

BESKRIVNING AV STYRELSENS FÖRSLAG AV JUSTERINGAR SAMT UTVIDGNING AV SAMFÄLLIGHETENS GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR EN MER DRIFTOPTIMERAD ANLÄGGNING

Sammanfattning

Bronsyxans samfällighetsförenings styrelse har nu tagit fram denna handling som tar upp frågan om hur Samfällighetsföreningen skulle kunna optimera gemensamhetsanläggning så att dagens olika utmaningar elimineras.

Innehåll

1.	Bakgrund	2
2.	Avknoppning alternativt utvidgning av värmeanläggningen.....	3
2.1.	Utmaningar med dagens system	3
2.2.	Förslag till förändring.....	4
2.2.1.	Fördelar	4
2.2.2.	Nackdelar	5
2.2.3.	Möjligheter.....	6
2.2.4.	Risker	6
2.3.	Avknoppning alternativt utvidgning av Va-anläggningen	7
2.4.	Utmaningar med dagens system	7
2.5.	Förslag till förändring.....	7
2.5.1.	Fördelar	7
2.5.2.	Nackdelar	8
2.5.3.	Möjligheter.....	8
2.5.4.	Risker	8
3.	Inkluderande av garagebyggnader i gemensamhetsanläggningen	9
3.1.	Utmaningar med dagens system	9
3.2.	Förslag till förändring.....	9
3.2.1.	Fördelar	10
3.2.2.	Nackdelar	10
3.2.3.	Möjligheter.....	11
3.2.4.	Risker	11
4.	Förtydligande om gränsdragning rörande samfällighetsföreningens elanläggning	11
4.1.	Utmaningar med dagens system	11
4.2.	Förslag till förändring.....	11
4.2.1.	Fördelar	12
4.2.2.	Nackdelar	12
4.2.3.	Möjligheter.....	12
4.2.4.	Risker	12
5.	Utvidgning av gemensamhetsanläggningen att även omfatta anordning för att få tillträde till alla enskilda radhustak	12
5.1.	Utmaningar med dagens system	12
5.2.	Förslag till förändring.....	13
5.2.1.	Fördelar	13
5.2.2.	Nackdelar	13
5.2.3.	Möjligheter.....	13
5.2.4.	Risker	14

1. Bakgrund

Bronsyxans samfällighet har under de senaste åren stött på olika utmaningar kring den gemensamhetsanläggning som man har att förvalta samt annan egendom som är gemensam mellan medlemmarna i föreningen. En utmaning har varit och är fortfarande det gemensamma värmesystemet där samfälligheten är helt beroende av enskilda medlemmars privata värmesystem och anläggning inne i varje enskild radhuslägenhet. En annan utmaning är att medlemmars enskilda energisparande investeringar i praktiken inte genererar någon direkt ekonomisk feedback till den enskilde. Investeringen medför i praktiken enbart en något förbättrad boendekomfort. Utmaningarna har även berört frågan om var gränsen för samfällighetens elnät går i förhållande till Mälarenergis ansvar, varför garagebyggnaderna en gång i tiden uteslöts från gemensamhetsanläggningen samt hur enskilda radhusägare ska kunna uppfylla kravet om att ha ett korrekt tillträde till respektive radhustak.

En till utmaning som samfälligheten sedan ett par år tillbaka arbetat med är åtkomsten av dagvatten- och avloppsledningarna under respektive radhusbyggnad. Det finns t.ex. ingen praktisk möjlighet att spola rent dessa rör då det inte finns någonstans att komma ned med en spolslang. Till detta kommer sedan att de betongrör som finns dragna från respektive radhuslänga fram till det kommunala nätet är bristfälliga dels av sättningar i rörsystemet dels av slitage genom att ytan på rören inte längre är släta.

I denna handling tar styrelsen upp för- och nackdelar samt möjligheter och risker till de förslag på åtgärder som föreslås för att Bronsyxans samfällighetsförening en gång för alla ska få en mer optimerad gemensamhetsanläggning som i sin tur medför att de största utmaningarna som styrelsen arbetat med senaste åren, elimineras. Det åtgärder som föreslås sammanfattas till följande punkter:

- I första hand avknoppas värmeanläggningen från gemensamhetsanläggningen så att varje enskilt radhus direktansluts till Mälarenergis fjärrvärmenät. Alternativt flyttas Samfällighetsföreningens ansvar för värmeanläggningen fram till och med varje enskild värmeväxlare i radhuslägenheterna.
- I första hand avknoppas VA från gemensamhetsanläggningen så att varje enskilt radhus direktansluts till Mälarenergis VA-nät. Alternativt flyttas Samfällighetsföreningens ansvar för kallvattenledningen fram till och med varje enskild vattenmätare som kommer att monteras inne i varje radhuslägenhet.
- Samfällighetsföreningen tar över hela ansvaret för garagebyggnaderna på fastigheterna Bronsnålen1, Bronsyxan 1, Kultyxan 1 och Bronsluren 1 samt reglerar i stadgarna att varje enskild radhusägare har rätt att nyttja sin del av garagebyggnaden samt att den enskilde ansvarar för löpande underhåll av förrådet och garaget samt att den enskilde har utbytesansvaret för garageporten.
- I första hand avknoppas eventuell gemensam el från gemensamhetsanläggningen i den delen som berör nät före en elmätare så att varje enskilt radhus direktansluts till Mälarenergis el-nät. Alternativt ska gränsdragningen av samfällighetens elanläggning förtydligas så att den enbart

omfattar elanläggning inom samfällighetsföreningen fr.o.m. samfällighetsföreningens elmätare till och med den anläggning som mätaren försörjer

- Utökning av gemensamhetsanläggningen till att omfatta anordning för att få tillträde till alla enskilda radhus t.ex. fasadstege samt gångbrygga på radhustaken från fasadstegen fram till radhustaket längst ifrån stegen.

2. Avknoppning alternativt utvidgning av värmeanläggningen

2.1. Utmaningar med dagens system

Samfällighetsföreningen har sedan dess start haft utmaningen med att dela ansvaret för värmeanläggningen tillsammans med 125 radhusägare. En gång i tiden när anläggningen var ny fanns det i praktiken inga större utmaningar med förvaltningen av anläggningen. En utmaning som alltid funnits är att anläggningen redan från början hade vissa brister som bl.a. medförde att man fick komplettera radhusen med elradiatorer för att klara av uppvärmningen på ett erforderligt sätt. Med anledning av att värmeanläggningen åldrats och det gjorts enskilda förändringar i respektive radhuslägenhet som påverkar hela värmeanläggningen har utmaningar av olika slag ökat under åren lopp.

I dagsläget har samfälligheten bytt ut i princip hela sin del av anläggningen, förutom de värmerör som löper under radhusbyggnaderna. Dessa rör bedömdes i samband med byte av kulvertarna vara i ett tillräckligt bra skick för att vara kvar. Samtidigt som samfälligheten underhållit sin del av anläggningen har vi alltså en utmaning med att enskilda radhuslägenheter har pågående läckor som medför att samfälligheten fortlöpande måste tillsätta syresatt vatten i systemet. Trots att samfällighetsföreningen investerat i en avluftare så klarar den inte av att ta bort allt syre från det vatten som vi fortlöpande måste fylla värmesystemet med. Det sagda medför att livslängden på samfällighetsföreningens och enskildas värmeanläggning förkortas genom att det syresatta vattnet påskyndar korrosionen av anläggningen.

Till detta kommer också att samfälligheten år efter år får betala en straffavgift ("flödespremie") till Mälarenergi för att samfälligheten släpper tillbaka för varmt vatten i fjärrvärmenätet. Anledningen till detta är att enskilda radhusägare gjort egna åtgärder i sin värmeanläggning som i vissa fall medför att de i praktiken returnerar lika varmt vatten som de får in till sina radhuslägenheter.

Av dagens 125 radhusägare har ett antal av egna initiativ valt att investera i en modern villavärmeväxlare i sina radhuslägenheter. Dessa system medför att de har ett eget slutet värmesystem i lägenheten som inte påverkas av det syresatta vattnet från samfällighetsföreningen mer än att det syresatta vattnet snurrar runt i den enskildes villaväxlaren. Som det ser ut i dagsläget skickar samtliga dessa system returvatten med en normal returtemperatur samtidigt som vissa experter säger att samfällighetens system inte skulle vara anpassade för en ren villaväxlare som växlar både varmvatten och kallvatten. Vissa sakkunniga påstår idag till och med att samfällighetens styrelse per omgående bör förbjuda enskilda radhusägare att byta ut varmvattenberedarna mot moderna villaväxlare som växlar både värme och varmvatten.

För närvarande pågår en utredning där samfällighetens styrelse med hjälp av externa experter ska säkerställa om dagens system överhuvudtaget klarar av att gå över till att alla radhuslägenheter får en modern platt villavärmeväxlare som växlar både värme och varmvatten.

Det är dock klart så länge Mälarenergi inte får ansvaret att leverera fjärrvärme direkt till respektive radhuslägenhet eller att samfällighetsföreningen inte har full kontroll på värmeanläggningen ända fram till och med varje enskild värmeväxlare inne i radhuslägenheterna kommer föreningen eller enskilda radhusägare inte kunna ha en reell möjlighet att påverka så att aktuell värmeanläggning har utrustning som är anpassad för aktuell anläggning.

2.2. Förslag till förändring

Bronsyxans samfällighetsförenings styrelse föreslår i första hand att värmeanläggningen avknoppas från gemensamhetsanläggningen och att varje enskilt radhus istället direktansluts till Mälarenergis fjärrvärmenät. Styrelsen föreslår i andra hand att Samfällighetsföreningens ansvar för värmeanläggningen flyttas fram till och med varje enskild värmeväxlare i radhuslägenheterna.

En förändring enligt förstahandsvalet kräver att man genom en förrättning knoppar av värmeanläggningen från gemensamhetsanläggningen. En förändring enligt andrahandsvalet kräver däremot att gemensamhetsanläggningen genom en förrättning utvidgas från dagens gräns som ligger vid respektive T-koppling i krypgrunden till att omfatta värmeledningar till och med värmeväxlaren av både varmvatten och värme samt själva värmeväxlaren inne i radhuslägenheten.

Om förstahandsförslaget skulle verkställas kommer samfällighetens nuvarande och framtida utmaningar att elimineras.

Om däremot andrahandsalternativet verkställs kommer i vart fall Samfällighetsföreningen få en reell möjlighet att åtgärda de brister som idag medför en onödig hög energiförbrukning.

Andrahandsalternativet medför också att Samfällighetsföreningen får en möjlighet att bekosta installation av erforderliga moderna värmeväxlare i varje radhuslägenhet d.v.s. växlare som är anpassade till samfällighetens värmesystem. De som innan en eventuell förändring redan bytt ut en enskild värmeväxlaren till en likvärdig växlare som samfälligheten skulle installera kommer att ersättas med ett skäligt belopp där man också beaktar ett skäligt åldersavdrag.

2.2.1. Fördelar

En stor fördel med föreslagen förändring enligt förstahandsvalet är att Samfällighetsföreningens samtliga utmaningar med dagens värmeanläggning kommer att elimineras. Enskilda radhusägare kommer också att få en leverans av fjärrvärme så att de kan värma upp sina radhuslägenheter på ett erforderligt sätt och med det värmesystem som den enskilde själv vill. Alla radhusägarna kommer också att få tillräckligt med varmvatten i förhållande till dagens system.

En annan fördel med förstahandsalternativet är också att samfälligheten kan passa på att uppdatera Va-anläggningen samt el-matningarna fram till varje enskild radhuslägenhet. Tanken är att aktuella ledningar förläggas i anslutning till den schaktning som direktanslutningen av fjärrvärmen skulle medföra, 2.3, nedan.

Enligt gjorda energideklaration på aktuella radhuslägenheter så ligger snittprestandan på våra radhus på 166,5 kWh/m²/år. Detta värde ska jämföras med Boverkets statistik för likvärdiga hus som har en energiprestanda mellan 111-136 kWh/m²/år d.v.s. ett värde som vi enligt Boverket skulle kunna

uppnå om vi optimerar vårt värmesystem. Om Boverkets siffror stämmer skulle enskilda radhusägare kunna sänka energiprestandan för respektive radhuslägenhet mellan 18-33 %.

En stor fördel med aktuella alternativa förslag till förändringar är således att samfälligheten eller de enskilda radhusägarna får möjligheten att påverka värmeförbrukningen. Boende får en reell möjlighet att påverka kostnaden för värmeförbrukningen. Till det sagda kommer också att den flödespremie som Samfällighetsföreningen får betala idag med största sannolikhet kommer att försvinna.

Båda alternativa förslaget i värmeförändringen medför också fördelen att den faktiska värmeförbrukningen i varje enskild radhuslägenhet kan mätas och eventuellt debiteras. I dagsläget finns det radhusägare som överhuvudtaget inte har en aktiv temperaturreglering inne i radhuset utan när det är för varmt öppnar man fönstren istället för att dra ner på värmen. Aktuella förslag till förändringar skulle med största sannolikhet medföra att boende blir mer aktiva med att reglera värmen i radhuslägenheterna och på detta sätt minska sina värmekostnader.

Den främsta fördelen med andrahandsvalet är att samfällighetsföreningen får kontroll över värmeanläggningen, värmeförbrukningen samt flödespremien och kan på detta sätt bidra till de allmänna klimatmål som finns inom fastighetsbranschen. Andra fördelar med förändringen är det som framkommer nedan i det fall man i samband med förändringen skulle införa individuell mätning och eventuell debitering av värmeförbrukningen.

En annan fördel med andrahandsvalet, eller enligt förstahandsvalet i det fall en enskild skulle hyrköpa växlaren av Mälarenergi i enlighet med vad Mälarenergi brukar erbjuda i aktuella fall, är att den enskilde medlemmen i samfälligheten inte behöver bekymra sig över den mest tekniska pryl som finns i våra radhus. Den enskilde blir enbart ansvarig för sitt eget värmesystem fram till Värmeväxlaren.

2.2.2. Nackdelar

Nackdelen med förstahandsalternativet är att Samfälligheten måste skrota den delen av värmeanläggningen som alltså inte är uttjänt. Det rör sig främst om värmecentralen och kulvertarna mellan radhusbyggnaderna.

En nackdel med andrahandsalternativet är att förändringen medför att gemensamhetsanläggningens gräns hamnar inne i respektive radhuslägenhet d.v.s. varje gång samfälligheten måste underhålla anläggningen i dessa delar kommer man att inkräkta på den enskildes privata sfär. Det ska dock i sammanhanget sägas att aktuell nackdelen redan idag finns hos oss då samfälligheten under årens lopp vid ett antal tillfällen justerat de ventiler som är placerade inne i radhuslägenheterna samt åtgärdat de brister i bredbandsnätet som också går in i respektive radhuslägenhet.

En annan nackdel med andrahandsalternativet är att enskilda medlemmar av misstag skulle kunna vidta åtgärder i en anläggningsdel som samfälligheten ansvarar för. Skulle dock sådana åtgärder upptäckas har de enskilda en ersättningskyldig för orsakad skada för Samfällighetsföreningen i enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer.

En annan till nackdel med andrahandsalternativet är att samfälligheten dels får behålla dagens underhållsansvar dels får ett utökat underhållsansvar genom att ansvaret flyttas fram till och med värmeväxlaren. Utmaningen med underhållsansvaret är att den blir mycket svår att uppfylla med anledning av alla brister som finns i den befintliga anläggningen samt med anledning av den

osäkerhet som råder idag om anläggningen överhuvudtaget klarar av de förändringar som gjort till dags datum.

2.2.3. Möjligheter

Den främsta möjligheten med förstahandsalternativet är att Samfällighetsföreningen en gång för alla kan radera alla utmaningar man har med dagens värmesystem. Till det kommer sedan möjligheten att uppdatera dagens bristfälliga elnät och VA anläggning fram till respektive radhuslägenhet. Att göra alla dessa tre delar vid ett och samma tillfälle torde sammantaget medföra en billigare schaktkostnad då alla nyttigheter skulle kunna läggas i samband med direktanslutningen av radhuslägenheterna till fjärrvärmesystemet.

En gemensam möjlighet med båda alternativa förslagen uppstår genom att samfällighetsföreningen och dess medlemmar kan medverka till den allmänna klimatomställningen genom att minska på den totala energiåtgången inom Samfällighetsföreningen.

En annan gemensam möjlighet med båda alternativen är att det blir ett mer rättvist system där enskilda boende enbart kommer att betala för sin egen värmeförbrukning. En annan möjlighet är den kickback som enskilda radhusägare får för det fall de vidtar några energisparande åtgärder i sin radhuslägenhet t.ex. tilläggisolera ytterväggarna eller byta ut fönsterna till mer energisnåla fönster.

Den främsta möjligheten med andrahandsalternativet är att samfällighetsföreningen får en reell möjlighet att de facto åtgärda dagens brister, styra och ställa in värmeanläggningen samt kunna påverka den totala energiåtgången och på det sättet även påverka den s.k. flödespremien som föreningen får betala för idag.

Aktuellt andrahandsförslag möjliggör också, oavsett om man inför en individuell debitering eller inte, att man med den nya anläggningen kan redovisa respektive radhus energiförbrukning i faktiska värden istället för en schablon motsvarande radhusens andel av den totala energiförbrukningen inom samfällighetsföreningen, en förbrukning som vi sedan tidigare känner till är alldeles för hög. Det nya rättvisa värdet kommer i sin tur att påverka marknadsvärdet främst positivt med även negativt för de radhuslägenheter som inte vidtagit några energisparande åtgärder.

2.2.4. Risker

Samfällighetens styrelse ser i princip inga risker med förstahandsalternativet. En eventuell risk skulle kunna vara att den enskildes kostnad på kort sikt skulle öka marginellt men att kostnaden med beaktande av framtida underhållskostnader skulle vara i paritet med de kostnader som man kommer att ha med dagens värmesystem.

Risker som aktuellt andrahandsförslag medför är t.ex. att samfälligheten vid en driftstörning inte kommer åt att underhålla anläggningen då delar av den finns inne hos en enskild radhusägare. Denna risk föreligger dock redan idag genom att man delar på anläggningen. Så om en skada skulle inträffa inne i en radhuslägenhet måste samfälligheten oavsett vart man drar gränsen ändå få tillträde i lägenheten.

En annan risk med andrahandsalternativet skulle kunna vara försäkringsfrågan d.v.s. att det skulle vara oklart vem som har försäkringsansvaret för anläggningsdelen inne i radhuslägenheten. Som Samfällighetsföreningen styrelse ser på saken kommer försäkringsbolagen vid en skada efterfråga en gränsdragningslista som visar ansvarsgränsen mellan den enskildes och samfällighetens ansvar. Om

andrahandsförslaget genomförs kommer det i en förrättningshandling framkomma tydligt vem som ansvarar för vad. Skulle det ändå vara oklart har i vart fall samfällighetsföreningen en försäkring som täcker skador på föreningens gemensamhetsanläggning. Till det kommer sedan att samtliga enskilda radhusägare med största sannolikhet har en egen hemförsäkring som täcker dennes kostnader.

2.3. Avknoppning alternativt utvidgning av Va-anläggningen

2.4. Utmaningar med dagens system

En utmaning med dagens system är att Va-anläggningen är i stort behov av underhåll. Avloppsledningarna mellan radhusbyggnaderna är uttjänta och ledningarna under radhusbyggnaderna är konstruerade på det sättet att det är mycket svårt att komma åt dem för underhåll.

En annan utmaning med dagens Va-anläggning är att kostnaden för kallvattnet ingår i samfällighetsavgiften utan möjlighet för individuell mätning och debitering av förbrukningen. Dagens system är således inte rättvist.

2.5. Förslag till förändring

Förstahandsförslaget i denna del är att Samfällighetsföreningens Va-anläggning avknoppas från gemensamhetsanläggningen för det fall förstahandsalternativ enligt ovan rörande värmeanläggningen skulle verkställas. För det fall den inte skulle verkställas är förslaget i andra hand att Samfällighetsföreningens ansvar för kallvattenledningarna flyttas fram från dagens gräns som ligger vid respektive T-koppling i kryppgrunden till att omfatta ända fram till av samfälligheten installerad vattenmätare inne i respektive radhuslägenhet.

2.5.1. Fördelar

Den främsta fördelen med att direktansluta varje radhuslägenhet direkt till Mälarenergis Va-nät är att utmaningen med dagens Va-system elimineras. Enskilda boende behöver enbart betala för den förbrukning som de själva nyttjat och inte grannars förbrukning t.ex. påfyllnad av pooler eller badbaljor. Från Samfällighetens perspektiv blir det en fördel att en gång för alla få ett Va-nät som möjliggör löpande underhåll bl.a. rensolning av ledningar vid behov.

Den främsta fördelen med andrahandsalternativet är att den möjliggör individuell mätning av kallvatten. Från en rättsviceraspekt kommer medlemmar inom Samfällighetsföreningen i framtiden enbart att betala för sin faktiska förbrukning och inte för den förbrukning som ens grannar orsakar.

På sikt kommer också båda alternativen med största sannolikhet medföra att den totala förbrukningen av vatten kommer att minska. Hur stor minskningen kommer att bli får samfälligheten eller enskilda radhusägare redan på först efter ett par år när man kunnat jämföra årsförbrukningarna men varandra.

2.5.2. Nackdelar

En nackdel med förstahandsalternativet är att den tillsammans med en direktanslutning av fjärrvärmens medför att samtliga framsidor av radhusen kommer att grävas upp. Till det ska dock tilläggas att aktuell grävning ändå kan komma tillstånd den dagen Va-anläggningen eller el-matningarna till radhusen måste förnyas.

Nackdelar med andrahandsalternativet är dels den marginella kostnaden för mätarna samt inläsningen av data som samfällighetens får dels framtida kostnader för underhållet av vattenmätarna. Dessa nackdelar torde dock väga lätt i jämförelse med fördelarna och möjligheterna med förslaget.

En annan nackdel med andrahandsalternativet är att gemensamhetsanläggningens gräns hamnar inne i respektive radhuslägenhet d.v.s. varje gång samfälligheten måste underhålla anläggningen i dessa delar kommer man att inkräkta på den enskildes privata sfär. Det ska dock i sammanhanget sägas att aktuell nackdelen redan idag finns hos oss då samfälligheten under årens lopp vid ett antal tillfällen justerat de ventiler som är placerade inne i radhuslägenheterna samt åtgärdat brister i bredbandsnätet i delar som är placerade inne i respektive radhuslägenhet.

2.5.3. Möjligheter

Den främsta möjligheten med förstahandsalternativet är att samfällighetsföreningen lämnar över ansvaret av Va-nätet till Mälarenergi och därmed kommer det inte att uppstå några framtida kostnader kopplade till Va-nätet.

En möjlighet med andrahandsalternativet är att samfälligheten själva kan avgöra om den individuella mätningen också ska leda till en individuell debitering. Oavsett beslutet i den frågan kan dock samfälligheten redan från dag ett få del av korrekta förbrukningsvärden för varje enskild radhuslägenhet.

2.5.4. Risker

En stor risk med förstahandsalternativet är att den är helt beroende av att Mälarenergi tillåter en direktanslutning av radhuslägenheterna till Va-nätet. En grundförutsättning för detta torde vara att Samfällighetsföreningen bekostad omläggningen.

En risk som Samfällighetsföreningen identifierat med andrahandsalternativet är att samfälligheten i det fall individuell mätning av vattenförbrukning införs blir beroende av tekniska hjälpmedel för att få data inlästa till vårt aviseringsystem. Denna risk är dock en del av det samhälle vi lever i idag och det är väl även på tiden att Bronsyxans samfällighet också tar steget in i det moderna mer digitaliserade samhället.

3. Inkluderande av garagebyggnader i gemensamhetsanläggningen

3.1. Utmaningar med dagens system

Den utmaning som råder idag är att garagebyggnaderna inte ingår i samfällighetsföreningens gemensamhetsanläggning. Så sent som för några år sedan uppmärksammades det att byggnaderna var oförsäkrade då det enbart är delägarna gemensamt som kan teckna en försäkring. Vid tillfället intog samfälligheten fullmakter från respektive radhusägare som berättigar samfälligheten att på föreningens bekostnad teckna och vidmakthålla en gällande byggnadsförsäkring.

En annan utmaning med dagens system är att det är upp till delägarna att enas om hur underhållet ska ske och detta gäller oavsett vad och vart underhållet ska ske på en specifik byggnad. Om det t.ex. skulle uppstå en läcka från taket ovan för ett specifikt förråd eller garage så ska samtliga delägare av byggnaden vara med och finansiera underhållet.

Vad gäller underhållet av garagebyggnadernas fasader har samfällighetsföreningen sedan en tid tillbaka, trots att frågan formellt inte berör samfälligheten, tagit ett beslut om att ta kostnaden för bl.a. färg som används vid underhåll av garagebyggnaderna.

En till utmaning är att byggnaderna sedan de uppfördes har framdraget en egen el-matning från respektive radhuslägenhet till varje lägenhets förråd/garage. Enligt gällande lagstiftning är aktuell byggnad placerad på en annan fastighet d.v.s. det rör sig om en byggnad på ofri grund. I aktuella lägen är det otillåtet att utan särskild elmätare dra el från en fastighet till annan. I aktuellt fall finns det 125 st sådana felaktiga dragningar. Till detta kommer att en elfirma inte får bygga ut de befintliga elinstallationerna om inte felen rättas till. Konsekvensen blir således den befintliga elen inte kan kompletteras t.ex. med 10 A elbilsledare så länge nuvarande ägarstruktur kvarstår samtidigt som varje enskilt förråd/garage försörjs med el från respektive radhuslägenhet.

3.2. Förslag till förändring

Styrelsen föreslår i denna del att samfälligheten i samband med en omförrättning utvidgas att även omfattas samtliga garagebyggnaderna som finns på fastigheterna Bronsnålen1, Bronsyxan 1, Kultyxan 1 och Bronsluren 1.

För det fall förslaget går igenom är tanken att samfällighetsföreningen kompletterar stadgarna med regler om enskilda radhusägares rättigheter och skyldigheter rörande förråden och garagen. Tanken är bl.a. att reglera så att den enskilde radhusägaren får nyttja ett specifikt förråd och garage dvs samma som de har idag mot att man själv underhåller utrymmet. I stadgarna bör det vidare framkomma att den enskilde radhusägaren har utbytesansvaret för själva garageporten och skulle inte den enskilde sköta underhållet ska samfälligheten som ägare av byggnaden kunna underhålla på den enskildes bekostnad. På nämnda sätt kommer nyttjandet av förråden och garagen i praktiken ske på samma sätt som idag med den skillnaden att det är samfällighetsföreningen som äger byggnaden och kan underhålla de delar av byggnaderna som är gemensamma dvs tak och fasad.

För det fall förslaget går igen är tanken också att befintliga el-matningar avlägsnas samt ersätts med ny enhetlig matning där alla förråd får en egen trefas el-central med en undermätare. På detta sätt kommer enskilda radhusägare att debiteras för sin faktiska elförbrukning. Till detta kommer att den

enskilde radhusägaren själv kan komplettera elen i sitt förråd eller garage t.ex. med en egen elbilsaddare och då enbart behöva betala för den faktiska elförbrukningen.

3.2.1. Fördelar

Den främsta fördelen är att det blir en juridisk person som tar över ansvaret för underhållet av byggnaden istället för att varje enskild byggnad ägs gemensam av dem som har sitt garage/förråd i byggnaden. I dagsläget är det ett tak utan avgränsningar mellan varje del d.v.s. taket täcker hela garagebyggnaden. Det formella samägandet har inte fungerat fullt ut i praktiken utan underhållet av t.ex. taket har skett genom att var och en har underhållit sin del av byggnaden. Detta har medfört att taken idag ser ut som ett lapptäcke, se nedan foto:



En till fördel är att garagebyggnaderna per automatik blir försäkrade av den försäkring som samfälligheten har för sin gemensamhetsanläggning utan någon premieförändring. Det behövs således inte fullmakter från varje enskild radhusägare för att teckna en erforderlig byggnadsförsäkring. Den extra försäkring som samfällighetsföreningen har idag kan sägas upp och byggnaderna blir istället försäkrade via den försäkring på gemensamhetsanläggningen som redan finns idag.

Det kommer också att vara till medlemmarnas nytta om föreningen enligt gällande lagstiftning skulle tvingas ändra elen i byggnaderna och på det sättet förstärka elsäkerheten. Förnyade elinstallationer möjliggör också installation av elbilsaddare i enlighet med ovan angivna beskrivning.

3.2.2. Nackdelar

En nackdel med förändringen är att enskildas rätt till rådigheten av sina garage/förråd försämras genom att det blir samfälligheten som tar över ansvaret för byggnaden. Enligt förslaget föreslås dock att samfälligheten i stadgarna kompletteras med regler som reglerar de enskildas rättigheter och ansvar för delar av garagebyggnaderna.

En annan nackdel är att det nu kan bli ökade kostnader för underhållet genom att det blir tydligare vem som har ansvaret för underhållet vilken kommer att medföra att byggnaderna underhålls på ett bättre sätt. Oavsett det sagda är det dags att byggnaderna underhålls och då är det mycket enklare

om ansvaret ligger på föreningen så att det blir enhetligt samt ordentligt utfört av fackmän. Kostnaden för underhållet finns oavsett vem som äger byggnaderna men torde vara något lägre om samfälligheten äger byggnaderna då underhållet enklare kan samordnas.

3.2.3. Möjligheter

En möjlighet med förslaget är att det kommer att vara mycket enklare att t.ex. byta ut dagens papptak till ett mer underhållsfritt tak av annat material t.ex. plåt eller liknande.

Samfälligheten får även en större möjlighet att anpassa byggnaderna till de krav som ställs om att ha möjlighet att ladda elbil intill garagebyggnaden samt i övrigt vidta lämpliga underhållsåtgärder på byggnaderna.

Det kommer också uppstå en möjlighet där Mälarenergi direktfakturera boende för förbrukad el enligt varje enskild undermätare i garagen/förråden och att Mälarenergi sedan debiterar Samfälligheten mellanskillnaden mellan dessa mätningar och den totala förbrukningen som framkommer i respektive garagebyggnads huvudelmätare.

3.2.4. Risker

Styrelsen ser inga risker med aktuellt förslag utan enbart möjligheter.

4. Förtydligande om gränsdragning rörande samfällighetsföreningens elanläggning

4.1. Utmaningar med dagens system

I dagsläget framkommer det i förrättningshandlingarna inte vad som ingår i samfällighetens el-anläggning som är en del av gemensamhetsanläggningen. Samfällighetens styrelse å sin sida hävdar att samfälligheten enbart ansvarar för elanläggning som finns kopplad från de elmätare som samfällighetsföreningen har tecknade. Mälarenergi å andra sidan, utan någon hitintills visad giltig grund, hävdar att samfälligheten ansvarar för elnät mellan Mälarenergis inkommande elskåp till området fram till och med varje enskild hushålls elmätartavla eller fasadskåp innehållande bl.a. elmätaren d.v.s. skåpet som är placerad bredvid entrédörren in till varje enskild radhuslägenhet. Då dessa fasadskåp innehåller bristfällig elutrustning, utrustning som sedan flera åt tillbaka har behövts bytas ut, finns det anledning att förtydliga i samband med en omförrättning var gränsen ska gå mellan samfällighetsföreningens ansvar, den enskilde radhusägares ansvar samt Mälarenergis ansvar.

4.2. Förslag till förändring

Styrelsens förslag i denna del är att en förrättningsman ges uppdraget i samband med en omförrättning av gemensamhetsanläggningen att förtydligar vad som ingår i samfällighetsföreningens el-anläggning. Som Samfällighetsföreningen ser på saken bör det i förtydligandet framkomma att samfällighetsföreningen enbart äger den elanläggning som finns efter

respektive elmätare som föreningen har el-abonnemang för och att Mälarenergi äger anläggningen fram till och med respektive elmätare som de har till sina kunder på området samt att ansvaret från respektive elmätare utanför radhuslägenheterna ska vara den enskilda radhusägares ansvar.

För det fall det skulle visa sig att samfällighetsföreningen ansvarar för el-anläggningen fram till respektive radhuslägenhets elmätare är förslaget att den del av el-anläggningen som finns före elmätare knoppas av från gemensamhetsanläggningen och att varje enskilt radhus istället direktansluts till Mälarenergis El-nät.

4.2.1. Fördelar

Den främsta fördelen med aktuella förslag är att det blir tydligare vem som ansvar för vad. I dagsläget hamnar enskilda boendens elfrågor mellan stolarna när de anmäler ett elfel som finns innan deras elmätare.

En annan fördel är att gränsen hamnar på ett mer ändamålsenligt ställe. Om Mälarenergis tolkning skulle gälla medför det även en osäkerhet kring frågan om Mälarenergi ska ersätta samfälligheten en nätavgift då de är beroende av en annan juridisk persons nät för att kunna leverera el till sina kunder, i aktuellt fall medlemmar till samfällighetsföreningen.

4.2.2. Nackdelar

Det finns inga nackdelar med förslagen enligt styrelsen utan allt kan bara bli bättre och mer anpassad enligt dagens krav på elanläggningar.

4.2.3. Möjligheter

Möjligheterna med förslagen är att det blir klarlagt vem som ansvarar för de elskåp som behöver bytas ut samt att antingen Samfällighetsföreningen eller Mälarenergi kommer att tvingas uppdatera elanläggningen så snart oklarheten är utredd.

4.2.4. Risker

Styrelsen kan inte se att det finns inga risker med aktuellt förslag.

5. Utvidgning av gemensamhetsanläggningen att även omfatta anordning för att få tillträde till alla enskilda radhustak

5.1. Utmaningar med dagens system

Idag ligger det på varje enskild radhusägare att ha erforderlig anordning för att ta sig upp till sitt radhustak och det finns i praktiken enbart tre permanenta sätt att ta sig upp på radhustaket och dessa är följande;

- Via en taklucka inne i radhuslägenheten
- Via en fast vertikal fasadstege (gäller enbart gavellägenheter)

- Via lösa stegar till ett tak som är max 4 m högt och att stegen kan fästas i ett glidskydd/stegfäste och att det finns en plan yta om 800x800 mm framför stegen. Detta alternativ gäller i praktiken enbart för utbyggda radhuslägenheter samt för utbyggda radhuslägenheter som har en plattform som uppfyller ovan nämnda mått på altantaken på baksidan av radhuset.

Med anledning av det sagda kan de som inte bor i en gavelradhuslägenhet eller en radhuslägenhet med icke utbyggd övervåning eller de som saknar en taklucka komma upp på sitt tak på ett erforderligt sätt utan att beträda en grannes tak. Detta medför att majoriteten av boende inom samfällighetsföreningen inte uppfyller tillgänglighetskravet till respektive radhustak.

Lösningen på aktuell utmaning är antingen att enskilda radhusägare själva får anordna tillträdet till sina radhustak eller att en förrättningsman i samband med en omförrättning bedömer det mer lämpligt att samfällighetsföreningen gemensamhetsanläggning kompletteras med en lämplig anordning t.ex. erforderliga fasadstegar på innergavlarna med en gångbrygga från fasadstegen fram till radhustaket på andra änden av radhuset.

5.2. Förslag till förändring

Styrelsen föreslår att stämman ger uppdraget åt en förrättningsman att i samband med en omförrättning av samfällighetsföreningens gemensamhetsanläggning avgöra lämpligheten i att komplettera gemensamhetsanläggningen med en lämplig anordning för att alla radhusägare ska kunna uppfylla tillgänglighetskravet till respektive radhustak.

5.2.1. Fördelar

En fördel med aktuellt förslag är att tillträdeskravet blir uppfyllt för alla radhusägare som i dagsläget inte uppfyller tillgänglighetskravet och som enbart kan göra detta genom aktuellt förslag eller en egen installation av en taklucka eller plattform på altantaket.

5.2.2. Nackdelar

En nackdel med aktuellt förslag är att en gångbrygga kommer att belasta enskildas egendom. Då det rör sig om belastning av takkonstruktion finns också risk för vattenläckor.

En annan nackdel är att en eventuell gångbrygga inte kommer att användas på avsett ändamål. Om gångbryggan används finns det en risk att man ramlar av den då dessa är relativt smala att gå på och då kan det vara lättare att istället gå på taket bredvid gångbryggan.

Dessa nackdelar ska vägas emot möjligheten av att enskilda radhusägare de facto med relativt enkla medel kan uppfylla tillgänglighetskravet genom att installera en taklucka alternativt göra en plattform på altantaket.

5.2.3. Möjligheter

Möjligheten ligger främst i att om ansvaret hamnar på Samfällighetsföreningen kommer inte tillträdesfrågan vara avgörande av enskilda radhusägares ekonomiska förhållanden.

5.2.4. Risker

Riskerna med förslaget är att samfällighetsförening med anledning av ovanstående nackdelar hamnar i konflikt med enskilda radhusägare som påstår att aktuell anordning orsakat skada på deras tak.

Det föreligger också en risk i att enskilda radhusägare hamnar i konflikt med varandra i det fall en granne skulle beträda en annan grannes tak utan tillstånd och utan att använda sig av nämnda anordning för att ta sig till sitt eget radhustak.

Styrelsen för Bronsyxans samfällighetsförening