

Beskrivning av gemensamhetsanläggning

2022-10-26

Ärendenummer

AB219545

Förrättningslantmätare

Kaleab Mussie

Ärende Avstyckning från Opalen 3 samt anläggningsåtgärd berörande Opalen 3.

Kommun: Täby

Län: Stockholm

Åtgärdsordning i
förrättningen

- Avstyckning
- Anläggningsåtgärd

*Beteckning för nybildad fastighet/samfällighet/
gemensamhetsanläggning är preliminär och gäller först
sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.*

Beskrivningar i förrättningen:

BE1 – fastighetsrättslig beskrivning

BE2 – Gränsbeskrivning gemensamhetsanläggning

BE3 – Gränsbeskrivning

*BE4 – Teknisk gränsbeskrivning, anger var gränserna
går för vad som ingår i den nybildade
gemensamhetsanläggningen och vad som ingår i
nybildade ägarlägenhetsfastigheter.*

BE5 – Ritningar, Ri01- Ri23 och RiG01-RiG02

OPALEN GA:1, ny gemensamhetsanläggning

Anläggningsåtgärd

**Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge
storlek mm**

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå
av:

1. Byggnad - bostadsbyggnaden i sin helhet,
exklusive ägarlägenheterna, innebärande:

- 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.

2. Utrymmen inom bostadsbyggnad

- 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. Själva sopsugsanläggningen ägs av Täby kommun och ingår inte. Se aktbilaga BE5 RiG02 för illustration av gränsdragning mellan ga:1 och kommunens anläggning.
- Miljörum på våningsplan 0. sopsugsanläggning som ägs av Täby kommun och ingår inte. Se aktbilaga BE5 RiG02 för illustration av gränsdragning mellan ga:1 och kommunens anläggning.
- Pelare belägna i garage som bär ovanliggande byggnad.

3. Tekniska anläggningar

- **Tappvarmvatten/tappkallvatten:** ledningar för tappkallvatten och tappvarmvatten med anordningar från kommunens förbindelsepunkt via kommunens huvudvattenmätare fram till avstängningsventil efter mätare i ägarlägenhetsfastigheter. Gränsen mellan ägarlägenhet och gemensamhetsanläggning, ga:1 är belägen omedelbart efter avstängningsventil. Mätare och ventiler m.m. i fördelarskåp tillhör gemensamhetsanläggningen, ga:1 liksom själva fördelarskåpet.
- **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, ga:1. Gränsen mellan ägarlägenhet och gemensamhetsanläggning, ga:1 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, ga:1. Eventuella fördelarskåp hör till ägarlägenheten.

- **Spillvatten:**
ledningar för spillvatten är gemensamma från anslutning till stamledning i ägarlägenhetsfastighet fram till kommunens förbindelsepunkt. Gränsen mellan ägarlägenhet och gemensamhetsanläggning, ga:1 är belägen vid anslutning till stamledning. Rördragning, såväl inbyggd som fri, golvbrunnar, vattenlås m.m. tillhör ägarlägenheterna.
- **Ventilationssystem (fläktar aggregat)**
Ventilationssystemet i sin helhet ingår, såsom kanaler i schakt och ingjutna kanaler. Ingjutna och fria kanaler som endast betjänar den enskilda ägarlägenheten, don, spiskåpor och rensluckor tillhör ägarlägenhet.
- **EL:**
Elledningarna är gemensamma från huvudsäkring i elnisch belägen inom gemensamhetsanläggningen, ga:1 fram till elcentral i ägarlägenhet. Elcentralen hör till ägarlägenhet. Mätare tillhör nätägaren.
- **Bredband (Data, tv och telefoni):**
Bredbandskablage är gemensamt från kopplingsstativ belägen inom gemensamhetsanläggningen, ga:1 fram till IT-skåp i ägarlägenhet. IT-skåp hör till ägarlägenhet.

- **Låssystem:**
Alla fasta installationer med tillhörande ledningar och kanalisation ingår. Lås till lägenhetsdörrar ingår inte.
- **Belysning:**
invändiga och utvändiga armaturer med ledningar. Belysning på balkong och uteplats ingår i ägarlägenhetsfastigheter.
- **Brandgasevakuering:**
System för brandgasevakuering såsom luckor i fasad, brandgasventilatorer i tak på trapphus och hissar. Automatiskt brandlarm i hisshallar, trapphus, slussar och hisschakt.

Deltagande fastigheter

Opalen 4 - Opalen 84

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Upplåtet utrymme

För anläggningen upplåtes utrymme för anläggningssamfälligheten ga:1 inom samfälligheten Opalen s:1 samt fastigheterna Opalen 4 - Opalen 84, dvs deltagande fastigheter.

Opalen s:1 (enbart belastad 0160-2022/28.85).

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).

Tidpunkt för utförande

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

Tillträde

Tillträde avseende gemensamhetsanläggningen ska ske så snart förrättningen vunnit laga kraft.

Andelstal:

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

Utförande och drift

Opalen 4	134
Opalen 5	106
Opalen 6	134
Opalen 7	134
Opalen 8	106
Opalen 9	134
Opalen 10	46
Opalen 11	46
Opalen 12	138
Opalen 13	80
Opalen 14	134
Opalen 15	134
Opalen 16	80
Opalen 17	138
Opalen 18	36
Opalen 19	46
Opalen 20	36
Opalen 21	46
Opalen 22	90
Opalen 23	95
Opalen 24	29
Opalen 25	32
Opalen 26	48
Opalen 27	88
Opalen 28	94
Opalen 29	54
Opalen 30	29
Opalen 31	35
Opalen 32	111
Opalen 33	95
Opalen 34	29
Opalen 35	46
Opalen 36	29
Opalen 37	48
Opalen 38	88
Opalen 39	95
Opalen 40	54
Opalen 41	29
Opalen 42	35
Opalen 43	46

Opalen 44	54
Opalen 45	55
Opalen 46	95
Opalen 47	29
Opalen 48	46
Opalen 49	29
Opalen 50	48
Opalen 51	88
Opalen 52	95
Opalen 53	54
Opalen 54	29
Opalen 55	35
Opalen 56	46
Opalen 57	54
Opalen 58	55
Opalen 59	95
Opalen 60	29
Opalen 61	46
Opalen 62	29
Opalen 63	48
Opalen 64	88
Opalen 65	95
Opalen 66	54
Opalen 67	29
Opalen 68	35
Opalen 69	46
Opalen 70	54
Opalen 71	55
Opalen 72	89
Opalen 73	29
Opalen 74	35
Opalen 75	35
Opalen 76	39
Opalen 77	88
Opalen 78	101
Opalen 79	41
Opalen 80	35
Opalen 81	32
Opalen 82	35
Opalen 83	50
Opalen 84	52
Summa andelstal:	5183

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.

OPALEN GA:2, ny gemensamhetsanläggning

Anläggningsåtgärd

Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge storlek mm

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av gård och förgårdsmark.

- Inklusiv markbeläggning med tillhörande grönytor, murar, vattenutkastare, cykelställ samt belysning och övriga anordningar tillhörande gården. Mätning av el sker i elrum som tillhör ga:1.
- Samtliga dagvatten- och dräneringsledningar med brunnar fram till kommunens anslutningspunkt samt rännalar från stuprör.

Deltagande fastigheter

Opalen 3- Opalen 84

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Upplåtet utrymme

För anläggningen upplåtes utrymme för blivande Opalen ga:4 på fastigheterna Opalen 3 och Opalen s:1, (enbart belastad 0160-2022/28.85).

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).

Anläggningssamfälligheten har rätt att:

- beträda de deltagande fastigheterna för att utföra, förnya, utöva tillsyn samt svara för underhålls- och

reparationsarbeten av
gemensamhetsanläggningen

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 anläggningsansvarigheten.

Tillträde:

Tillträde avseende
gemensamhetsanläggningen ska ske så snart
förrättningen vunnit laga kraft.

Tidpunkt för utförande

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

Andelstal:

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

Utförande och drift	
Opalen 3	7587
Opalen 4	134
Opalen 5	106
Opalen 6	134
Opalen 7	134
Opalen 8	106
Opalen 9	134
Opalen 10	46
Opalen 11	46
Opalen 12	138
Opalen 13	80
Opalen 14	134

Opalen 15	134
Opalen 16	80
Opalen 17	138
Opalen 18	36
Opalen 19	46
Opalen 20	36
Opalen 21	46
Opalen 22	90
Opalen 23	95
Opalen 24	29
Opalen 25	32
Opalen 26	48
Opalen 27	88
Opalen 28	94
Opalen 29	54
Opalen 30	29
Opalen 31	35
Opalen 32	111
Opalen 33	95
Opalen 34	29
Opalen 35	46
Opalen 36	29
Opalen 37	48
Opalen 38	88
Opalen 39	95
Opalen 40	54
Opalen 41	29
Opalen 42	35
Opalen 43	46
Opalen 44	54
Opalen 45	55
Opalen 46	95
Opalen 47	29
Opalen 48	46
Opalen 49	29
Opalen 50	48
Opalen 51	88
Opalen 52	95
Opalen 53	54
Opalen 54	29
Opalen 55	35
Opalen 56	46
Opalen 57	54
Opalen 58	55
Opalen 59	95
Opalen 60	29
Opalen 61	46

Opalen 62	29
Opalen 63	48
Opalen 64	88
Opalen 65	95
Opalen 66	54
Opalen 67	29
Opalen 68	35
Opalen 69	46
Opalen 70	54
Opalen 71	55
Opalen 72	89
Opalen 73	29
Opalen 74	35
Opalen 75	35
Opalen 76	39
Opalen 77	88
Opalen 78	101
Opalen 79	41
Opalen 80	35
Opalen 81	32
Opalen 82	35
Opalen 83	50
Opalen 84	52
Summa andelstal:	12770

Andelstalen är beräknade efter boarea för resp. ägarlägenhet.

OPALEN GA:3, ny gemensamhetsanläggning

Anläggningsåtgärd

Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge storlek mm

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av garage innebärande:

- Garageport med tillhörande installationer och passersystem
- Gästparkering
- Cykelparkering
- Utrymningstrapphus och brandgasevakueringsväg.
- Teknisk försörjning såsom erforderlig belysning och ventilation, fläktrum och

ledningar. Mätning av el sker i elrum som tillhör ga:1.

- Ytskikt på väggar, golv, tak och pelare i garaget som bär ovanliggande bjälklag under gården. Pelare i garage som bär ovanliggande byggnad ingår inte. Underliggande platta ingår inte.
- Parkeringsplatserna för enskilda ägarlägenheter och 3D-fastigheter (lokaler) i garaget ingår inte utan ingår i Opalen ga:4.

Deltagande fastigheter:

Opalen 4 – Opalen 84 samt kommande etapps ägarlägenhetsfastigheter och 3D-fastigheter (lokaler) Opalen 3 delta.

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Upplåtet utrymme

För anläggningen upplåtes utrymme för blivande ga:3 på fastigheterna Opalen 3 och Opalen s:1 (enbart belastad 0160-2022/28.85).

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).

Tillträde

Tillträde avseende gemensamhetsanläggningen ska ske så snart förrättningen vunnit laga kraft.

Tidpunkt för utförande

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

Andelstal:

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

Utförande och drift

Opalen 3	59,3
Opalen 4	1
Opalen 5	1
Opalen 6	1
Opalen 7	1
Opalen 8	1
Opalen 9	1
Opalen 10	0,1
Opalen 11	0,1
Opalen 12	1
Opalen 13	1
Opalen 14	1
Opalen 15	1
Opalen 16	1
Opalen 17	1
Opalen 18	0,1
Opalen 19	0,1
Opalen 20	0,1
Opalen 21	0,1
Opalen 22	1
Opalen 23	1
Opalen 24	0,1
Opalen 25	0,1
Opalen 26	0,1
Opalen 27	1
Opalen 28	1
Opalen 29	0,1
Opalen 30	0,1
Opalen 31	0,1
Opalen 32	1
Opalen 33	1
Opalen 34	0,1
Opalen 35	0,1
Opalen 36	0,1
Opalen 37	0,1
Opalen 38	1
Opalen 39	1
Opalen 40	0,1
Opalen 41	0,1
Opalen 42	0,1
Opalen 43	0,1
Opalen 44	0,1

Opalen 45	0,1
Opalen 46	1
Opalen 47	0,1
Opalen 48	0,1
Opalen 49	0,1
Opalen 50	0,1
Opalen 51	1
Opalen 52	1
Opalen 53	0,1
Opalen 54	0,1
Opalen 55	0,1
Opalen 56	0,1
Opalen 57	0,1
Opalen 58	0,1
Opalen 59	1
Opalen 60	0,1
Opalen 61	0,1
Opalen 62	0,1
Opalen 63	0,1
Opalen 64	1
Opalen 65	1
Opalen 66	0,1
Opalen 67	0,1
Opalen 68	0,1
Opalen 69	0,1
Opalen 70	0,1
Opalen 71	0,1
Opalen 72	1
Opalen 73	0,1
Opalen 74	0,1
Opalen 75	0,1
Opalen 76	0,1
Opalen 77	1
Opalen 78	1
Opalen 79	0,1
Opalen 80	0,1
Opalen 81	0,1
Opalen 82	0,1
Opalen 83	0,1
Opalen 84	0,1
<hr/>	<hr/>
Summa andelstal:	93,5

Andelstalen är beräknade enligt följande:
fastigheter som även deltar i ga:4(parkering)
tilldelas andelstal 1. Resterande fastigheter
tilldelas andelstal 0,1.

OPALEN GA:4, ny gemensamhetsanläggning

Anläggningsåtgärd

Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge storlek mm

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av parkeringsplatser för bil samt tillhörande tekniska anordningar. Mätning av el sker i elrum som tillhör ga:1.

Deltagande fastigheter

I gemensamhetsanläggningen ska ägarlägenhetsfastigheter i denna förrättning som har en parkeringsplats samt Opalen 3 som har en parkeringsplats delta.

Opalen 3 - Opalen 9, Opalen 12- Opalen 17,
Opalen 22, Opalen 23, Opalen 27, Opalen 28,
Opalen 32, Opalen 33, Opalen 38, Opalen 39,
Opalen 46, Opalen 51, Opalen 52, Opalen 59,
Opalen 64, Opalen 65, Opalen 72, Opalen 77,
Opalen 78

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Upplåtet utrymme

För anläggningen upplåtes utrymme för Blivande Opalen ga:4 på fastigheterna Opalen 3 och Opalen s:1(enbart belastad 0160-2022/28.85).

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).

Tillträde

Tillträde avseende gemensamhetsanläggningen ska ske så snart förrättningen vunnit laga kraft.

Tidpunkt för utförande

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

Andelstal:

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

Utförande och drift	
Opalen 3	50
Opalen 4	1
Opalen 5	1
Opalen 6	1
Opalen 7	1
Opalen 8	1
Opalen 9	1
Opalen 12	1
Opalen 13	1
Opalen 14	1
Opalen 15	1
Opalen 16	1
Opalen 17	1
Opalen 22	1
Opalen 23	1
Opalen 27	1
Opalen 28	1
Opalen 32	1
Opalen 33	1
Opalen 38	1
Opalen 39	1
Opalen 46	1
Opalen 51	1
Opalen 52	1
Opalen 59	1
Opalen 64	1
Opalen 65	1
Opalen 72	1
Opalen 77	1
Opalen 78	1
<hr/>	<hr/>
Summa andelstal:	79

Förvaltning

Förvaltning av blivande Opalen ga:1, Opalen ga:2, Opalen ga:3 och Opalen ga:4 ska ske enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL). Flera amfällighetsföreningar ska bildas när anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

Övriga föreskrifter
för anläggnings-
samfälligheten
(deltagande
fastigheter)

Anläggningsamfälligheten har rätt att beträda de belastade fastigheterna/samfällighet/ägarlägenhetsfastighet för att förnya och utöva tillsyn samt svara för underhålls- och reparationsarbeten av anläggningen samt att avläsa mätare som finns belägen inom respektive ägarlägenhet. Inspektera de deltagande ägarlägenheternas dörrar för att säkerställa brandskydds-standard.

Anläggningsamfälligheten ger delägarna till Opalen ga:2, ga:3 och ga:4 rätt att nyttja elrummet inom Opalen ga:1 för att läsa av elmätarna som ingår i Opalen ga:2, ga:3 och ga:4.

Övriga föreskrifter
för belastad
fastighet/ägarlägen-
het/samfällighet

Belastad fastighet/samfällighet/ ägarlägenhetsfastighet får inte inom de upplåtna utrymmena uppföra anläggning som kan medföra skada på gemensamhetsanläggningen eller hindra dess nyttjande.

Upptäcker eller misstänker fastighetsägaren att läckage eller annan felfunktion på anläggningen uppstått eller befaras att uppstå ska dessa anmälas snarast till anläggningsamfälligheten.

Fastighetsägen ansvarar för brandteknisk klass på lägenhetsdörren och ingående komponenter uppfyller ställda krav.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Kaleab Mussie

