

Protokoll

2023-07-06

Ärendenummer

U225129

Förrättningslantmätare

Sofie Karlsson

Ärende	Fastighetsreglering berörande Najaden 2 och 3, avstyckning från Najaden 3 samt bildande av gemensamhetsanläggning	
	Kommun: Västerås	Län: Västmanland
Handläggning	Med sammanträde i Stadshuset, Västerås.	
Sökande och sakägare	Se sakägar- och delgivningsförteckning, aktbilaga SA1.	
Yrkande	Se ansökan aktbilaga A1, yrkande aktbilaga YR1, PM, andelstalslängder, ritningsunderlag och e-postmeddelande aktbilagor 1-2, 6-7 och 9-10, samt yrkanden på detta sammanträde, se redogörelsen nedan.	
Hänvisningar till författningar m.m.	AL Anläggningslag (1973:1149) FBL Fastighetsbildningslag (1970:988) SFL Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter	
Kallelse, närvaro	Kallelse till sammanträde, se aktbilaga 8. Delgivning av kallelsen har skett, se sakägar- och delgivningsförteckning aktbilaga SA1. Närvarande på sammanträdet: Suzan Amin, <i>befullmäktigat ombud för Hemvist Västerås Najaden 2 AB och Hemvist Västerås Najaden 3 AB</i> Anna Möller Patrik Schön	
Redogörelse	Förrättningslantmätare Sofie Karlsson (FLM) öppnar sammanträdet genom att hälsa alla välkomna och presentera sig, protokollförande lantmätare Frida Björkman samt lantmätare Marcus Norman. Därefter går FLM igenom dagordningen för sammanträdet: <ul style="list-style-type: none">• Närvaro, fullmakter, kallelse• Information om ansökan• Genomgång av utkast till beslutshandlingar• Diskussioner, överläggningar och kompletterande yrkanden• Övriga frågor• Planerat beslut i ärendet• Fortsatt hantering av ärendet• Om beslut – sammanträde för att bilda samfällighetsförening Befintlig fullmakt för Suzan Amin inkom i tidigare ärende (U215097, akt 1980K-2021/174). FLMs tolkning är att denna gäller även för det	

nu aktuella ärendet då fullmakten inte avser en specifik förrättning, det är samma firmatecknare nu som då samt att organisationsnumret för bolagen är desamma även om bolagen har bytt namn. Ingen har någon invändning mot FLMs tolkning.

FLM informerar om att kallelse har skett genom vanlig delgivning och att samtliga är delgivna.

Information om ansökan

FLM går sammanfattat igenom vad ansökan avser; avstyckning av 28 ägarlägenheter från Najaden 3, avstyckning av en 3D-ägarlägenhetssamfällighet, återstoden av Najaden 3 blir en ägarlägenhet, bildande av gemensamhetsanläggning för ägarlägenheterna, fördelning av andelar i Najaden ga:1 och av befintligt officialservitut samt upphävande av servitut för förrådsutrymme.

Yrkande har inkommit om ändring av servitut med kombinerat ändamål (förråd och tillträde), då servitutet av registreringstekniska skäl delats upp i ett för respektive ändamål kommer servitutet avseende förråd att upphävas istället. Slutresultatet blir dock detsamma, gemensamhetsanläggning för förrådsutrymmet och servitut för tillträdet dit. Ingen har någon synpunkt på hanteringen.

Genomgång av utkast till beskrivningar

FLM går igenom upprättat utkast till beskrivning, aktbilaga ÖV14. Enligt tidigare önskemål skulle avtalsservitutet för solcellsanläggningen belasta blivande Najaden s:1 då den är fysiskt belägen på samfälligheten. Detta är dock inte möjligt varför servitutet kommer att belasta samtliga delägare i samfälligheten men med en anmärkning om var anläggningen är belägen. Inga synpunkter framförs på detta utkast till beskrivning.

FLM fortsätter med att gå igenom utkast till gränsdragningsbeskrivning, aktbilaga ÖV15. Efter avstämning med Anna Möller inför sammanträdet har FLM tagit fram ett förslag till kompletterande beskrivning och förtydligande avseende kornischerna på byggnaden. FLM visar förslag till formulering som de närvarande accepterar, inga synpunkter finns på beskrivningen i övrigt eller de redaktionella ändringar FLM har gjort.

Därefter går FLM igenom utkast till beskrivning för gemensamhetsanläggningen, aktbilaga ÖV16. FLM har gjort vissa redaktionella ändringar och våning 0 kommer att ändras till våning -1. Inga synpunkter inkommer på beskrivningen.

FLM går igenom utkast till andelstalslängd, aktbilaga ÖV17. Inga synpunkter framförs.

FLM fortsätter sammanträdet med att gå igenom framtagna utkast till förrättningskartor och visar de ändringar som har gjorts utifrån kontakt med Suzan Amin och Anna Möller inför sammanträdet:

- På förrättningskartan för källarvåningen, aktbilaga ÖV18, har "Våning 0" ändrats till "Våning -1". I övrigt inga ändringar, inga synpunkter framförs.
- Kartorna för våning 12 och 16 (aktbilagor ÖV20 och ÖV24) har ändrats så att kornischerna mot Najaden 2 redovisas som en del av blivande Najaden s:1.

Suzan Amin framför att terrassen utanför fläktrummet på våning 16 borde ingå i blivande Najaden 31. Idag ingår den i Najaden s:1 vilket även syns på fasadritningen, aktbilaga ÖV28.

Efter en kort diskussion yrkar Suzan Amin på att hela terrassutrymmet mellan Najaden 28 och 31 som idag ingår i Najaden s:1 istället ska ingå i Najaden 31. Även gränsen för Najaden 28 (mot Najaden 31) ska justeras så att den följer terrasspelaren.

Suzan Amin ska inkomma med en uppdaterad fasadritning som visar fastighetsindelningen korrekt. FLM kommer att skicka utsnitt ur den uppdaterade kartan för påseende till Suzan Amin.

Utöver ovanstående framförs inga synpunkter på utkasten till kartor.

En kortare diskussion kring andelstalen i Najaden ga:1 uppkommer, men inga yrkanden framförs.

Då inga ytterligare frågor eller synpunkter finns går FLM vidare och fattar beslut i ärendet enligt skäl och beslut nedan, med de justeringar av utkasten till beslutshandlingar som framförts under sammanträdet.

Förrättningsens fortsatta hantering

Efter att beslut har fattats och förrättningen avslutats informerar FLM om den fortsatta hanteringen av ärendet samt informerar om besvärstid och överklagandemöjlighet.

FLM informerar om att slutliga beslutshandlingar kommer att publiceras omgående, senast inom en vecka från dagens datum. Skriftlig underrättelse kommer att skickas ut via post och e-post.

Under förrättningen har godkännandebblanketter efterfrågats. FLM uppger att dessa kommer att skickas ut tillsammans med underrättelsen till berörda sakägare och Byggnadsnämnden i Västerås kommun.

Vid laga kraft registreras förrättningen i fastighetsregistrets text- och kartdel. På grund av tekniska orsaker kan registreringen eventuellt ta någon dag extra.

Önskemål framförs om att handlingarna även skickas via filskick då de är för stora för att kunna skickas med vanlig e-post. FLM undersöker förutsättningarna och försöker ordna det.

Inga ytterligare frågor finns. FLM tackar för visat intresse och avslutar sammanträdet.

Fastighets-
bildningsbeslut

Skäl:

Fastighetsreglering

Genom fastighetsreglering upphävs officialservitut 1980K-2021/174.4 med ändamål förråd till förmån för Najaden 3. Förråden och förrådsutrymmet som omfattats av servitutet ska, vid bildandet av ägarlägenheterna i denna förrättning, istället ingå i den blivande gemensamhetsanläggningen. Servitutet behöver därför upphävas för att belastningen på Najaden 2 inte ska bli dubbel.

Yrkande om ändring av servitutet har framförts av ägaren till den härskande fastigheten. Det aktuella servitutet med tidigare beteckning 1980K-2021/174.1 har inför beslut i detta ärende av registreringstekniska skäl delats upp i två servitut. Officialservitutet bestod av två ändamål, förråd respektive tillträde till detsamma. För att hanteringen i förrättningen ska bli korrekt delades ändamålen upp och registrerades som 1980K-2021/174.3 (tillträde) respektive 1980K-2021/174.4 (förråd). Resultatet kommer att bli detsamma, efter förrättningen kommer, i enlighet med sökandes yrkande, ett servitut för tillträde till förrådsutrymmet att kvarstå. Sökande har informerats om detta och har inga synpunkter på hanteringen, se redogörelsen ovan.

Eftersom upphävandet av servitutet inte medför något krav på motprestation från tjänande fastighet får den ensidiga förklaringen från härskande fastighet kunna godtas som en sådan överenskommelse om upphävande som avses i 7 kapitlet 8 § FBL, se även Lantmäteriets handbok FBL (2023-05-24) sidan 602.

Najaden 2 fortsätter även efter förrättningen att vara lämplig för bostadsändamål med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar (3 kapitlet 1 § FBL).

Upphävandet av servitutet strider inte mot gällande detaljplan, akt 1980K-P2018/52 (dp 1842) *Öster Mälarstrand etapp 4* (3 kapitlet 2 § FBL).

Avstyckning, ägarlägenheter

Innan förrättningen utgör Najaden 3 de sex översta våningarna (plan 20-25) av 16-våningshuset beläget på Najaden 2. Genom avstyckning från Najaden 3 bildas 28 stycken ägarlägenheter och en tredimensionell ägarlägenhetssamfällighet. Återstoden av Najaden 3 kommer efter förrättningen att utgöra en ägarlägenhet. Efter

förrättningen kommer det att finnas totalt 29 stycken ägarlägenheter där varje ägarlägenhet kommer att inrymma en bostadslägenhet.

Rätt och tillgång till vatten, avlopp samt övriga anordningar som är nödvändiga för ägarlägenheternas behov löses genom inrättande av en gemensamhetsanläggning, blivande Najaden ga:2, samt fördelning av andelar i befintlig gemensamhetsanläggning Najaden ga:1. För prövning av inrättandet av gemensamhetsanläggningen, se under "Bildande av gemensamhetsanläggning" nedan.

Parkering löses genom att ägarlägenheterna hyr platser av hyreshuset inom Najaden 2, se dagboksanteckning 2023-04-03 aktbilaga DA1. Najaden ga:1 gränsar till allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap.

På våning 12 och 16 finns det byggnadsdelar som kragar ut utanför ägarlägenheternas gränser. Dessa byggnadsdelar är enligt uppgift via e-post 2023-06-01, se dagboksblad aktbilaga DA1, inte nödvändiga för byggnadens funktion och är att anse som en del av fasaden. Då fasaden ingår i Najaden ga:1 bedöms ingen ytterligare rättighet eller annan åtgärd behövas i denna förrättning. Samtliga nybildade ägarlägenheter liksom ombildade Najaden 3 blir efter förrättningen med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpade för sina ändamål (3 kapitlet 1 § FBL). Brandskyddsbeskrivning med bilagor, se aktbilaga ÖV1.

Sökande har i PM, aktbilaga 1, motiverat finansieringsvillkoret i 3 kapitlet 1a § FBL enligt följande:

"Vad gäller finansieringsvillkoret 3 kapitlet 1a 2 st. 1 pkt FBL så är det en förutsättning att fastigheterna bildas innan de säljs, för att ett ägarlägenhetsprojekt på ett rimligt vid kunna genomföras. För att säkerställa finansieringen av byggnationen behöver fastighetsägaren och köpare vara säkra på hur ägarlägenheten utformas i utbredning och vilka rättigheter som tillhör ägarlägenheten. Finansieringsvillkoret får därför anses uppfyllt."

Lantmäterimyndigheten bedömer utifrån sökandes motivering att finansieringsvillkoret är uppfyllt (3 kapitlet 1a § 2 st. 1 pkt. FBL).

Laga kraftvunnet beviljat bygglov finns, Byggnadsnämndens diarienummer BY 2021-001765, och byggnation pågår. Enligt uppgift via e-post från sökandes ombud Suzan Amin 2023-06-22 är stommen klar, invändiga byggarbeten samt lite fasadarbeten pågår, se aktbilaga 9.

Utrymmet som ägarlägenheterna ska omfatta har inte använts som bostadslägenhet de senaste åtta åren. Ägarlägenhetsfastigheterna kommer att ingå i en sammanhållen enhet om minste tre ägarlägenhetsfastigheter. Sammanfattningsvis bedöms de särskilda villkoren för tredimensionell fastighetsbildning i 3 kapitlet 1a § FBL och de särskilda villkoren för ägarlägenheter i 3 kapitlet 1b § FBL vara uppfyllda.

Området som berörs av förrättningen omfattas av detaljplan akt 1980K-P2018/52, *Öster Mälarstrand etapp 4* (dp 1842). Aktuellt område är planlagt för bostadsändamål och fastighetsbildningen överensstämmer med gällande detaljplan (3 kapitlet 2 § FBL).

Servitut med ändamål tillträde (till förrådsutrymmet på våning -1/plan 09), beteckning 1980K-2021/174.3, som tidigare gällt för Najaden 3 fördelas så att det efter förrättningen gäller till förmån för Najaden 3 samt blivande Najaden 4-31. Fördelningen innebär ingen ökad belastning då Najaden 3 innan förrättningen inrymde de totalt 29 lägenheterna som nu blir egna fastigheter (10 kapitlet 4 § FBL).

Najaden 3s andelar i Najaden ga:1 fördelas med en andel vardera mellan samtliga ägarlägenheter, Najaden 3-31. Stamfastighetens andelstal bestämdes utifrån normen en andel per lägenhet, varför fördelningen inte leder till någon ökad belastning av gemensamhetsanläggningen (42 § AL).

Avstyckningen sker i samma ägares hand och i enlighet med vad denne yrkat eller godkänt, se ansökan aktbilaga A1, PM aktbilaga 1, andelstalsfördelning aktbilaga 2, ritningsbilagor aktbilagor 6-7 samt redogörelse från sammanträde i detta protokoll (10 kapitlet 7 § FBL).

Samtliga ägarlägenheter kommer att vara samintecknade efter förrättningen.

Avstyckning, ägarlägenhetssamfällighet

Från Najaden 3 avstyckas allt utrymme som ingår i fastigheten omkring ägarlägenheterna till en tredimensionell ägarlägenhetssamfällighet. På våning 12 och 16 finns det byggnadsdelar som kragar ut utanför ägarlägenheternas gränser. Dessa byggnadsdelar är enligt uppgift via e-post 2023-06-01, se dagboksblad aktbilaga DA1, inte nödvändiga för byggnadens funktion och är att anse som en del av fasaden. Då fasaden ingår i Najaden ga:1 bedöms ingen ytterligare rättighet eller annan åtgärd behövas i denna förrättning.

Den blivande samfälligheten inrymmer gemensamma byggnadsdelar samt andra gemensamma anordningar och tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för samtliga nybildade ägarlägenheter och ombildade Najaden 3, för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten. Ändamålet med samfälligheten bedöms inte kunna tillgodoses bättre på annat sätt. Samfälligheten bedöms med hänsyn till omfång, belägenhet och övriga förutsättningar lämplig för sitt ändamål (3 kapitlet 1 § FBL /6 kapitlet 1 § FBL).

De om- och nybildade ägarlägenheterna och ägarlägenhetssamfälligheten bedöms vara lämpligare som tredimensionella enheter, detta då ägarlägenheter och syftet med dem inte kan uppnås på annat sätt än genom tredimensionell

fastighetsbildning. Vidare bedömer lantmäterimyndigheten att det är mer lämpligt att blivande Najaden s:1 är en tredimensionell samfällighet än att utrymmet ska återgå till Najaden 2 då den sistnämnda fastigheten är upplåten med tomträtt och syftet med förrättningen är att separera äganderätten för ägarlägenheterna och övriga huset (3 kapitlet 1 § 3 st. FBL).

Den nybildade tredimensionella ägarlägenhetssamfälligheten är avsedd att rymma del av en byggnad. Laga kraftvunnet beviljat bygglov finns, Byggnadsnämndens diarienummer BY 2021-001765. Inga rättigheter till förmån för samfälligheten bildas då samtliga delägare erhåller nödvändiga rättigheter på annat sätt (genom gemensamhetsanläggningar och officialservitut). Åtgärden, att bilda en tredimensionell samfällighet, bedöms vara motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning då syftet är att separera äganderätten för ägarlägenheterna från resterande del av byggnaden så långt som möjligt. Den tredimensionella samfälligheten bedöms därför även leda till en mer ändamålsenlig förvaltning av anläggningen. Sökande har via e-post, se aktbilaga 9, uppgett att det är nödvändigt för uppförandet av byggnaden att en tredimensionell ägarlägenhetssamfällighet bildas. Lantmäterimyndigheten bedömer, mot bakgrund av sökandes motivering och att det bedöms vara nödvändigt att dela risken på alla ägarlägenheterna för att trygga uppförandet, att villkoret i 3 kapitlet 1a § 2 st. 1 pkt FBL är uppfyllt. Eftersom byggnaden är under uppförande bedöms den tredimensionella samfälligheten få användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Sammanfattningsvis bedöms de särskilda villkoren för tredimensionell fastighetsbildning i 3 kapitlet 1a § FBL var uppfyllda.

Ägarlägenhetssamfällighetens ändamål är bostadskomplement, fastighetsbildningen bedöms därmed ske i överensstämmelse med gällande detaljplan (3 kapitlet 2 § FBL, för detaljplanens beteckning se ovan).

Bildande av gemensamhetsanläggning

I förrättningen inrättas även en gemensamhetsanläggning, blivande Najaden ga:2, för samtliga gemensamma utrymmen, tekniska installationer med mera som är nödvändiga för ägarlägenheternas behov.

Vid denna prövning avses med begreppet fastighet även inskriven tomträtt i tillämpliga delar (2 § AL).

Den blivande gemensamhetsanläggningen är gemensam för flera ägarlägenhetsfastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dessa (1 § AL).

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna (5 § AL).

Fördelarna med inrättandet av gemensamhetsanläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (6 § AL).

Samtliga deltagande fastigheter ägs av sökande som yrkar på inrättande av gemensamhetsanläggningen. Opinionsvillkoret är uppfyllt (7 § AL).

Gemensamhetsanläggningen förläggs och utförs på ett sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad (8 § AL).

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen strider inte mot gällande detaljplan, akt 1980K-2018/42 (9 § AL).

Det utrymme som den blivande gemensamhetsanläggningen upptar medför inte att synnerligt med uppkommer på belastade fastigheter och samfälligheter, ej heller den inom Najaden 2 upplåtna tomträtten (12 § AL). I den del som avser förrådsutrymmet med de 29 förråden på våning -1/plan 09 kommer gemensamhetsanläggningen att uppta samma utrymme som officialservitut 1980K-2021/174.4 tidigare gjort men som upphävs i denna förrättning. Det upplåtta utrymmet inom Najaden 2 och den inom fastigheten upplåtta tomträtten blir därmed detsamma före som efter förrättningen.

I anslutning till lantmäteriförrättningens avslutande kommer sammanträde att hållas för att bilda den samfällighetsförening som enligt 20a § SFL ska förvalta Najaden ga:1, den blivande gemensamhetsanläggningen Najaden ga:2 och den blivande ägarlägenhetsamfälligheten Najaden s:1. Bildandet av samfällighetsföreningen sker i ett separat ärende, U225159.

Enligt 24 § AL får ett anläggningsbeslut tas upp i fastighetsbildningsbeslut vid gemensam prövning av anläggningsåtgärd och fastighetsbildningsåtgärd. Att ta upp anläggningsbeslutet i fastighetsbildningsbeslutet bedöms vara lämpligt i det här fallet då ägarlägenheternas lämplighet är beroende av att gemensamhetsanläggningen blivande Najaden ga:2 inrättas.

Beslut:

Fastighetsbildning ska ske enligt förrättningskartor och beskrivningar, se aktbilagor KA1-KA11 och BE1-BE2.

Servitut ska upphävas enligt beskrivning, aktbilaga BE1.

Fördelning av servitut samt andel i gemensamhetsanläggning ska ske enligt beskrivning, se aktbilaga BE1.

Gemensamhetsanläggning ska inrättas enligt förrättningskarta och beskrivning, se aktbilagor KA1-KA7 och BE3.

Tillträdesbeslut

Skäl:

Enligt yrkande i PM och via e-post, se aktbilagor 1 och 9, ska tillträde ske så snart fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Beslut:

Tillträde ska ske när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Enligt yrkande i PM, se aktbilaga 1, ska ingen ersättning utgå varken för upphävandet av servitutet eller inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Västerås kommun har via e-post meddelat att de inte har några ersättningsanspråk för planerade upplåtelse i fastigheten (Najaden 2), se aktbilaga YR1. Av samma yrkande framgår att de inte heller har några invändningar mot förrättningen i övrigt.

Lantmäterimyndigheten bedömer att varken Najaden 2 eller den i fastigheten inskrivna tomträtten lider någon marknadsvärdeminskning av att ett officialservitut upphävs och ersätts med en gemensamhetsanläggning. Belastat utrymme är detsamma och ingen ytterligare rättslig belastning uppkommer. Vinsten för Najaden 3-31 av att ha en gemensamhetsanläggning istället för ett officialservitut bedöms vara marginell varför ingen ersättning ska utgå till Najaden 2 med anledning av åtgärderna.

Upphävandet av servitutet bedöms vara väsentligen utan betydelse för fordringshavare och eventuella rättsägare (5 kapitlet 18 § FBL).

Eftersom någon ersättning inte ska utgå för det upplåtna utrymmet och avsteg inte görs från 15 § AL (skäliga andelstal) bedöms åtgärden vara väsentligen utan betydelse för fordringshavare och eventuella rättsägare, trots att ägarlägenheterna är intecknade (16 § AL).

Beslut:

Någon ersättning ska inte betalas, varken för fastighetsregleringsåtgärden eller anläggningsåtgärden.

Beslut fördelning av förrättningskostnad

Skäl:

Enligt ansökan, aktbilaga A1, ska Hemvist Västerås Najaden 3 AB (tidigare namn Sveafastigheter Bostad Penthouse ÄL AB, organisationsnumret är oförändrat), lagfaren ägare till Najaden 3, betala hela förrättningskostnaden.

Beslut:

Förrättningskostnaden ska betalas av Hemvist Västerås Najaden 3 AB, lagfaren ägare till Najaden 3.

Aktmottagare

Hemvist Västerås Najaden 3 AB.

Avslutningsbeslut

Skäl:

Samtliga ersättningsfrågor har avgjorts och alla åtgärder som hör till förrättningen har utförts. Därmed återstår endast att avsluta densamma (4 kapitlet 29 § FBL/19 § AL).

Beslut:

Förrättningen avslutas.

Överklagande

Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att lämna eller skicka en skrivelse till:

Lantmäterimyndigheten
Västerås kommun
721 87 VÄSTERÅS

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 3 augusti 2023.

Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer U225129 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Sofie Karlsson

