



Vad förvaltar föreningen – vad betalar vi tillsammans ?

Kritklippans samfällighetsförening liksom andra samfällighetsföreningar styrs av i huvudsak två lagar:

- 1. Lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150)**
- 2. Anläggningslagen (SFS 1973:1149)**

I huvudsak talar dessa lagar om hur en samfällighetsförening bildas samt hur den sedermera skall drivas.

- Några viktiga lydelse ur den förstnämnda lagen (SFS 1973:1150) är följande:
 - Samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats.
 - Samfällighetsförening får ej driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten skall tillgodose.
 - Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall även beaktas i skälighets omfattning.
 - En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen.

Utöver dessa två lagar finns två viktiga dokument som styr arbetet och förvaltningen för vår förening och dessa är:

- 1. Föreningens stadgar 1999-12-09**
- 2. Anläggningsbeslut (Fastighetsreglering och anläggningsförättning berörande Klippan 22-66) Dnr ABk2 64/99**

Bägge dessa dokument finns registrerade och arkiverade hos Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun.

Stadgarna styr i huvudsak detaljer kring hur föreningen skall fungera:

- Antal styrelseledamöter, antal styrelsemöten
- Årsstämma – när hur och var skall den hållas
- Beslutsförhet
- Räkenskapsperiod
- Ekonomiska aspekter ex hur mycket som skall avsättas till förnyelsefond årligen

Anläggningsbeslutet beskriver i detalj vad vi i föreningen äger tillsammans som gemensamhetsanläggning (Klippan ga:1) och därmed vad föreningen gemensamt ska förvalta. Således är det anläggningsbeslutet som avgör vad vi ska bekosta gemensamt som "delägare" i föreningen respektive vad som faller på respektive fastighetsägare att förvalta såsom sin egen egendom.



Vad äger och förvaltar vi gemensamt – vad betalas med samfällighetsavgiften ?

Utifrån anläggningsbeslutet framgår följande:

- Fjärrvärmeanläggning bestående av undercentral med tillhörande utrustning och primärledningar, sekundärledningar för uppvärmning samt ledningar för tappvarmvatten (enl ritningar med Dnr ABk2 64/99 aktbilagor C-H).
 - o Anläggningen är gemensam från fjärrvärmeverkets avstängningsventiler på primärledningarna till de enskilda radhusens ledningsanslutningar till de gemensamma stamledningarna belägna i kulvert under radhuslängorna A, B, C och F respektive i källarvåning till radhuslängor D och E. Avstängningsventilerna ingår i gemensamhetsanläggningen.
 - o Ledningarna för tappvarmvatten är gemensamma fram till avstängningsventil för respektive radhus och ventilen ingår i gemensamhetsanläggningen.
- Distributions- och uppsamlingsledningar med tillhörande brunnar och avstängningsanordningar för vatten, spillvatten och dagvatten vilka är belägna i kulvert (länga A, B, C och F) respektive i källarvåning (länga D och E)
 - o Distributionsledningar för kallvatten är gemensamma från anslutningspunkter till allmänna ledningar i kvartersgräns mot Mellansjövägen fram till avstängningsventiler för respektive radhus respektive anslutning till trädgårdsvattenledning i kulvert under länga A, B, C och F varvid ventilerna ingår i gemensamhetsanläggningen.
 - o Uppsamlingsledningar för spillvatten är gemensamma från anslutningspunkter till de allmänna ledningarna i kvartersgräns mot Mellansjövägen fram till de enskilda fastigheternas inkopplingspunkter på de gemensamma stamledningarna belägna i kulvert under länga A, B, C och F respektive i källarvåning till radhuslängor D och E.
 - o Uppsamlingsledningar för dagvatten är gemensamma från och med dagvattenbrunnarna och stuprörsanslutningarna fram till anslutningarna till dem allmänna ledningarna i kvartersgräns mot Mellansjövägen.
- Byggnad innehållande fjärrvärmeanläggning, tvättstuga med maskinutrustning, torkanordningar samt övriga lokaler för gemensamt användande.
- Fem byggnader innehållande tillsammans dels 45 garage varav de 44 radhusen Klippan 22-65 disponerar ett vardera och ett utgör förråd för gemensamhetsanläggningen, dels fyra soprum med anordningar för sopinsamling för gemensamt bruk
- Kör- och gångvägar, parkeringsplatser, ytterbelysning med tillhörande stolpar och ledningar, lekplatser med tillhörande utrustning samt övriga friytor, allt beläget inom Klippan 66.
- Radhusens hängrännor och stuprör samt på radhusens tak befintliga fasta stegar och gångbryggor till husens ventilationsskorstenar.
- Kabeltvanläggning
 - o Anläggningen är gemensam fram till och med vägguttagen i de deltagande fastigheternas byggnader
- Avgifter för vatten
- Avgifter för fjärrvärme
- Avgifter för sophämtning
- Avgifter för kabeltv
- Avgifter för snöröjning.



Via beslut på stämmor och styrelsemöten har följande praxis gällande reparationer och underhåll antagits.

De reparationer, som föreningen har att utföra och bekosta, skall kunna hänföras till sedvanligt underhåll; skador som orsakats på annat sätt än genom normal förslitning, ansvarar föreningen däremot ej för. Det åvilar ej heller föreningen att utföra och bekosta andra utvändiga reparationer än sådana, som av olika skäl bör utföras gemensamt för ett eller flera husblock.

Något ansvar i fråga om utrustning, som en eller flera medlemmar anskaffat utöver fastigheternas normala, åvilar ej föreningen. Däremot omfattar föreningens ansvar sådan utrustning, som i samband med byggnationen eller efter beslut av föreningen anbragts inom viss medlems fastighet och som betjänar föreningens och/eller andra medlemmars fastigheter.

Därest medlem t ex genom målningsarbeten, planteringar eller anordningar på byggnaderna försvårar föreningens reparation av hans fastighet, har medlem att bära de merkostnader, som härigenom förorsakats.

Av ovanstående riktlinjer följer bl. a:

Föreningen svarar för gångplank, takstegar, hängrännor och stuprör samt av den gemensamma utrustningen, t ex telefonslitsar och kulvertnedgångar med härtill hörande betäckning.

Föreningen svarar, efter beslut i varje enskilt fall, för färg till utvändig målning, **dock ej** av entrédörrblad och teaklister.

Föreningen svarar däremot **ej** för underhåll av yttertak, ytterväggar underhåll av tegelväggar, grundmurar, utvändig belysningsanordning, betongplattor och kantsten, trädgårdsanläggningar inklusive häckar ej heller för annat underhåll av målade ytor än färg för målning.

reparation vid skada som kunnat undvikas med sedvanligt underhåll ex stuprännor som skadas av snö och is, skador på garageport som uppkommit vid olycka, yttre åverkan på stuprör etc.

Tidigare åtagande av sotning av imkanaler och köksfläktar och av i vissa fastigheter förekommande eldstäder måste påkallas av resp. husägare och bekostas **ej** av föreningen.

Praktiska tips

Om du ser något av vårt gemensamma som gått sönder – gör en bedömning om du eller någon granne kan åtgärda felet. Givetvis får man ej utföra uppgifter såsom exempelvis elarbeten om man ej är behörig elektriker. Om det däremot behövs några skruvar i en plank så kan man ju på så sätt bidra till att hålla vår samfällighetsavgift nere. Varje beställning av hantverkare belastar vår ekonomi ganska hårt. Om det behövs material för åtgärdandet av skada ta kontakt med någon ur styrelsen för godkännande av inköp. Om det rör sig om större



kostnader måste ett ordinarie styrelsemöte inväntas då enskild styrelsemedlem bara får besluta om en mindre summa. Ju mer vi själva utför arbeten som går att göra själva desto större chans att vi kan hålla nere avgifterna på sikt.

Om det rör sig om en större reparation/elarbete/VVS etc ta kontakt med styrelsen. Ta gärna själv reda på lämplig hantverkare och gärna ett kostnadsförslag vad åtgärden skulle kosta och vidarebefordra detta till styrelsen.