

Energikompetens En rapport från Svensk Energi

Tredimensionell fastighetsbildning

3D fastigheter



Tredimensionell fastighetsbildning

3D fastigheter

2012-05-31

1 Tredimensionell fastighetsbildning

Tredimensionell fastighetsbildning syftar till att skapa förutsättningar för en praktisk och funktionell fastighetsförvaltning, av större kapitalkrävande anläggningar med flera verksamhetsutövare, då olika delar av anläggningen används för skilda ändamål som exempelvis affärslokaler, kontor och bostäder. Vidare skapas förutsättningar för ökat bostads- och annat byggande i tätorterna, där det råder brist på tomtmark, genom tillbyggnader ovanpå befintliga byggnader.

3D-fastighet bildas när olika ägare till de lokaler som nyproduceras eller omändras i huskroppen får olika ägare. 3D-fastighet klargör ägande- och rättighetsbilden mellan olika aktörer inom huskroppen.

Fastigheter kan avgränsas i höjd- och djupled så att anläggningar eller våningsplan inom samma huskropp kan ha olika ägare. En 3D-fastighet uppstår när huskroppen "styckas upp" så att till exempel butikerna förläggs i markplanet. Ett annat sätt uppstår om de olika lokalerna i huskroppen "förläggs på bredden".

Behovet av att utföra en 3D-fastighet kan uppstå till exempel vid ombildning till bostadsrättsförening som även innehåller kommersiella lokaler. Man vill således renodla fastighetsanvändningen.

Lantmäteriet är den myndighet som bildar 3D-fastigheter. Ta kontakt med Lantmäteriet för att diskutera hur ditt ärende kan lösas på bästa sätt. Av deras generella bestämmelser framgår till exempel att de fastigheter som ny- eller ombildas ska vara lämpliga för sitt ändamål. Lantmätaren har ansvaret för beslutsunderlaget och därmed för att frågor om rättigheter m.m. löses. Fastighetsbildning måste överensstämma med gällande planer och bestämmelser. Viktiga frågor i detta sammanhang som måste lösas är serviskablarnas förläggning in i huskroppen samt serviscentralernas placering. Olika lösningar som kan användas vid ny- respektive ombildning till 3D-fastighet framgår av skisserna i detta dokument.

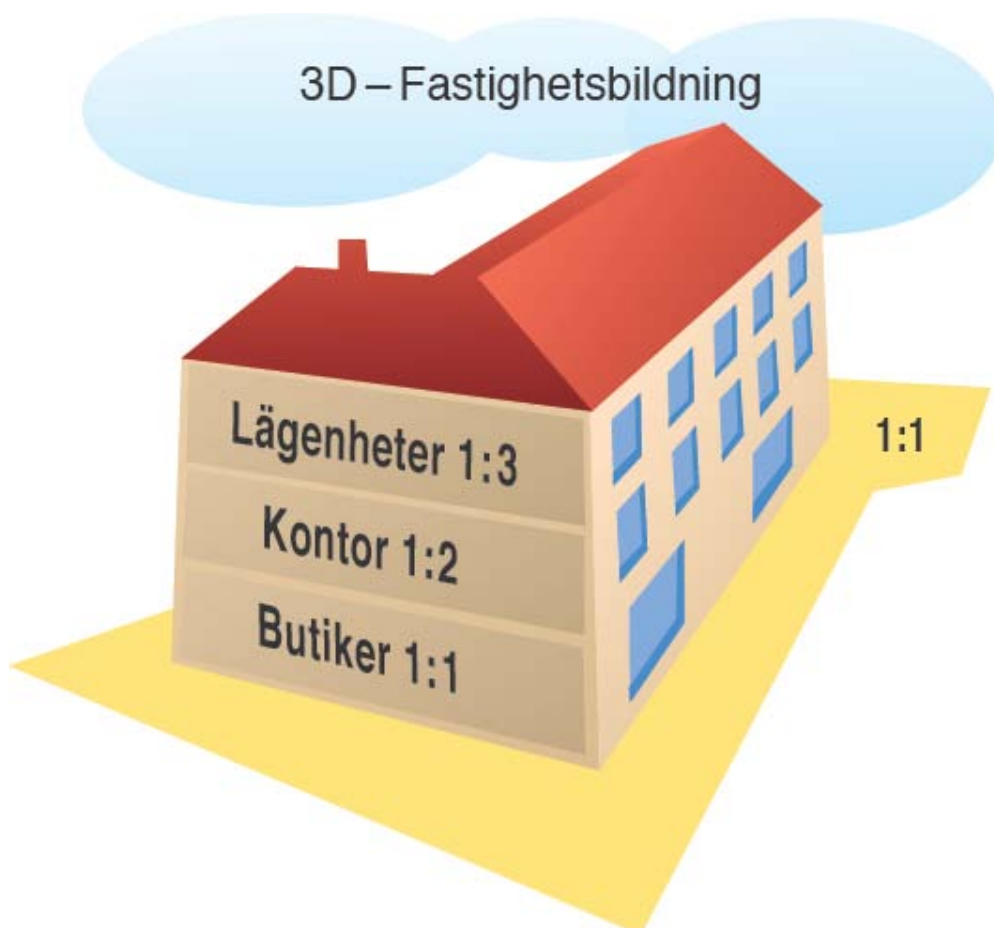
www.lantmateriet.se

Ta kontakt med elnätsföretaget i ett tidigt skede.

I en 3D-fastighet ska finnas en gemensamhetsanläggning samt servitut för de huvudledningar som finns i huskroppen. Myndigheten Lantmäteriets uppgift i 3D-fastighets elanläggning är just att se till att en samfällighetsförening bildas och att servitut för det utrymme som behövs för huskroppens huvudledningar upprättas.

Av ellagstiftningen framgår att innehavaren av en elanläggning har skyldighet att se till att elanläggningen är rätt utförd och underhålls på rätt sätt.

Skriften Tredimensionell fastighetsbildning förutsätter att läsaren har kunskap gällande anslutning av kundanläggning samt har tillgång till AMI-handboken.



Figur 1, 3D fastighetsbildning

Servisen ska placeras i ett gemensamt utrymme både vid nyproduktion och vid omändring av befintlig byggnad. I det senare fallet finns redan servicentralen i byggnaden och blir vid 3D-fastighet byggnadens gemensamma central. En gemensamhetsanläggning ska bildas vid en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningen ska förvaltas av en samfällighetsförening. Samfällighetsföreningens viktigaste frågor rör kontakterna med elnätsföretaget respektive fastighetsägare gällande drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen ska lantmäteriet skapa ett utrymmesservitut för servisledning samt fastigheternas servicentraller och huvudledningar.

1.1 Att bilda en gemensamhetsanläggning

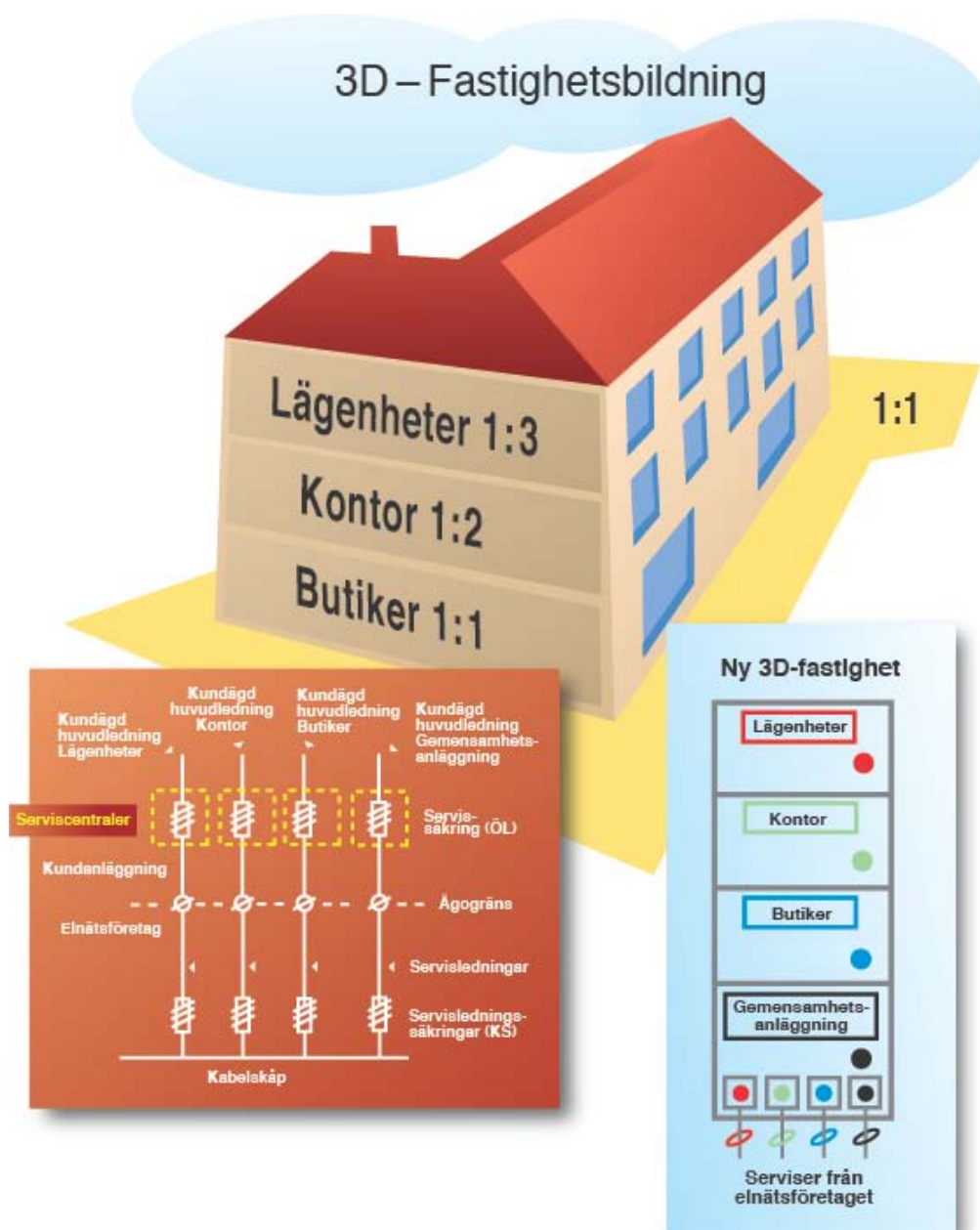
Av lantmäteriets information framgår att en gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning. Då bestäms regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnader för anläggningen. Det blir tydligt vad som ska skötas och hur det ska göras – det främjar grannsämjan.

En av fördelarna med gemensamhetsanläggning är att det är fastigheterna som är anslutna till den och inte ägarna personligen. Det innebär

- att det som beslutas i lantmäteriförrättningen även gäller för framtida ägare,
- att fastighetens rätt till anläggningen är säkrad för framtiden,
- att det finns en ekonomisk trygghet för anläggningens framtida drift och underhåll

2 Nyproduktion av 3D-fastighet

Figur 2 visar uppbyggnaden av elförsörjningen i en ny byggnad som uppförs som en 3D-fastighet. Respektive fastighet har sin egen serviscentral placerad i ett för fastigheterna gemensamt utrymme i byggnaden. Gemensamhetsutrymmet ska vara beläget i anslutning till yttervägg inom botten eller källarplan. Serviscentralernas placering bestäms av elnätsföretaget efter samråd med beställaren. Det gemensamma utrymmet ska förvaltas av en samfällighetsförening. De huvudledningar som försörjer respektive fastighet i 3D-fastigheten ska vid bildandet av gemensamhetsutrymmet säkras genom servitut. Uppbyggnaden av byggnadens elförsörjning medför att varje fastighet har sin egen servis och därmed kan respektive fastighetsägare få tillgång till den kapacitet som servisledningen medger. Försörjningssystemets uppbyggnad medför även att fastighetsägarna inte blir beroende av varandra vid en utökning.

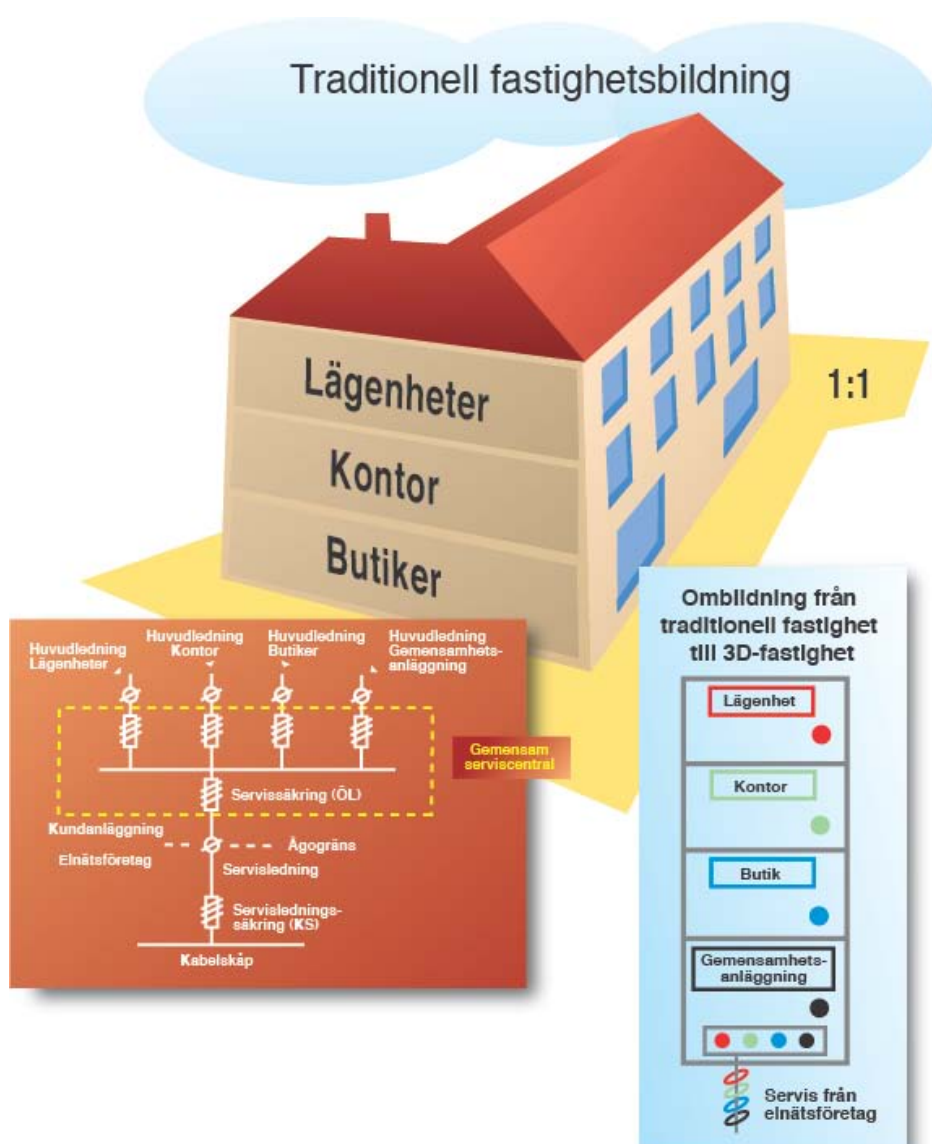


Figur 2, Schema över ledningsdragning vid nyproduktion av 3D-fastighetsbildning, bilden till höger visar en skiss där att alla fastigheter får en egen matning.

3 Ombildning till 3D-fastighet

Vid ombildning från traditionell fastighetsbildning till 3D-fastighet används i regel en inkommande servis – den befintliga servisen. Det är Lantmäteriets uppgift att besluta om nödvändiga rättigheter för att 3D-fastigheterna ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Det innebär att en gemensamhetsanläggning bör inrättas av de gemensamma delarna av kundanläggningen och att servitut bildas för de enskilda huvudledningarna till den del de går utanför den egna fastigheten. Andelstalen för utförande i gemensamhetsanläggningen bör motsvara den effekt och kapacitet som kan tas ut av varje fastighet i huskroppen.

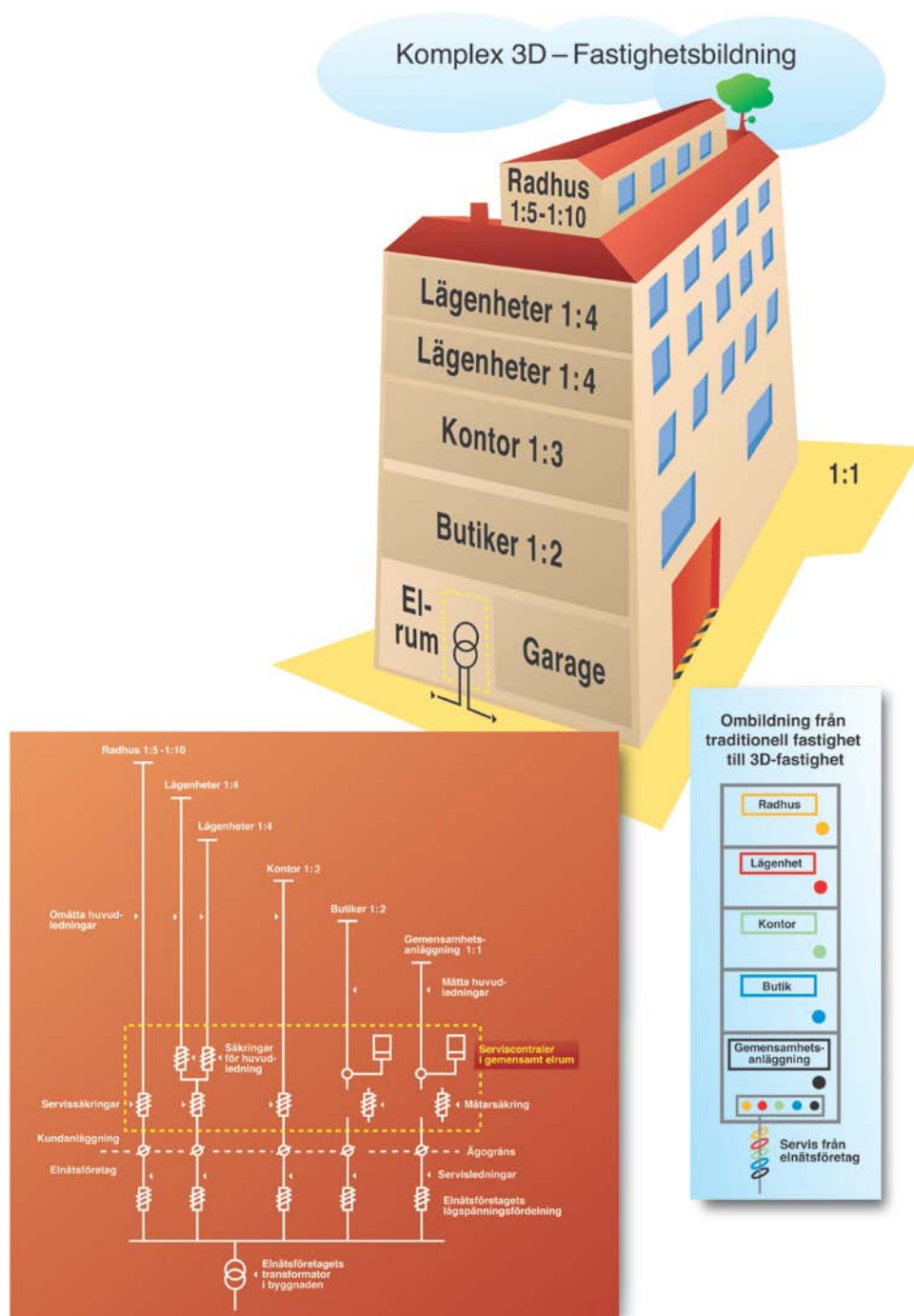
För att förändra den effekt och kapacitet som varje fastighet tidigare har tilldelats bör Samhällighetsföreningen upprätta avtal om fördelningen av kapacitet och innehav, om hjälp behövs så kan lantmäteriet hjälpa till.



Figur 3, Schema över ledningsdragning för traditionell fastighetsbildning, bilden till höger visar att det enbart är en inkommande servis och att den sedan fördelas upp mellan de olika våningarna.

4 3D-fastigheter av mer omfattande karaktär med stort effektbehov

3D-fastigheter med stort effektbehov uppstår främst då ny bebyggelse, till exempel radhus, byggs på befintlig huskropp. För att få tillräckligt med effekt för den förändrade byggnadens behov kan man behöva ett utrymme i huskroppen för att placera en transformator med tillhörande utrustning. Detta utrymme kommer då att förvaltas av huskroppens samfällighetsförening.

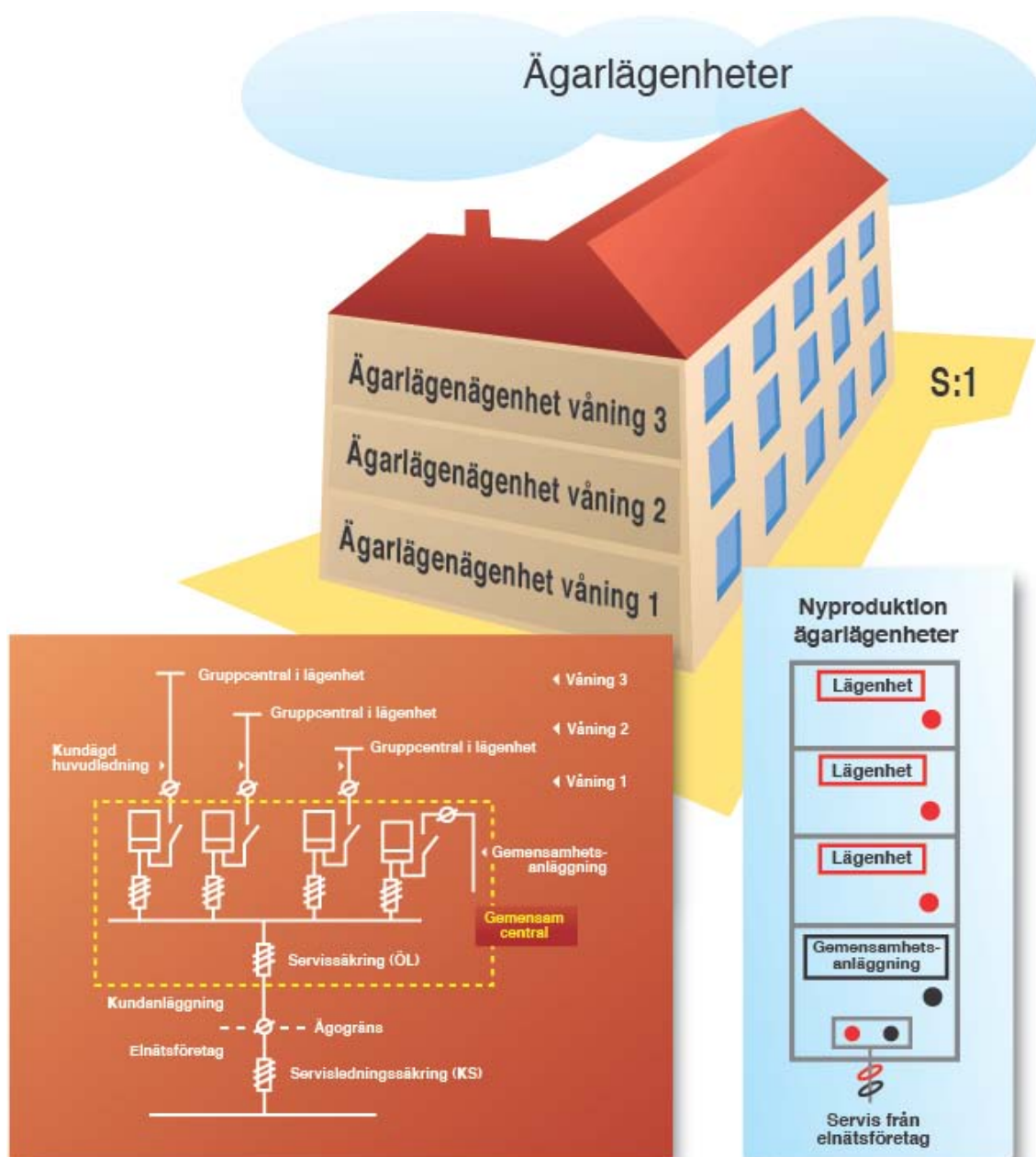


Figur 4, Schema över ledningsdragning vid komplex 3D-fastighetsbildning, , bilden till höger visar att det enbart är en inkommande servis och att den sedan fördelas upp mellan de olika våningarna.

5 Ägarlägenheter

Ägarlägenheter bildas antingen vid nyproduktion eller vid ombildning av befintlig huskropp. I en huskropp som enbart innehåller ägarlägenheter räknar man normalt med att effektbehovet är lika för varje ägarlägenhet. Därför har huskroppen normalt enbart en inkommande serviskabel som försörjer samtliga ägarlägenheter och gemensamhetsutrymmen i byggnaden. Från elrummet förläggs huvudledningarna genom byggnaden till respektive ägarlägenhet. Elrummet och det utrymme som används för att förlägga byggnadens huvudledningar ska förvaltas av samfällighetsföreningen.

Vad som är ägarlägenhet framgår av svensk lagstiftning.



Figur 5, Ägarlägenheter, bilden till höger visar att det enbart är en inkommande servis och att den sedan fördelas upp mellan de olika våningarna.

