

Beskrivning

2011-05-19

Ärendenummer

AB09472

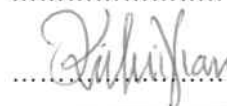
Förrättningslantmätare

Kicki Man

Förrättningen är registrerad

Registreringsdatum

2011-06-21



Ärende Fastighetsreglering samt anläggningsåtgärd berörande Sundbyberg
2:90 m.fl.

Kommun: Sundbyberg

Län: Stockholm

Åtgärdsordning i
förrättningen

- Fastighetsreglering
- Anläggningsåtgärd (se beskrivning aktbilaga BE2)

SUNDBYBERG 2:90

NCC Construction Sverige AB, lagfaren ägare

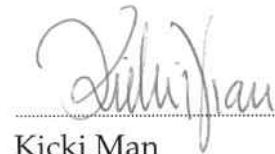
Fastighetsreglering	Avstår till Sundbyberg 2:91	fig 1	47 m ²
---------------------	-----------------------------	-------	-------------------

SUNDBYBERG 2:91

Brf Igelbäcken, Ursvik, lagfaren ägare

Fastighetsreglering	Erhåller från Sundbyberg 2:90	fig 1	47 m ²
---------------------	-------------------------------	-------	-------------------

**Areal enligt fastighetsregistret efter
förrättningen**

9612 m²


Kicki Man

Beskrivning

2011-05-19

Ärendenummer

AB09472

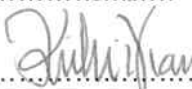
Förrättningslantmätare

Kicki Man

Förrättningen är registrerad

Registreringsdatum

2011-06-21



Ärende Fastighetsreglering samt anläggningsåtgärd berörande Sundbyberg
2:90 m.fl.

Kommun: Sundbyberg

Stockholms län

Ny gemensamhets-
anläggning

Blivande FRÄLSEGÅRDEN GA:1

(Beteckningen för den nybildade gemensamhetsanläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.)

Anläggningsåtgärd

Gemensamhetsanläggning ska inrättas och bestå av följande anläggningar:

- **Dagvatten- och dräneringsledningar med tillhörande brunnar för avvattning**

Anläggningarnas läge framgår av karta och ritningar tillhörande ansökan, se aktbilaga KA2 och A1.

Deltagande fastigheter:

Frälsegården 1-12

Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, dvs. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift.

Upplåtet utrymme:

För anläggningen upplåtes erforderligt utrymme på fastigheterna **Frälsegården 1-8**, se aktbilaga KA2.

Till förmån för:

Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).

Tidpunkt för utförande:

Anläggningen är utförd.

Andelstal:

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

Deltagande fastigheter	Utförande och drift
Frälsegården 1-12	1 andel vardera
Totalt:	12 andelar

Ny gemensamhets-
anläggning **Blivande KRONOGÅRDEN GA:1**
(Beteckningen för den nybildade gemensamhetsanläggningen är
preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i
fastighetsregistret.)

Anläggningsåtgärd Gemensamhetsanläggning ska inrättas och bestå av
följande anläggningar:

- **Dagvatten- och dräneringsledningar med
tillhörande brunnar för avvattning**

Anläggningarnas läge framgår av karta och ritningar
tillhörande ansökan, se aktbilaga KA2 och A1.

Deltagande fastigheter:

Kronogården 1-6

Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet,
dvs. en samfällighet som ska utföra anläggningen och
ansvara för dess drift.

Upplåtet utrymme:

För anläggningen upplåtes erforderligt utrymme på
fastigheterna **Kronogården 1-6**, se aktbilaga KA2.

Till förmån för:

Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).

Tidpunkt för utförande:

Anläggningen är utförd.

Andelstal:

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

Deltagande fastigheter	Utförande och drift
Kronogården 1-6	1 andel vardera
Totalt:	6 andelar

Ny gemensamhets-
anläggning **Blivande SUNDBYBERG GA:5**
(Beteckningen för den nybildade gemensamhetsanläggningen är
preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i
fastighetsregistret.)

Anläggningsåtgärd Gemensamhetsanläggning ska inrättas och bestå av
följande anläggningar:

- **Grönområden med tillhörande anläggningar
sandlådor, bänkar, stigar.**
- **Dagvatten- och dräneringsledningar med
tillhörande brunnar för avvattning**

Anläggningarnas läge framgår av karta och ritningar
tillhörande ansökan, se aktbilaga KA2 och A1.

Deltagande fastigheter:

Backstugan 1-30, Brännaren 1-5, Forskaren 1, Frälsegården 1-12, Hemmansägaren 1-21, Kronogården 1-6, Kyrkohemmanet 1-9, Pipetten 1-14, Skattebonden 1-20, Skattegården 1-17, Sundbyberg 2:90.

Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, dvs. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift.

Upplåtet utrymme:

För anläggningen upplåtes erforderligt utrymme på fastigheterna **Backstugan 11-26, Brännaren 1-5, Hemmansägaren 16-21, Pipetten 1-14, Skattebonden 6-8, Skattegården 9, 12-13, samt Sundbyberg 2:85** (enbart belastad) och **Sundbyberg 2:90**, se aktbilaga KA2.

Till förmån för:

Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).

Tidpunkt för utförande:

Anläggningen är utförd.

Andelstal:

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

Deltagande fastigheter	Utförande och drift
Backstugan 1-30	1 andel vardera
Brännaren 1-5	1 andel vardera
Forskaren 1	53 andelar
Frälsegården 1-12	1 andel vardera
Hemmansägaren 1-21	1 andel vardera
Kronogården 1-6	1 andel vardera
Kyrkohemmanet 1-9	1 andel vardera
Pipetten 1-14	1 andel vardera
Skattebonden 1-20	1 andel vardera
Skattegården 1-17	1 andel vardera
Sundbyberg 2:90	8 andelar
Totalt:	195 andelar

Fastighet

SUNDBYBERG 2:85

Stora Ursvik KB, lagfaren ägare

Anläggningsåtgärd

Nytt servitut 0183-10/18.1

Ändamål UTRYMME

Anmärkning Redovisas ej på kartbladet

Till förmån för Sundbyberg GA:5

Belastar Sundbyberg 2:85

Styrelsen för den blivande samfällighetsföreningen kan ges rätt att under givna förutsättningar nedan själv få besluta om ändring av en fastighets andelstal enligt 24 a § AL.

Givna förutsättningar för att ändra andelstal för utförande och drift

Lägenheter: 1 andel per lägenhet

Radhus: 1 andel vardera

Friliggande-/parhus: 1 andel vardera

Uppllysning: För att en fastighet ska kunna in- eller utträda ur gemensamhetsanläggningen eller ändra andelstal krävs en överenskommelse som godkänns av Lantmäteriet eller att frågan omprövas vid ny förrättning.

Anläggningsbeslutet får omprövas tidigast efter två månader från att beslutet har vunnit laga kraft eller att ett klart behov av omprövning framkommit enligt 35 § anläggningslagen.



Kicki Man

Protokoll

2010-05-31

Ärendenummer
AB09472

Förrättningslantmätare
Kicki Man

Ärende	Anläggningsåtgärd berörande Sundbyberg 2:90 m.fl. Kommun: Sundbyberg Län: Stockholm
Handläggning	Med sammanträde på Lantmäteriet, Årstaängsvägen 17 i Stockholm.
Sökande, sakägare och närvaro	Sökande, sakägare och närvaro framgår av förteckning "Fastigheter och ägare", se aktbilaga FA1. Närvarande från sökande NCC Construction Sverige AB är Antonio Ameijenda. Närvarande från Lantmäteriet är förrättningslantmätare (flm) Kicki Man och biträdande förrättningslantmätare Zeinab Jama.
Kallelse, delgivning	Kallelse till sammanträdet har skett dels genom brev till kända sakägare och dels genom kungörelse 2010-05-28 i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet.
Yrkande	Se ansökan aktbilaga A1. Sökande har även yrkat på att all mark som avses upplåtas till gemensamhetsanläggningen (blivande Bondetorpet ga:1) inom fastigheten Sundbyberg 2:90 ska avstyckas, se aktbilaga A2.
Redogörelse	Förrättningslantmätaren (flm) redogör för dagordning, kallelse och delgivning. En kort sammanfattning sker av vad innebörden med en gemensamhetsanläggning är samt vilka lagrum som är aktuella.
Redogörelse ansökan	Flm informerar att NCC har ansökt om att bilda gemensamhetsanläggning 2007-08-28 och att förrättningskostnaderna ska betalas av NCC. Flm redogör för ansökan. Av ansökan framgår att totalt 6 gemensamhetsanläggningar ska bildas inom detaljplaneområdet Stora Ursvik (Ettapp 1). Flm informerar att 5 gemensamhetsanläggningar är bildade (Bondetorpet ga:2-6) för några fastigheter. Det som återstår att bilda är en gemensamhetsanläggning (blivande Bondetorpet ga:1) och en samfällighetsförening som förvaltar denna, vilken handläggs i detta ärende.

Enligt ansökan ska en gemensamhetsanläggning bildas för alla grönområden som ligger inom kvartersmark samt dagvatten- och dräneringsledningar med tillhörande brunnar som krävs för att avvattna grönområdena. Flm har haft två arbetsmöten med NCC angående ärendet. Flm informerar att NCC har fullmakt att företräda flertalet av fastighetsägarna enligt köpeavtal med NCC.

Förslag till
beskrivning
- ändamål

Flm går igenom förslag till beskrivning. Ändamål för gemensamhetsanläggningen är grönområden samt dagvatten- och dräneringsledningar (bredd 4 meter) med tillhörande brunnar.

Några närvarande framför önskemål om att ta med befintliga sandlådor, grusade gångstigar och bänkar på grönområdena i gemensamhetsanläggningen.

Några närvarande anser att gångstigarna på grönområdena inte har sköts enligt avtal med NCC. Antonio Ameijenda informerar att NCC ska underhålla dessa över sommaren och att besiktning ska ske. Antonio Ameijenda informerar vidare att de områden i detaljplan som är utlagda som allmän platsmark ansvarar Sundbyberg kommun för.

Antonio Ameijenda informerar att NCC har 300 000 kr avsatta för att anlägga lekplats på grönområdena. Antonio Ameijenda understryker dock att dessa 300 000 kr är endast för lekplats, och inget annat. Antonio Ameijenda menar att om intresse finns bland de boende kan lekplats ingå i gemensamhetsanläggningen för drift och underhåll.

Några närvarande menar att det finns en kommunal lekplats i närheten och att behovet av en ny lekplats inte finns.

Flm upplyser att det inte finns något yrkande om att lekplats ska ingå i gemensamhetsanläggningen och att det inte är prövat i ärendet. Flm bedömer dock att befintliga gångstigar och bänkar kan tolkas in i ändamål grönområden. Däremot bedömer flm att sandlådor inte kan tolkas in i ändamål grönområden, utan att sandlådor hör till ändamål lekplats.

En diskussion förs vid flera tillfällen bland de närvarande om vad som ska ingå i gemensamhetsanläggningen och om lekplats bör tas med eller inte.

Förslag till
beskrivning
- deltagande
fastigheter

Flm informerar att de fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen enligt ansökan är alla fastigheter inom detaljplan Stora Ursvik (Etapp 1) förutom fastigheten vid Ursviks allé.

Flm informerar att deltagande fastigheter är Backstugan 1-30, Brännaren 1-5, Fräsegården 1-12, Hemmansägaren 1-21, Kronogården 1-6, Kyrkohemmanet 1-9, Pipetten 1-14, Skattebonden 1-20, Skattegården 1-17 samt Forskaren 1 (Brf Nissöga) som inte kom med i förslaget till beskrivningen.

Antonio Ameijenda informerar att det kommer bildas ytterligare en ny fastighet inom fastigheten Sundbyberg 2:90 (skifte 9). Ansökan om avstyckning för att bilda fastigheten finns redan hos Lantmäteriet. Antonio Ameijenda informerar vidare att det är tänkt att även denna fastighet ska delta till gemensamhetsanläggningen och att ingen ersättning ska utgå för denna anslutning. Flm upplyser om att det är Lantmäteriet som gör prövning huruvida ersättning ska utgå eller inte.

En diskussion förs bland de närvarande om fastigheten Forskaren 1s och den nya fastighetens deltagande i gemensamhetsanläggningen samt om andelstal.

Förslag till
beskrivning
- upplåtet
utrymme

Flm informerar att utrymme upplåts till gemensamhetsanläggningen på fastigheten Sundbyberg 2:90 samt på de fastigheter som berörs av dagvatten- och dräneringsledningar med tillhörande brunnar.

Antonio Ameijenda informerar att marken inom Sundbyberg 2:90, där gemensamhetsanläggning för grönområde ska bildas, kommer att överlåtas i gåva från NCC till den blivande samfällighetsföreningen.

Förslag till
beskrivning
- tidpunkt för
utförande

Flm informerar att de anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningen ska vara utförda inom 3 år. Flm upplyser att om inte samtliga anläggningar är färdigställda inom den utförandetid som anges i beslutshandlingarna förfaller hela beslutet om bildande av gemensamhetsanläggning.

Förslag till
beskrivning
- andelstal

Flm informerar att andelstal sätts för att fördela kostnaderna för drift och underhåll i gemensamhetsanläggningen. För respektive radhus, parhus eller friliggande hus sätts 1 andel enligt ansökan. För bostadsrättsförening sätts 1 andel per lägenhet enligt ansökan, vilket innebär totalt 53 andelar för fastigheten Forskaren 1 (Brf Nissöga).

En diskussion förs om andelstal bland de närvarande. Några närvarande anser att det är orimligt att fastigheten Forskaren 1 får ett så högt andelstal eftersom de då får ett stort inflytande vid beslut på stämman.

Sammanfattning
av sammanträdet

Flm konstaterar att de närvarande inte är överens om lekplats ska ingå i gemensamhetsanläggningen samt Forskaren 1s medverkan i gemensamhetsanläggningen. Vidare konstaterar flm att beslut om gemensamhetsanläggning får skjutas upp till nästa sammanträde.

Flm beslutar att en arbetsgrupp ska bildas för att diskutera vad som ska ingå i gemensamhetsanläggningen samt diskutera vilka andelstal för drift och underhåll i gemensamhetsanläggningen som kan sättas för radhus, parhus och friliggande hus.

Flm utser en arbetsgrupp, som består av dem som både anmält intresse till styrelsen och är närvarande på sammanträdet: Fredrik Söderholm (Backstugan 17), Agneta Karlsson (Backstugan 25), Barbro Garneij (Skattegården 8), Susanna Nilsson (Skattegården 7), Ronny Nietzsche (Skattebonden 20), Oscar Jönsson (Pipetten 7), Catharina Eriksen (Kronogården 4), David Nilsson (Skattebonden 15), Caroline Sundberg (Backstugan 30), Louisa Abdayem (Skattebonden 9), Annika Luik (Pipetten 1). I arbetsgruppen ingår även Henry Lundhammar (Backstugan 6) och Ronald Cedervalddh (Forskaren 1/Brf Nissöga) som ej är närvarande på sammanträdet.

Förrättningens
fortsättning

Flm kommer efter sammanträdet att skicka ut en sammanställning på vad arbetsgruppen ska utreda. Arbetsgruppen får lämna ett förslag på beskrivning till flm innan ett nytt sammanträde.

Flm bestämmer att ett nytt sammanträde hålls den 23 juni 2010 klockan 17:00 på Lantmäteriet enligt förslag från de närvarande.

Flm ska innan sammanträdet ha ett arbetsmöte med arbetsgruppen för att diskutera det förslag arbetsgruppen har kommit fram till. Förhoppningen är att förslaget skickas ut till samtliga innan nästa sammanträde.

Flm informerar att kallelse till nästa sammanträde sker med vanlig post utan delgivning.

Vid protokollet



Kicki Man

Protokoll

2011-01-27

Ärendenummer
AB09472Förrättningslantmätare
Kicki Man

Ärende	Fastighetsreglering, avstyckning samt anläggningsåtgärd berörande Sundbyberg 2:90 m.fl.
	Kommun: Sundbyberg Län: Stockholm
Handläggning	Med sammanträde i Älvkvarnsskolan (Pysslingen) i Sundbyberg.
Sökande, sakägare och närvaro	Närvarande sakägare på sammanträdet inklusive ombud framgår av sakägarförteckning, se aktbilaga FA2. Sakägarkretsen har utökats med fastigheterna Bondetorpet 1-16, Forskaren 1, Gaslågan 1-9, Sundbyberg 2:85 och Sundbyberg 2:91 på grund av NCC:s förtydligande av yrkanden under förrättnings gång. Från sökanden NCC Construction Sverige AB närvarade Antonio Ameijenda (NCC). Från Lantmäteriet närvarade förrättningslantmätare Kicki Man (flm) och biträdande förrättningslantmätare Heléne Lenman.
Kallelse, delgivning	Fastigheten Sundbyberg 2:85 har fått kallelse till sammanträdet och delgivits genom ordinär delgivning. Kallelse till övriga fastigheter har skett genom brev till kända sakägare och genom kungörelsedelgivning i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet.
Sammanträdes syfte	Sammanträdet hålls för att klargöra ändamålen med de yrkade gemensamhetsanläggningarna och ge berörda sakägare en möjlighet att lämna synpunkter, komma med yrkanden och ställa frågor.
Tidigare yrkanden	Se ansökan aktbilaga A1-3 och protokoll från föregående sammanträde 2010-05-31 aktbilaga PR1. Yrkande om avstyckning från Sundbyberg 2:90 av grönområden som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen Sundbyberg ga:5 (tidigare kallad Bondetorpet ga:1 i protokoll aktbilaga PR1) har brutits ut ur denna förrättning och hanteras i ärende AB103041.
Redogörelse	Flm redogör för dagordning, kallelse och delgivningsförfarande. Därefter går flm igenom lantmäteriprocessen, aktuella lagrum och ansökan. Flm framför att bildande av gemensamhetsanläggning syftar till en gemensam skötsel i drift och underhåll för deltagande fastigheter i Stora Ursvik.

Flm redogör för vad som har hänt i ärendet hittills. Sedan föregående sammanträde har 12 fastighetsägare bildat en arbetsgrupp för att diskutera de frågor som kom upp på sammanträdet rörande gemensamhetsanläggning, se protokoll PR1. Flm träffade arbetsgruppen på Lantmäteriet 2010-06-09 och konstaterade att arbetsgruppen inte kunde komma fram till någon gemensam uppfattning om gemensamhetsanläggning. Flm höll ett arbetsmöte 2010-10-14 med NCC för att gå igenom ärendet och yrkanden, bl.a. fastighetsreglering, avstyckning samt vilka gemensamma anläggningar och fastigheter som berörs.

Förslag på beskrivning

Flm går igenom förslag på beskrivning för fastighetsreglering, avstyckning och anläggningsåtgärd baserad på NCC:s ansökan och yrkanden, se aktbilaga ÖV1.

Förtydliganden och yrkanden från NCC

NCC:s förtydliganden och tilläggsyrkanden är följande:

- Fastighetsreglering avseende marköverföring 47 kvm från Sundbyberg 2:90 (hela skifte 16) till Sundbyberg 2:91 (Brf Igelbäcken) i enlighet med detaljplan Stora Ursvik etapp 1.
- Avstyckning från Sundbyberg 2:90 (del av skifte 9) för bostadsändamål vid kvarteret Kyrkohemmanet. Den nybildade fastigheten (blivande Kyrkohemmanet 10) ska ingå i Sundbyberg ga:5 och ska tilldelas ett andelstal i proportion till antalet byggrätter (bostadsenheter).
- Anläggningsåtgärd för bildande av ytterligare två gemensamhetsanläggningar (Frälsegården ga:1 och Kronogården ga:1) för befintliga dagvatten- och dränerings-ledningar med tillhörande brunnar för avvattning inom kvarteren Frälsegården respektive Kronogården.
- Fastigheterna Bondetorget 1-16, Forskaren 1, Gaslågan 1-9 samt Sundbyberg 2:91 ska också delta i Sundbyberg ga:5.
- Samtliga anläggningar i gemensamhetsanläggningarna är utförda. Ingen ersättning ska utgå för anläggningarna och upplåtelse av utrymme till gemensamhetsanläggningarna.

NCC meddelar att det i dagsläget är oklart med antalet byggrätter på blivande Kyrkohemmanet 10, men att det möjligen rör sig om åtta byggrätter. NCC yrkar därför att styrelsen för den nybildade samfällighetsföreningen ska ges rätt att få besluta om ändring av en fastighets andelstal så att andelstalet för blivande Kyrkohemmanet 10 kan rättas till när antalet byggrätter på fastigheten är fastställt.

- Frågor Diskussion förs om förslag på beskrivning rörande anläggningsåtgärd. Besvarande av frågor från de närvarande följer.
- Frälsegården ga:1
Kronogården ga:1 Några närvarande sakägare undrar varför inte dagvatten- och dräneringsledningarna i Frälsegården ga:1 och Kronogården ga:1 ska ingå i Sundbyberg ga:5.
- Flm förklarar att Frälsegården ga:1 och Kronogården ga:1 endast tar hand om dagvatten från de enskilda fastigheterna medan Sundbyberg ga:5 huvudsakligen tar hand om dagvatten från gemensamma ytor. Förvaltningen av ledningarna med tillhörande brunnar kommer sannolikt inte att innebära så mycket arbete och kostnader, eftersom livslängden på anläggningarna är lång. Brunnarna behöver rensas någon gång.
- Närvarande fastighetsägare som berörs av Frälsegården ga:1 och Kronogården ga:1 yrkar att den nya samfällighetsföreningen, som ska förvalta Sundbyberg ga:5, även ska förvalta dessa två gemensamhetsanläggningar. Ingen av de närvarande motsätter sig detta.
- Sundbyberg ga:5
(tidigare kallad
Bondetorget ga:1) Företrädare för Sundbyberg 2:91 (Brf Igelbäcken) och närvarande fastighetsägare som är med i Bondetorget ga:4 (Svärdsliljans samfällighetsförening) undrar varför deras fastigheter måste delta i Sundbyberg ga:5. Fastighetsägarna ifrågasätter också varför kvarteret Päronefs fastigheter, som ingår i Stora Ursvik, inte ska delta i Sundbyberg ga:5.
- Flm svarar att NCC inte har yrkat att fastigheter inom kvarteret Päronef ska ingå i Sundbyberg ga:5 då dessa fastigheter redan är med i gemensamhetsanläggningar för grönytor (Bondetorget ga:2) och lekplatser (Bondetorget ga:4).
- NCC föreslår att Bondetorget ga:2 och ga:4 omprövas på så sätt att dessa grönytor och lekplatser istället ska ingå i Sundbyberg ga:5. Flm informerar att fastigheterna i kvarteret Päronef inte är kallade till sammanträdet och kan därför inte uttala sig om detta.
- Närvarande fastighetsägare till Gaslågan 2, Bondetorget 4, 6 och 8 samt företrädare för Sundbyberg 2:91 yrkar att inte delta i Sundbyberg ga:5. Alla dessa fastigheter deltar i en eller flera av gemensamhetsanläggningarna Bondetorget ga:2-6.
- Lekplats Diskussion förs om lekplats utöver befintliga sandlådor ska ingå i Sundbyberg ga:5. Besvarande av frågor från de närvarande följer.
- Ronny Nietzsche (Skattebonden 20) yrkar att anläggningsbeslutet formuleras så att det går att anlägga lekplats för pengarna som NCC erbjuder enligt sammanträde 2010-05-31, aktbilaga PR1. Ronny Nietzsche anser att det är av väsentlig betydelse att lekplats ska ingå

gemensamhetsanläggningen och att den befintliga större lekplatsen nordost om fastigheten Sundbyberg 2:91 inte är lämplig för små barn.

Flera närvarande fastighetsägare motsätter sig Ronny Nietzsches yrkande och menar att det är tillräckligt med befintliga sandlådor som lekplats.

Flm menar att det inte är utrett vad en ny lekplats ska innehålla samt vilka kostnader i drift och underhåll en ny lekplats skulle innebära. Flm förklarar att detta har betydelse för bl.a. båtadsprövningen och att en omprövning av gemensamhetsanläggning rörande lekplats kan göras i framtiden när frågan är mer utredd.

NCC föreslår att den nya samfällighetsföreningen kan diskutera frågan om lekplatsområdena ska utökas eller inte. Om majoriteten vill utöka lekplatsområdena erbjuder sig NCC att betala förrättningskostnaden för omprövningen. Föreningen kan ansöka om omprövning senast vid årsskiftet efter majoritetsbeslut på föreningsstämma.

NCC erbjuder den nya samfällighetsföreningen att beställa "Kom i gång-kurs för styrelser" hos Lantmäteriet på NCC:s bekostnad.

Förrättnings
fortsättning

Flm kommer att fatta beslut utan ytterligare sammanträde, tidigast om en vecka. Skriftliga yrkanden kan lämnas innan dess. Överklagandehänvisning kommer att framgå av beslutshandlingarna. Underrättelse om beslut kommer att skickas när beslut är taget i förrättningen.

Vid protokollet



Kicki Man

Protokoll

2011-05-19

Ärendenummer
AB09472Förrättningslantmätare
Kicki Man

Ärende	Fastighetsreglering samt anläggningsåtgärd berörande Sundbyberg 2:90 m.fl.
--------	---

Kommun: Sundbyberg

Län: Stockholm

Sammanfattning	<p>I detta protokoll har följande beslut fattats:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fastighetsbildning (fastighetsreglering) - anläggningsbeslut - tillträdesbeslut - ersättningsbeslut - fördelning av förrättningskostnaderna - avslutningsbeslut med regler för överklagande
----------------	---

Protokoll och stadgar för bildande av samfällighetsförening redovisas särskilt, se aktbilaga PRS.

Handläggning	På Lantmäteriets kontor i Stockholm utan sammanträde.
--------------	---

Sökande och sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA1. Sökande är NCC Construction Sverige AB (NCC) genom Antonio Ameijenda.
----------------------	---

Hänvisning till författningar mm	<table border="0"> <tr> <td>AL</td> <td>Anläggningslagen (1973:1149)</td> </tr> <tr> <td>FBL</td> <td>Fastighetsbildningslagen (1970:988)</td> </tr> <tr> <td>SFL</td> <td>Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)</td> </tr> </table>	AL	Anläggningslagen (1973:1149)	FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)	SFL	Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)
AL	Anläggningslagen (1973:1149)						
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)						
SFL	Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)						

Yrkande, synpunkter	<p>Se ansökan aktbilaga A1-3 och protokoll från sammanträde 2010-05-31 samt 2011-01-27, aktbilaga PR1-2. Enligt aktbilaga PR2 har inte alla närvarande sakägare biträtt förrättningslantmätarens (flms) förslag att inrätta gemensamhetsanläggningarna:</p>
---------------------	---

- Fastighetsägaren till Skattebonden 20 (Ronny Nietzsche) yrkar att gemensamhetsanläggning (Sundbyberg ga:5) även ska omfatta lekplatsanordningar utöver de befintliga sandlådorna på grönområdena.
- Representanter för fastigheten Sundbyberg 2:91 (Brf Igelbäcken) samt ett antal fastighetsägare till fastigheterna Bondetorpet 1-16 och Gaslågan 1-9 yrkar att inte delta i gemensamhetsanläggningarna då fastigheterna redan är deltagande i bl.a. gemensamhetsanläggningen Bondetorpet ga:4 för lekplatser.

- Redogörelse** **Utöver vad som anges i aktbilaga PR1-2 redovisar flm följande:**
- Flm har besiktigat området och fått ta del av bilder från NCC på de befintliga anläggningarna.
- Stora Ursvik består idag av ett 160-tal bostadsfastigheter. Dessa utgörs av 33 radhus, 134 friliggande-/parhus samt 48 lägenheter i flerbostadshus på fastigheten Sundbyberg 2:91 (Brf Igelbäcken) och 53 lägenheter i flerbostadshus på fastigheten Forskaren 1 (Brf Nissöga). Strax norr om Stora Ursvik finns en skola med lekplatser samt ett kommunalt område för idrott och lek.
- Avstyckning** Sedan sammanträdet 2011-01-27 har yrkanden inkommit från NCC till Lantmäteriet. NCC har 2011-03-25 yrkat att avstyckning från Sundbyberg 2:90 (blivande Kyrkohemmanet 10) ska hanteras i ett särskilt ärende och att blivande Kyrkohemmanet 10s andelar i gemensamhetsanläggningen Sundbyberg ga:5 förs till NCC:s fastighet Sundbyberg 2:90. Flm beslutar att utbryta avstyckningen till ärende AB101790.
- Fastighetsreglering** Överenskommelse om fastighetsreglering och ersättning har träffats berörande Sundbyberg 2:90 och Sundbyberg 2:91, se aktbilaga ÖK1.
- Frälsegården ga:1
Kronogården ga:1** På fastigheterna inom kvarteren Frälsegården och Kronogården finns dagvatten- och dräneringsledningar med tillhörande brunnar, se ritningar tillhörande aktbilaga A1. Dessa anläggningar tar hand om dagvatten för ytor som inte är gemensamma för samtliga fastigheter i Stora Ursvik.
- Flm bedömer att två gemensamhetsanläggningar (Frälsegården ga:1 och Kronogården ga:1) för dessa anläggningar ska bildas för fastigheterna inom kvarteren Frälsegården och Kronogården.
- Sundbyberg ga:5** Det finns sju grönområden på kvartersmark inom Stora Ursvik. På några grönområden finns befintliga sandlådor, bänkar och stigar, se ritningar tillhörande aktbilaga A1. Dessa grönområden och befintliga anläggningar ska vara tillgängliga för flertalet fastigheter i Stora Ursvik enligt NCC:s yrkande.
- Dagvatten- och dräneringsledningar med tillhörande brunnar finns placerade på kvartersmark inom Stora Ursvik. Dessa ledningar sköter avvattning från de gemensamma grönområdena.
- Flm bedömer att gemensamhetsanläggning (Sundbyberg ga:5) för dessa anläggningar ska bildas.
- Vad gäller yrkande att anlägga andra lekplatsanordningar utöver de befintliga sandlådorna som finns, konstaterar flm att det inte finns någon samsyn på var dessa lekplatsanordningar ska placeras och vilka kostnader de kan medföra i drift och underhåll. Fastighetsägarna var

dock eniga på sammanträdet 2011-01-27 om att befintliga sandlådor på grönområdena kunde ingå i gemensamhetsanläggningen.

Fråga om det är av väsentlig betydelse för en fastighet att delta i en gemensamhetsanläggning för lekplats har tagits upp i mål Ö 4393-05, där Hovrätten finner att det är av väsentlig betydelse att för en bostadsrättsförenings fastighet att ha tillgång till lekplats.

Flm bedömer att fråga om lekplatsanordningar ska ingå i Sundbyberg ga:5 får prövas i en omprövning (35 § AL).

Flm konstaterar att Sundbyberg 2:91 (Brf Igelbäcken), Bondetorpet 1-16 och Gaslågan 1-9 redan deltar i gemensamhetsanläggningar som fyller samma funktion som den ifrågasatta gemensamhetsanläggningen Sundbyberg ga:5. Det föreligger inte ett påtagligt behov för dessa fastigheter att ha tillgång till den nyttighet som avses med gemensamhetsanläggningen.

Flm har fått in synpunkter via telefon från representanten för Forskaren 1 (Brf Nissöga) angående fastighetens deltagande i Sundbyberg ga:5 enligt flms förslag, se anteckning på dagboksbladet 2011-01-27.

Flm bedömer dock att det föreligger ett påtagligt behov för Forskaren 1 (Brf Nissöga) att delta i Sundbyberg ga:5 eftersom fastigheten inte har tillgång till den nyttighet som avses med anläggningen. Det finns ett köpekontrakt med NCC om Forskaren 1s åtagande avseende gemensamhetsanläggning, se aktbilaga ÖV2. Flm bedömer vidare att det är skäligt att andelstalet för Forskaren 1 sätts till motsvarande antalet lägenheter på fastigheten, dvs. 53 andelar.

Fastighetsbildningsbeslut
Fastighetsreglering

Skäl:

NCC har yrkat på fastighetsreglering avseende överföring av mark från Sundbyberg 2:90 (hela skifte 16) till Sundbyberg 2:91.

För området gäller detaljplan Stora Ursvik (Etapp 1). NCCs yrkande överensstämmer med detaljplanen och fastighetsbildningen sker i enlighet med denna (FBL 3:2).

Överenskommelse om fastighetsreglering rörande överföring av mark, ersättning och tillträde har träffats, se aktbilaga ÖK1. Fastighetsregleringen är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.

Beslut:

Fastighetsregleringen ska ske enligt karta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE1.

Anläggningsbeslut
Gemensamhetsanläggning

Skäl:

Inrättandet av gemensamhetsanläggningarna är av väsentlig betydelse för berörda fastigheter (AL 5§).

Inrättandet av gemensamhetsanläggningarna uppfyller villkoren i 5-11 §§ anläggningslagen.

Fördelarna med gemensamhetsanläggningarna överväger de kostnader och olägenheter anläggningarna medför (AL 6§).

Samtliga anläggningar är befintliga och utförda.

Upplåtelsen av utrymme förorsakar inte synnerligt men för tjänande fastigheter (AL 12§ 1 st).

Upplåtet utrymme till de gemensamma grönområdena i Sundbyberg 2:90 kommer att överlåtas till anläggningssamfälligheten efter genomförd avstyckning av dessa grönområden, se pågående ärende AB103041.

Styrelsen för den blivande samfällighetsföreningen kan ges rätt att under givna förutsättningar själv få besluta om ändring av en fastighets andelstal (24 a § AL) i gemensamhetsanläggningen Sundbyberg ga:5.

Upplysning: För att en fastighet ska kunna in- eller utträda ur gemensamhetsanläggningen eller ändra andelstal krävs en överenskommelse som godkänns av Lantmäteriet eller att frågan omprövas vid ny förrättning.

Beslut:

Gemensamhetsanläggningar ska inrättas enligt karta, beskrivning, se aktbilagor KA2 och BE2 samt ritningar tillhörande aktbilaga A1. Kartan visar ungefärligt läge av de befintliga anläggningarna.

Beslut om andelstal **Skäl:**

Driftskostnaderna för en gemensamhetsanläggning ska fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas *använda* anläggningen (15 § andra stycket AL).

Kostnaderna för att utföra en gemensamhetsanläggning ska fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den *nytta* fastigheten har av anläggningen (15 § första stycket AL).

Varje fastighets nytta av anläggningarna bedöms motsvara dess beräknade användning av anläggningarna. Andelstalen för utförande respektive drift kan därför anges i en gemensam andelstalsserie för respektive anläggning.

Upplysning: Andelstal för utförande behövs även om anläggningarna är befintliga, eftersom sådana andelstal också anger fastigheternas ägande av anläggningen. Detta kan ha betydelse vid omröstning på stämma. Likaså kan ersättning grundad på andelstalet för utförande bli aktuell när en fastighet inträder i anläggningen eller utträder ur den eller får sitt andelstal ändrat eller när anläggningen avvecklas.

Beslut:

Kostnader för utförande och drift av gemensamhetsanläggning ska fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal enligt beskrivning, aktbilaga BE2.

Tillträdesbeslut	<p>Skäl: Annat yrkande än att tillträde till befintlig anläggning och upplåtna utrymmen ska få ske enligt huvudregeln i 26 § AL finns inte.</p> <p>Beslut: Tillträde till den genom fastighetsreglering överförda området ska ske så när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.</p> <p>Tillträde till det för anläggningen upplåtna området ska ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.</p>
Ersättningsbeslut	<p>Skäl: Ingen ersättning för det överförda området och det upplåtna området för anläggningen ska betalas.</p> <p>Sundbyberg 2:90 är fri från penninginteckningar och fastighetsregleringen och gemensamhetsanläggningarnas inrättande är utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.</p> <p>Beslut: Ingen ersättning ska betalas.</p>
Föreningsbildning	<p>Det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna. Sammanträde för att bilda en sådan förening har därför hållits (SFL 20§). Driften av gemensamhetsanläggningarna ska övertas av anläggningssamfälligheten så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.</p>
Beslut om fördelning av förrättningskostnader	<p>Förrättningskostnaderna ska betalas av NCC Construction Sverige AB. Fakturan ska skickas till: NCC Boende AB, Region Stockholm.</p>
Aktmottagare	<p>NCC Construction Sverige AB.</p>
Avslutningsbeslut	<p>Förrättningen avslutas rörande anläggningsåtgärden.</p>
Överklagande	<p>Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:</p> <p>Lantmäterimyndigheten Box 47700 117 94 STOCKHOLM</p> <p>Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.</p> <p>Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från beslutsdagen, d.v.s. senast den 16 juni 2011. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.</p>

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrätningens ärendenummer AB09472 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Vid protokollet



Kicki Man