

**Protokoll**

2022-10-26

Ärendenummer

AB219545

Förrättningslantmätare

Kaleab Mussie

**Ärende**

Avstyckning från Opalen 3

Kommun: Täby

Län: Stockholm

**Handläggning**

Förrättningen avslutas utan sammanträde. Sammanträde har tidigare hållits i förrättningen, se protokoll, aktbilaga PR1.

**Sökande och sakägare**

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Anmärkning
Opalen 3, lagfaren ägare Blivande Opalen S:1 och Opalen 4-84	Jm Ab	Sökande Jm AB

**Hänvisning till författningar**

AL Anläggningslagen (1973:1149)  
 FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)  
 SFL Lagen om förvaltning av samfälligheter

**Yrkande**

Se ansökan aktbilaga A1 och A2 del 1 och 2, ÖV3, BE5 (ritningsunderlag) ÖV4, och ÖV8 -ÖV9

Ansökan A1 och A2 har förtydligats vid tidigare arbetsmöten se, PR1 och har under möte den 22 augusti 2022 preciserats till att överensstämna med BE1 och KA1-3, se PR1

**Redogörelse**

I förrättningen bildas 81 ägarlägenhetsfastigheter samt servitut för förråd till samtliga ägarlägenheter, en ägarlägenhetssamfällighet samt två servitut med ändamål branduppställningsplats till förmån för denna, utrymmesservitut som blasar Opalen sa:1 och slutligen samt gemensamhetsanläggningar. Samtliga åtgärder sker i enlighet med inkommen ansökan.

**Fastighetsbildningsbeslut****Skäl:**

Genom avstyckning från den obebyggda fastigheten Opalen 3 bildas exploateringsfastigheten Opalen S:1 samt 81 nya ägarlägenhetsfastigheter, blivande Opalen 4 - Opalen 84, från exploateringsfastigheten Opalen 3.

Åtgärden grundas på ansökan, aktbilagor A1 - A2, ritningsunderlag BE5, ÖV4, ÖV8 och ÖV9.

De nybildade fastigheterna får direkt utfart till allmän gata. Det aktuella området avses anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Brandskyddsbeskrivning har erhållits, se aktbilaga UT1.  
Fastighetsbildningen försvårar inte brandutrymning.

De nybildade fastigheterna och satmfastigheten kommer efter förrättningen bli varaktigt lämpliga för sina ändamål med hänsyn till läge, omfattning och utformning och tillförsäkras de rättigheter som behövs för att kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Detta genom bildande av servitut, samfällighet för underliggande mark samt bildande av gemensamhetsanläggningar för gemensamma funktioner.

Åtgärden är motiverad med hänsyn till den blivande byggnadens konstruktion och användning samt tryggar finansieringen av densamma samt att de blivande fastigheterna får användning för sina ändamål inom en snar framtid.

Ägarlägenheterna blir vidare varaktigt lämpliga då de nyproduceras och ingår i en sammanhållen enhet om 81 ägarlägenheter.

Sammanfattningsvis uppfyller fastighetsbildningen de krav som ställs i 3 kap 1, 1a och 1b §§ FBL.

För aktuellt område finns detaljplan inom Täby park, akt 0160-D322 och fastighetsbildningen sker i enlighet gällande detaljplanen (3 kap 2 § FBL).

Det har kommit bygglovsbeslut som beviljades med stöd 9 kap 31 b §§ plan- och bygglagen för uppförande av flerbostadshus samt komplementbyggnader och garage, se aktbilaga ÖV9.

Ägarlägenhetssamfällighet bildas med ägarlägenhetsfastigheterna som deltagande fastigheter (10 kap. 5 § FBL).

Ägarlägenhetssamfälligheten är av stadigvarande betydelse för respektive delägande ägarlägenhetsfastighet för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten för att ha rätten till underliggande mark tryggad, 6 kap 1 § 1 st FBL.

Samfälligheten kommer att urholkas av ägarlägenhetsfastigheterna och vara belastad av utrymmesservitut för gemensamhetsanläggningarna samt förrådsservitut till förmån för ägarlägenhetsfastigheterna.

Servitut för förråd bildas till förmån för ägarlägenhetsfastigheterna blivande Opalen 4 - 84 och kommer belasta ägarlägenhetssamfälligheten blivande Opalen s:1. Vidare bildas två servitut för branduppställningsplats till förmån för blivande Opalen s:1 belastande Opalen 5 och Opalen 8. Samtliga servitut är av väsentlig betydelse för berörda ägarlägenhetsfastigheter och samfällighet (10 kap 5 § och 7 kap 1 § FBL).

Opalen 3 är gravationsfri varför det inte blir aktuellt att besluta om inteckningsfri avstyckning (10 kap 8a § FBL).

Det finns inga uppgifter om oinskrivna fordringar varför avstyckningarna väsentligen är utan betydelse för fordringshavare och andra rättsägare (10 kap 9 § FBL).

Enligt 4 kap 27 § ska nya gränser som tillkommer vid fastighetsbildning utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Då området är under byggnation skulle eventuella markeringar förekomma varför samtliga gränsmarkeringar lämnas omarkerade inom ramen för förrättningen. Berörda fastighetsägare kan genom åtgärden särskild gränsmarkering ansöka om att befintliga gränser ska märkas ut på marken i efterhand (4 kap. 27 §, 14 kap. 16 §§ FBL).

**Beslut:**

Fastighetsbildning ska ske enligt förrättningskartor och beskrivningar, se aktbilagor KA1-KA3 och BE1-BE5.

Nybildade fastigheter ska inte belastas av oinskriven fordran med förmånsrätt i styckningsfastigheten.

Nybildade servitut 0160-2022/28.4 t.o.m 0160-2022/28.85 ska ske enligt förrättningskarta och beskrivning, se aktbilaga KA1 och BE1.

Tidpunkt för  
utförande av  
ägarlägenhet

**Skäl:**

Vid bildande av ägarlägenhetsfastigheter ska lantmäterimyndigheten bestämma inom vilken tid ägarlägenhetsfastigheterna ska vara utförda (4 kap. 25 § FBL). Enligt ansökan, aktbilagor A1 - A2, har sökanden yrkat på att utförandetiden ska sättas till tre år.

Lantmäterimyndigheten har ingen anledning att frånga detta.

**Beslut:**

Ägarlägenhetsfastigheterna Opalen 4 - Opalen 84 ska vara utförda inom 3 år från det att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Anläggningsbeslut

**Skäl:**

Fyra gemensamhetsanläggningar, blivande Opalen ga:1 för hus, blivande Opalen ga:2 för gård, blivande Opalen ga:3 för garage samt blivande Opalen ga:4 för parkering bildas i förrättningen.

De blivande gemensamhetsanläggningarna tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse och är av väsentlig betydelse för deltagande fastigheter, 1 § AL.

Inrättande av de blivande gemensamhetsanläggningarna genomförs i enlighet med yrkande från lagfaren ägare till deltagande fastigheter. Villkoret i 5 § AL är därmed uppfyllt i enlighet med 16 § AL.

Det är uppenbart att den värdeökning som den ordnade förvaltningen samt rättsliga tillgången medför för de deltagande fastigheterna övervägare de kostnader och olägenheter som anläggningen medför, i enlighet med 6 § AL.

Inrättande av gemensamhetsanläggningar sker enligt ansökan och samtliga delägande fastigheter har samma ägare varpå opinionsvillkoret är uppfyllt, 7 § AL.

Lantmäterimyndigheten bedömer att gemensamhetsanläggningarna inte stör de allmänna intressen som avses i 8 § AL.

Gemensamhetsanläggningarna bildas i enlighet med detaljplan för Täby park, akt 0160-D322, 9 § AL

Olägenhet för allmänt intresse uppkommer inte då åtgärden sker i enlighet med detaljplan, 11 § AL.

Den nybildade ägarlägenhetssamfälligheten, blivande Opalen s:1, kommer att vara belastad av utrymmesservitut för gemensamhetsanläggningarna. Något synnerligt men uppkommer inte då samtliga delägande fastigheter har del i samfälligheten, 12 § AL.

Grunden för fördelning av andelstal framgår i respektive anläggningsbeskrivning, se aktbilaga BE1 samt BE2 del 2.

Bildande av gemensamhetsanläggningar är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och övriga rättsägare.

Inrättande av gemensamhetsanläggningen är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och övriga rättighetshavare i berörda fastigheter.

#### **Beslut:**

Gemensamhetsanläggningar inrättas enligt förrättningskartor och beskrivningar KA1-KA3, BE1-BE5 och ÖV8.

Kostnader för utförande och drift av gemensamhetsanläggningarna ska fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal enligt beskrivningar, aktbilagor BE1 och BE2 del 2.

- Tillträdesbeslut **Skäl:**  
Annat yrkande än att tillträda ska enligt huvudregeln i 5 kap. 30 § FBL finns inte.  
**Beslut:**  
Tillträde vad avser avstyckningarna ska ske när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.  
Tillträde till det för gemensamhetsanläggningen upplåtna utrymmet ska ske när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft..
- Ersättningsbeslut Någon ersättning ska inte betalas.
- Beslut fördelning av förrättningskostnad Förrättningskostnaden ska betalas av lagfaren ägare till Opalen 3, Jm AB, 169 82 Stockholm.
- Aktmottagare Jm AB.
- Avslutningsbeslut Förrättningen avslutas.
- Överklagande Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att lämna eller skicka en skrivelse till:  
Lantmäterimyndigheten  
i Täby kommun  
18380 Täby  
Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.  
Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den ☑. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.  
Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer AB219545 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

*Kaleab Mussie*

