**Samfälligheten har enbart skapats för att förvalta det som vi enligt Anläggningsbeslut Kapellet ga:2 äger och har att gemensamt underhålla.**

**SYFTE**

1. Detta dokument skall hjälpa styrelsen att dra gräns mellan föreningens respektive husägarens ansvar vad avser kort- och långsiktigt underhåll samt kostnader vid utförande av desamma.
2. Dokumentet drar även skiljelinje vad avser SFF’s respektive husägarens ansvar vid uppkommen skada och därtill kopplad reglering av kostnad(er) vid åtgärdande.
3. Dokumentet är omsatt i SFF Långsiktiga Underhållsplan (LUP) vilken ingår i SFF årliga Budget och därav genererad årlig Debiteringslängd, vilken fastställs av Årsmötet.

***Detta dokument har att fastställas av Årsmötet för att gälla som Lokal Bestämmelse.***

**FAKTA**

Styrande för föreningens uppdrag är vad som i lantmäteriets anläggningsbeslut (KAPELLET ga:2) ingår i ”**anläggningens utförande och drift**”.

1. Fasader,
2. yttertak,
3. hängrännor,
4. stuprör
5. Carport,
6. grönområde,
7. cykelförråd,
8. lekplats,
9. förråd,
10. ytterbelysning,
11. vatten- och avloppsledning,
12. dräneringsledningar och
13. TV-kabel utgår 2021-09-30
14. Hårdgjorda ytor (har tillkommit)

**Allt annat är privat ägande antingen av fastighetsägare eller hyresvärd.**

**Detta dokument utgör SFF Lokala Bestämmelse vad avser fördelning av ansvar vid gemensamt ägande**

**SFF Lokala Bestämmelser**

**Områdets samtliga fastigheter skall underhållas så att dess värde bibehålls eller utvecklas.**

**Utveckling tillåts - med begränsningen - att det från början skapade arkitektoniska rummet till alla delar bevaras.**

**Utförande.**

**1. Målning**

**Befintlig färgskala skall -UTAN undantag följas vad gäller gemensam egendom.**

För privat egendom, t ex egen fastighets uteplatser, entré och sidoväggar gäller VIT-målning.

**2. Om- och Tillbyggnad (Ändring av fasad)**

**3. Dörr- och/eller Fönsterbyte**

Styrelsen skall alltid tillfrågas före start.

Skiss/produktbild skall bifogas förfrågan.

Även om styrelsen säger ja - s*kall kommunens gällande regler följas.*

Det är helt upp till fastighetsägaren att kontrollera det senare.

**Skada på Gemensam egendom skall åtgärdas FÖRE avflyttning**

1. Skadasom åstadkommes av boende/hyresgäst *skall åtgärdas på vållandes bekostnad*
2. Föreningens ursprungliga skyltar och eventuella stativ (G-H-J) skall återmonteras på **ursprunglig plats** och i **ursprungligt skick**.
3. Underlåter avflyttande att åtgärda p 1 eller 2 äger föreningen rätt att inom 30 dagar EFTER avflytt kontraktera entreprenör för åtgärdande **på den avflyttandes bekostnad**.

**Övrigt**

Önskar föreningsmedlem installera **Laddbox** gäller:

* Certifierad installatör skall göra installationen,
* Godkänd laddbox av EU-standard skall nyttjas
* Alla kostnader betalas av fastighetsägaren

**Sammanfattning**

Enskilda önskemål om förändringar avseende ändrad färgsättning eller byggnation, skall tillställas styrelsen för godkännande, innan ändringen får utföras.

Självklart skall alla Skövde kommuns lokala bestämmelser följas i alla avseenden t ex vad avser bygglov.

Om avvikelsen är betydande av karaktär för området, men bedöms som intressant, bör styrelsen kalla till Extra Stämma.

**JURIDISK PRINCIP som bas för Långsiktig UnderhållsPlan**

**Det som ägs gemensamt - Hanteras av föreningen i LUP**

**Det som ägs privat - Hanteras privat**

**Övergripande definitioner som grund för analys.**

* **Huskropp definieras bestå av Väggar, Tak****och Bottenplatta**
	1. **Vägg definieras bestå av Fasad med Dörrar och Fönster**
	2. **Fasad definieras bestå av och Panel och Yttre Färglager**
* **Tak definieras bestå av Ytter- och Innertak.**
	1. **Yttertak definieras vara Pannor, Strö- & Bärläkt samt Takpapp och Råspont**
	2. **Allt innanför Yttertak benämnes Innertak**
1. **Fasader - definition.**

**1.1 Fasadens Yttre Färglager definieras vara gemensam egendom**

**1.2 Panel, Fönster och Dörrar definieras vara privata egendom.**

Allt innanför fasadens yttre färglager som vägg- och lockpanel, isolering, mm samt

allt på egna tomten typ altaner (golv, vägg, ev tak) är per definition husägarens egendom.

Ägare/Hyresvärd står för alla kostnader vid åtgärd av objekt inom punkt 1.2

**Föreningen skall samordna målningen av panelen varför “Renovering av fasader” skall återfinnas i SFF Långsiktiga UnderhållsPlan (LUP)**

1. **Ytter- och Innertak**

Yttertak är föreningens egendom.

Innertak är fastighetsägarens egendom.

Föreningen skall lagerhålla tak- och nockpannor för ersättning av trasiga.

Föreningen kan besluta om målning eller skifte från betong- till tegelpannor eller vice versa.

**Föreningen skall samordna byte eller målning av pannorna varför “Renovering av Yttertak” skall återfinnas i SFF LUP**

1. **Hängrännor +**
2. **Stuprör med Lövsilar**

Föreningens egendom

***Föreningen skall samordna underhåll/byte av hängrännor och/eller stuprör varför “Renovering av Hängrännor & Stuprör” skall återfinnas i SFF LUP***

1. **Carport, Yttre P-platser och**
2. **Hårdgjorda ytor (Asfalt).**

Föreningens egendom

Undantag: Privat installerad Laddningsstation är fastighetsägarens egendom

***Föreningen skall samordna underhåll av Carport, yttre P-platser och Hårdgjorda Ytor varför “Renovering av Carport & P-Platser & Asfalt” skall återfinnas i SFF LUP***

1. **Grönområde (Trädgård) & Ytterbelysning**

Föreningens egendom

Syfte: Bibehålla eller utveckla det arkitektoniska rum som skapats/skapas

***Föreningen skall samordna renovering av Grönområde, och Ytterbelysning varför “Renovering av Grönområde & Ytterbelysning” skall återfinnas i SFF LUP***

Kommentar: Robot löser DRIFT uppgift inom föreningens Grönområde.

**Föreningen skall i årlig underhållsplan samordna allt årligt underhåll för såväl vinter som sommar (DRIFT).**

1. **Cykelförråd inkl tidigare ”Soprum” +**
2. **Förråd, korridor mm (apparatrum)**

Föreningen äger allt utom inkråmet i varje fastighets nätbur

***Föreningen skall samordna renovering av Gemensamma förråd mm varför “Renovering av Gemensamma Förråd mm” skall återfinnas i SFF LUP***

1. **Lekplats**

Föreningen egendom.

***Föreningen skall samordna Renovering av Lekplats varför “Renovering av Lekplats” skall återfinnas i SFF LUP***

1. **vatten- och avloppsledning,**

Föreningens egendom

***Föreningen skall samordna Renovering av Vatten- och avloppsledningar inom fastigheten Kapellet 5 varför “Renovering av Vatten- och Avloppsledningar” skall återfinnas i SFF LUP.***

1. **Dräneringsledningar**

Föreningens egendom

***Föreningen skall samordna Renovering av Dräneringsledningar varför “Renovering av Dräneringsledningar” ” skall återfinnas i SFF LUP***

***All dränering har begränsad livslängd.***

***Ovanstående tillmäts så stor betydelse att det vartannat år sker slamsugning av brunnar samt vart 5.e år spolning av aktuella rör, för att undvika Renovering.***

***Kostnader för Slamsugning och Spolning skall återfinnas i SFF LUP***

***OBS! Fastighetsägare som lägger altan, uterum, skiljevägg, eller förråd över dräneringsledningar kan INTE påräkna någon ersättning från föreningen då dräneringsledningarna behöver renoveras eller repareras***

1. **TV-kabel** utgått 2021-09-30

Formuleringen kan tas bort hos lantmäteriet men bedöms kosta ca 10 000:-

Reviderad

Skövde 2024-04-24

Bo Ståhlsparre