

Bilda 3D-fastigheter snabbare och enklare

Svefa whitepaper



SVEFA

Så gör du för att för att korta tiden
att bilda tredimensionella fastigheter.
Tre tips för en bättre och smidigare process.

Så gör du för att snabbare och enklare bilda 3D-fastigheter

Att bilda tredimensionella fastigheter kan ta lång tid då Lantmäterimyndigheten ställer höga krav på redovisning och att underlagen, särskilt i nybyggnadsprojekt, är detaljerade. Det är ditt ansvar som fastighetsägare att ta fram de underlag som myndigheten efterfrågar. Ju bättre underlag du tar fram desto snabbare kommer myndigheternas handläggning att gå. Svefa har omfattande erfarenhet från mängder av 3D-fastighetsprojekt som involverar aktörer från både den privata och offentliga sektorn.

Vi har tagit fram några råd och tips som du bör tänka på för att 3D-fastighetsbildningsprocessen ska bli så smidig som möjligt. Den här informationen bör ditt underlag innehålla och redovisa:

Fastighetsgränser

3D-fastigheten ska avgränsas uppåt, nedåt och åt sidorna. Beskriv gränsen i text, i relation till byggnadens konstruktion, till exempel "övre gräns går mitt i mellanbjälklag mellan plan 1 och 2" och komplettera med plan- och sektionsritningar där gränserna illustreras.

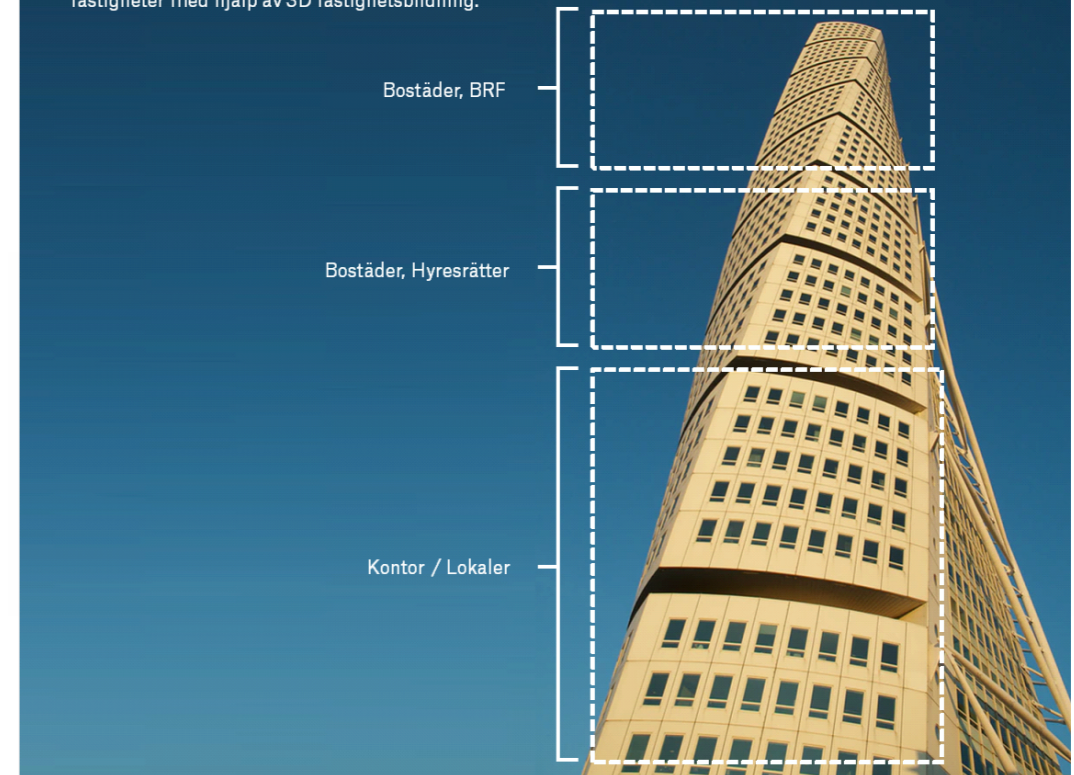
Servitut

Har 3D-fastigheten ett behov som bara kan tillgodoses inom stamfastigheten? Det kan vara till exempel ett ventilationsrör eller en balkong som kragar ut över en innergård. Då behövs det ett servitut. Beskriv de servitut som behövs genom att ange ändamål (till exempel "passage"), och servitutsformulering ("rätt till passage för nödutrymning från källarplan till gatuplan via trapphus A. Servitutet redovisas med blå färg i ritning, bilaga 1"). Ange även förmånsfastighet och belastad fastighet.

Att tänka på:

- Vad säger detaljplanen? Det måste finnas en användnings-bestämmelse som motsvarar det ändamål som 3D-fastigheten ska bildas för. T.ex. måste det finnas en bestämmelse "P" i detaljplanen för att det ska vara möjligt att bilda en 3D-fastighet för garage.
- Separera mera. Om det är fråga om ett nybyggnadsprojekt så är det ofta en god idé att ha 3D-bildningen i tankarna redan på projekteringsstadiet. Det är ofta lämpligt att 3D-fastigheten får egna anslutningar för el, vatten, avlopp och liknande.
- Räkna med handläggningstiden. Beroende på vilken kommun fastigheten ligger i kan handläggningstiderna hos lantmäterimyndigheten variera. Information finns ofta på myndighetens hemsida. I vissa fall kan kötiderna vara upp till ett år, så det är viktigt att ha rätt förutsättningar i tidplanen.
- Hur långt har projektet kommit? Det är bra att redan i tidiga skeden ta hänsyn till den kommande 3D-bildningen, men för att fastighetsbildningen ska kunna slutföras krävs oftast att bygghandling eller motsvarande.

Exempel på hur en fastighet kan delas upp i flera fastigheter med hjälp av 3D fastighetsbildning.



Gemensamhetsanläggningar

Har 3D-fastigheten och stamfastigheten ett gemensamt behov av en anläggning, till exempel ett fibernät, ett förråd eller en hiss? Då behövs en gemensamhetsanläggning (GA). Beskriv GA:n genom att ange ändamål ("vattenledning"), och omfattning ("vattenledning från anslutning mot allmänt ledningsnät i storgatan fram till och med förgrening mot enskild ledning. I gemensamhetsanläggningen ingår avstängningsventiler på enskilda ledningar. Vattenledningen redovisas med grön färg och GA:A i ritning, bilaga 2"). Ange även vilka fastigheter som deltar i GA:n, deras andelstal för utförande och drift, och inom vilken tid GA:n ska vara utförd.

Bakgrund

Du bör också bifoga en kort text som beskriver varför du har valt olika lösningar. Därigenom underlättar du för lantmätaren att kunna sätta sig in i din ansökan och förstå bakgrunden till de val du gjort. Det spar tid i handläggningsprocessen.

Tre tips till en bättre och smidigare 3D-process:

1. Ta fram ett underlag som beskriver både nya gränser och rättigheter på ett tydligt sätt. Ju bättre och mer underlaget är desto mindre tid behöver lantmätaren lägga ned, vilket ger både kortare handläggningstid och lägre förrättningskostnad.
2. Utse en person som ansvarar för all löpande kontakt med lantmätaren. Det blir enklare för både dem och er.
3. Gör ett bra förarbete. Om 3D-frågorna finns med tidigt minskar risken för problem senare.

Kontaktuppgifter

Stockholm

Huvudkontor
Mäster Samuelsgatan 60
Box 3316
103 66 Stockholm
Tel: 010-603 86 00

Falun

Pelle Bergs Backe 3
791 50 Falun

Gävle

Hamiltongatan 3
802 66 Gävle

Göteborg

Ullevigatan 19
411 40 Göteborg

Härnösand

Brunnshusgatan 6
871 31 Härnösand

Jönköping

Södra Strandgatan 3
553 20 Jönköping

Karlstad

Våxnäsgatan 3, 2 tr
653 40 Karlstad

Kungsbacka

Norra Torggatan 1
434 30 Kungsbacka

Luleå

Box 11034
976 27 Luleå

Malmö

Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

Mora

Strandgatan 8
792 30 Mora

Norrköping

Skolgatan 1B
602 25 Norrköping

Sundsvall

Sjögatan 23
852 34 Sundsvall

Umeå

Renmarkstorget 10
903 26 Umeå

Vänernborg

Sundsgatan 16
462 33 Vänernborg

Växjö

Videum Science Park
Framtidsvägen 10, 1 tr
351 96 Växjö

Örebro

Vasastrand 11
Box 493
701 49 Örebro

Östersund

Postgränd 8A
831 30 Östersund

E-mail: info@svefa.se

Växel: 010-603 86 00

Webbplats: www.svefa.se



Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom värdering & analys, fastighetsinformation, samhällsbyggnad & fastighetsutveckling, strategisk & operativ förvaltningsrådgivning samt transaktioner & uthyrning. Tillsammans är vi över 200 medarbetare fördelade på 18 kontor i landet och omsätter årligen mer än 300 MSEK. Bland våra uppdragsgivare finns allt från stora fastighets- och energibolag, investerare, byggbolag, banker, myndigheter och kommuner till mindre lokala fastighetsaktörer som alla uppskattar vår kombination av fastighetskompetens och affärsintelligens.