



Gråhundens samfällighetsförening

Nyhetsbrev, oktober 2024

Hej,

Vi närmar oss lördagen den 19 oktober då vi träffas för höstens gemensamma städdag. Samling och start på närmaste garageplan kl 10:00 och när vi är klara kl 12:00 träffas vi på garageplan 1 där det bjuds på korv och fika. Tillsammans med trädgårdsgruppen har vi uppdaterat att-göra-listan som går att läsa i bilaga och på hemsidan www.grahunden.se. Hoppas alla kan vara med!

I detta nyhetsbrev vill vi uppdatera er om vad som händer när det gäller bland annat elanläggning, laddstolpar, postlådor med mera. För att detta ska bli någorlunda begripligt vill vi börja med att beskriva vad samfällighetsföreningen har uppgifter och ansvar.

Samfällighetsförening och anläggningsbeslut

När våra radhus byggdes 1969 ansökte markägaren och byggherren AB Mälarhus om att bilda en så kallad gemensamhetsanläggning för fastigheterna Gråhund 3-76. Vid en lantmäteriförrättning beslöts i ett anläggningsbeslut att den gemensamma anläggningen (Ga:1) som är belägen på fastigheten Gråhund 2 ska omfatta:

- Anläggningar och ledningar för vatten och avlopp, elektricitet, telefon, radio och television
- Parkeringsplatser och garage
- Vägar och andra förbindelseleder
- Lekplatser och parkanläggningar
- Elektrisk ytterbelysning

I samband med beslutet att inrätta den gemensamma anläggningen beslöt de nya fastighetsägarna (d v s de som då hade köpt var sitt radhus i området) att bilda en samfällighetsförening med uppgift att sköta förvaltning och underhåll av den gemensamma anläggningen. Med andra ord är vi som äger de 74 radhusen också delägare i den gemensamma anläggningen med lika stort ansvar för att anläggningen fungerar och underhålls.



Gråhundens samfällighetsförening

År 2009 meddelade Arbetsmiljöverket att sophämtning i trånga småhusområden måste upphöra. Då beslöt samfälligheten vid en extra stämma att ansöka hos Lantmäteriet om att utöka den gemensamma anläggningen med **gemensam sophantering**, d v s sopkärlen som nu finns ute vid Gråhundsvägen. Lantmäteriet beslutade enligt samfällighetens förslag.

Sammanfattningsvis så betyder detta att vad som är gemensamt är sådant som framgår av anläggningsbeslutet. Samfällighetsföreningen får bara hantera sådant som rör skötsel och underhåll av den gemensamma anläggningen. Föreningens ansvar och arbets sätt regleras i sin tur i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter samt föreningens stadgar. Stadgarna hittar du på www.grahunden.se.

PostNords krav om att flytta våra postlådor till anvisad gemensam plats

Styrelsen har utifrån beslutet som fattades vid föreningens ordinarie årsstämma i april 2024 samt i samråd med PostNord undersökt de mest lämpliga platserna att placera gemensamma postlådor. Vi har nu överlämnat en handlingsplan till PostNord som innebär att vi placerar de gemensamma postlådorna vid de garagegavlar som vetter in mot atriumhusen. Handlingsplanen sträcker sig tidsmässigt fram till mitten av april 2025 och innefattar även att föreningen ansöker hos Lantmäteriet om att få lägga till gemensamma "postutlämningsanordningar" till anläggningsbeslutet.

Ett tillägg till anläggningsbeslutet är, enligt styrelsens bedömning, nödvändigt för att tydliggöra att ansvaret för inköp, montering, skötsel och framtida underhåll av postlådorna ska hanteras av föreningen. En alternativ lösning är att 74 fastighetsägare ska teckna markupplåtelseavtal med samfällighetsföreningen och själva ordna så att gemensamma postlådor kommer på plats. Styrelsen anser att denna lösning skulle innebära en allt för stor olägenhet och otydlighet vad gäller ansvar för den enskilde fastighetsägaren och för föreningen.

Byte och reovering av elkablar vid garageplan 1

Projektet som började med ett kabelbrott till en av fastigheterna i radhuslänga 2 har precis avslutats och nu har vi nya elkablar och ny asfalt på plats. Ett omfattande men nödvändigt projekt. Styrelsen arbetar vidare med att planera för ett i fortsättningen kontrollerat reoveringsarbete där anläggningen i sin helhet reoveras, kablar byts och skyddas på ett modernt sätt. I planen ingår även att förbereda anläggningen för installation av laddstolpar.



Gråhundens samfällighetsförening

I projektet på garageplan 1 har det också visat sig att anläggningsbeslutet inte ger tillräcklig vägledning om vad som är den enskilda fastighetsägarens ansvar och vad som är ett gemensamt ansvar. Styrelsen utreder därför om föreningen i en ansökan om omprövning av anläggningsbeslutet även ska förtydliga avgränsningar vad gäller just anläggningar och ledningar. Ett nytt anläggningsbeslut ska också innehålla en möjlighet för föreningen att debitera enskilda medlemmar särskilt för laddning av elfordon.

Insamling och sortering av förpackningar

Regeringen har beslutat om nya regler för förpackningsinsamling som bland annat innebär att fastighetsnära insamling (FNI) ska införas senast den 1 januari 2027. Styrelsen utreder dels hur fastighetsnära insamling ska hanteras i praktiken samt om även detta krav innebär att vi behöver göra tillägg i anläggningsbeslutet.

Kallelse till extra föreningsstämma den 19 november

Mot bakgrund av vad vi beskrivit i detta nyhetsbrev kommer styrelsen att kalla samtliga medlemmar till en extra föreningsstämma den 19 november 2024. Om styrelsen ska ansöka om omprövning av ett befintligt anläggningsbeslut krävs ett beslut av stämman. Kostnaden för en Lantmäteriförrättning kommer att fördelas utifrån nuvarande andelstal, d v s lika för alla. En förrättning underlättas och minskar därmed kostnaden om det finns fullmakter från föreningens samtliga fastighetsägare. Styrelsen avser att förbereda sådana fullmakter för underskrift vid stämman men vi kommer även att besöka er som inte kan delta. Formell kallelse och stämmohandlingar kommer att finnas tillgängliga på föreningens hemsida www.grahunden.se från och med den 5 november.

Tveka inte att höra av er till styrelsen med frågor om detta eller annat som berör föreningens ansvarsområde. Du når oss på styrelsen@grahunden.se

Vänliga hälsningar
Stefan Nordin, ordförande

P.S Om du vill att nyhetsbrev och annan information från styrelsen ska skickas till dig med e-post är vi tacksamma om du meddelar aktuell e-post adress till styrelsen@grahunden.se D.S