

Anläggningsförrättning berörande fastigheter inom kvarteren Rotbladet, Rotborsten, Rotfrukten, Rotskottet och Rotträden		Kommun Linköping	Län Östergötland
Registerområde Linköping		Registreringsdatum	<input type="checkbox"/> Uppgift om åtgärd förrättningen avsett har införts i fastighetsregistret
			För fastighetsregistermyndigheten

## GEMENSAMHETSANLÄGGNING 1

### Anläggningsbeslut

1 Gemensamhetsanläggning skall inrättas och bestå av grönområden, lekplatser, körvägar och parkvägar enligt karta, aktbil KA.

2 Deltagande fastigheter: Rotbladet 1-25, 27-41, 43-63, 65-77 och 79-120, Rotborsten 1-15, Rotfrukten 1-12, Rotskottet 1-57 och Rotträden 1-14. Fastigheterna skall utgöra en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

3 Upplåtet utrymme: Hela Rotbladet 121, Rotborsten 16, Rotfrukten 14, Rotskottet 58 och Rotträden 15 (samtliga enbart tjänande) samt de delar av Rotbladet 122-124, Rotborsten 17, Rotfrukten 13, Rotskottet 59 och Rotträden 16 (samtliga enbart tjänande) som inte upptas av garagebyggnader eller parkeringsplatser. De undantagna områdena har på kartan, aktbil KA, betecknats med G och P.

4 Anläggningen är redan utförd.

### Beslut om andelstal

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas efter följande andelstal:

Rotbladet 3-13, 16-25, 28-40 och 43-56,  
Rotborsten 1-15, Rotfrukten 1-12, Rotskottet 3-28, 31-41 och 44-55, Rotträden 1-14

vardera 1/230

Rotbladet 1, 2, 14, 15, 27, 41, 57-63,  
65-77 och 79-120, Rotskottet 1, 2, 29,  
30, 42, 43, 56 och 57

sammanlagt 2/5

Anm Detta beslut inverkar inte på AB Stångåstadens åtagande att utföra och bekosta utförandet av anläggningen.

## GEMENSAMHETSANLÄGGNING 2

### Anläggningsbeslut

1 Gemensamhetsanläggning skall inrättas och bestå av garagebyggnader innehållande sammanlagt 208 bilplatser. Byggnaderna har utmärkts med G på kartan, aktbil KA.

2 Deltagande fastigheter: Rotbladet 1-25, 27-41, 13-63, 65-77 och 79-120, Rotborsten 1-15, Rotfrukten 1-12, Rotskottet 1-57 och Rottråden 1-14. Fastigheterna skall utgöra en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

3 Upplåtet utrymme: De delar av Rotbladet 122-124, Rotborsten 17, Rotfrukten 13, Rotskottet 59 och Rottråden 16 (samtliga enbart tjänande) som upptas av garagebyggnaderna och som utmärkts med G på kartan, aktbil KA.

4 Anläggningen är redan utförd.

#### Beslut om andelstal

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas efter följande andelstal:

Rotbladet 3-13, 16-25, 28-40 och 43-56,  
Rotborsten 1-15, Rotfrukten 1-12, Rotskottet 3-28, 31-41 och 44-55, Rottråden 1-14

vardera 1/208

Rotbladet 1, 2, 14, 15, 27, 41, 57-63,  
65-77 och 79-120, Rotskottet 1, 2, 29,  
30, 42, 43, 56 och 57

sammanlagt 70/208

#### GEMENSAMHETSANLÄGGNING 3

#### Anläggningsbeslut

1 Gemensambetsanläggning skall inrättas och bestå av 208 biluppställningsplatser, som har utmärkts med P på kartan, aktbil KA.

2 Deltagande fastigheter: Rotbladet 1-25, 27-41, 43-63, 65-77 och 79-120, Rotborsten 1-15, Rotfrukten 1-12, Rotskottet 1-57 och Rottråden 1-14. Fastigheterna skall utgöra en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

3 Upplåtet utrymme: De delar av Rotbladet 122-124, Rotborsten 17, Rotfrukten 13, Rotskottet 59 och Rottråden 16 (samtliga enbart tjänande) som betecknats med P på kartan, aktbil KA.

4 Anläggningen är redan utförd.

#### Beslut om andelstal

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas efter följande andelstal:

Rotbladet 3-13, 16-25, 28-40 och 43-56,  
Rotborsten 1-15, Rotfrukten 1-12, Rotskottet 3-28, 31-41 och 44-55, Rottråden 1-14

vardera 1/276

Rotbladet 1, 2, 14, 15, 27, 41, 57-63,  
65-77 och 79-120, Rotskottet 1, 2, 29,  
30, 42, 43, 56 och 57

sammanlagt 1/2

Ärenden	Anläggningsförrättning berörande fastigheter inom kvarteren Rotbladet, Rotborsten, Rotfrukten, Rotskottet och Rotträden		
Förrättningslantmätare	Registerområde Linköping	Kommun Linköping	Län Östergötland
Protokollförare	Namn Gunnar Jarl		Handläggningsställe Stadshuset
Sakägare m m	Namn m m Densamme		Handläggning <input type="checkbox"/> Utan sammanträde <input checked="" type="checkbox"/> Med sammanträde Närvarande
Yrkande m m	<p>Se sakägareförteckningen, aktbil C</p> <p>Se ansöknings, aktbil A, skrivelser, aktbil B, och tidigare protokoll, aktbil PR 1 och PR 2.</p> <p>AB Stångåstaden har begärt att två gode män skall ingå i fastighetsbildningsmyndigheten. Gode männen Torsten Edmundson och Sten Sylvan har tillsammans med förrättningslantmätaren gått igenom ärendet varvid enighet förelegat om innehållet i de beslut som skall meddelas. Gode männen har kallats till dagens sammanträde men inte infunnit sig. AB Stångåstaden ombud, advokat Hesser, medger att förrättningslantmätaren ensam får meddela de beslut som förrättningsmännen varit överens om.</p>		
Anläggningsbeslut	<p>Skäl:</p> <p>För de aktuella kvarteren gäller en 1974-10-28 fastställd stadsplan. Kvarteren är utformade som s k storkvarter. Inom kvarteren finns sammanlagt 138 enbostadsfastigheter, vilka försålts av exploatören, AB Stångåstaden, samt ytterligare bostadsfastigheter innehållande sammanlagt 139 lägenheter, som uthyrs av exploatören. Inom varje kvarter finns dessutom en "gemensamhetstomt" bestående av grönytor, körvägar, parvägar m m. Därtill finns särskilda fastigheter bildade för garage- och parkeringsändamål.</p> <p>Bebyggelselokaliseringen och fastighetsindelningen medför att bostadsfastigheternas behov av bl a utfart och biluppställningsplatser inte kan lösas enskilt för varje fastighet utan måste lösas genom gemensamma anordningar. AB Stångåstaden hyr nu ut garage och parkeringsplatser till småhusägarna. Dessa avtal är emellertid inte fastighetsanknutna och kan inte anses medföra att fastigheternas behov av garage och parkeringsplatser är tillgodosett.</p> <p>Mot bakgrund av det ovanstående får det anses vara av väsentlig betydelse för bostadsfastigheterna att ha del i gemensamhetsanläggningar avseende såväl de anordningar som fastighetsägarna är överens om skall ingå som garage och parkeringsplatser. Av samma skäl kan hinder inte anses fö-</p>		

religga enligt 6 § anläggningslagen mot inrättande av gemensamhetsanläggningarna.

De hyresgäster som hyr garage och parkeringsplatser är sakägare endast till följd av att deras rättigheter formellt undanträngs vid upplåtelsen av utrymme för gemensamhetsanläggningarna. I praktiken torde upplåtelsen inte medföra att de mister några biluppställningsplatser möjligen med det undantaget att någon garageplats får utbytas mot parkeringsplats. Hyresgästernas invändningar bör inte anses utgöra hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggningarna.

Gemensamhetsanläggningarna avseende garage och parkeringsplatser är av väsentlig betydelse för ett större antal fastigheter. Garage- och parkeringsfastigheterna kan därför enligt 12 § anläggningslagen upplåtas trots att ägaren till dessa fastigheter motsätter sig detta.

Beslut:

Se aktbil AB

Beslut om andelstal Skäl:

Utnyttjandet av körvägar, parkvägar, lekplatser och grönytor bedöms normalt variera med lägenhetsstorlek, dock inte så mycket att proportionalitet råder mot lägenhetsytan. I fråga om gemensamhetsanläggning 1 får det därför anses skäligt att de med hyresrätt upplåtna fastigheterna sammanlagt åsätts ett andelstal om 40 % och övriga bostadsfastigheter sammanlagt åsätts ett andelstal om 60 %, vilket senare tal fördelas lika mellan fastigheterna.

I fråga om andelstalen i gemensamhetsanläggning 2 (garage) kan följande noteras. Småhusägarna disponerar nu i princip en garageplats per fastighet, vilket blivit möjligt sedan de fått förtur gentemot hyresgästerna. I de grupphusområden där överlåtelse sker med äganderätt uppförs regelmässigt så många garageplatser att varje fastighet får disponera en plats. I hyreshusområden byggs däremot normalt inte lika många garageplatser som lägenheter. Därtill kommer i det aktuella fallet att lägenhetsytan för hyreslägenheterna i genomsnitt är betydligt mindre än för småhusen med äganderätt. Utifrån ovanstående omständigheter bedöms det vara skäligt att varje småhus med äganderätt erhåller ett andelstal motsvarande en garageplats.

Med hänsyn till andelstalen i gemensamhetsanläggning 2 och till att det delvis är fråga om besöksparkeringsplatser får det anses vara skäligt att andelstalen i gemensamhetsanläggning 3 (parkeringsplatser) fördelas lika mellan fastigheterna upplåtna med hyresrätt och fastigheterna överlåttna med äganderätt.

Beslut:

Se aktbil AB

Tillträde

Tillträde skall ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättningarna enligt ersättningsbeslutet erlagts.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Sakägarna är överens om att någon ersättning inte skall utgå för upplåtelse av utrymme i enlighet med den ursprungliga ansökningsen. Ersättning skall däremot utgå för att garage- och parkeringsfastigheter ianspråktagandet är totalt varför fastigheternas hela värden skall ersättas.

Några försäljningar av den aktuella fastighetstypen sker inte på den fria markanden. Marknadsvärdet kan därför inte fås fram genom ortsprismetoden. I det aktuella fallet ligger det nära till hands att i stället göra avkastningskalkyler. Eftersom sådana kalkyler kan vara osäkra är det också av intresse att uppskatta produktionskostnaderna.

I egenskap av sakkunnigt biträde har Irving Velin framräknat dels avkastningsvärden och dels produktionskostnader (tekniskt nuvärde) för garagen och parkeringsplatserna i värdenivån 1978-10-01, se aktbil E. Velin har fått fram följande värden per biluppställningsplats:

Garage, produktionskostnadsmetod	7 188:-
" , avkastningsmetod, räntefot 10 %	4 685:-
Parkeringsplats, produktionskostnadsmetod	2 058:-
" , avkastningsmetod, räntefot 10 %	1 403:-

Utifrån ovanstående värden och efter uppräknade till värdenivån vid tidpunkten för ersättningsbeslutet får det anses skäligt att ersättningarna för upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningarna bestäms till 7 000:- per garageplats och till 2 100:- per parkeringsplats. Ersättning för de 54 besöksparkeringsplatserna bör inte utgå då dessa bedöms sakna avkastningsvärde.

Uträkning av ersättningar, se aktbil F.

Något yrkande om ersättning har inte framställts av dem som hyr garage- och parkeringsplatser.

Beslut:

För upplåtelse av utrymme inom AB Stångåstadens fastigheter skall delägarna i gemensamhetsanläggningarna med undantag av AB Stångåstaden erlagga sammanlagt 1 127 736 kronor eller 8 172 kronor per ersättningskyldig fastighet. Ersättningen skall inbetalas till statens lantmäteriverk, 801 12 Gävle, postgirokonto nr 76 13 15 - 1, för fördelning av länsstyrelse enligt reglerna i 5 kap 16 § andra stycket fastighetsbildningslagen.

Fördelningen mellan upplåtna fastigheter framgår av aktbil F.

Fördelning av förrättningskostnader

AB Stångåstaden .  $\frac{1}{2}$   
Övriga fastighetsägare 1/276 per fastighet

Aktmottagare

AB Stångåstaden, Box 3300, 580 03 Linköping. En extra aktkopia skall tillställas Rune Andersson, Grengatan 64, 582 67 Linköping. Kostnaderna skall ingå i förrättningskostnaden.

Föreningsbildning

I anslutning till förrättningen skall sammanträde enligt 20 § lagen om förvaltning av samfälligheter hållas för bildande av samfällighetsförening.

Avslutningsbeslut och besvärshänvisning

Förrättningen avslutas. Besvär över beslut eller åtgärd vid förrättningen får anföras hos Linköpings tingsrätt, fastighetsdomstolen, Box 365, 581 03 Linköping 1. Besvären skall ha kommit in till tingsrätten inom fyra veckor från denna dag eller senast den 8 oktober 1980.

Vid besvärslagan skall fogas två avskrifter av inlagen och av handlingar som eventuellt hör till denna. Avskrift av förrättningshandlingarna behöver inte bifogas.

Vid protokollet



Protokollet uppsatt 1980-09-10

GT  
Förrättningslantmätare

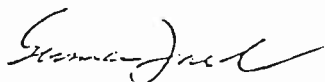
1980-09-10

UTRÄKNING AV ERSÄTTNINGAR

208 garageplatser à 7 000:-	1 456 000
varav faller på AB Stångåstadens fastigheter och per småhusfastighet i övrigt	490 000 7 000
154 parkeringsplatser à 2 100:-	323 400
varav faller på AB Stångåstadens fastigheter och per småhusfastighet i övrigt (avrundat)	161 700 1 170
Sammanlagd ersättning som skall betalas per småhusfastighet med äganderätt	8 170
Sammanlagd ersättning till AB Stångåstaden 138 x (7 000:- + 1 170:-)	1 127 730

Ersättningen skall fördelas mellan upplåtna  
fastigheter enligt följande

Rotbladet 122 (42 garageplatser, 32 parkeringspl)	228 665:-
Rotbladet 123 (17 " , 16 " )	95 756:-
Rotbladet 124 (22 " , 24 " )	127 379:-
Rotborsten 17 (16 " , 6 " )	80 610:-
Rotfrukten 13 (12 " , 6 " )	62 032:-
Rotskottet 59 (74 " , 58 " )	404 585:-
Rottråden 16 (25 " , 12 " )	<u>128 709:-</u>
	1 127 736:-

  
Gunnar Jarl  
Förrättningslantmätare