



När bör jag som medlem kontakta samfällighetens Styrelse vid byggnation, och vilka regler och möjligheter gäller inom samfälligheten?

Så länge du är inom din egen tomt så har du samma rättigheter och skyldigheter som vilken fastighetsägare som helst. Plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen reglerar vilka åtgärder som du behöver söka bygglov för. Vissa åtgärder är inte bygglovspliktiga men däremot anmälningspliktiga. Det är kommunen som ger bygglov och tillstånd för olika typer av byggnationer. För information se <http://www.huddinge.se/sv/bygga-bo-och-miljo/bygglov/bygglovprocessen/>

I många fall krävs dock så kallat grannmedgivande även när du vill göra saker på din tomt. För din egen skull är det bäst om detta finns skriftligen. Likaså har i många fall grannar rätt att få yttra sig över dina planer.

Grannar är dels dina närmaste fastighetsgrannar, men även Samfälligheten kan vara en granne om du t.ex. vill "inkräkta" mot angränsande samfällighetsmark.

När samfälligheten agerar "**granne**" skall du alltid ta kontakt med samfällighetens Styrelse.

- Vid bygglovsansökan
- Om du önskar att bygga närmare tomtgränsen än 4,5 meter
- Om du avser att ansöka om undantag från detaljplanens bestämmelser
- Om du önskar fälla träd på samfällighetens mark, eller överhuvudtaget på något sätt inkräkta på samfällighetens mark utöver vad som tillåts av allemansrätten

Dessutom får de ingående delarna i anläggningsbeslutet ej påverkas – t.ex.

- Rensbrunnar måste vara tillgängliga för föreningen.
- Förstärkare m m till föreningens kabelnät måste var tillgängliga - får inte byggas in.
- Avlopp, vattenledningar, stuprör, elnät, värmeledningar, kulvertar får ej påverkas.
- Byggmaterial får inte läggas på de gemensamma ytorna mer än tillfälligt.
- Om byggnation påverkar åtkomlighet får fastighetsägaren tåla och bekosta eventuell revning eller friläggning vid behov av reparation.

Om du är osäker på vilka regler som gäller, eller vilka rättigheter/skyldigheter du har gentemot samfälligheten. Tänk på att det alltid är bättre att ta kontakt en gång för mycket än en gång för lite!

När Styrelsen behandlar förfrågningar har den att väga det enskilda intresset mot det gemensamma intresse som alla delägare kan ha. Det gemensamma intresset består oftast av en vilja att ha "ordning och reda" och "snyggt och välordnat" inom hela samfälligheten.

Det är också viktigt att samfällighetens kostnader hålls så låga som möjligt. Alla kostnader bärs ju av medlemmarna genom avgifter. På ett mer övergripande plan måste Styrelsen



också sörja för att rimlig "rättvisa" respekteras när gemensamma intressen vägs mot enskilda. En enskild medlem får inte tillförsäkras orimliga fördelar på det gemensamma bekostnad, men å andra sidan får heller inte ett gemensamt intresse tillgodoses på orimlig bekostnad av ett enskilt intresse. Ofta utgör dessa avvägningar inget problem, men ibland uppstår situationer där en finstämd avvägning måste göras. Så långt som möjligt försöker Styrelsen stödja beslut på fastlagda principer eller riktlinjer.

Styrelsens grundläggande inställning vid behandling av enskilda förfrågningar skall vara att dessa behandlas i en positiv anda, med inriktningen att förfrågan/ problemet skall lösas på ett praktiskt och bra sätt, utan att andra olägenheter uppstår.

Nytänkande och anpassning till teknik- och samhällsutveckling skall bejakas utan att traditionella eller nostalgiska värden påverkas mer än nödvändigt.

Större frågor eller idéer som avser omfattande förändringar hänskjuts alltid till nästkommande Årsstämma.