

## ÖVERENSKOMMELSE OCH KOMPLETTERING AV ÄRENDE AB187557

### GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR FÖR GARAGE MM

Parter	Ägare till fastighet
Bonava Tre AB 556781-7209 c/o Bonava Sverige AB Box 12064 102 22 STOCKHOLM	Nacka Tollare 1:140, lagfaren ägare
Bostadsrättsföreningen Tollare Terrass 769634-0277 c/o Bonava Sverige AB Box 12064 102 22 STOCKHOLM	Tollare 1:140, ägare enligt köpekontrakt
Bostadsrättsföreningen Vyn 769627-3072 c/o Tobin Properties AB Humlegårdsgatan 19 A 114 46 STOCKHOLM	Tollare 1:484, lagfaren ägare
Bostadsrättsföreningen Marina 769632-1665 c/o Fastum Box 3118 169 03 SOLNA	Tollare 1:491, lagfaren ägare

## 1 Inledning

Ansökan och överenskommelse för att bilda gemensamhetsanläggning är tidigare inlämnat i ärende AB187557. Förutsättningarna har därefter ändrats något varför denna komplettering ersätter tidigare ansökan och överenskommelse i sin helhet.

Ny bostadsbebyggelse är under uppförande inom fastigheten Tollare 1:140 och Tollare 1:484, inflyttning pågår. För området gäller detaljplan Tollare delplan 2 (dp 526) med tillägg för del av Tollare 1:16 mfl (dp579). Gemensamt parkeringsutrymme i garage med fyra plan ska uppföras inom Tollare 1:140. Totalt omfattar garaget 131 p-platser varav 24 st ska nyttjas av Tollare 1:484.

Garaget avvattnas via ledning till en gemensam oljeavskiljare i annat garage på grannfastigheten Tollare 1:491.

Detta avtal avser överenskommelse och ansökan om inrättande av två gemensamhetsanläggningar. En ga för garaget med servitutsupplåtelse med rätt att nyttja trapphus och hiss för angöring samt en ga för oljeavskiljare med ledningar.

## 2 Gemensamhetsanläggning garage

### 2.1 Anläggningens omfattning, läge m.m.

Gemensamhetsanläggningen ska omfatta och bestå av ett garage i fyra våningar (plan 6-9) med 131 parkeringsplatser för personbilar. I anläggningen ska ingå alla anordningar som erfordras för anläggningens funktion enligt nedan:

- Garagets egna byggnadskonstruktioner såsom väggar, pelare, tak, mellanbjälklag och bottenplatta direkt under garaget.
- Gårdsbjälklag ovan garaget till och med tätskikt och isolering.
- Körytor i garage, inomhusramp och parkeringsplatser med tillhörande anordningar.
- Samtliga ytskikt på dörrar, fönster, väggar, golv, tak, pelare m.m.
- Garageport och dörrar, installationer och passersystem.
- Utvändig ramp med tillhörande grundläggning.
- Ventilationsanläggning och ventilationstorn.
- Brandgasluckor med tillhörande anordningar.
- Brandskyddsbelysning.
- Sprinklersystem.
- Elservis, elinstallationer, elledningar och armaturer.
- Utrymme för fläktrum på plan 5 med dörr och alla ytskikt i rummet.
- Dörrar för nödutrymning.
- Ledningsdragnings för avvattning av garaget till oljeavskiljare i Tollare 1:491.
- I övrigt alla infästningar, upplag och andra anordningar som erfordras för garagets funktion.

Där garaget är överbyggt med enskilda uteplatser och gårdsyta avgränsas anläggningen uppåt till och med isolering ovan tätskikt. Där garaget är överbyggt med byggnad avgränsas anläggningen uppåt till ovan ytskikt i tak. Garaget avgränsas nedåt i underkant bottenplatta, vid underliggande våningsplan under golvets ytskikt.

Gemensamhetsanläggningens huvudsakliga omfattning är redovisad i bilagor 1-15.

Upplysning: I garaget finns utrustning, laddstolpar, ledningar, anordningar mm som tillhör ägaren till Tollare 1:140 och inte ingår i gemensamhetsanläggningen.

## 2.2 Deltagande fastigheter

I anläggningen ska Tollare 1:140 och Tollare 1:484 delta. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

## 2.3 Upplåtet utrymme mm

För anläggningen upplåts utrymme inom Tollare 1:140 och Tollare 1:491 (endast tjänande) med avgränsning och omfattning enligt punkten 2.1.

Vid brand eller annan fara får alla trapphusen på Tollare 1:140 nyttjas för utrymning.

## 2.4 Andelstal

### Beräkningsgrunder

Andelstalen för utförande ska sättas i förhållande till den *nytta* en fastighet har av att delta i gemensamhetsanläggningen. Andelstalen för drift står i förhållande till den omfattning i vilken fastigheten beräknas *använda* anläggningen. I denna anläggning har fastigheterna samma ändamål, bostäder, nyttan står i proportion till användningen. Det finns därför inget behov att skilja på andelstalen för utförande och drift.

### Andelstal för utförande och drift

Delägarfastigheterna tilldelas parkeringsplatser efter det beräknande behovet och andelstalet för utförande (nyttan). Användningen är lika med behov av parkeringsplatser.

Andelstal för utförande och drift framgår av tabellen nedan.

Fastighet	Andelstal för utförande och drift
Tollare 1:140	107
Tollare 1:484	24
Summa	131

### Ändring av andelstal

Det kan uppkomma ett behov av att ändra andelstalen för drift om användningen förändras. Detta kan antingen ske efter en överenskommelse mellan deltagare som godkänns av lantmäterimyndigheten (43 § Anläggningslagen) eller efter en omprövningsförrättning (35 § Anläggningslagen). Vissa begränsningar finns i möjligheten för lantmäteriet att genomföra en omprövningsförrättning.

## 3 Gemensamhetsanläggning oljeavskiljare och ledningar

### 3.1 Anläggningens omfattning, läge m.m.

Gemensamhetsanläggningen ska omfatta och bestå av befintlig oljeavskiljare med ledning från avskiljaren fram till anslutning mot kommunens ledning. Oljeavskiljarens läge i Tollare 1:491 (garage) redovisas på bilaga 16.

### 3.2 Deltagande fastigheter

I anläggningen ska Tollare 1:140, Tollare 1:484 och Tollare 1:491 delta. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

### 3.3 Upplåtet utrymme mm

För anläggningen upplåts utrymme inom Tollare 1:491 med avgränsning och omfattning enligt punkten 3.1.

### 3.4 Andelstal

#### Andelstal för utförande och drift

Andelstalen är satta i proportion till antalet parkeringsplatser som respektive delägare förfogar över i garaget och redovisas i tabellen nedan.

Fastighet	Andelstal för utförande och drift
Tollare 1:140	107
Tollare 1:484	24
Tollare 1:491	97
Summa	228

## 4 Utförandetid

Gemensamhetsanläggning för oljeavskiljare med ledning är utförd.

Gemensamhetsanläggning garage beräknas vara färdigställd senast 2021.

## 5 Förvaltning

Förvaltning av samfälligheter sker enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (SLF).

Förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna ska ske genom delägarförvaltning.

## 6 Servitutsupplåtelser

1. Nytt servitut ska bildas som innebär rätt för ägaren till Tollare 1:484 att, tillsammans med Tollare 1:140, nyttja entré, trapphus och hiss för åtkomst till garage och fläktrum från Tollareslingan. I rättigheten ingår även rätt att angöra entrén över gården, se bilaga 15.

**Till förmån för:** Tollare 1:484

**Belastar:** Tollare 1:140

2. Nytt servitut ska bildas som innebär rätt för ägarna till Tollare 1:140 och Tollare 1:484 att gemensamt nyttja befintlig ledning från gemensamt garaget till oljeavskiljare belägen i Tollare 1:491. I rättigheten ingår rätt att underhålla och förnya ledningen.

**Till förmån för:** Tollare 1:140 och Tollare 1:484

**Belastar:** Tollare 1:140 och Tollare 1:491

## 6 Tillträde

Formellt tillträde sker när beslut om att bilda gemensamhetsanläggningar och servitut har vunnit laga kraft.

## 7 Förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna ska fördelas efter andelstal i punkten 2.4.

## 8 Utförandekostnader

Fördelning av kostnader för förstagångsutförande har träffats mellan parterna i särskild överenskommelse och ingår inte i förrättningsbeslutet. Efter garagets färdigställande ska andelstalen enligt pkt 2.4 gälla för utförande.

## 9 Överföring av fastighetstillbehör

Anläggning som ingår i gemensamhetsanläggningen ska överföras till fastigheterna som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Anläggningen ska vara samfälld för dessa fastigheter.

## 10 Ersättning

Ingen ersättning ska betalas för upplåtet utrymme och rättigheter.

## 9 Kontaktpersoner

För Bonava Tre AB: Karin Svensson, 0702 815170, [karin.svensson@structor.se](mailto:karin.svensson@structor.se)  
och brf Terrass

För brf Vyn: Richard Hedström, 0724 526525,  
[richard.hedstrom@tobinproperties.se](mailto:richard.hedstrom@tobinproperties.se)

## 10 Ansökan

Parterna är överens om att denna överenskommelse ersätter tidigare yrkande i ärendet och ska läggas till grund för beslut om fastighetsreglering och anläggningsbeslut.

Denna överenskommelse upprättas i ett exemplar till Lantmäterimyndigheten i Nacka.

Nacka / 2020  
För Bonava Tre AB

.....

VÄND

2020-02-24

Karin Svensson enligt fullmakt

Nacka / 2020  
För bostadsrättsföreningen Vyn

.....  
Robert Hulthén

.....  
Leif Bergkvist

Nacka / 2020  
För bostadsrättsföreningen Terrass

.....  
Karin Svensson enligt fullmakt

Nacka / 2020  
För bostadsrättsföreningen Marina

.....  
.....  
**Bilagor:**

- Bilaga 1 plan 6
- Bilaga 2 plan 7
- Bilaga 3 plan 8
- Bilaga 4 plan 9
- Bilaga 5 sektion C-C
- Bilaga 6 sektion D-D
- Bilaga 7 sektion E-E
- Bilaga 8 sektion F-F
- Bilaga 9 sektion G-G
- Bilaga 10 sektion H-H
- Bilaga 11 sektion I-I
- Bilaga 12 sektion J-J
- Bilaga 13 sektion K-K
- Bilaga 14 fläktrum, plan 5
- Bilaga 15 plan 10, entré Tollareslingan
- Bilaga 16 oljeavskiljare