

Beskrivning

Fastighetsrättslig beskrivning GA:5

2023-07-07

Ärendenummer

AB229510

Förrättningslantmätare

Ulrica Hammarström

Ärende	Fastighetsreglering berörande Opalen 3 och Hästen 4, avstyckning från Opalen 3 (ägarlägenheter och 3D-fastigheter) samt anläggningsåtgärder
	Kommun: Täby Län: Stockholm

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

Beskrivningar i förrättningen:

BE1 – Fastighetsrättslig beskrivning

BE2 – Gränsbeskrivning ägarlägenheter

BE3 – Gränsbeskrivning 3D-fastigheter

BE4 – Fastighetsrättslig beskrivning Opalen GA:5

BE5 – Omprövning Opalen GA:2, GA:3 och GA:4

BE6 – Ritningar

Anläggningsåtgärd
(1)

Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge storlek mm

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och
bestå av:

1.Byggnad

Bostads- och lokalbyggnaden i sin helhet,
exklusive ägarlägenheterna och 3D-fastigheterna,
till exempel:

- Bärande stommar i horisontalled (*betongbjälklag, betongbalkar, stålbalkar*).
- Bärande stommar i vertikalled (*stålpelare, betongväggar, betongpelare*).
- Balkongplattor samt ev. spaljéer vid underbyggda uteplatser.
- Schakt för stamledningar.
- Vindsutrymmen.

- Ytterväggar och yttertak.
- Fasader.
- Stuprör.

1.1 Utrymmen inom bostads- och lokalbyggnad

- Hissar och trapphus.
- Undercentral, fläktrum och elrum.
- Utrymme för rullstol och barnvagn, cykelrum, sluss och gångytor vid förråd på våningsplan -1.
- Sopsugsutrymme beläget på våningsplan -1 i trapphus 1. Själva sopsugsanläggningen ägs av Täby kommun och ingår inte i gemensamhetsanläggningen. Se RiG02 för illustration av gränsdragning mellan ga:5 och kommunens anläggning.
- Miljörum på våningsplan 0 i trapphus 1.
- Pelare belägna i garage som bär ovanliggande byggnad.

2. Tekniska anläggningar

Nedan förekommer beskrivningar av vissa gränssnitt mot ägarlägenheter och 3D-fastigheter. Dessa finns även grafiskt beskrivna i ritningsbilaga RiG01.

2.1 Tappvarmvatten/tappkallvatten

Ledningar för tappkallvatten och tappvarmvatten med anordningar från kommunens förbindelsepunkt via kommunens huvudvattenmätare fram till avstängningsventil efter mätare i ägarlägenhetsfastigheter.

Gränssnittsförtydligande

Gränsen mellan ägarlägenhet/3D-fastighet och gemensamhetsanläggning är belägen omedelbart efter avstängningsventil. Mätare och ventiler m.m. i fördelarskåp tillhör gemensamhetsanläggningen, liksom själva fördelarskåpet.

Anm: 3D-fastigheterna saknar egna skåp.

2.2 Vattenburen värme

Ledningar för värme med tillbehör är gemensamma från undercentral till och med avstängningsventil på inkommande värme och från och med avstängningsventil på returledning.

Avstängningsventiler och eventuella mätare tillhör gemensamhetsanläggningen.

Gränssnittsförtydligande

Gränsen mellan ägarlägenhet/3D-fastighet och gemensamhetsanläggning är belägen omedelbart efter avstängningsventil för inkommande värme men omedelbart före avstängningsventil på returledning. Ventiler och eventuella mätare m.m. i fördelarskåp och i trapphus tillhör gemensamhetsanläggningen. Eventuella fördelarskåp hör till ägarlägenheten.
Anm: 3D-fastigheterna saknar egna skåp.

2.3 Spillvatten

Ledningar för spillvatten är gemensamma från anslutning till stamledning i ägarlägenhetsfastighet/3D-fastighet fram till kommunens förbindelsepunkt.

Gränssnittsförtydligande

Gränsen mellan ägarlägenhet/3D-fastighet och gemensamhetsanläggning är belägen vid anslutning till stamledning. Rördragning, såväl inbyggd som fri, golvbrunnar, vattenlås m.m. tillhör ägarlägenheterna.

2.4 Ventilationssystem (fläktar, aggregat)

Ventilationssystemet i sin helhet ingår, såsom kanaler i schakt och ingjutna kanaler.

Gränssnittsförtydligande

Ingjutna och fria kanaler som endast betjänar den enskilda ägarlägenheten/3D-fastigheten don, spiskåpor och rensluckor tillhör ägarlägenhet/3D-fastighet.

Ventilationssystem i 3D-fastigheterna ingår inte.

2.5 El

Elledningarna är gemensamma från huvudsäkring i elnisch belägen inom gemensamhetsanläggningen fram till elcentral i ägarlägenhet/3D-fastighet.

Gränssnittsförtydligande

Elcentralen hör till ägarlägenhet/3D-fastighet.

Mätare tillhör nätägaren.

2.6 Bredband (Data, TV och Telefoni)

Bredbandskablage är gemensamt från kopplingsstativ belägen inom gemensamhetsanläggningen fram till IT-skåp i ägarlägenhet/3D-fastighet.

Gränssnittsförtydligande

IT-skåp hör till ägarlägenhet/3D-fastighet. Inom gemensamhetsanläggningen finns anordningar för att förstärka mobiltäckning i garaget, dessa anordningar ingår inte i ga:5 utan ingår i ga:4, se akt 0160-2022/28.

2.7 Låssystem

Alla fasta installationer med tillhörande ledningar och kanalisation ingår. Lås till lägenhetsdörrar ingår inte.

2.8 Belysning

Invändiga och utvändiga armaturer med ledningar.

Gränssnittsförtydligande

Belysning på balkong ingår i respektive ägarlägenhetsfastighet.

2.9 Brandgasevakuerings

System för brandgasevakuerings såsom luckor i fasad, brandgasventilatorer i tak på trapphus och hissar. Automatiskt brandlarm i hisshallar, trapphus, slussar och hisschakt.

Deltagande fastigheter

Opalen 85 – Opalen 226. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Upplåtet utrymme

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna) upplåts det utrymme

som anläggningen upptar och som behövs för att nyttja och sköta densamma inom Opalen s:2
Upplåtet utrymme för anläggningen redovisas på aktbilaga KA1 samt schematiska ritningar, Ri01-Ri28 och RiG01-RiG02 i aktbilaga BE6.

Opalen s:2 är enbart belastad. (Nytt servitut: 0160-2022/43).

Anläggningssamfälligheten har rätt att:

- beträda de deltagande fastigheterna för att utföra, förnya, utöva tillsyn samt svara för underhålls- och reparationsarbeten av gemensamhetsanläggningen
- avläsa mätare som endast kan nå från de deltagande fastigheterna
- inspektera de deltagande ägarlägenheternas dörrar för att säkerställa brandskyddsstandard.

För deltagande fastigheter gäller:

- Inom det upplåtna utrymmet (och i omedelbar anslutning till samma utrymme) får deltagande fastighet inte uppföra anläggning som kan medföra skada på gemensamhetsanläggningen eller hindra dess nyttjande.
- Upptäcker eller misstänker ägare till deltagande fastighet att läckage eller annat fel uppstått på gemensamhetsanläggningen ska detta snarast anmälas till anläggningssamfälligheten.
- Det dimensionerade ventilationsflödet mot de gemensamma ventilationskanalerna får inte förändras.

Utförande och drift

Tidpunkt för utförande

Anläggningen ska vara utförd senast 3 år efter det att anläggningsbeslutet och ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Fördelning av kostnader

Grundregeln är att kostnader för anläggningens utförande och drift (t.ex. större underhållsåtgärder och återinvestering) ska fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal. Dock ska leverantörsavgifter och driftskostnader för värme

samt tapp-, kall- och varmvatten fördelas i
förhållande till uppmätt förbrukning.

Andelstal:

Kostnaderna för anläggningens utförande och
drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter
enligt följande:

Utförande och drift

Opalen 85	28
Opalen 86	33
Opalen 87	35
Opalen 88	35
Opalen 89	35
Opalen 90	29
Opalen 91	46
Opalen 92	35
Opalen 93	31
Opalen 94	90
Opalen 95	46
Opalen 96	102
Opalen 97	59
Opalen 98	35
Opalen 99	35
Opalen 100	31
Opalen 101	90
Opalen 102	46
Opalen 103	102
Opalen 104	59
Opalen 105	35
Opalen 106	35
Opalen 107	31
Opalen 108	90
Opalen 109	46
Opalen 110	102
Opalen 111	59
Opalen 112	35
Opalen 113	35
Opalen 114	31
Opalen 115	90
Opalen 116	46
Opalen 117	102
Opalen 118	59
Opalen 119	35
Opalen 120	35
Opalen 121	31

Opalen 122	90
Opalen 123	46
Opalen 124	102
Opalen 125	59
Opalen 126	35
Opalen 127	100
Opalen 128	33
Opalen 129	46
Opalen 130	102
Opalen 131	79
Opalen 132	28
Opalen 133	33
Opalen 134	63
Opalen 135	46
Opalen 136	43
Opalen 137	33
Opalen 138	28
Opalen 139	35
Opalen 140	31
Opalen 141	98
Opalen 142	53
Opalen 143	82
Opalen 144	31
Opalen 145	35
Opalen 146	35
Opalen 147	31
Opalen 148	98
Opalen 149	53
Opalen 150	82
Opalen 151	31
Opalen 152	35
Opalen 153	35
Opalen 154	31
Opalen 155	98
Opalen 156	53
Opalen 157	82
Opalen 158	31
Opalen 159	35
Opalen 160	35
Opalen 161	31
Opalen 162	98
Opalen 163	53
Opalen 164	82
Opalen 165	31
Opalen 166	35

Opalen 167	35
Opalen 168	31
Opalen 169	98
Opalen 170	53
Opalen 171	82
Opalen 172	31
Opalen 173	35
Opalen 174	55
Opalen 175	98
Opalen 176	46
Opalen 177	33
Opalen 178	107
Opalen 179	86
Opalen 180	51
Opalen 181	55
Opalen 182	35
Opalen 183	29
Opalen 184	35
Opalen 185	55
Opalen 186	75
Opalen 187	44
Opalen 188	31
Opalen 189	114
Opalen 190	35
Opalen 191	35
Opalen 192	55
Opalen 193	75
Opalen 194	44
Opalen 195	31
Opalen 196	114
Opalen 197	35
Opalen 198	35
Opalen 199	55
Opalen 200	75
Opalen 201	44
Opalen 202	31
Opalen 203	114
Opalen 204	35
Opalen 205	35
Opalen 206	55
Opalen 207	75
Opalen 208	44
Opalen 209	31
Opalen 210	114
Opalen 211	35

Opalen 212	35
Opalen 213	55
Opalen 214	75
Opalen 215	44
Opalen 216	31
Opalen 217	114
Opalen 218	35
Opalen 219	66
Opalen 220	75
Opalen 221	44
Opalen 222	120
Opalen 223	47
Opalen 224	114
Opalen 225	48
Opalen 226	63

Summa andelstal:

7807

Andelstalen beräknas ut efter boarean för
ägarlägenheterna (Opalen 85-223) och lokalarea x
0,8 för 3D-fastigheterna (Opalen 224-226).

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Ulrica Hammarström

