

Underrättelse om avslutad förrättning

2023-02-23

Ärendenummer
AC196710

Förrättningslantmätare
Lars-Jonas Kaddik

Ärende	Anläggningsförrättning avseende omprövning av Bärnstenen ga:1 Kommun: Umeå Län: Västerbotten
Förrättningsbeslut	Förrättningen har avslutats den 23 februari 2023.
Förrättningshandlingar	Kopior av beskrivning och protokoll 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 29 mars.
Aktmottagare	Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) kommer att skickas till Bärnstenens Samfällighetsförening 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 Umeå kommun Skolgatan 31 A 901 84 Umeå Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet. Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 23 mars 2023 . Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas. Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer AC196710 och redogör för vad ni anser skall ändras och varför.
Information på Internet	Information om ärendet publiceras löpande i Lantmateriets e-tjänst för lantmateriförrättningar. Dulonggar in med användaruppgifter som du beställer från Lantmateriet. Läs mer på www.lantmateriet.se/lantmateriforrattningar

Beskrivning

2023-02-23

Ärendenummer
AC196710

Ärende	Omprövning av Bärnstenen ga:1						
	Kommun: Umeå Län: Västerbotten						
Gemensamhetsanläggning	Bärnstenen Ga:1 Ändamål: Undercentral för fjärrvärme, garage, parkering, lekplatser, plantering, grönområden, va-ledningar, el - och telekablar mm						
Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m.	Gemensamhetsanläggningen utökas att även innefatta följande tillägg till 1a respektive 1d & 1e i föregående anläggningsbeslut från 2012-12-14 (laga kraftvunnet 2013-01-21) i akt 2480K-12/202: <ul style="list-style-type: none">• Udermätare för värme i respektive bostad samt även i garage om behovet uppstår.• Udermätare för tappkallvatten och tappvarmvatten i respektive bostad.						
Deltagande fastigheter	Fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen är de sjuttionio bostadsfastigheterna Bärnstenen 1-79. Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift. Not: Deltagande fastigheter förblir detsamma som tidigare beslut.						
Beslut om andelstal	Kostnader för hela gemensamhetsanläggningens utförande och drift, med undantag för driftskostnader för tappkallvatten, tappvarmvatten och värme i bostäderna, skall fördelas mellan deltagande fastigheter på följande sätt: <table><thead><tr><th>Fastighet</th><th>Andelstal i utförande och drift</th></tr></thead><tbody><tr><td>Bärnstenen 1-79</td><td>1 (en) andel vardera</td></tr><tr><td colspan="2">Totalt: 79 andelar</td></tr></tbody></table> <p>Driftskostnader för tappkallvatten, tappvarmvatten och värme i bostäderna ska fördelas efter uppmätt förbrukning.</p>	Fastighet	Andelstal i utförande och drift	Bärnstenen 1-79	1 (en) andel vardera	Totalt: 79 andelar	
Fastighet	Andelstal i utförande och drift						
Bärnstenen 1-79	1 (en) andel vardera						
Totalt: 79 andelar							
Upplåtet utrymme	Upplåtelse av utrymme inbegriper jämväl rätt för anläggningssamfälligheten att tillträda utrymme för anläggningens tillsyn, underhåll och drift samt skyldighet för densamma att arbete därmed utföres med minsta möjliga intrång och olägenhet för fastighetsägaren. Fastighetsägare får ej utan						

anläggningssamfällighetens hörande vidtagna åtgärder eller utföra anläggning som inverkar på tillsyn, underhåll och drift av gemensamhetsanläggningen.

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten.

Belastar: Fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen samt Bärnstenen 80 (endast belastad fastighet).

Tidpunkt för utförande

Undermätare i bostäderna ska vara installerade senast 2 år efter det att anläggningsbeslutet och ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Lars-Jonas Kaddik



Protokoll

2022-12-16

Ärendenummer

AC196710

Förrättningslantmätare

Lars-Jonas Kaddik

Ärende	Omprövning av Bärnstenen ga:1
	Kommun: Umeå
	Län: Västerbotten
Handläggning	Med sammanträde den 16 december 2022, i möteslokal Förvaltaren i Umeå Stadshus.
Sökande och sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA1.
Yrkande	Se ansökan aktbilaga A1.
Redogörelse	<p>Förrättningslantmätaren Lars-Jonas Kaddik (flm) hälsar alla välkomna och startar sammanträdet för omprövning av Bärnstenen ga:1. Sammanträdet sker i sammanträdeslokal Förvaltaren med stöd av PowerPoint-bildspel.</p> <p>Flm presenterar dagordningen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kallelse, delgivning, närvarolista och fullmakter• Lantmäterimyndigheten, lantmätarens roll och vad en gemensamhetsanläggning är• Ansökan i aktuellt ärende, befintligt beslut för Bärnstenen ga:1 och de föreslagna förändringarna• Frågor, funderingar invändningar?• Beslut som fattas i förrättningen <p>Ingen av deltagarna har synpunkter på dagordningen.</p> <p><i>Kallelse, delgivning, närvaro, fullmakter</i></p> <p>Samtliga 140 delägare i gemensamhetsanläggningen Bärnstenen ga:1, dvs fastighetsägare till bostadsfastigheterna Bärnstenen 1 - 79 är kallade till sammanträdet. Cirka 120 personer av dessa har lämnat fullmakt till Thomas Södermark som företräder fastighetsägarna i lantmäteriförrättningen. Dessa 120 har inte fått någon kallelse postat till sig. Thomas säger att han har skickat vidare informationen i kallelsen och övriga dokument med epost till samtliga fullmaktsgivare. Sedan kallelsen gick ut så har två fullmakter återkallats. Personerna som återkallat deltar nu på sammanträdet.</p> <p>Flm informerar att samtliga 20 fastighetsägare som kallelsen postats till inte har skickat tillbaks delgivningskvitton men dessa har via epost</p>

samt fem via telefon angett att de tagit del av kallelsen och handlingarna.

Fm skickar runt en närvarolista i sammanträdeslokalen samt frågar om någon har synpunkter på kallelse, delgivning eller fullmakter.

Gunnar Eirell anser att detta inte gått rätt till och känner sig lurad. Han kontaktades av Thomas som berättade att lantmäteriförrättningen blir billigare om Gunnar skulle skriva på en fullmakt. När han senare förstod att Thomas skulle föra hans talan på sammanträdet återkallade han fullmakten för att själv gå på sammanträdet. Han anser att styrelsen i samfällighetsföreningen försöker forcera igenom omprövningen medan det finns majoritet från senaste årsstämman. Andreas Lind anser också att detta inte gått rätt till då det var så pass få deltagare vid omröstningen på senaste årsstämma. Om samtliga delägare i gemensamhetsanläggningen deltagit skulle endast drygt 40% röstat för.

Fm besvarar synpunkterna med att syftet med fullmakter är just att någon annan företräder en själv och att flm måste kunna lita på att de som valt att lämna fullmakt vet vad detta innebär. I denna förrättning är det organisatoriskt bra att fullmakter används då sammanträdes kan hållas vid ett tillfälle i en lokal. Gällande majoritet vid årsstämma kan man inte styra medlemmarnas deltagande och engagemang i en samfällighetsförening. Samtliga delägare hade möjlighet att delta för att rösta men fler fastighetsägare deltog inte på stämman. Beslutet på årsstämman togs med majoritet.

Gunnar Eirell anser att det inte är möjligt att Thomas ska kunna sitta på 120 fullmakter då föreningen har regler på att det är högst en fullmakt som gäller och det är inom egna hushållet. Thomas besvara detta med att reglerna som Gunnar syftar på inte gäller för fastighetsägare som deltar i en lantmäteriförrättning. Fm instämmer om detta.

Fullmakter lämnas in till flm från sammanträdesdeltagarna.

Allmänt om Lantmäterimyndigheten och gemensamhetsanläggningar

Fm presenterar kort om lantmäterimyndigheten och vad lantmätarens roll är i lantmäteriförrättningar. Vidare går flm igenom vad en gemensamhetsanläggning är, fördelarna med dessa, vilken prövning som krävs för att bilda och ompröva dessa samt hur de skapas genom de olika besluten som lantmätaren tar och att dessa kan överklagas inom fyra veckor till mark och miljödomstolen.

Aktuell ansökan, befintligt beslut och föreslagna förändringar

Fm presenterar vidare att ansökan om lantmäteriförrättning för omprövning av Bärnstenen ga:1 inkom till lantmäterimyndigheten under december 2019. Behörigheten för styrelsen att ansöka kom från

samfällighetsföreningens extrastämma samma månad. I ansökan angavs: Omprövning av Bärnstenen ga:1 vad avser andelstalen för att minska förbrukning av vatten och värme. Flm påbörjade förrättningen nu i oktober 2022. Anledningen till att det tagit nästan tre år från att ansökan inkom till att myndigheten påbörjade förrättningen är att det föreligger kötid på denna typ av förrättning hos lantmäterimyndigheten.

Gunnar Rydin, ordförande i samfällighetsföreningen, inflikar att styrelsen blivit informerade om kötiden 2019 och var då inte klara med samtliga undersökningar inför förrättningen. De ansökte för att ligga bra till i lantmäterimyndighetens kö. De blev färdiga i år under våren med sina utredningar som bl.a. varit ett projekt tillsammans med Umeå Energi för att minska den totala förbrukningen i kvarteret. Projektet har bl.a. haft sex testhushåll där fastighetsägarna själva installerat undermätare.

Kurt Wandall säger att han aldrig sett ansökan om lantmäteriförrättningen och förstår inte vad den bygger på. Flm öppnar www.barnstenen.se/arsstammor/ och laddar ner protokoll från samfällighetsföreningens extra stämma 5 dec 2019 där punkt 9 anger: "Styrelsens förslag att lämna in en ansökan till Lantmäteriet om att göra en ny förrättning för att ändra debiteringsmodell för våra energikostnader godkänns. Stämman beslutade att bifalla förslaget." Flm förklarar att själva ansökan innehåller endast texten som flm tidigare nämnde. Gunnar Rydin poängterar att detta arbete har pågått under många år och det borde inte vara någon nyhet för någon av delägarna.

Flm presenterar det befintliga anläggningsbeslutet från 2013, exempelritning på VVS och andelstalen från beslut 1975, vilket alla mötesdeltagarna känner till.

Flm presenterar de förändringar som föreslås och som skickats ut tillsammans med kallelsen. Förslaget innebär att Bärnstenen ga:1 utökas med undermätare för värme, tappvarmvatten och tappkallvatten samt att andelstalen ändras att driftskostnader för vatten och värme ska betalas efter uppmätt förbrukning.

Gunnar Rydin säger att anledningen till omprövningen är att vindsutrymmen inretts som bostadsutrymmen och golvvärme installerats med dåligt isolerade källargolv. Det finns för lite incitament att ändra sitt beteende när de boende inte kan se vad de faktiskt förbrukar och kunna välja att förändra/förbättra sin bostad. Flm meddelar att iom att bostäderna fått ändrade uppvärmningsytor än tidigare motiverar det att omprövningen kan ske enligt 35§ Anläggningslagen.

Kurt Wandall lämnar in ett förslag till andelstal där debiteringen av fjärrvärme, kall- och varmvatten ska beslutas på varje årsstämma. Flm

förklarar att det inte är möjligt. Andelstal bestäms i lantmäteriförrättning för att gälla i framtiden. Det ska vara klart och tydligt för en fastighetsägare vad hen ska betala för sin fastighet. Att andelstalet bestäms efter förbrukning är något beräkningsbart.

En av mötesdeltagarna undrar vad installationen innebär i själva radhusen. Flm svarar att utrymmet som upplåts för utökningen av gemensamhetsanläggningen är då själva platsen som undermätarna upptar på ledningarna. Det handlar om mätare som sätts på befintliga ledningar i källaren.

Flm meddelar att utförandetid alltid beslutas vid en anläggningsförrättning för att fastighetsägarna ska kunna beräkna när man kan förväntas få allt utfört. I detta fall bör 2 år vara rimligt. Tillträde till anläggningen beslutas även det, vilket skulle bli när förrättningen vinner laga kraft. Flm ser inget behov av att lägga det senare.

Flm frågar om det är någon som yrkar på ersättning för att upplåtelsen av utrymmet på sin fastighet. Ingen yrkar på ersättning. Flm nämner också att detta är en lika installation för alla fastigheter, dvs alla får samma typ av mätare i sin bostad.

Frågor, funderingar invändningar?

Flm frågar om det finns andra frågor, funderingar eller invändningar.

Gunnar Eirell poängterar att det handlar om gamla vvs-rör i byggnaderna och han ogärna ser att man utför installationer på dessa då det kan bli vattenskador mm på byggnaderna. Flm kan inte svara för hur vvs-firmorna utför arbeten men man måste förutsätta att de är kompetenta och vet vad de gör. Sen kan alltid olyckor ske vilket då ska täckas av vvs-firmans försäkringsbolag. Gunnar Rydin säger att när de ska anlita och välja en vvs-firma får man ta försäkringsfrågor i beaktning.

Flera av sammanträdesdeltagarna påpekar att mätarinstallationen är en alldeles för dyr kostnad för samfällighetsföreningen. Flm har ingen uppfattning om vad installationskostnaderna för undermätarna kan vara och frågar ordförande i samfällighetsföreningen. Gunnar Rydin svarar att offerten de fick för installationskostnaderna i projektet med de sex hushållen var från ett bolag 16 100 kr/fastighet. Detta multiplicerat på 79 fastigheter innebär en kostnad på 1,27 miljoner men troligen billigare då det blir många mätare.

Flm frågar vilka som ställer sig emot förslaget som flm skickat ut varpå sex av mötesdeltagarna räcker upp handen varav tre av dessa räcker upp en hand för ytterligare tre personer som dessa företräder.

Flm frågar vilka som är för förslaget varpå Gunnar Rydin (ordförande i samfällighetsföreningen) samt att Thomas Södermark räcker upp handen för sig själv och för de han företräder.

Andreas Lind vill att samfällighetsföreningen själva får rösta om mätarinstallationen på årsstämman under våren och att flm kan hålla sammanträde i anslutning till detta alternativt efter denna årsstämma. Då får de mer klart för sig vilka som är för förslaget.

Beslut som fattas i förrättningen

Flm tar inte några beslut på dagens sammanträde då han behöver utreda vidare om det finns båtnad för omprövningen. Flm ska renskriva protokoll och skicka ut till fastighetsägarna. Flm återkommer styrelsen om vidare handläggning efter nyår.

Sammanträdet avslutas.

Vidare
handläggning

Handläggningen kommer fortsätta med bland annat båtnadsvillkoret, inkomna yrkanden och eventuellt nytt sammanträde. Eventuellt nytt sammanträde kommer inte kallelse ske med delgivningskvitto, utan med vanligt brev.

När beslut tas kommer dessa beslutshandlingar skickas ut till samtliga. Alla beslut kan överklagas inom 4 veckor från beslutsdatumet. Information om hur överklagandet skall ske skickas med beslutshandlingarna.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Lars-Jonas Kaddik



Protokoll

2023-02-23

Ärendenummer

AC196710

Förrättningslantmätare

Lars-Jonas Kaddik

Ärende	Anläggningsförrättning avseende omprövning av Bärnstenen ga:1
	Kommun: Umeå Län: Västerbotten
Handläggning	På lantmäterimyndighetens kontor. Sammanträde har hållits i förrättningen, se aktbilaga PR1. Fler sammanträden bedöms inte nödvändiga för beslut.
Sökande och sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA1.
Yrkande	Se ansökan aktbilaga A1. Yrkande med förslag till alternativa fördelningskostnader har inkommit. Yrkandet har besvarats och avslagits via epost, se aktbilaga YR1.
Redogörelse	Lantmäteriförrättningen innebär omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning Bärnstenen ga:1. Anläggningslagens (AL) villkorsprövning för omprövning: Omprövning av gemensamhetsanläggning (35§ AL): Sedan beslut om bildande av gemensamhetsanläggningen Bärnstenen ga: 1 (1975) har det skett förändringar av boendemiljöer på bostadsfastigheterna. Vindar och källare har byggts om vilket medför att vatten och värmebehoven mellan bostäderna skiljer sig. Tidigare anläggningsförrättning från 2013 prövade inte denna fråga och det finns därför skäl till att ompröva Bärnstenen ga:1. Om behov uppstår att gemensamhetsanläggningen även ska avse undermätare för garage och utförandetiden för denna förrättning passerats får omprövning ske. Väsentlighetsvillkoret (5§ AL): För bostadsfastigheterna finns ett väsentligt behov av att delta i gemensam lösning för vatten och värme. Båtnadsvillkoret (6§ AL): Även om de uppskattade installationskostnaderna för undermätarna tillsammans med förrättningskostnaderna summeras är detta fortfarande förmånligare än att samfällighetsföreningen efter varje årsstämma ska ordna överenskommelse om andelstal enligt Anläggningslagens 43/43a§§ för godkännande hos lantmäterimyndigheten. Andelstal efter individuell mätning är en

långsiktig lösning och investeringskostnaderna övervägs av framtida besparingar.

Opinionsvillkoret (7§ AL):

Det finns inte en betydande opinion emot det förslag om utformning av gemensamhetsanläggningen som skickats ut med kallelsen till sammanträdet. Även om antalet fysiska deltagare på sammanträdet var emot förslaget var majoriteten av fastighetsägarna via fullmakter klart för.

Lokalisering och utförande av en gemensamhetsanläggning (8§ AL):

Individuell mätning innebär att den totala förbrukningen minskar. Enligt EU:s direktiv om energieffektivisering ska individuella mätare för värme och varmvatten för hushållsbruk installeras i varje byggnadsenhet om byggnaden har centralt system för värme och tappvarmvatten eller försörjs med fjärrvärme (se Boverket.se).

För att uppnå effektiv individuell mätning krävs installation av mätarna på ledningar i varje bostad. Mätarna upptar inte någon större plats och installation bedöms kunna ske effektivt. Detta innebär att det spill av vatten/värme som sker på vägen från förbindelsepunkter eller centraler fram till bostaden inte kostnadsmissigt läggs på den individuella bostadsfastigheten. Spillet på vägen delas lika av samtliga bostadsfastigheter.

Beaktande av planer och bestämmelser (9§ AL):

Stadsplan: Carlshem antagen 1970-04-06, akt 2480K-P100/1970, gäller för området. Omprövningen av gemensamhetsanläggningen sker i enlighet med stadsplanen, FBL 3:2.

Generellt skydd för allmänna intressen (11§ AL):

Något allmänt intresse bedöms inte föreligga.

Anläggningsbeslut	Gemensamhetsanläggningen ska omprövas enligt beskrivning, se aktbilaga BE1.
Tillträdesbeslut	Tillträde till det för gemensamhetsanläggningen upplåtna utrymmet ska ske när anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft.
Ersättningsbeslut	Någon ersättning ska inte betalas.
Beslut fördelning av förrättningskostnad	Förrättningskostnaden ska betalas av: Bärnstenens Samfällighetsförening
Aktmottagare	Bärnstenens Samfällighetsförening.
Avslutningsbeslut	Förrättningen avslutas.
Överklagande	Se nästa sida

Överklagande

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

Lantmäterimyndigheten
Umeå kommun
Skolgatan 31 A
901 84 Umeå

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den **23 mars 2023**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrätningens ärendenummer AC196710 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Lars-Jonas Kaddik

