

Att bo i en samfällighet

Huspärmen

Huspärmen är en informationspärm som medföljer varje fastighet i samfälligheten. I den finns viktiga dokument samlade som rör både samfälligheten och dig som ägare av en fastighet i samfälligheten. Pärmen hör till fastigheten och ska lämnas över till nästa ägare vid försäljning. Huspärmen finns även tillgänglig på samfällighetens hemsida www.sundsborg.se för nerladdning om huspärmen skulle försvinna eller bli förstörd.

Vad är en samfällighet?

Man är som ägare av huset automatiskt med i samfälligheten och man kan ej utträda ur denna, utan är skyldig att följa anläggningsbeslut, stadgar och beslut taget via styrelsen/stämman.

Eftersom samfälligheten består av samtliga husägare kan alla påverka besluten som tas inom styrelsen (stämman). Därför är det viktigt med deltagande på årsstämman och andra sammankallande möten.

Vad har du för ansvar?

Då man som husägare är en del av samfälligheten, har man även ansvar för samfällighetens byggnader och ytor. Samfälligheten är inte någon eller några enskilda personers ansvar, utan ett gemensamt av samtliga boende.

Samfällighetsavgiften är inte att förväxla med hyran i en bostadsrätt eller liknande, där underhåll av gemensamma byggnader, gräsklippning, renhållning mm. ingår.

Om dessa tjänster skulle köpas in skulle samfällighetens avgift höjas avsevärt och komma att likna hyresavgifter som måste betalas.

Då det egna ägandet och samfällighetens områden är så tätt sammanflätade, så är det viktigt att gränsdragningen mellan det egna ägandet och vad man kan göra, ändra och bygga mm. respekteras.

Kortfattat gäller för egna ägandet tak och fasad mot sitt eget boende samt mark till huskroppens slut, med några undantag.

Styrelsens ansvar

Styrelsens viktigaste uppgift är att se till att våra anläggningar hålls i god trim och ansvara för att våra ekonomiska åtaganden sköts på ett tillfredsställande sätt.

I styrelsen uppdrag ingår även:

Att förvalta samfällighetens och föreningens tillgångar.

Att föra redovisning över föreningens räkenskaper.

Att uttaxera avgiften.

Att ingå avtal.

Att föra förteckning över deläggande fastigheter och dessas andelstal.

Att årligen inför ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse över föreningens ekonomi och verksamhet.

Att genomföra stämmans beslut.

Att till föreningens underhålls och förnyelsefond årligen avsätta den av stadgarna bestämda summan.

Att fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter.

Samt att anmäla stadgeändringar och styrelsesammansättning till Lantmäteriet.

Gemensamma ytor

Alla ytor och byggnader utom det egna huset, så som till exempel garage, parkeringar, lekpark, gräsytor mm. hör till samfälligheten. Ansvaret för krypter, stuprör/hängrännor samt kopplingar/rör för sommarvattnet är samfällighetens ansvar och inte den enskilde husägaren. Samfällighetens ansvar skall dock

inte förväxlas med att någon enskild person, styrelse eller liknande skall underhålla detta. Det är du som är samfälligheten.

Man får dock inte förväxla samfällighetens mark i anslutning till huset med sitt eget. Detta medför att man ej heller får stänga av eller spärra dessa ytor, eller på annat sätt ha dessa ytor som privata tomter.

Vad som är egen mark kan man ta reda på hos lantmäteriet om man är osäker.

Då garage, soprum och cykelrum hör till samfälligheten, så skall även reglerna för dessa följas.

Det är allas ansvar att samfällighetens ytor/byggnader underhålls. Om dessa underhålls fortlöpande, så kommer hela området att hålla en bra och angenäm boendestandard, vilket höjer trivseln i området.

Redskap för detta håller samfälligheten med. Alla utlägg/inköp som bensin till gräsklippare, förslitningsmaterial eller ersätta trasiga produkter står samfälligheten för, vilket bekostas av samfällighetsavgiften. Prata dock med ansvarig på gården innan något köps in!

Garage

Till varje fastighet finns en tilldelad garageplats som ska användas endast för fordon som hushållet har. Garagen

får dock inte vara upplagringsplatser eller nyttjas som förråd, utan vara till parkering av fordon.

Det är inte tillåtet att hyra ut garaget. Garagen är samfällighetens gemensamma anläggning. Du kan däremot genom samfällighetens styrelses godkännande och skriftlig överenskommelse låna ut garaget till annan fastighetsägare i samfälligheten.

Vid höst- och vårstädning, sker brandtillsyn i garagen, för att kontrollera framkomlighet i och utanför garagen, för brandförsvaret och räddningstjänst. Då kontrolleras även att inga brandfarliga vätskor och material förvaras i samfällighetens garage.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att se till att brandbesiktning av garagen genomförs och för att protokoll per garage skrivs samt att uppföljning av protokollet sker.

Soprum

Varje boende skall ta ansvar för att inget annat än avsedda sopor kastas där. Det är bland annat matavfall, dammsugarpåsar, blöjor, mjölkpaket och liknande. Detta skall läggas i en knuten soppåse i avsedda kärl. Det skall aldrig kastas löst hushållsavfall, skrymmande förpackningar, elektronik, kläder, lådor, kartonger eller farligt avfall som rengöringsmedel, färg, olja mm. Inget får lämnas utanför avsedda kärl. Allt som inte räknas som hushållsavfall och kan kastas i hopknuten påse i avsedda kärl, får kastas på avsedd återvinning.

För andra typer av avfall, grovsopor, finns en återvinningsanläggning i Smedby samt i Hagby.

www.sorab.se

Är papperspåsar slut finns kontaktuppgifter uppsatta i soprummet, så att dessa kan beställas. Detta är var och ens ansvar.

Mer information om detta finns på vår hemsida

www.sundsborg.se

Samfällighetens avgift

Vad det gäller betalningen av samfällighetsavgiften, så är det viktigt att den kommer in i tid. Dessa pengar är till för vatten/avlopp, el, sophämtning, snöröjning, material och underhåll av samfällighetens byggnader och mark.

Om dessa betalningar inte betalas i tid betyder det att extra avgifter för hantering av detta tillkommer, samt att eventuella omkostnader/utgifter eventuellt inte kommer

att kunna betalas i tid av samfälligheten, vilket i sig leder till högre avgifter.

Om man hyr eller lånar ut sitt hus, så måste man komma ihåg att det fortfarande alltid är ägaren av huset som är ansvarig för betalningen. Samfälligheten har inget ansvar för att den som bor där betalar samfällighetsavgiften.

Uteblir betalningen trots påminnelse, kommer ärendet att lämnas till kronofogden för vidare hantering. Det gäller då fortfarande ägaren av huset, då ägaren alltid är ansvarig. Inte den som hyr eller lånar.

Samfälligheten ansvarar för gemensamma ytor och anläggningar som garage, parkering, gräsmattor, rabatter, gångvägar, lekredskap etc. Vi kan hålla kostnader nere genom eget arbete på våra gemensamma ytor när vi har våra städ och arbetsdagar.

Gemensamma städdagar

Det är inget avancerat arbete som utförs utan kan gälla krattning, klippa buskar, reparera olika gemensamma anläggningar, snygga till i området etc. De gemensamma städdagarna infaller en lördag varje vår och höst och information kommer ut i brevlådorna i förväg.

Detta är mycket trevliga dagar då vi arbetar, samfälligheten bjuder på fika och lunch. Det är en del i den sociala samvaron som får vårt område att fungera på ett bra sätt.

Bygga ut/bygga om

I hela Upplands Väsby kommun gäller att man måste söka bygglov för om- och nybyggen.

Hur du gör, vad du behöver tänka på och vad som gäller hittar du på Upplands Väsby kommunens webbsida

www.upplandsvasby.se .

Om du ska måla om din fasad, är det önskvärt att samtala med grannar i god tid innan. I många fall kan man hyra ställning och göra detta gemensamt. Då furstu-tak i plast har blivit populära, kan detta ställa till arbetet, att ha en öppen kommunikation med sina grannar är därför något som underlättar.

Mer information finner du under flik 5 i huspärmen.

Lekplatser och ansvar

Du som har ansvar för barnet har skyldighet att tillse att barnet leker på ett säkert sätt. Det ansvaret kan inte överlåtas på någon annan. Samfällighetens lekplatser är offentliga utrymmen. Vem som vill kan nyttja våra lekplatser och lekredskap. Samfällighetens lekplatser är utformade enligt dagens normer och godkända av Svensk Lekplatskontroll

Har du en studsatta på samfällighetens mark, kräver samfälligheten att denna har ett skyddsnät. Har man inget skyddsnät kommer styrelsen kräva att denna plockas bort alternativt ställs på husägares tomt.

