

## 2. Anläggningsbeslut

Efter skriftliga överenskommelser mellan berörda sakägare fattades s k anläggningsbeslut den 31 januari 1969.

Beslutet omfattar två gemensamhetsanläggningar som bildades enligt lagen den 16 december 1966 (SFS 1966:700). De förvaltas fortfarande enligt samma lag. De båda anläggningarna är Samfälligheten Solvärme och Solens kvarterssamfällighet.

### **Samfälligheten Solvärme** omfattar

- byggnad för panncentral på tomten nr 50 i kvarteret Solen jämte däri befintliga maskiner
- kulvertar och ledningar från panncentralen för varmvatten och uppvärmning jämte returledningar
- ledningar för centralantenn

### **Solens kvarterssamfällighet** omfattar

- garage (inkl tvätthallar), parkeringsanläggning, byggnad för fastighetsskötarebostad samt kommunikationsutrymmen inom tomten nr 50 i kvarteret Solen
- ledningar för kallvatten samt för spillvatten, dagvatten och dränering, allt inom tomterna nr 2 - 50 i kvarteret Solen
- hängrännor och stuprör på bostadsbyggnaderna inom tomterna nr 2 - 49 i kvarteret Solen

Se också stadgarna för de båda samfälligheterna, på annan plats i detta häfte.

## Anläggningsandelar

Fastighetsägarna är skyldiga att svara för sin andel av berörda samfälligheters kostnader.

### **Samfälligheten Solvärme**

Dessa andelar gäller efter revidering enligt styrelseprotokoll av den 1990-12-03:  
1,5733 % för de 48 radhusen (kv Solen nr 2 - 49)  
1,8572 % för 12 av kedjehusen (kv Solskenet nr 1 - 7 och kv Solstrålen nr 1 - 6)  
2,1952 % för Solängsvägen 43 (större bostadsyta).

### **Solens kvarterssamfällighet**

1:48 för de 48 radhusen inom samfälligheten.

Panncentralen på tomt 50 har andelstalet 0,0.

## Förvaltning m.m.

För förvaltning av samfälligheterna utses på årsstämma två styrelser, en för Samfälligheten Solvärme (4 ledamöter, 4 suppleanter) och en för Solens kvarterssamfällighet (3 ledamöter, 3 suppleanter, vilka alla 6 också ingår i styrelsen för Samfälligheten Solvärme).

**Samfälligheten Solvärme** levererar värme och varmvatten till delägarna och svarar för centralantenn och parabolantennerna för radio och TV. Kedjehusen är var för sig anslutna till kommunens ledningar för kallvatten.

Till Solens kvarterssamfällighet betalar radhusen för kallvatten, elström till vägbelysning, biltvätt och garage (inkl motorvärmare), underhåll och skötsel av fastighetsskötarebostaden, samt för viss snöröjning, sandning, gräsklippning och renhållning m m avseende de gemensamma delarna av anläggningen (vägar, parkeringsutrymmen etc), se bilaga 8. Samfälligheten uppstår hela hyran för fastighetsskötarebostaden.

Årsstämmor för de båda samfälligheterna hålls samma dag. Vid dessa bestäms utdebiteringen för tiden till nästa ordinarie årsstämma. Styrelserna är dock skyldiga att föranstalta om extra utdebitering om så skulle erfordras för skötseln av anläggningen.

Årsstämmorna 1991 beslutade om inrättande av fonder för underhåll och förnyelse av anläggningarna för en så jämn och rättvis fördelning som möjligt av de långsiktiga kostnaderna mellan olika ägare.

## Kommentarer till anläggningsbeslutet

Uppdraget för samfälligheternas styrelser är att förvalta anläggningar och tillgångar i enlighet med anläggningsbeslutet. Fastighetsägarna står själva för allt underhåll på de delar av fastigheten som inte enligt stadgar och/eller anläggningsbeslutet är samfällighetens egendom.

Panncentralen är numera ombyggd till fjärrvärmecentral, och innehåller en värmeväxlare i stället för den värmepanna som fanns där tidigare.

Fiberservisen för bredbandsanslutningen till Sollentuna stadsnät passerar visserligen vår fjärrvärmecentral, men är inte en del av samfälligheternas anläggningar. I skrivande stund (januari 2008) är inte alla medlemsfastigheter anslutna, men fiber finns framdragen till samtliga radhusvindar. Kontakta Sollentuna Energi om ni vill ansluta er fastighet.

Det finns många andra ärenden av byalagskaraktär som inte formellt sett är styrelsernas uppgift, som t.ex. badstranden, lekplatsen (kommunens), fotbollsplanen, m.m.

### 3. Stadgar för SAMFÄLLIGHETEN SOLVÄRME i Sollentuna

1 § Samfällighetens firma är "Samfälligheten Solvärme".

2 § Samfällighetens styrelse har sitt säte i Sollentuna kommun.

3 § Samfälligheten omfattar gemensamhetsanläggning för leverans av värme m.m. till fastigheterna å tomterna nr 2-50 i kvarteret Solen, 1-7 i kvarteret Solskenet och 1-6 i kvarteret Solstrålen, allt i Sollentuna kommun.

4 § Samfällighetens ändamål är härutöver underhåll och drift av gemensamhetsanläggning för fastighetsägarna inom ifrågavarande kvarter enligt anläggningsbeslut den 31 januari 1969 och omfattar följande:

1. En på tomten nr 50 i kvarteret Solen belägen byggnad för panncentral/fjärrvärmecentral, vari ej ingår en fastighetsskötarbostad, jämte däri befintliga maskiner.
2. Kulvertar och ledningar för varmvatten och uppvärmning jämte returledningar från panncentralen till den punkt, där ledningarna går genom golvet i bottenvåningen i de på ifrågavarande tomter uppförda bostadsbyggnaderna.
3. Ledningar för centralantenn.

För anläggningen skall jämväl tagas i anspråk dels den del av tomten nr 50 i kvarteret Solen, på vilken panncentralen/fjärrvärmecentralen är uppförd, dels det utrymme av de i 3 § nämnda tomterna jämte utrymme inom stadsägan 6466, vilket erfordras för framdragande, kontroll, underhåll och reparation av ifrågavarande kulvertar och ledningar.

5 § Samfällighetens organ är samfällighetsstämma, styrelse och revisorer. För förvaltningen gäller lagen den 16 december 1966 om vissa gemensamhetsanläggningar.

6 § Styrelsen består av fyra ledamöter med lika antal suppleanter. Ledamöterna och suppleanterna utses årligen å ordinarie stämma för tiden till dess nästa ordinarie stämma hållits.

7 § Styrelsen utser inom sig ordförande. Styrelsen är beslutsför då minst tre ledamöter är närvarande.

8 § Föreningens firma tecknas, utom av styrelsen, av den eller dem styrelsen utser inom eller utom sig.

9 § Å ordinarie stämma varje år väljes för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och en revisorssuppleant.

10 § Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

Styrelsen skall senast den 1 mars till revisorerna avlämna sina redovisningshandlingar. Revisorernas granskning skall vara avslutad senast den 31 mars.

10a. § En särskild underhålls- och förnyelsefond inrättas inom samfälligheten från och med 1991. Till denna fond skall årligen avsättas minst 15 000 kronor. En plan för underhåll och förnyelse skall finnas och efterhand revideras av styrelsen.

11 § Ordinarie samfällighetsstämma hålles årligen senast under april månad. Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller revisorerna så finner erforderligt eller då det för uppgivet ärendes behandling skriftligen påkallas av minst en tiondel av fastighetsägarna inom kvarteret Solen, Solskenet och Solstrålen.

Kallelse till stämma skall utfärdas av styrelsen och ske genom utdelning i brevlåda vid respektive fastighet, i fråga om ordinarie stämma senast två (2) veckor och i fråga om extra stämma senast en (1) vecka före stämman.

12 § Vid ordinarie stämma skall följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande för stämman.
2. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
3. Val av två personer att jämte ordföranden justera stämmans protokoll.
4. Fråga om stämman blivit behörigen utlyst.
5. Styrelsens redovisningshandlingar för det förflutna räkenskapsåret.
6. Revisorernas berättelse.
7. Fråga om fastställande av balansräkningen.
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
9. Beslut i anledning av vinst eller förlust enligt balansräkningen.
10. Styrelsens inkomst- och utgiftsbudget för det löpande räkenskapsåret.
11. Bestämmande av arvoden till styrelseledamöter och revisorer.
12. Val av ledamöter och suppleanter i styrelsen.
13. Val av revisorer och revisorssuppleant.
14. Val av ledamöter i valberedningen.
15. Övriga ärenden.

13 § Ärende, som medlem önskar få prövat av den ordinarie stämman, skall skriftligen anmälas till styrelsen senast tre veckor före stämman.

14 § Tvister, som avses i 116 § lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar, rörande tolkningen av dessa stadgar och därur härflytande rättsförhållande skall hänskjutas till avgörande av skiljenämnd enligt lagen om skiljemän.

15 § Om upplösning av samfälligheten föreskrives i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

16 § Å ordinarie stämma väljes för tiden intill nästa stämma hållits valberedning bestående av två ledamöter.

17 § Samfälligheten äger rätt att påföra dröjsmålsränta vid betalning av avgifter efter förfallodag. Ovanstående stadgar antagna vid ordinarie årsstämmor

1970-04-13 vad avser 1 § - 16 §,

1973-04-02 vad avser 17 § och

1991-04-11 vad avser 10 a § samt ändring av 11 § och 17 § enligt protokoll.

## 4. Stadgar för SOLENS KVARTERSSAMFÄLLIGHET i Sollentuna

1 § Samfällighetens firma är "Solens kvarterssamfällighet".

2 § Samfällighetens styrelse har sitt säte i Sollentuna kommun.

3 § Samfällighetens ändamål är underhåll och drift av gemensamhetsanläggning för fastighetsägarna inom kvarteret Solen enligt anläggningsbeslut den 31 januari 1969 och omfattar följande:

1. Garage, parkeringsanläggning, fastighetsskötarbostad, kommunikationsutrymmen inom tomten nr 50.
2. Ledningar för kallvatten inom tomterna nr 2-50, dock vad gäller tomterna 2-49 till den punkt, där ledningarna går genom golvet i bottenvåningen i de på dessa tomter uppförda bostadsbyggnaderna.
3. Över tomterna nr 2-50 dragna ledningar för spillvatten, dagvatten och dränering.
4. Hängrännor, stuprör och brandstegar på bostadsbyggnaderna inom tomterna nr 2-49.
5. Vissa utvändiga elektriska ledningar.
6. Sommarvattenledning.

4 § Samfälligheten skall härutöver äga och förvalta tomten nr 50 inom kvarteret Solen jämte till samfälligheten hörande byggnader och anordningar enligt 3 § samt ställa tomten nr 50 med därtill hörande anordningar och garage till fastighetsägarnas inom kvarteret Solen disposition. Fördelning av samfällighetens garageplatser sker efter styrelsens beslut. Föreningsstämma fastställer ordningsregler för garageplatsernas och övriga gemensamma anläggningars nyttjande, om så erfordras.

5 § Samfällighetens organ är samfällighetsstämma, styrelse och revisorer. För förvaltningen gäller lagen den 16 december 1966 om vissa gemensamhetsanläggningar.

6 § Styrelsen består av tre ledamöter med lika antal suppleanter. Ledamöterna och suppleanterna utses årligen å ordinarie stämma för tiden till dess nästa ordinarie stämma hållits.

7 § Styrelsen utser inom sig ordförande. Styrelsen är beslutsför då minst två ledamöter är närvarande.

8 § Föreningens firma tecknas, utom av styrelsen, av den eller dem styrelsen utser inom eller utom sig.

9 § Å ordinarie stämma varje år väljes för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och en revisorssuppleant.

10 § Föreningens räkenskapsår är kalenderår. Styrelsen skall senast den 1 mars till revisorerna avlämna sina redovisningshandlingar. Revisorernas granskning skall vara avslutad senast den 31 mars.

10 a. § En särskild underhålls- och förnyelsefond inrättas inom samfälligheten från och med 1991. Till denna fond skall årligen avsättas minst 12000 kronor. En plan för underhåll och förnyelse skall finnas och efterhand revideras av styrelsen.

11 § Ordinarie samfällighetsstämma hålles årligen senast under april månad. Extra föreningsstämma

hålles då styrelsen eller revisorerna så finner erforderligt, eller då det för uppgivet ärendes behandling skriftligen påkallas av minst en tiondel av fastighetsägarna inom kvarteret Solen.

Kallelse till stämma skall utfärdas av styrelsen och ske genom utdelning i brevlåda vid respektive fastighet, i fråga om ordinarie stämma senast två (2) veckor och i fråga om extra stämma senast en (1) vecka före stämman.

12 § Vid ordinarie stämma skall följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande för stämman.
2. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
3. Val av två personer att jämte ordföranden justera stämmans protokoll.
4. Fråga om stämman blivit behörigen utlyst.
5. Styrelsens redovisningshandlingar för det förflutna räkenskapsåret.
6. Revisorernas berättelse.
7. Fråga om fastställande av balansräkningen.
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
9. Beslut i anledning av vinst eller förlust enligt balansräkningen.
10. Styrelsens inkomst- och utgiftsbudget för det löpande räkenskapsåret.
11. Bestämmande av arvoden till styrelseledamöter och revisorer.
12. Val av ledamöter och suppleanter i styrelsen.
13. Val av revisorer och revisorssuppleant.
14. Val av ledamöter i valberedningen.
15. Övriga ärenden.

13 § Ärende, som medlem önskar få prövat å ordinarie stämma, skall skriftligen anmälas till styrelsen senast tre veckor före stämman.

14 § Tvister, som avses i 116 § lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar, rörande tolkningen av dessa stadgar och därur härflytande rättsförhållande skall hänskjutas till avgörande av skiljenämnd enligt lagen om skiljemän.

15 § Om upplösning av samfälligheten föreskrives i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

16 § Å ordinarie stämma väljes för tiden intill nästa stämma hållits valberedning bestående av två ledamöter.

17 § Samfälligheten äger rätt att påföra dröjsmålsränta vid betalning av avgifter efter förfallodag.

Ovanstående stadgar antagna vid ordinarie årsstämmor

1970-04-13 vad avser 1 § - 16 §,

1973-04-02 vad avser 17 § och

1991-04-11 vad avser 10 a § samt ändring av 11 § och 17 § enligt protokoll.

## 5. Kostnadsfördelningar

Lars Jätfors 1990-12-03

Reviderat 2008-01-13

Avräkning av kostnader mellan Samfälligheten Solvärme och Solens Kvarterssamfällighet.

### Definitioner

Kommunen levererar vatten och fjärrvärme, vilka fördelas via samfälligheternas anläggning. En värmeväxlare i värmecentralen trappar ned fjärrvärmens 120° till en lämplig temperatur för cirkulationsvattnet.

**Dricksvatten** är allt vatten som levereras från kommunen.

**Varmvatten** är det dricksvatten som värms i fjärrvärmeväxlaren för förbrukning via varmvattenkranarna.

**Kallvatten** är skillnaden mellan dricksvatten och varmvatten.

**Cirkulationsvatten** är det vatten som cirkulerar i vårt värmesystem och för ut värmen från värmecentralen till fastigheterna.

Fjärrvärmen från kommunen är visserligen vattenburen, men detta vatten räknas inte i sammanhanget, bara den värmeenergi som det transporterar.

### Detta behöver avräknas mellan Solvärme och Solen

- vattenkostnader (dricksvatten som värms upp och levereras till kedjehusen)
- värmekostnader (kostnader för uppvärmning av hus och varmvatten till kranar)
- de av fastighetsskötarens arbeten som avser Solvärmes anläggningar

### Vattenkostnader

Genom att dricksvattnet till värmecentralen levereras via Solen och betalas av denna samfällighet uppstår ett avräkningsbehov avseende kostnaden för vatten avsett för uppvärmning.

### Kedjehusen

Kedjehusen får eget dricksvatten, har egen vattenmätare härför och betalar detta var och en för sig direkt till kommunen. Varmvattnet levereras av Solvärmes värmecentral som i sin tur får dricksvattnet genom Solens kvarterssamfällighet. Genom en särskild intern vattenmätare mäts det vatten som ska bli varmvatten. Mätaren avläses omkring varje månadsskifte av fastighetsskötaren. Uppgifterna förs in i särskild sammanställning som vid varje års slut läggs till räkenskapshandlingarna för erforderlig avräkning av kostnaderna mellan samfälligheterna.

### Radhusen och tomt 50

Alla radhusen får dricksvatten genom Solens kvarterssamfällighet och dess vattenmätare (finns vid värmecentralen, Solängsvägen 118). Solens kvarterssamfällighet betalar hela dricksvattenkostnaden (sålunda även det vatten som levereras till värmecentralen för uppvärmning) samt dessutom den fasta kostnaden för varje radhus och kostnaden för mätaren. Varmvattnet levereras på samma sätt som till kedjehusen.

## Fördelning

Solvärme betalar till Solen förbrukat varmvatten enligt intern vattenmätare.

### *Värmekostnader*

Solvärme levererar från värmecentralen cirkulationsvatten för uppvärmning av fastigheterna inom Solen och Solvärme och även varmvatten för tappning i kranar till dessa. Utöver de andelsfastigheter som ingår i Solvärme berörs fastighetsskötarebostaden och biltvätten, båda hörande till Solen. Den sammanlagda kostnaden för värme betalas av Solvärme och fördelas enligt andelstalen i anläggningsbeslutet.

### *Fastighetsskötaren*

Fastighetsskötaren betalas av Solen, men utför i viss utsträckning arbeten för Solvärme, avseende värme och radio/TV. Han rapporterar använd tid med uppdelning på Solen och Solvärme. Utöver ersättning (timlön) betalar Solen kostnader för arbetsgivaravgift, arbetsmarknadsförsäkring (AHF) och medlemsskap i Fastighetsarbetsgivarnas Förbund (FF). Av dessa kostnader skall Solvärme stå för sin procentuella del, framräknad med ledning av redovisad lön för timtid.



## 6. Värmeanläggning

### *Huvudkranar*

I låsta nedstigningsbrunnar finns huvudkranar för värme och varmvatten. För radhusen finns i dessa brunnar huvudkranar även för kallvatten och trädgårdsvatten. Fastighetsskötaren har handtag för öppning av dessa brunnar. Radhusens nedstigningsbrunnar ligger vid huskropparnas västra gavlar. Kedjehusens nedstigningsbrunn ligger vid stigen mellan huskropparna.

Till de flesta av radhusen finns en utomhuskran, som är ansluten via en separat sommarvattensledning. Öppnas under sommarhalvåret av fastighetsskötaren.

### *Fastigheternas avstängningsventiler*

Kranar för varmvatten tillhör också Samfälligheten Solvärme och är en per fastighet. Kranarna i radhusen är placerade under golvluckan i hallen. Kranen är fullt öppen då kranarmen ligger utmed röret och stängd vid vridning 90°. I kedjehuset är kranen placerad under diskbänken och är av traditionell krantyp med ratt.

Kranarna för kallvatten i radhusen tillhör Solens Kvarterssamfällighet och är placerade intill varmvattenkranen. Kallvattenkranen öppnas och stängs på samma sätt som varmvattenkranen. Kedjehusens kallvattenkranar tillhör resp fastighet och finns i garagen.

Enligt stadgarna 4§ hör vatten- och värmeledningar under golvnivå till samfälligheten. Inför renoveringsarbeten som berör dessa ledningar skall styrelsen därför kontaktas.

### *Radiatorventiler*

Ventilerna är av termostattyp och tillhör varje enskild fastighet. Fördelen med ventilerna är att vi får en så jämn värmefördelning som möjligt inom området. En nackdel är att störande brus temporärt kan uppkomma i värmesystemet. Är bruset konstant störande kan bottenventilerna justeras. Justeringen kan göras genom att locket på returledningens ventil skruvas av. Med en skruvmejsel vrids sedan nålventilen i högervarv till dess att bruset minskat till acceptabel nivå. Termostatventilen skall vid justeringen stå på läge 7.

Termostatventilernas justeringslägen:

Läge	1	2	3	4	5	6	7
Temperatur	10°	12°	14°	16°	18°	20°	22°

Avstängningsläget är märkt med en asterisk (\*).

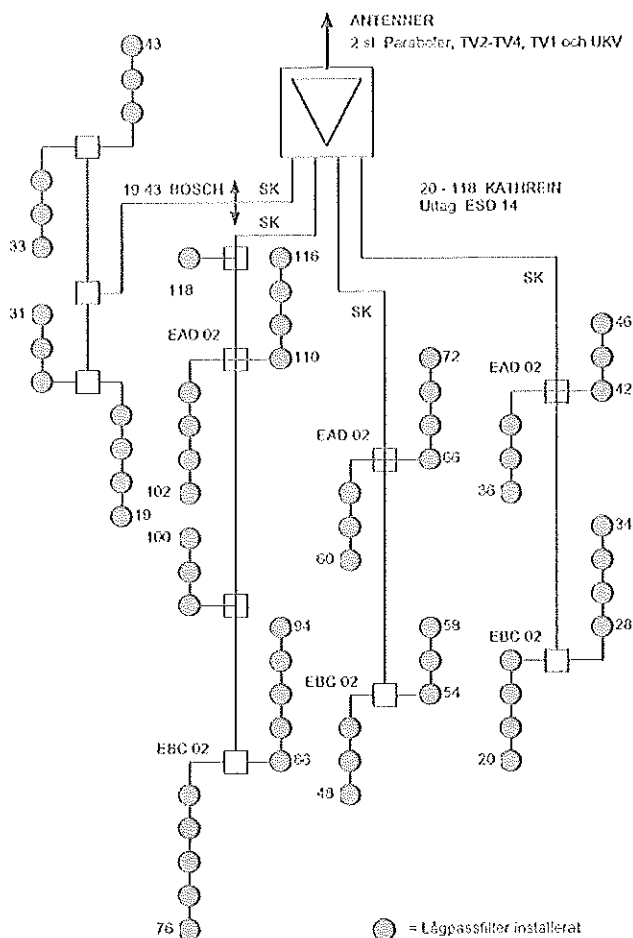
Justering, luftning och underhåll av elementen är fastighetsägarens ansvar. Vid renovering inomhus som kräver avstängning av cirkulationsvattnet, bör fastighetsskötaren kontaktas i god tid i förväg för hjälp med öppning av nedstigningsluckan.

## 7. TV, radio och IT

### Centralantenn

Samfälligheten Solvärme har ett stativ med TV-utrustning med bl.a. dekoder och konverterare som tar emot från TV-antenn samt satellitparabol och fördelar ett utbud av kanaler. För vissa av kanalerna betalar Solvärme en avgift till leverantören. Samfällighetens TV-utbud distribueras i centralantennanläggningens koaxialkabel, som mynnar i antennuttaget i varje fastighet (TV och radio). Signalen i TV-uttaget innehåller tre uppsättningar kanaler.

- En s.k. DVB-T-signal som varje fastighetsägare kan avkoda med dekoder för *marksända* digitala TV-kanaler, t.ex. Boxer eller de enklaste digitalboxarna för gratiskanaler;
- Canal Digitals kodade signal, som kan avkodas med Canal Digitals boxar av var och en som vill betala direkt till Canal Digital för de extra kanalerna; [www.canaldigital.se](http://www.canaldigital.se).
- Ett basutbud av kanaler i analog form, till lånat för dem som ännu inte skaffat digitalbox. Detta basutbud är en billig kombination av DVB-T och de kanaler som vi kan ta emot via den stora parabolen.



Centralantennens nätschema

Andra digitalteveleverantörer, som t.ex. ComHem eller ViaSat, finns inte i centralantennledningen. Centralantennuttagen har även en kontakt för radioantenn.

### Andra TV-alternativ (ej genom samfälligheten)

De hushåll som låtit ansluta sig med fiber till Sollentuna Stadsnät kan erhålla andra TV-lösningar via fibern (se [www.sollentunaenergi.se](http://www.sollentunaenergi.se)). Man kan också ha egen parabolantenn. Att ha en egen marknäsantenn tillför ingenting utöver centralantennen. Lösningar med egen antenn uppmuntras inte av styrelsen, av estetiska skäl.

### Sollentuna Stadsnät fiberservis

Av praktiska skäl går fiberkabeln för bredband delvis genom värmekulvertarna, kasunerna och genom radhusens krypvindar (även de radhus som för närvarande inte är anslutna). Den är inte samfällighetens egendom. Alla frågor som rör anslutning och drift av denna fiberservis liksom tillhörande fibermodem hänvisas till Sollentuna Energi AB.