vägförening om ändring av andelstal, Std kn om andelstal för va-trafik mm och Strömstads golfklubb om ändrat andelstal, se nytt ärende dnr o12 574	-	Lennart Lenman
2012-02-06	Fortsatt sammanträde med fast.ägarna inom det nya planområdet för bildande av samf.förening mm	(PR6)	Lennart Lenman
2012-02-06	Protokoll samfällighetsförening.	PRS1	Lennart Lenman
2012-02-09	Inkom skrivelse från Kebals vägförening med genomgång och sammanfattning av föreningens yrkanden	45	Lennart Lenman
2012-02-10/13	Inkom skrivelse från Torkel Norda	46	Lennart Lenman
2012-02-11	Inkom bekräftelse mm till Torkels skrivelse från Dag P. Holmwalls, Tibblin/Tollefsen, Serneke, Brunells, Atigberg,	47	Lennart Lenman
2012-02-13	Inkom skrivelse från Std kn, Rolf Massleberg med dokumentation kring tillkomsten av vägar samt div fotografier på vägar för visning av vägstandard insänd av Dag P?	48	Lennart Lenman
2012-02-17	Inkom mail från Dag P. med begäran om anstånd med LM's beslut på grund av ev ändring av expl.avtalet	49	Lennart Lenman
2012-02-21	Dag P's begäran om anstånd vidarebefordrad till Kebals vägförening /Per Thorsell via mail/	-	Lennart Lenman
2012-02-21	Inkom mail från Liv o Stein Rukin med bif skrivelse med synpunkter på handläggning mm besvarad av LM	50	Lennart Lenman
2012-02-21	Tel med tekn chefen Strandlund, Std kn. Exploateringsområdet omfattas ej av beslut om verksamhetsområde. Kn avser att överta ledningar när dessa är godkända (fel i	-	Lennart Lenman

Datum	Anteckning		Aktbilaga	Signatur
	utförandet). Kn kan komma att kräva att exploatören rättar till bristen. F.n ej aktuellt med upplåtelse av ledningsrätt.			
2012-02-23	Inkom skrivelse från Kebals vägförening från P.Thorsell via mail		51	Lennart Lenman
-	"Letter of Intent" Exploateringsavtal		C1 C2	Lennart Lenman
2012-02-27	Förrättningen avslutas	Karta Beskrivning Protokoll	KA BE PR7	Lennart Lenman
2012-02-27	Underrättelse om avslutad förrättning till ägare av deltagande fastigheter i Kecal ga:2 (e-brev)		52	Lennart Lenman
2012-02-27	Underrättelse om avslutad förrättning till ägarna av Kecal 2:223-235, Std kn tekn.kont o MBN		53	Lennart Lenman
2012-03-06	Rättelsebeslut		PR8	Lennart Lenman
2012-03-07	Underrättelse om rättelsebeslut till äga av kecal 2:224-235 samt Kebals vägförening		54	Lennart Lenman
2012-03-26	Överklaganden		57	
2012-03-27	Rättelse i protokollet, aktbil PR7 sid 7 berörande Kecal 2:230. Kopia av protokollen sänt till äg av 2:230 för kännedom		PR9	Lennart Lenman
2012-03-27	Handlingar översänd till Mark- och Miljödomstolen på grund av överklagande			Lennart Lenman
2014-04-17	Inkom Mark- o Miljödomstolens dom		55	Lennart Lenman
2014-05-08	Inkom Mark- o Miljödomstolens besked om att domen överklagats		-	Lennart Lenman
2015-11-23	Inkom Mark- o Miljööverdomstolens dom.		56	Daniel Lindqvist
2016-02-10	Beslut registrerade i fastighetsregistret.			Daniel Lindqvist
2016-02-11	Ärende O074725 är infört i registerkartan.			Daniel Lindqvist