

LANTMÄTERIET



Lantmäteriet
Fastighetsbildning
801 82 GÄVLE

Johan Magnus Larsson
Björnvägen 3
183 60 TÄBY

**Beskrivning**

2025-12-10

Ärendenummer

AB231055

Förrättningslantmätare

Karin Elmson

Ärende Avstyckning berörande Yxlö 1:42 samt anslutning enligt 42a § anläggningslagen.

Kommun: Norrtälje

Län: Stockholm

Åtgärdsordning i
förrättningen

- Avstyckning
- Anslutning enligt 42a § anläggningslagen

Beteckning för nybildade fastigheter är preliminära och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.

YXLÖ 1:42

Marie Bjurling-Larsson, andel 1/2, lagfaren ägare

Johan Magnus Larsson, andel 1/2, lagfaren ägare

Avstyckning	Avstår till Yxlö 1:294	fig 1	2 457 m ²
	Avstår till Yxlö 1:295	fig 2	2 094 m ²
	Avstår till Yxlö 1:296	fig 3	2 056 m ²
	<i>Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen</i>		17 056 m ²

YXLÖ 1:294, ny fastighet

Marie Bjurling-Larsson, andel 1/2, lagfaren ägare

Johan Magnus Larsson, andel 1/2, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Yxlö 1:42	fig 1	2 457 m ²
	<i>Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen</i>		2 457 m ²

Nytt servitut: 0188-2024/24.1

Ändamål: Vattentäkt, vattenledning

Rätt att ta vatten i brunnen för ett hushålls behov samt rätt att anlägga, underhålla och förnya en vattenledning från brunnen till tomtgräns.

Till förmån för: Yxlö 1:294

Belastar: Yxlö 1:295, Yxlö 1:296

Anslutning enligt
42a § AL

Andel i gemensamhetsanläggning

Erhåller andelstal i Yxlö ga:2
Andelstal i Yxlö ga:2 efter förrättningen
Fastigheten inträder i
gemensamhetsanläggningen

1

YXLÖ 1:295, ny fastighet

Marie Bjurling-Larsson, andel 1/2, lagfaren
ägare
Johan Magnus Larsson, andel 1/2, lagfaren
ägare

Avstyckning

Erhåller från Yxlö 1:42

fig 2

2 094 m²

Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen

2 094 m²

Nytt servitut: 0188-2024/24.1

Ändamål: Vattentäkt, vattenledning
Rätt att ta vatten i brunnen för ett hushålls
behov samt rätt att anlägga, underhålla och
förnya en vattenledning från brunnen till
tomtgräns.

Till förmån för: Yxlö 1:294

Belastar: Yxlö 1:295, Yxlö 1:296

Nytt servitut: 0188-2024/24.2

Ändamål: Vattentäkt, vattenledning
Rätt att ta vatten i brunnen för ett hushålls
behov samt rätt att anlägga, underhålla och
förnya en vattenledning från brunnen till
tomtgräns.

Till förmån för: Yxlö 1:295

Belastar: Yxlö 1:296

Anslutning enligt
42a § AL

Andel i gemensamhetsanläggning

Erhåller andelstal i Yxlö ga:2
Andelstal i Yxlö ga:2 efter förrättningen
Fastigheten inträder i
gemensamhetsanläggningen

1

YXLÖ 1:296, ny fastighet

Marie Bjurling-Larsson, andel 1/2, lagfaren
ägare
Johan Magnus Larsson, andel 1/2, lagfaren
ägare

Avstyckning

Erhåller från Yxlö 1:42

fig 3

2 056 m²

Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen

2 056 m²

Nytt servitut: 0188-2024/24.1

Ändamål: Vattentäkt, vattenledning
Rätt att ta vatten i brunnen för ett hushålls
behov samt rätt att anlägga, underhålla och
förnya en vattenledning från brunnen till
tomtgräns.

Till förmån för: Yxlö 1:294

Belastar: Yxlö 1:295, Yxlö 1:296

Nytt servitut: 0188-2024/24.2

Ändamål: Vattentäkt, vattenledning
Rätt att ta vatten i brunnen för ett hushålls
behov samt rätt att anlägga, underhålla och
förnya en vattenledning från brunnen till
tomtgräns.

Till förmån för: Yxlö 1:295

Belastar: Yxlö 1:296

Anslutning enligt
42a § AL

Andel i gemensamhetsanläggning

Erhåller andelstal i Yxlö ga:2

Andelstal i Yxlö ga:2 efter förrättningen

Fastigheten inträder i

gemensamhetsanläggningen

1

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Karin Elmson





PROTOKOLL

ÄRENDENUMMER: AB231055

AVSTYCKNING BERÖRANDE YXLÖ 1:42 SAMT ANSLUTNING ENLIGT 42A §
ANLÄGGNINGSLAGEN.

DATUM FÖR BESLUT: 2025-12-10

KOMMUN: NORRTÄLJE LÄN: STOCKHOLM

FÖRRÄTTNINGSLANTMÄTARE: KARIN ELMSON

AKTBILAGA: 31 AKT: 0188-2024/24

I Lantmäteriets beslut

Besluten börjar att gälla (får laga kraft) när överklagandetiden har gått ut och om ingen har överklagat.

I.1 Fastighetsbildning

- Lantmäteriet beslutar om avstyckning enligt förrättningskarta (aktbilaga 29) och beskrivning (aktbilaga 30).
- Lantmäteriet bildar servitut enligt förrättningskarta (aktbilaga 29) och beskrivning (aktbilaga 30).
- Inteckningar i Yxlö 1:42 ska inte gälla i de blivande fastigheterna Yxlö 1:294 – 1:296.
- Avstyckade fastigheter ska inte besväras av fordran som avses i 10 kap. 9 § första stycket fastighetsbildningslagen.
- Lantmäteriet ansluter Yxlö 1:294 – 1:296 till Yxlö ga:2, gemensamhetsanläggning för väg, enligt beskrivning (aktbilaga 30).

I.2 Ersättning till delägare i gemensamhetsanläggning

Lantmäteriet beslutar att Johan Larsson och Marie Bjurling-Larsson, ägare till Yxlö 1:294 – 1:296, ska betala ersättning till delägarna i Yxlö ga:2 enligt nedan:

- 12 000 kr (del av gemensamhetsanläggningens värde) och
- 3/32,3 av samfällighetsföreningens överskott i kassan (kassabehållning plus fonderade medel minus skulder).

Information om hur detta ska betalas finns i slutet av protokollet.

Lantmäteriet beslutar att ränta ska betalas på ersättningen. Information om betalning och ränta finns i slutet av protokollet.

I.3 Fördelning av kostnaden för ärendet

Lantmäteriet beslutar att Johan Larsson och Marie Bjurling-Larsson, ägare till Yxlö 1:42, ska betala hälften var av Lantmäteriets kostnader för ärendet.

I.4 Avslutning

Lantmäteriet avslutar förrättningen.

2 Kort sammanfattning

Besluten innebär i huvudsak att tre nya fastigheter för bostadsändamål, blivande Yxlö 1:294 – 1:296, bildas genom avstyckning från Yxlö 1:42. Två servitut bildas för vattentäkt och vattenledning, ett till förmån för blivande Yxlö 1:294, belastande blivande Yxlö 1:295 och 1:296 samt ett till förmån för blivande Yxlö 1:295, belastande blivande Yxlö 1:296.

Blivande Yxlö 1:294 – 1:296 ansluts till Yxlö ga:2, gemensamhetsanläggning för väg, där andelstal och en ersättning för inträdet i gemensamhetsanläggningen finns beslutat.

3 Förkortningar och förklaringar

FBL – fastighetsbildningslagen (1970:988)

AL – anläggningslagen (1973:1149)

Servitut – ger en fastighet rätt att använda ett utrymme, till exempel väg eller ledning, på någon annans fastighet.

Ga – gemensamhetsanläggning, ger flera fastigheter rätt att bygga och/eller använda en anläggning (t.ex. väg, avlopp) och en skyldighet att gemensamt bidra till kostnaderna för att ta hand om den i enlighet med hur andelarna är fördelade.

Inteckning – För att kunna ta lån med fastigheten som säkerhet behöver du göra en inteckning i fastigheten. Beviset på inteckningen är ett pantbrev.

4 Fastigheter, sökande och andra berörda

Tabell 1 - berörda fastigheter, sökande och andra sakägare

Fastighet, ägarandel m.m.	Ägare	Roll i ärendet m.m.
Yxlö 1:42, andel 1/2, lagfaren ägare Blivande Yxlö 1:294, andel 1/2, lagfaren ägare Blivande Yxlö 1:295, andel 1/2, lagfaren ägare Blivande Yxlö 1:296, andel 1/2, lagfaren ägare	Marie Bjurling-Larsson	Sökande Ombud: Johan Lund (fullmakt, aktbilaga 1), aktmottagare
Yxlö 1:42, andel 1/2, lagfaren ägare	Johan Larsson	Sökande

Fastighet, ägarandel m.m.	Ägare	Roll i ärendet m.m.
Blivande Yxlö 1:294, andel 1/2, lagfaren ägare Blivande Yxlö 1:295, andel 1/2, lagfaren ägare Blivande Yxlö 1:296, andel 1/2, lagfaren ägare		Ombud: Johan Lund (fullmakt, aktbilaga 1)
Yxlö ga:2	Förvaltas av Yxlö-eds vägsamfällighetsförening	Sakägare

Beteckningar på nya fastigheter är preliminära. De blir giltiga först när besluten har börjat gälla och Lantmäteriet har registrerat fastigheterna i fastighetsregistret.

5 Ansökan och yrkanden

De sökande har ansökt om inteckningsfri avstyckning samt bildande av servitut för väg, se ansökan, aktbilaga A1.

De sökande har vidare begärt att servitut bildas för vattentäkt och vattenledning samt att styckningslotterna ska anslutas till Yxlö ga:2, se dagboksanteckning, 2025-10-01.

Johan Lund har tagit del av utkast till förrättningskarta (aktbilaga 23 och 24) och bekräftat styckningslotternas utformning som justerats vid fältarbetet samt justerat yrkandet avseende lokaliseringen av servitutet för vattenledning till förmån för Yxlö 1:294 och återkallat tidigare yrkande om bildande av servitut för väg, se aktbilaga 25, 26 och 28.

6 Handläggning, sammanträden med mera

6.1 Lantmäteriet tar beslut utan sammanträde

Lantmäteriet tar besluten på kontoret i Norrtälje, utan att ha ett sammanträde med de berörda. Vi bedömer att det är möjligt eftersom

- det inte finns några motstridande intressen mellan de som berörs, och
- det inte finns några hinder mot att genomföra det som ansökan handlar om.

(4 kap. 14 § FBL)

Lantmäteriet har märkt ut gränserna på marken.

(4 kap. 27 § FBL)

Det är uppenbart att avtalsservitutet för starkströmsledning, akt 06/13170, inte gäller i blivande Yxlö 1:294 - 1:296.

(4 kap. 11 a § FBL)

7 Motivering till besluten

Lantmäteriet bedömer att ändringarna följer alla krav i FBL och AL. Ändringarna ger lämpliga fastigheter och medför inte negativa konsekvenser för allmänna intressen. I följande avsnitt motiverar vi besluten.

7.1 Avstyckning – alla villkor är uppfyllda

Den ursprungliga fastigheten Yxlö 1:42 och de blivande fastigheterna Yxlö 1:294 – 1:296 har samma ägare, och avstyckningen genomförs på det sätt som ägarna har begärt.

(10 kap. 7 § FBL)

7.2 Lämplig/Förbättrad fastighetsindelning

7.2.1 Fastighetsindelningen förbättras även om en fastighet inte blir lämplig

Yxlö 1:42 är innan förrättningen en överstor bostadsfastighet om ca 2,4 hektar. Genom avstyckningen bildas tre nya fastigheter lämpliga för bostadsändamål varav en positiv nettoeffekt uppstår. Yxlö 1:42 blir efter förrättningen fortfarande en stor bostadsfastighet varav del av marken inte ligger i anslutning till bostadshuset.

Lantmäteriet bedömer dock att fastighetsindelningen förbättras. Vi bedömer dessutom att avstyckningen inte försvårar för ytterligare fastighetsbildning i framtiden.

(3 kap. 9 § FBL)

7.2.2 Blivande Yxlö 1:294 – 1:296 blir lämpliga som bostadsfastigheter

Genom avstyckning från Yxlö 1:42 bildas tre nya fastigheter för bostadsändamål, blivande Yxlö 1:294 – 1:296. Marken som avstyckas är obebyggd. Förhandsbesked för tre enbostadshus (BoM2022-003666) har beviljats och vunnit laga kraft (MÖD P 4776-25).

Tillgång till vägar

Tillgång till utfart till allmän väg löses genom nyanslutning av Yxlö 1:294 – 1:296 till Yxlö ga:2.

Tillgång till vatten och avlopp

Fastigheternas tillgång till avlopp löses inom respektive fastighets område.

På Yxlö 1:296 finns en vattenbrunn.

Tillgång till vatten för Yxlö 1:294 och 1:295 löses genom bildande av servitut för vattentäkt och vattenledning mellan styckningslotterna.

Lantmäteriet bedömer därför att blivande Yxlö 1:294 – 1:296 blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga omständigheter varaktigt lämpade som bostadsfastigheter.

(3 kap. 1 § FBL)

7.2.3 Nya rättigheter (servitut) behövs för att ge blivande Yxlö 1:294 och 1:295 tillgång till vatten

Lantmäteriet bedömer att samtliga servitut är av väsentlig betydelse för Yxlö 1:294 och 1:295s tillgång till vatten.

(7 kap. 1 § och 10 kap. 5 § FBL)

7.2.4 Ändringarna motverkar inte framtida samhällsplanering

Ändringarna sker utanför detaljplanelagt område. Kommunen har gett förhandsbesked. Lantmäteriet bedömer att ändringarna inte motverkar framtida samhällsplanering.

(3 kap. 3 § FBL)

7.3 Panträttsprövning

7.3.1 Inteckningarna i den ursprungliga fastigheten ska inte gälla i de nya fastigheterna

Ägarna av den ursprungliga fastigheten Yxlö 1:42 har begärt att inteckningarna inte ska gälla i de blivande fastigheterna. Avstyckningen gör att den ursprungliga fastigheten Yxlö 1:42 minskar i värde, vilket gör att säkerheten för inteckningarna försämras. Panträttshavarna godkänner att inteckningarna för den ursprungliga fastigheten inte ska gälla i de blivande fastigheterna (aktbilaga 11).

Lantmäteriet bedömer att detta inte påverkar övriga fordringshavare och rättsägare på något betydande sätt.

(10 kap. 8 a § FBL)

7.3.2 Ekonomiska krav som inte står i fastighetsregistret ska inte gälla i de nya fastigheterna

Om någon har ekonomiska krav med koppling till den ursprungliga fastigheten Yxlö 1:42 (fordringar med förmånsrätt), som inte är inskrivna i fastighetsregistret, ska dessa inte gälla i de blivande fastigheterna.

Lantmäteriet kan besluta om detta eftersom det inte har framkommit att det skulle ha någon större betydelse för eventuella fordringshavare.

(10 kap. 9 § FBL)

7.4 Nyanslutningar till gemensamhetsanläggning

7.4.1 Yxlö 1:294 – 1:296 behöver rättslig tillgång till väg

Lantmäteriet får i samband med fastighetsbildningsförrättning besluta att en nybildad fastighet skall anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning. Vid en anslutning ska Lantmäteriet bestämma andelstal och pröva frågan om ersättning.

Yxlö ga:2 bildades år 1979 men gemensamhetsanläggningen undergick en omprövning år 2012, se akt 0188-12/15, då en ny vägsträcka tillfördes gemensamhetsanläggningen och nya andelstal fastställdes. Enligt omprövningsbeslutet tilldelas bebyggda bostadsfastigheter andelstalet 1.

Blivande Yxlö 1:294 – 1:296 ska anslutas till Yxlö ga:2 och styckningslotternas respektive andelstal bestäms till 1 för utförande och drift, se utredning, aktbilaga 32.

(42 a § AL)

7.5 Ersättning till delägarna i Yxlö ga:2

När en fastighet ansluts till en gemensamhetsanläggning med stöd av 42 a § AL ska fastighetens ägare betala ersättning till de andra delägarna i gemensamhetsanläggningen. Ersättningen ska beräknas utifrån vilken andel fastigheten får, vad anläggningen är värd och hur samfällighetsföreningens ekonomi ser ut.

Lantmäteriet har gjort en utredning och kommit fram till att anläggningens värde är 134 500 kr (aktbilaga 32).

De nya fastigheterna erhåller vardera andelstalet 1. De sammanlagda andelarna i Yxlö ga:2 blir 32,3 efter att de nya fastigheterna har fått sin andel. Andelarna avser både utförande och drift.

Ägarna till blivande Yxlö 1:294 – 1:296 ska betala $(1/32,3) * 134\ 500\ \text{kr} = 4\ 164\ \text{kr}$, avrundat till 4 000 kr per fastighet, för fastighetens andel i anläggningens värde. Därutöver ska de betala motsvarande andel $3 * (1/32,3)$ av överskottet i kassan som samfällighetsföreningen har den dagen beslutet börjar gälla. Överskottet i kassan består av föreningens kassabehållning plus fonderade medel minus skulder.

(37 och 39 §§ AL)

7.6 Information om betalning av beslutad ersättning och ränta

7.6.1 Ersättningen till delägarna i Yxlö ga:2

De som ska betala ersättning enligt beslutet ska göra det senast tre månader efter att beslutet har börjat gälla.

Samfällighetsföreningen ska räkna ut vad fastighetsägarna ska betala och även kräva in betalningen. Beloppet består av två delar:

- Delägarens del av **anläggningens värde**. Denna del har Lantmäteriet redan räknat ut, se beslutet högst upp i protokollet.
- Delägarens del av **föreningens överskott i kassan** (kassabehållning plus fonderade medel minus skulder) den dag beslutet börjar gälla. Denna del ska föreningen räkna ut med hjälp av formeln i beslutet högst upp i protokollet.

Föreningen ska sedan fördela det inbetalda beloppet på övriga delägare utifrån deras andelar i gemensamhetsanläggningen.

Om den som ska betala inte gör det inom tre månader ska den också betala ränta på beloppet. Storleken på räntan ska då följa reglerna i 6 § räntelagen (1975:635).

(32 § AL)

7.7 Fördelning av kostnaden för ärendet

Johan Larsson och Marie Bjurling-Larsson, ägare till Yxlö 1:42, har ansökt om avstyckningarna och ska därför betala kostnaden med hälften vardera.

(2 kap. 6 § och 10 kap. 10 § FBL)

7.7.1 Information om betalning till Lantmäteriet

Lantmäteriet skickar en faktura till varje fastighetsägare som ska betala. Om en fastighet ägs av flera personer delas beloppet upp så att varje person får en egen faktura som motsvarar ägarandelen.

8 Det är möjligt att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Lantmäteriet inom fyra veckor från beslutsdagen, senast den 7 januari 2026. Mer information om överklagande, se avsnitt Om du vill överklaga här nedanför.

(15 kap. 6 § FBL)

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Karin Elmson



9 Om du vill överklaga

Om du är missnöjd med ett beslut från Lantmäteriet och tycker att det ska ändras kan du överklaga. Här får du veta vad överklagandet behöver innehålla, och vad som händer sedan.

9.1 Så här gör du

1. Skriv ärendenumret (finns i beslutsprotokollet) och att du överklagar.
2. Förklara vad du tycker ska ändras, vilken ändring du vill ha och varför.
3. Skriv ditt namn och personnummer eller organisationsnummer.
4. Skriv aktuella och fullständiga uppgifter om var Lantmäteriet och domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer. Om du har ett ombud, skriv också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skicka eller lämna in överklagandet till Lantmäteriet.

E-post: registrator@lm.se

Vanlig post: Lantmäteriet, 801 82 Gävle.

Här hittar du närmaste lantmäterikontor: lantmateriet.se/hittakontor

9.2 Du har tre eller fyra veckor på dig att överklaga

Om du tänker överklaga måste ditt brev ha kommit till Lantmäteriet senast en bestämd dag. Oftast är det fyra veckor efter den dag då beslutet fattades, men för vissa beslut tre veckor. I beslutsprotokollet ser du vad som gäller i just ditt ärende.

Det avgörande är när överklagandet **kommer in** till Lantmäteriet, inte när ni postar det.

9.3 Vad händer sedan?

Lantmäteriet skickar överklagandet och alla dokument i ärendet vidare till Mark- och miljödomstolen, om överklagandet har kommit in i rätt tid. Därefter är det domstolen som bestämmer om beslutet ska ändras.

Om överklagandet kommer in för sent skickar vi det inte vidare till domstolen. Det betyder att Lantmäteriets beslut gäller och inte kommer att ändras.

9.4 Kontaktuppgifter till Lantmäteriet

För kontakt och svar på vanliga frågor, besök vår webbplats:
lantmateriet.se/kontakt

Telefon Kundcenter: 0771-63 63 63. Telefontid: vardagar 9–16.

Webbplats: lantmateriet.se

Postadress: Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle

Johan Magnus Larsson
Björnvägen 3
183 60 TÄBY

UNDERRÄTTELSE OM BESLUT I AVSLUTAD LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

ÄRENDENUMMER: AB231055
AVSTYCKNING BERÖRANDE YXLÖ 1:42 SAMT ANSLUTNING ENLIGT 42A §
ANLÄGGNINGSLAGEN.
DATUM: 2025-12-10
KOMMUN: NORRTÄLJE LÄN: STOCKHOLM
FÖRRÄTTNINGSLANTMÄTARE: KARIN ELMSON
AKTBILAGA: 34 AKT: 0188-2024/24

Hej!

Lantmäteriet är nu klara med arbetet och har fattat beslut. Det innebär att lantmäteriförrättningen är avslutad.

Vi har styckat av en fastighet och bildat tre nya fastigheter och bildat servitut för vattentäkt och vattenledning samt anslutit styckningslotterna till gemensamhetsanläggning för väg.

Du hittar våra beslut i protokollet som följer med i detta brev, tillsammans med karta och beskrivning av vad vi kommer att ändra i fastighetsregistret. Kartan som följer med är inte lika stor som den beslutade kartan. Tänk på det om du behöver den korrekta skalan. Alla dokument finns även i e-tjänsten enak.lantmateriet.se.

När börjar beslutet att gälla?

Lantmäteriet fattade beslutet: 10 december 2025.
Sista dag för att överklaga: 7 januari 2026.

Därefter börjar beslutet gälla, om ingen har överklagat. Det tar några dagar innan nya fastigheter syns i fastighetsregistret, medan uppgifter om till exempel ägare kan ta längre tid.

Behövs en ny lagfart?

Gäller beslutet avstyckning och den avstyckade marken får en ny ägare? Då behövs en ny lagfart för den nybildade fastigheten. När beslutet är registrerat och klart går det att slutföra köpet eller gåvan och att söka lagfart (på lantmateriet.se). Det är först då det kan bli möjligt att låna pengar med den nya fastigheten som säkerhet.

Om det inte gäller avstyckning utan exempelvis klyvning, sammanläggning eller fastighetsreglering så behövs ingen ny lagfart.

Det är möjligt att överklaga till mark- och miljödomstolen

Är du missnöjd med beslutet och vill att det ska ändras? Då går det att överklaga. Tillsammans med det här brevet finns en beskrivning av hur man överklagar och vad som händer då.

Om någon överklagar så tar mark- och miljödomstolen över ärendet. Du kan se om ärendet blivit överklagat om du loggar in i vår e-tjänst: enak.lantmateriet.se. De som påverkas av överklagandet får även information från domstolen. Fastighetsregistret uppdateras inte förrän domstolsprocessen är klar.

Har du frågor?

Har du frågor om detta ärende? Ring Karin Elmson på 0176 76658 eller skriv till karin.elmson@lm.se.

För andra frågor, kontakta vårt kundcenter.

Dokument att läsa om du vill veta mer

I Lantmäteriets e-tjänst kan du ta del av ansökan och övriga handlingar samt följa vårt arbete med ärendet: enak.lantmateriet.se. Logga in med Bank-id eller annan e-legitimation, eller med lösenord om du företräder en organisation.



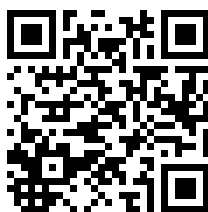
Figur 1- QR-kod till Lantmäteriets e-tjänst

Efter att beslutet registrerats och börjat gälla samlar vi dokumenten till en akt, och skickar den till aktmottagaren. Vem som får akten står i protokollet.

Delta gärna i vår kundnöjdhetsundersökning!

Vad tycker du som kund om Lantmäteriet? Berätta för oss genom att svara på några frågor. Tack för hjälpen!

Till enkäten: lantmateriet.se/kundsvaer



Med en smarttelefon kommer du till enkäten med ovanstående QR-kod.

Lantmäteriet sparar personuppgifter om dig

Du kan läsa om hur vi behandlar dina personuppgifter på lantmateriet.se/personuppgifter.

Du kan också ringa vårt kundcenter för att få veta hur vi behandlar personuppgifter.

Kontaktuppgifter till Lantmäteriet

För kontakt och svar på vanliga frågor, besök vår webbplats:
lantmateriet.se/kontakt

Telefon Kundcenter: 0771-63 63 63. Telefontid: vardagar 9–16.

Webbplats: lantmateriet.se

Postadress: Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle

Med vänlig hälsning
Karin Elmson

Om du vill överklaga

Om du är missnöjd med ett beslut från Lantmäteriet och tycker att det ska ändras kan du överklaga. Här får du veta vad överklagandet behöver innehålla, och vad som händer sedan.

Så här gör du

1. Skriv ärendenumret (finns i beslutsprotokollet) och att du överklagar.
2. Förklara vad du tycker ska ändras, vilken ändring du vill ha och varför.
3. Skriv ditt namn och personnummer eller organisationsnummer.
4. Skriv aktuella och fullständiga uppgifter om var Lantmäteriet och domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer. Om du har ett ombud, skriv också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skicka eller lämna in överklagandet till Lantmäteriet.

E-post: registrator@lm.se

Vanlig post: Lantmäteriet, 801 82 Gävle.

Här hittar du närmaste lantmäterikontor: lantmateriet.se/hittakontor

Du har tre eller fyra veckor på dig att överklaga

Om du tänker överklaga måste ditt brev ha kommit till Lantmäteriet senast en bestämd dag. Oftast är det fyra veckor efter den dag då beslutet fattades, men för vissa beslut tre veckor. I beslutsprotokollet ser du vad som gäller i just ditt ärende.

Det avgörande är när överklagandet **kommer in** till Lantmäteriet, inte när ni postar det.

Vad händer sedan?

Lantmäteriet skickar överklagandet och alla dokument i ärendet vidare till Mark- och miljödomstolen, om överklagandet har kommit in i rätt tid. Därefter är det domstolen som bestämmer om beslutet ska ändras.

Om överklagandet kommer in för sent skickar vi det inte vidare till domstolen. Det betyder att Lantmäteriets beslut gäller och inte kommer att ändras.

Kontaktuppgifter till Lantmäteriet

För kontakt och svar på vanliga frågor, besök vår webbplats:

lantmateriet.se/kontakt

Telefon Kundcenter: 0771-63 63 63. Telefontid: vardagar 9–16.

Webbplats: lantmateriet.se

Postadress: Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle

UTREDNING

Ärendenummer: AB231055

Avstyckning från Yxlö 1:42 samt anslutning enligt 42 a § anläggningslagen

Datum: 2025-12-10

Kommun: NORRTÄLJE Län: STOCKHOLM

Värderare: Karin Elmson

Aktbilaga: 32

Värderingsutredning med anledning av anslutning enligt 42 a § AL till Yxlö ga:2

Bakgrund

Genom avstyckning från den bebyggda bostadsfastigheten Yxlö 1:42 bildas tre nya fastigheter för bostadsändamål, blivande Yxlö 1:294 - 1:296. Fastigheterna är obebyggda men det finns förhandsbesked för tre enbostadshus. För att de nyblivna fastigheterna ska få tillgång till utfart till allmän väg anses det nödvändigt att ansluta de nya bostadsfastigheterna till den befintliga gemensamhetsanläggningen Yxlö ga:2 (väg) enligt 42 a § anläggningslagen (AL). Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Yxlö-eds vägsamfällighetsförening. Lantmäteriet har varit i kontakt med ordföranden, Leif Karlsson som bekräftat att föreningens ekonomi är i balans samt att föreningen har ett överskott och erhåller inga stadsbidrag.

Syfte

Denna värdering syftar till att bedöma ersättning för inträde av tre styckningslotter till Yxlö ga:2. Utredningen utgör underlag för ersättningsbeslutet i lantmäteriförrättningen.

Värdetidpunkt

Med värdetidpunkt avses den tidpunkt till vilken värderingen av ersättningen ska hänföras. Ersättningsbedömningen ska således göras utifrån de förutsättningar som gäller vid denna tidpunkt. Värdetidpunkten är enligt praxis dagen för ersättningsbeslut.

Då beslutet vinner laga kraft efter beslut upprättas kan enbart anläggningens värde samt grunderna för ersättningens beräkning anges. Parterna får därefter själva räkna ut och reglera ersättningen.

Lagregler, definitioner

Lantmäteriet får i samband med en fastighetsbildningsförrättning besluta att en nybildad eller ombildad fastighet ska anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning enligt 42 a § AL.

Vid en anslutning ska Lantmäteriet bestämma andelstal och pröva frågan om ersättning enligt 37 § AL. Där stadgas att ägaren till en fastighet som inträder i en gemensamhetsanläggning ska betala ersättning för den andel i anläggningens överskott som tillförs honom eller henne.

När en gemensamhetsanläggning förvaltas av en samfällighetsförening beräknas överskottet enligt 39 § AL som skillnaden mellan värdet av anläggningen och föreningens tillgångar, å ena sidan, samt föreningens förbindelser (skulder), å andra sidan.

Värderingsmetod

Anläggningens värde ska uppskattas till vad som är skäligt med hänsyn till främst kostnader för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. Detta innebär att anläggningens uppskattade återanskaffningsvärde ska reduceras med eventuell förslitning och förminskad användbarhet till följd av teknisk utveckling.

Lantmäteriet har tagit fram en förenklad metod för värdering av väg. Denna går i korthet ut på att kostnaden för att anlägga väg beräknas.

Därefter görs avskrivningar i två steg beroende på vägens ålder och skick. Se tabell nedan.

Vägens standard	Grusväg, låg standard	Grusväg, bra standard	Grusväg, bättre standard	Belagd väg								
Kostnad	75 kr/m ²	200 kr/m ²	350 kr/m ²	+50-100 kr/m ²								
Avskrivning utifrån vägens ålder och skick												
Ålder	0-2 år	3-7 år	8-12 år	13-17 år	18-22 år	23-27 år	28-32 år	33-37 år	38-42 år	43-47 år	48-52 år	> 52 år
Vägens/gatans skick	Nedskrivningsfaktorer											
Gott	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,50
Normalt	0,75	0,71	0,68	0,64	0,60	0,56	0,53	0,49	0,45	0,41	0,38	0,38
Sämre	0,50	0,48	0,45	0,43	0,40	0,38	0,35	0,33	0,30	0,28	0,25	0,25
Undermåligt	0,25	0,24	0,23	0,21	0,20	0,19	0,18	0,16	0,15	0,14	0,13	0,13

Närmare bedömningsgrunder för vägens skick presenteras också i metoden, se Lantmäteriets värderingshandbok.

I första hand bör den faktiskt kostnaden för anläggandet av vägen användas när denna är känd. Vid avsaknad av den faktiska kostnaden används schabloner istället. Metoden som används är Lantmäteriets metod ”Värdering av gemensamhetsanläggningar 2020”.

Bedömning

Yxlö ga:2 består av väg. Gemensamhetsanläggningen bildades år 1979 vid en anläggningsförrättning, se akt 01-BLI-2288.

Vägen är till största delen utbyggd innan 1960-talet utifrån historiska ortofoton. År 2012 undergick gemensamhetsanläggningen en omprövning, se akt, 0188-12/15, och i samband med det lades ett vägområde till gemensamhetsanläggningen. Vägområdet bedömdes vara mer än 30 år enligt omprövningsakten.

Enligt den senaste anslutningen år 2023, akt 0188-2022/440 framgår av utredningen att vägsträckan som lades till anlades år 1985 enligt uppgift från dåvarande ordföranden Eva Bergström.

Vägens totala längd är enligt utredning i den senaste anslutningen år 2023 cirka 970 meter utifrån mätningar genom kartverktyg samt information från ordföranden i Yxlö ga:2. Delen som lades till i omprövningen år 2012 är cirka 280 meter.

Då den faktiska anläggningskostnaden saknas används schablonkostnader för att bedöma vägens tekniska nuvärde enligt Lantmäteriets värderingshandbok. Kostnadsberäkningen för Yxlö ga:2 är därför baserad på tabellerna ovan.

Enligt uppgifter från den senaste förrättningen år 2023 så är vägen en grusväg av hyfsad standard och värdet av vägens skick bedömdes till 150 kr/m². Lantmäteriet utgår från samma värde även i denna värdering. Nedskrivning görs med faktor 0,25 för 690 meter av vägen och 0,30 för 280 meter av vägen enligt tabellen ovan. Enligt mätning i registerkartan vilket torde vara det man utgått ifrån även i förrättningen år 2023 har vägen en bredd av ca 3,5 meter.

Andelstal

Enligt fastighetsregistret har Yxlö ga:2 totalt 28,8 registrerade andelstal, och alla bebyggda fastigheter har fått 1 i andelstal, medan obebyggda fastigheter har fått 0,1 i andelstal. Med hänsyn till att det finns förhandsbesked på samtliga styckningslotter gör Lantmäteriet bedömningen att fastigheterna kommer bebyggas i enlighet med förhandsbeskeden inom en snar framtid och bör därför åsättas andelstalet 1 för en bebyggd fastighet. Ersättningen blir därmed mer rättvis eftersom det inte finns möjlighet för samfällighetsföreningen att ta ut ersättningen vid ett ändrat andelstal enligt 24 § AL vid ett senare tillfälle.

Värderingsberäkning

Med ovan ställningstaganden bedöms anläggningens värde vara:

Den stora delen av vägen:

$2\,415 \text{ kvm} (3,5 \text{ m} * 690 \text{ m}) * 150 \text{ kr/kvm (standard)} * 0,25 \text{ (ålder och skick)}$
= 90 500 kr (avrundat)

Den lilla delen av vägen:

$980 \text{ kvm} (3,5\text{m} * 280\text{m}) * 150 \text{ kr/kvm(standard)} * 0,30 \text{ (ålder och skick)} =$
44 000 kr (avrundat)

Hela vägen:

90 500 kronor + 44 000 kronor = 134 500 kr

Ersättningsberäkning

Enligt fastighetsregistret har Yxlö ga:2 totalt 28,8 registrerade andelstal. Det framgår dock att vid omprövningen år 2012 har Yxlö ga:2 ett totalt andelstal på 27,9. Därefter har anslutningar skett vid tre tillfällen (år 2013, 2016 och 2023). Vid den senaste anslutningen framgår det att det finns totalt 29,3 andelar.

De tre nya styckningslotterna, blivande Yxlö 1:294 - 296 erhåller vardera andelstalet 1 för utförande och drift, som avser bebyggda fastigheter. Efter anslutningen kommer Yxlö ga:2 således ha totalt 32,3 andelar.

Blivande Yxlö 1:294 - 1:296 som ska ha andelstalet 1 per fastighet får därmed betala 1/32,3 av anläggningens värde vardera i inträdesersättning, se beräkning nedan.

Beräkning: $134\,500 \text{ kr}(\text{anläggningens värde}) / 32,3(\text{totala antalet andelar}) \times 1(\text{andelstal}) = 4\,164 \text{ kr}.$

Ersättningsbeloppet avrundas till närmsta 500-tal eftersom anläggningens värde har beräknats utifrån lantmäteriets förenklade metod för värdering av väg.

Utöver andelar i gemensamhetsanläggningen får inträdande fastighet del i föreningens kassa.

Inträdande fastigheter ska således även betala 1/32,3 per fastighet av överskottet i Yxlö ga:2 bestående av föreningens kassabehållning och fonderade medel minus föreningens skulder.

Slutsats

Blivande Yxlö 1:294 - 1:296 som ansluts med vardera andelstalet 1 ska betala 4 000 kr per fastighet för anläggningens värde.

Inträdande fastigheter ska således även betala 1/32,3 per fastighet av överskottet i Yxlö ga:2 bestående av föreningens kassabehållning och fonderade medel minus föreningens skulder.

Kassabehållning, fonderade medel och skulder ska beräknas den dag beslutet vinner laga kraft. Föreningen ska meddela fastighetsägaren vad denne ska betala enligt beräkningen ovan.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Karin Elmson

