



Akalladalens Samfällighetsförening
Box 6055
164 06 Kista
www.akalladalen.nu

Gränsdragning mellan samfällighetens ansvar och individuellt ansvar

Inom samfälligheter finns ett antal gemensamma anläggningar, där samfälligheten har ansvar och rättigheter att disponera, förändra och utveckla anläggningarna.

I lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150) anges de generella regler som gäller för samfällighetsföreningar. Enligt lagen är samfällighetens ändamål att förvalta den samfällighet för vilken den bildats.

Styrelsen för Akalladalens Samfällighetsförening (ASF) följer givetvis denna lagstiftning och att så sker kontrolleras dels via de interna revisorerna och dels genom årsberättelser, budget mm som delges samtliga medlemmar och som presenteras på föreningsstämman i mars varje år.

Medlemskap i samfälligheten är obligatoriskt för ägare av fastigheterna inom samfällighetens område (kv Torneå och Tavastehus). Juridiskt har samfälligheten en mycket stark ställning då samfällighetens fordringar på sina medlemmar har företräde framför de flesta andra fordringsägare.

Inom ASF räknas följande tillhöra samfälligheten

- gemensamma garagebyggnader
- undercentral för fjärrvärme, vatten och el
- gång- och transportvägar (ej gator) och lekplatser inom området
- gemensamma markytor i anslutning till transportvägar och garage
- vissa markytor vid undercentral (vissa ytor framför UC avser en kommunal tomt)
- nodcentral för gemensamt bredbandsnät
- infrastrukturen för värme, varm- och kallvatten och avloppsledningar
- koaxialnät för kabel-TV- och fibernät för bredband

Vissa generella delar av mark och infrastruktur tillhör varken samfälligheten eller den enskilde fastighetsägaren

- telefoninätet tillhör Telia
- anslutningar för varm- och kallvatten till UC tillhör Fortum/Kommunen
- fibernät från nodrum till AHNs centrala nod tillhör AHN
- "Slingerbulten" med trappor och belysning tillhör kommunen, men belysning underhålls av samfälligheten

Under senare tid har styrelsen fått anledning att klarlägga var gränserna för samfällighetens ansvar och den enskilde fastighetsägarens ansvar. Detta gäller främst infrastrukturen för

vatten, värme, el, avlopp samt kablage med koaxialkabel för TV och fiber för bredbandsanslutning.

Följande gäller nu

- rörledningar för värme, varmt och kallt vatten har gräns vid ingången i resp fastighets golv eller vägg
- detsamma gäller för avloppsledning
- vattenutkastare i varje hus är den enskildes ansvar
- koaxialkabel för TV har gräns vid det första uttaget i fastigheten, dvs i vardagsrummet
- fibernät för bredband har gräns vid utgångarna ur fiberkontakdosan i vardagsrummet (dvs fiberkonverteringsdosan och kabel är den enskildes ansvar)
- telefoninätet tillhör Telia med gräns vid första teleuttag

Det har under senare tid blivit allt vanligare att enskilda fastighetsägare vill bygga om eller förändra V/A- och värmeinstallationerna i husen. Detta är ganska naturligt då många hus byter ägare och husens installationer är 30 år gamla.

För sådana ombyggnader måste därför ansvarsgränserna nu klart definieras

- omkopplingar inom fastigheten är den enskildes ansvar
- om anslutning till värmesystemet byggs och genom att t ex ett element kopplas bort eller flyttas, måste styrelsen informeras för att ha beredskap för ev luftinsläpp och vattenläckage ur det "slutna" värmesystemet
(Obs! De nya ventiler som monterats under varje hus skall inte röras!)
- om förändringar av anslutningar under/utanför huset skall göras så måste tillstånd inhämtas från styrelsen innan någon åtgärd görs
 - sådan omkoppling under/utanför huset skall dessutom besiktas av samfälligheten på den enskilde husägarens bekostnad
 - om detta orsakar samfälligheten kostnader skall dessa betalas av den enskilde husägaren

Bygga av t ex fristående förråd ("Friggebod"), altan/terrasstak och balkong kräver ofta godkännande av närmaste granne, bl a för att avståndet till tomtgräns oftast är mindre än 4,5 m. Dessutom kan även bygglov krävas vid flera typer av ombyggnader.

Styrelsen
Jan-2006