

Ljunghedens Samfällighetsförening



Extra Styrelsemötesprotokoll - tisdag den 29 oktober 2019

Tid: 19:30

Plats: Styrelselokalen

Närvarande: Kenth Grossman – ordförande; Erik Holm - vice ordförande; Stefan Ljungar – kassör; Mariana Sellgren – sekreterare och Mikael Alesch- suppleant.

1. Mötets öppnande och godkännande av dagordningen

Ordförande förklarade mötet öppnat och dagordningen godkändes.

2. Skrivelse – orsak till extra styrelsemöte

Fråga om ansvarsfördelning krypgrunder och avloppsförgreningar

Skrivelse från fastighetsägare

Styrelsen har fått en skrivelse från fastighetsägarna i en radhuslänga angående bristfälligt tätade rör-genomföringar i bottenplattan i deras krypgrund.

De har bifogat bilder på masonitskivor som har släppt från bottenplattan och frilagt rör-genomföringar som skadedjur kan använda sig av för att komma in i ett hus.

Bilder på bristfälligt tätade rör-genomföringar i krypgrunden.

En fråga som ställs i skrivelsen är vem som ansvarar för att rör-genomföringarna i krypgrunden är täta, säkrade mot skadedjur, fastighetsägarna eller samfällighetsföreningen?

Gemensamhetsanläggningens rör kommer via en kulvert från undercentralen in i en krypgrund för att i krypgrunden fördelas till varje enskild fastighetsägare.

Fastighetsägarna bakom skrivelsen vill att styrelsen fattar ett beslut om var ansvarsfördelningen i krypgrunden går mellan den enskilde fastighetsägaren och vår gemensamhetsanläggning.

Varför masonitskivor i bottenplattan?

När man 1974 skulle täta rör-genomföringarna gjöt man betong runt våra rör-genomföringar i krypgrunderna. Det arbetsmomentet skulle inte fungerat utan en masonitskiva i bottenplattan som hindrade betongen innan den hade brunnit från att falla ner genom rör-genomföringarna och landa på plasten/sanden i krypgrunden.

Skyddet mot att t ex skadedjur skall kunna ta sig in i ett radhus är inte masonitskivan utan betongen i rör-genomföringen. Skadedjur har inga problem med att ta sig igenom en eller flera masonitskivor.

Det som kan hända om betongen släpper är att den drar med sig masonitskivan som antingen släpper helt eller delvis från bottenplattan. Därmed friläggs helt eller en del av en rör-genomföring i bottenplattan. Det kan innebära att skadedjur kan ta sig in i ett radhus.

Hur undvika skadedjur i kryppgrunden?

Skadedjur kan komma in i en kryppgrund av olika orsaker. Tanken att skadedjur kan komma in i en kryppgrund efter att först ovan jord grävt sig ner och in i en kulvert är osannolikt.

1. För att undvika att skadedjur kommer i en kryppgrund är det viktigt att **fastighetsägarna** regelbundet gå ner i sin kryppgrund och **kontrollerar** att **ventilationsgallren/näten är hela**.
2. Eftersom det är helt mörkt i kryppgrunden kan man lätt se om det är ljusinsläpp någonstans i marknivån i kryppgrunden. Om det är ett ljusinsläpp är det troligt att sanden/gruset av någon anledning sjunkit undan och ett litet hål i kryppgrunden har skapats.
3. Man kan också gå runt sitt hus och kontrollera att marken runt huset ser bra ut, Det skall inte vara några gropar/håligheter i jorden/gruset i anslutning till huset.
4. Viktigt att rensa hängrännorna på taken så silarna i stuprören är öppna. Om så inte är fallet kan hängrännorna rinna över i sin hela längd. Titta extra noga där stuprören går ner i marken.
5. Mata inte fåglar på din tomt. Det drar till sig skadedjur.

Samfällighetsföreningens anläggningsbeslut

Samfällighetsföreningens anläggningsbeslut från 1974 är det dokument som bland annat reglerar ansvarsfrågan i kryppgrunden mellan den enskilde fastighetsägaren och gemensamhetsanläggningen.

Hur är ansvaret fördelat idag?

Här ett **cit**at från **vår hemsida** under **fliken faciliteter/kryppgrund**:

”Alla rör som är synliga under husens bottenplatta tillhör föreningen. Där rören försvinner upp i huset tar husägarens ansvar vid”

Klart och tydligt har vi i föreningen ansett i alla år. Samfällighetsföreningen ansvarar för alla synliga rör i kryppgrunden och först när rören går igenom bottenplattan tar fastighetsägaren över.

Är det här sant? Är detta i enlighet med vårt anläggningsbeslut?

Vad står det i vårt anläggningsbeslut angående våra värme, vatten och avloppsrör?

I anläggningsbeslutet står det ” **Ledningar för vatten, avlopp och värme** inom Jungfrulinet 2-61 och stadsägorna 3845, 3845ch-DM **till den del de är avsedda och dimensionerade för försörjning av flera fastigheter inom kvarteren**”

Kommentar från styrelsen: Jungfrulinet 2-61 och Stadsägorna 3845 +3845ch + DM är benämningen i anläggningsbeslutet på vår undercentral och våra radhus.

Villaägarna

För en lekman kan det vara svårt att förstå texten fullt ut i ett anläggningsbeslut. Styrelsen bestämde sig för att ta hjälp av *Villaägarnas* juridiska rådgivning och *Lantmäteriet* i Stockholm.

Villaägarnas expert på samfälligheter är lantmätare och konstaterade efter att läst vårt anläggningsbeslut att gränsen för gemensamhetsanläggningen i krypgrunden går vid den förgrening där ledningen går över till en ledning som endast är till för en fastighet.

Det innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för rören från gemensamhetsanläggningens förgrening i krypgrunden in i bottenplattan och vidare in i huset.

Lantmäteriet

Lantmäteriet är den myndighet i Sverige som äger frågan om hur ett anläggningsbeslut skall tolkas. Lantmäteriets tolkning är det som i slutändan gäller. Lantmäteriet i Stockholm har efter att läst vårt anläggningsbeslut den 28/10 kommit fram till samma tolkning som Villaägarna gör. Vi kan dock inte få det skriftligt från Lantmäteriet. För att få det skriftligt krävs det att föreningen ansöker om en fastighetsbestämning, i praktiken en omprövning av vårt anläggningsbeslut.

Vi vet av erfarenhet att en sådan process är både omständlig och kostsam. År 2008 genomförde föreningen en sådan process när vi ansökte om att sophämtningen skulle tillföras vår gemensamhetsanläggning.

Samfällighetsföreningens nuvarande ansvarsfördelning i krypgrunden mellan gemensamhetsanläggningen och fastighetsägarna har enligt Villaägarna och Lantmäteriet inte något stöd i vårt anläggningsbeslut.

Styrelsens beslut i ansvarsfrågan i krypgrunderna mellan gemensamhetsanläggningen och fastighetsägarna

Styrelsen uppdrag från fastighetsägarna bakom skrivelsen var att utreda ansvarsfrågan i krypgrunden och därefter fatta ett beslut.

Styrelsen har utrett frågan ordentligt. Kunskap och synpunkter har inhämtats från Lantmäteriet och Villaägarna. Vi i styrelsen känner oss trygga med den tolkning av vårt anläggningsbeslut som Lantmäteriet muntligt och Villaägarna skriftligt har gjort. En ansökan om fastighetsbestämning skulle enligt vår mening inte tillföra något väsentligt.

Styrelsen beslutar i enlighet med vårt anläggningsbeslut att från och med 2019-10-29 ändra föreningens nuvarande tolkning av ansvarsfördelningen i krypgrunden.

Det innebär att:

1. Fastighetsägarna **till skillnad från tidigare** från och med **2019-10-29** i enlighet med vårt anläggningsbeslut är ansvariga för rören i sin krypgrund från den punkt där gemensamhetsanläggningen förgrenar sig till ett rör som endast är till för en fastighet. Det innebär också att fastighetsägarna har ansvaret för att täta sina rör-genomföringar i krypgrunden.

2. Ansvaret för att åtgärda trasiga rör som den enskilde fastighetsägaren är ansvarig för ligger på den enskilde fastighetsägaren. Fastighetsägaren skall själv kontakta Rörmannen för åtgärd och betala Rörmannen efter avslutat arbete.

3 Rörmannen kommer i samfällighetsförenings regi att försätta sina inspektioner 2 gånger per år av samtliga rör i kryppgrunderna. Återkoppling kommer att ske till respektive radhuslänga efter rörmannens inspektion.

3. Avslutning

Ordföranden avslutade mötet.

Vid protokollet

.....
Mariana Sellgren

Justeras

Justeras

.....
Kenth Grossman

.....
Stefan Ljungar

Protokollet är undertecknat av ovanstående. Original finns för påseende hos styrelsen.