

BESKRIVNING
1984-10-02

Beskrivning över gemensamhetsanläggning avsedd att inrättas för Taggtickan 2-Taggtickan 61 inom Östra Balltorp i Fässbergs församling, Mölndals kommun

A. Allmänt

Platzer Bygg AB är exploatör inom kvarteret Taggtickan och f n lagfaren ägare till såväl Taggtickan 1 (exploateringsfastighet) som Taggtickan 2-61 (deltagande fastigheter). På de deltagande fastigheterna (60 st) skall bolaget enligt exploateringsavtal (aktbil B) uppföra enbostadshus, varav 21 st friliggande och 39 st i form av radhus.

Inom den gemensamma kvartersmarken (Taggtickan 1) och i erforderlig mån även inom de deltagande fastigheterna har exploatören utfört eller skall utföra de anordningar och delanläggningar, som föreskrivs i exploateringsavtalet, aktbil B punkt B1. Vissa va-ledningar - för kallvatten, spillvatten och regnvatten - inom kvarteret skall tillhöra och skötas av kommunen. Dessa allmänna ledningar redovisas - inom gråtonat område - på särskild karta, aktbil E4.

I övrigt skall de föreskrivna anordningarna och delanläggningarna - bestående av kvartersgård, garagelängor, parkeringsområden, lekplatser, planteringar, gångvägar, ledningar, ytterbelysning m m - ingå i gemensamhetsanläggningen.

Gruppbebyggelsen inom kvarteret Taggtickan är försedd med gemensamma garage och parkeringsplatser. Tillfart sker på två ställen från Ålegårdsgatan i söder. I garagelängorna finns även soprum och förråd.

Bostadshusen är grundlagda med betongplattor på mark. Uppvärmningen sker med el.

Kommunen har i exploateringsavtalet aktbil B punkt A4 förbehållit sig rätt att bibehålla och använda ett område (ca 10 m²) omkring nu befintlig transformatorstation jämte erforderliga ledningar och utfartsväg. Rättigheten, som belastar Taggtickan 1 (inskriven 1984-01-04 nr 98), skall inte reduceras genom anläggningsbeslutet.

Kommunen har i nämnda punkt i exploateringsavtalet även förbehållit sig rätt att bibehålla och underhålla kommunens allmänna va-ledningar inom kvarteret. Det erforderliga servitutsområdet, som utgörs av gråtonat område på kartan aktbil E4, berör Taggtickan 1 och (till en mindre del) Taggtickan 43. Rättigheten, som är inskriven (1984-01-04 nr 98), skall även fortsättningsvis gälla i Taggtickan 1 och 43. Utrymmesbeslutet i anläggningsbeslutet skall ej påverka eller inskränka den inskrivna rättigheten.

De i Taggtickan 1 och Taggtickan 34-38 inskrivna kraftlednings-servituten får anses vara lokaliserade till det i stadsplanen redovisade el-området (utmed nämnda fastigheters östra gräns).

B. Omfattning och avgränsning

Gemensamhetsanläggningen skall omfatta:

a) Kvartersgård inom Taggtickan 1 (gemensam kvartersmark).

Kommentar:

Kvartersgården med fritidslokaler m m är centralt belägen inom kv. Taggtickan, se aktbil E2 och E5. Gemensamhetsanläggningen omfattar hela byggnaden med fast och lös utrustning jämte till byggnaden hörande servisledningar o d.

b) Garagelängor och parkeringsområden inom Taggtickan 1 (gemensam kvartersmark).

Kommentar:

Radgaragen (9 st) innehåller totalt 60 bilplatser. I anslutning till garagelängorna finns bl a soputrymmen och fastighetsförråd.

Parkeringsområdena, inklusive de två anslutningarna (inom kvartersmark) till Ålegårdsgatan, finns närmare redovisade på situationsplanen, aktbil E5.

Transformatorstationen med tillhörande område (se under avd A ovan) inom Taggtickan 1 omfattas inte av gemensamhetsanläggningen.

c) Kvarterslekplatser, kör- och gångytor samt planteringar och övriga gemensamma ytor inom Taggtickan 1.

Kommentar:

Omfattning, utrustning och anordningar framgår dels av situationsplanen, aktbil E5, och dels av den till projektet hörande överbyggnadsplanen (ritningarna M 10:11-14) samt vegetations- och utrustningsplanen (ritningarna M 10:31-34).

d) Servisledningar för kallvatten och spillvatten inom såväl gemensam mark (Taggtickan 1) som inom deltagande fastigheter (Taggtickan 2-61) i den omfattning som schematiskt angivits med grön färg på va-planen, aktbil E6-E9.

De till gemensamhetsanläggningen hörande kallvattenledningarna omfattar sträckningarna från förbindelsepunkt fram till vattenmätare i varje deltagande fastighet. Till gemensamhetsanläggningen hör även förekommande skyddsror omkring vattenledningar under husen.

De till gemensamhetsanläggningen hörande spillvattenledningarna omfattar sträckningarna från förbindelsepunkt fram till bottenplattans vertikala avgränsning ifråga om de friliggande husen respektive fram till den bortre spolbrunnen (B6) ifråga om radhusen.

På dessa sträckor befintliga tillsyns- och spolbrunnar o d ingår i gemensamhetsanläggningen.

Kommentar:

Vissa huvudledningar inom kv Taggtickan tillhör kommunens allmänna ledningsnät. Dessa ledningar, som underhålls av kommunen, är belägna inom det på kartan aktbil E4 gråtonade området.

Förbindelsepunkterna - d v s avgränsningen mellan kommunens ledningar och de gemensamma ledningarna - utgörs i flertalet fall av ledningarnas skärning med tomtgräns, i övriga fall - exempelvis vid kvartergården - av urtag från resp anslutningen till kommunens längsgående ledning. Förbindelsepunkterna är schematiskt förtydligade med röda tvärstreck på va-planen, aktbil E6-E9.

Kallvattenledningarna är, enligt ovan preciserad avgränsning, enskilda innanför vattenmätarna inom samtliga hustyper.

Spillvattenledningarna är enskilda under och inom de friliggande husen. Inom radhusfastigheterna är spillvattenledningarna enskilda ner till de längsgående gemensamma ledningarna under varje radhuslänga.

Samtliga deltagande fastigheter är försedda med separata vattenmätare. Varje fastighetsägare är brukare och betalar sin va-avgift direkt till kommunen. Gemensamhetsanläggningens ändamål enligt anläggningsbeslutet förhindrar dock inte att den blivande samsällighetsföreningen - om så befinns förmånligt - efter avtal med kommunen ingår som brukare istället för de enskilda fastighetsägarna.

e) Regnvatten- och dräneringsledningar inom såväl gemensam mark som inom deltagande fastigheter fram till de på va-planen, aktbil E6-E9, med röda tvärstreck redovisade förbindelsepunkterna. I dessa gemensamma ledningar ingår även regnvattenbrunnar (B2), infiltrationsbrunnar (B3-4) och dräneringsbrunnar (B5).

Kommentar:

Som förut nämnts ingår bl a vissa regnvattenledningar i kommunens allmänna ledningsnät. Dessa ledningar är belägna inom gråtonat område på aktbil E4.

Samtliga av exploatören utförda regnvatten- och dräneringsledningar inom Taggtickan 1-61 skall, i den mån de inte tillhör kommunen, ingå i gemensamhetsanläggningen.

Dessa gemensamma regnvatten- och dräneringsledningar är schematiskt redovisade med grön kantfärg på aktbil E6-E9. I de fall vissa justeringar av det gemensamma ledningsnätet verkställts i samband med utbyggnaden, skall självfallet ledningarnas verkliga läge och omfattning gälla. Detta förväntas senare framgå av de relationsritningar som, enligt exploateringsavtalet aktbil B punkt B6, skall upprättas av exploatören.

För förbindelsepunkterna har närmare redogjorts ovan under d).

I gemensamhetsanläggningen ingår inte de på de enskilda husen förekommande hängrännorna och stuprören.

f) Elkablar och elutrustning i anslutning till kvartersgård och garagelängor

Kommentar:

I gemensamhetsanläggningen ingår elkablar inom och mellan kvartersgård och garagelängor i den mån dessa kablar inte tillhör kommunen. All elutrustning inom byggnaderna i form av ledningar, eluttag, strömbrytare, armatur o d tillhör gemensamhetsanläggningen.

g) Ytterbelysning inom kvarteret, omfattande stolpbelysning med tillhörande kablar o d.

Kommentar:

Stolpbelysningen förekommer i anslutning till kvartersvägar och lekplatser. I den mån stolpar med tillhörande kablar - för att öka framkomligheten på kvartersvägarna - placerats inom deltagande fastigheters gränser, tryggas bibehållandet genom beslut om utrymme för gemensamhetsanläggningen (i anläggningsbeslutet).

h) Centralantennanläggning för radio och TV med antenner, mast, förstärkare, kablar o d fram till och med uttag inom varje hus.

Kommentar:

Antennmast och undercentral är f n placerade i anslutning till radgaragen.

i) Kantsten inom deltagande fastigheter i anslutning till kvartersvägarna.

Kommentar:

För att inte reducera kvartersvägarnas bredd har kantsten (kantstöd) i vissa fall placerats omedelbart innanför deltagande fastigheters gränser. Ifrågavarande kantsten är nödvändig för regnvattenavrinningen och skall därför ingå i gemensamhetsanläggningen.

Att även kantstenen inom Taggtickan 1 omfattas av gemensamhetsanläggningen framgår redan av punkt c ovan.

C. Andelstal i gemensamhetsanläggningen

I samband med anläggningsförrättningen skall fastställas andelstal för kostnadernas fördelning i vad avser anläggningens utförande och drift.

I föreliggande fall har exploatören i realiteten redan svarat för utförande kostnaderna. Anledning av åsätta de deltagande fastigheterna olika andelstal synes inte föreligga.

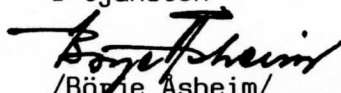
Av anläggningsbeslutet kommer att framgå dels att blivande samfällighetsföreningen har rätt att träffa debiteringsavtal med kommunen i fråga om vattenförbrukningen och dels att avgifterna i dylikt fall skall täckas genom avgifter i proportion till avläst förbrukning.

Övriga driftskostnader för gemensamhetsanläggningen tas ut enligt andelstal.

D. Förrättningens sakrättsliga verkan

Gemensamhetsanläggningen och rätten till utrymmen blir - sedan anläggningsbeslutet vunnit laga kraft - samfälld (gemensam) för de i anläggningen deltagande fastigheterna. Andelen i den inrättade anläggningen och servitutsrätten till utrymme blir fast knuten till de deltagande fastigheterna och är således oberoende av växlingar i äganderätten.

I tjänsten


/Borge Asheim/
Förrättningslantmätare

1984-10-30

Tillägg till beskrivningen

I beskrivningen ovan hänvisas till "gråtonat" servitutsområde omkring kommunens va-ledningar. Av kopieringstekniska skäl har ifrågavarande område istället förtydligats med gul färg på aktbil E4.

De servitutsområden inom kv Taggtickan, som omfattas av de i kommunen enligt exploateringsavtal aktbil B punkt A4 förbehållna rättigheterna, finns redovisade på särskild karta, aktbil B1. Rättigheterna har 1984-01-04, nr 98, inskrivits i Taggtickan 1-62 men belastar i realiteten endast Taggtickan 1 och 43.

I tjänsten


/Borge Asheim/
Förrättningslantmätare