

## Fastighets-/Bygginformation för boende i Sopranen och Trubadurens samfällighetsförening



Vi har de senaste åren berikats med många nya familjer som tagit över fastigheter i vårt område och löpande ställs många frågor av liknande karaktär. Så för att bringa lite mer klarhet i ansvarsfördelning och befogenheter i ett område som vårt – en samfällighet – har detta dokument tagits fram. Observera att detta endast är förtydligande gällande några av de saker som löpande diskuteras. Se mer information på vår hemsida [www.sopranen.se](http://www.sopranen.se) där även föreningens stadgar finns i sin helhet.

Till att börja med behöver vi klargöra vad boendet i vår förening innebär. En samfällighet som vår fungerar så att vi alla äger vårt område gemensamt. Vi är tillsammans ytterst ansvariga för att hålla ordning, göra fint och laga trasiga detaljer. Det finns en styrelse som är sammanhållande och förvaltar ekonomi och drift på en högre nivå, men det är inte att likna vid ett hyresboende där en vaktmästare tillkallas i alla lägen.

Vår driftansvarige är självklart behjälplig och åtgärdar större fel, eller larmar en leverantör som vi samarbetar med. Men vi ska gemensamt sköta våra omgivningar. Är du osäker på åtgärd eller tillvägagångssätt, kontakta någon av oss i styrelsen så hjälper vi dig rätt.

För tillfället finns en hel del saker som behöver åtgärd, där vi skulle behöva göra en gemensam insats. Vi bilägger den att-göra-listan i detta informationsbrev. Kontakta vår driftansvarige med vilken del du skulle kunna hjälpa till. Vi arrangerar då dagar då vi tillsammans målar, spikar och snyggar till.

Information om aktuell driftansvarig finns på vår hemsida.

---

### Allmänna ytor

I anslutning till våra egna tomter finns som bekant oftast en allmän yta. I nästan alla fall är det samfällighetens mark, dvs mark som alla 154 hushåll äger tillsammans. Det innebär att det inte är tillåtet att bygga ut altaner eller sätta upp staket på dessa ytor utan att först ha kommunicerat med styrelsen. Ett officiellt, dokumenterat beslut måste finnas. Gör en skiss, gärna på en printad sida där fastigheten med tomtgräns syns tydligt. Kartor finns på vår hemsida [www.sopranen.se/om-foreningen/](http://www.sopranen.se/om-foreningen/). De fastigheter som vet med sig att man gått utanför sin tomtgräns måste vara medvetna om att det kan bli aktuellt att ta ner både byggen och staket efter begäran av grannar och/eller styrelsen. Information ska även tydliggöras vid eventuell försäljning, var den egna tomtgränsen går och vad som gäller.

Självklart får inte heller stolpar, skyltar eller annan gjuten eller monterad utrustning i området sågas ner, flyttas eller på annat sätt byggas om.

### Avlopp / VVS

Samfälligheten äger alla avloppsrör utanför betongplattan, under huset. Detta innebär att det är helt förbjudet att göra påkopplingar från fastigheten till det gemensamma systemet. Även här måste alla eventuella byggprojekt kommuniceras med styrelsen som kommer rådfråga experter inom vvs som känner till våra avloppssystem. Kostnaden för detta kommer som självkostnadspris läggas på fastighetsägaren. Om otillåtna kopplingar gjorts och det leder till skador kommer fastighetsägaren ställas betalningsskyldig för alla kostnader relaterade till skadan.

Obs! Det har vid flera tillfällen visat sig att billiga, märkeslösa kranar och blandare har stoppat flödet av varmvatten till resten av huset och grannfastigheter. Vid byte till en märkesblandare har varmvattnet åter kommit igenom. I de fall man upplever att varmvattnet inte är tillräckligt varmt måste först dialog föras med granne, innan felanmälan görs.

## **Fläktsystem (ventilation)**

Vi har ett speciellt fläktsystem (ventilation) i våra fastigheter. I flera fall delar två fastigheter på samma fläkt, som är installerad på vinden i den ena av fastigheterna. Fläktsystemet ägs även det gemensamt av samfälligheten, styrelsen är ansvarig för att kalla in vår aktuella samarbetspartner för kontroll av anläggningen när fel inrapporterats. Fastighetsägaren har eget ansvar att kontrollera att fläkten fungerar och göra felanmälan enligt rutiner beskrivna på hemsidan [www.sopranen.se](http://www.sopranen.se). Man har även ansvar att själv hålla rent alla fläktkanaler under vinden. I det fall du har en delad fläkt på din vind är du skyldig att samarbeta och hjälpa till när din granne har beställt rensning av rören, då man i detta arbete även behöver komma åt själva fläkten. Observera att det endast är vår samarbetspartner för fläktarbeten som får röra fläkten på vinden. Vilken partner som är aktuell uppdateras löpande på vår hemsida: [www.sopranen.se/fastighetsinfo/](http://www.sopranen.se/fastighetsinfo/).

Vid eventuella ombyggnationer måste driftansvarige kontaktas för information om vilken typ av fläkt som inte påverkar ventilationens funktionalitet. OBS! En fläkt med motor får inte kopplas på befintliga rör utan endast en kolfilterfläkt alternativt en fläkt med spjäll. Annars får man dra en helt ny imkanal, så att den befintliga ventilationen inte påverkas. Det är inte tillåtet att själv mixtra med anläggningen eller flytta den eller göra annan åverkan på den, då påverkar man sin grannes luftmiljö.

Grundfläktar som sitter på ena gaveln i varje länga finns där för att förhindra fukt och liknade. (Observera att husägaren själv har ansvar för grunden, se till att huset är dränerat så att vatten inte samlas i grunden.) På samma gavel som grundfläkten sitter finns även proppskåp för den och fläkten på vindarna.

I de fall man gör någon typ av åverkan på fläkt-/ventilationssystemet som leder till fel eller andra problem kommer fastighetsägaren debiteras för alla kostnader relaterade till återställandet. (Platonfläkten som sitter i vissa av fastigheterna är husägarens eget ansvar, den reglerar ventilation av golven)

## **Värmesystemet**

Vårt område har en gemensamhetsanläggning med fjärrvärme.

På hösten, när det börjar bli kallare ute så har fjärrvärme svårt att snabbt reagera på yttertemperaturen, varför det i början av den kallare perioden kan kännas lite kyligare inomhus. Det är likadant i alla hushåll.

Vid större ingrepp på fastighetens värmesystem, t ex vid byte av element så ska man använda sig av en auktoriserad VVS-montör samt även kontakta driftansvarig.

Luftning av element får endast utföras om kedjan har brutits. Kontakta driften om du är osäker på tillvägagångssätt.

Känns det inte som att värmen kommer igång så är ett tips att se över elementens termostater, de är från 1982 så det har vid de flesta felanmälningarna visat sig vara skälet till att elementen inte blir varma.

Observera att vattenburen golvvärme inte får monteras i fastigheten! Våra värmesystem är inte dimensionerade för detta, de fastigheter som har renoverats med golvvärme har även bidragit till sämre värme hos grannarna.

I de fall man utför arbeten som bryter mot dessa riktlinjer gällande vårt värmesystem så kommer kostnader relaterade till återställande eller reparationer att debiteras fastighetsägaren.

**Vänligen**

**Styrelsen för Sopranen och Trubadurens samfällighetsförening**