

# HÄSSELBY GÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING April 2016

Postadress/Tfn: c/o N-G Brännström; Astrakangatan 128, 165 52 Hässelby , 070-2258 471

## Information nr 1 / 2016

Samfällighetsföreningen har bildats och verkar enligt ”Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter”. För föreningens verksamhet gäller också en föreningsstadga som har fastställts av Stockholms Länsstyrelse. Samfälligheten innefattar 487 radhus i Hässelby fördelat på 3 områden benämnt 8,9,10

Omr 8 -152 radhus på Astrakangatan och anslutande gator.

Omr 9 – 190 radhus på Friherregatan och Loviselundsvägen samt anslutande gator.

Omr 10 – 145 radhus på Spireabågen, Grönbetevägen och Porsvägen.

Föreningen ansvarar för underhåll av kallvatten-, avlopps- och elledningar från det allmänna nätet i gatumark till samtliga radhus. Avgränsningen framgår av stadgarna som finns på hemsidan. Alla kostnader för underhåll och förvaltning debiteras fastighetsägarna via samfällighetsavgiften som alla fastighetsägare är skyldiga att betala.

**På föreningens årsstämma onsdag 16/3-2016 beslutades om följande årsavgift;**

Kvartalsvisa fakturor på 3.600:- för 2016 och första kvartalet 2017.

Fakturorna kommer att sändas från Eurocredit via post.

### FÖRENINGENS STYRELSE 2016

**Ordförande** N-G Brännström , se ovan

Omr.8,2015-16 E-Post; [acke\\_brannstrom@bredband.net](mailto:acke_brannstrom@bredband.net)

**Kassör** Annika Loeb, Ardennergatan 8,165 58 Hässelby

Omr.9,2015-16 Tel:385568 Mob:076-3117322 E-Post; [annika.loeb@bahnhof.se](mailto:annika.loeb@bahnhof.se)

**Ledamot** Håkan Edlund, Sleipnergatan 37, 16558 Hässelby

Omr:9,2015-16 Mob;070-5395682 E-Post; [hakan.edlund@poyry.com](mailto:hakan.edlund@poyry.com)

**Ledamot** Ove Jönsson, Spireabågen 99, 16559 Hässelby

Omr:10,2016-17 Mob;070-7128801 E-Post; [joensson.ove@gmail.com](mailto:joensson.ove@gmail.com)

**Ledamot** Johan Edberg, Sleipnergatan 48, 16558 Hässelby

Omr;9,2016-17 Tel;899298 E-Post; [johan.edberg62@bredband.net](mailto:johan.edberg62@bredband.net)

**Sekreterare** Jörgen Loeb, Ardennergatan 8, 16558 Hässelby

Omr;9,2015-16 Tel;385568 Mob; 070-7670533 E-Post;[jorgen.loeb@bahnhof.se](mailto:jorgen.loeb@bahnhof.se)

**Ledamot** Anders Axberg, Astrakangatan 141, 16552 Hässelby

Omr;8,2015-16 Tel;381440,Mob;076-1007436 E-post;[axgerguae@hotmail.com](mailto:axgerguae@hotmail.com)

**Suppleant** Cristian Salinas, Astrakangatan 132,16552 Hässelby

Omr;8,2015-16 Mob;076-3369923 E-Post;[salinas\\_cristian@yahoo.com](mailto:salinas_cristian@yahoo.com)

**Suppleant** Thomas Lundqvist, Astrakangatan 163, 16552 Hässelby

Omr;8,2016-17 Mob;076-0010163 E-Post;[thomas.lundqvist@bstab.com](mailto:thomas.lundqvist@bstab.com).

Adress till föreningens hemsida : <http://hbgsamfall.info.tm/>

Frågor ställs till föreningens ordförande och/eller styrelsens medlemmar.

## Motioner från årsmötet:

### Bildande av VA-grupp:

Styrelsen har fått intresseanmälan från 3 medlemmar som önskar att bidra med sin kompetens i gruppen. Gruppen har haft ett möte där olika arbetsuppgifter fördelades inom gruppen. Nytt möte är fastställt.

### Alternativa finansieringsformer och ROT-avdrag:

Styrelsen har utrett och utvärderat olika alternativ till finansiering av den nödvändiga rörförnyelsen med målsättningen att utföra rörförnyelsen på kortast möjliga tid, till lägsta möjliga kostnad och med ett avgiftsuttag och betalningstakt som är så rimlig som möjligt.

### **Förslag har kommit från medlemmar att utreda om medlemmarna kan göra rotavdrag för kostnaden för rörförnyelsen och på detta sätt få en lägre kostnad.**

Styrelsen har utrett detta förslag och kommit till slutsatsen att det av flera orsaker, framförallt skatteregler (punkt 1 nedan) och våra stadgar (punkt 2 nedan), inte är möjligt att genomföra.

De viktigaste orsakerna är

1. Enligt skatteverket kan rotavdrag endast göras på arbete på den egna fastigheten. Rörförnyelsen utförs på samfällighetens rör. Det är då inte möjligt för de enskilda fastighetsägarna att göra rotavdrag för detta arbete. Detta har kontrollerats med skatteverket med frågan: "Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningar i området vatten, el och avlopp. För avloppsrören ingår rören från "anslutning till allmänna avloppsnätet till underkant bottenbjälklag i respektive hus..." som det står i stadgarna. Vi håller på med förnyelse av avloppsrören (relining) och har fått frågan från medlemmarna om de enskilda fastighetsägarna kan göra rotavdrag för detta arbete." Svaret från skatteverket är **"Den del av avloppet som är lagd i samfällighet kan inte den enskilda fastighetsägaren få reduktion för. Bara den del av avloppet som inte är lagd i samfällighet kan omfattas av reduktion genom ROT"**.

2. Enligt samfällighetens stadgar ska kostnaderna för samfällighetens drift fördelas lika mellan fastighetsägarna. Om det hade varit möjligt för entreprenören att fakturera de enskilda fastighetsägarna med reduktion för ROT skulle kostnaden per fastighet variera för de olika fastigheterna beroende på att entreprenörens kostnad för arbete och materiel skiljer sig åt mellan de olika delarna av rörsystemet på grund av rörens beskaffenhet och andra förhållanden. Eftersom rörförnyelsen kommer att utföras under en ganska lång tidsperiod och med olika entreprenörer kommer kostnaden att variera märkbart mellan olika fastigheter. Detta skulle vara ett avsteg från samfällighetens stadgar, där det i respektive områdes anläggningsbeslut står:

**"Kostnaden för anläggningens utförande och drift skall fördelas mellan deltagande fastighet och tomträtter efter lika andelstal..."**

### Projekt 1/2016

Projektet är fortfarande inte helt avslutat. Besiktningen är godkänd med vissa förbehåll. Styrelsen förhandlar med entreprenören om den slutliga kostnaden. I tillägg har förseningen på 8 veckor orsakat problem för övriga projekt.

## **Projekt 2/2016**

Styrelsen kontaktade 9 entreprenörer med förfrågan om intresse för vår entreprenad.

7 stycken anmälde intresse och fick tillsänt anbudshandlingar. Av dessa 7 fick styrelsen trots ytterligare kontakter via mail och telefon bara in 2 anbud. Dessa utvärderas för närvarande och beslut beräknas vara klart tidigt i maj -16.

## **Reparationer / Underhåll**

Vattenledningarna har fortsatt att rosta sönder. Hittills i år har vi haft 5 stycken före vattenmätaren. Dessa ansvarar Samfälligheten för. Samtidigt har vi 3 stycken som har rostat sönder efter vattenmätaren och dessa belastar fastighetsägaren.

## **Elskåp**

På Astrakangatan har vi haft två skador på samma säkring. Den första orsakades av laddare som blev **överhettad** och slog ut säkringen. Orsaken till den andra är okänd dock gick även hållaren sönder denna gång.

## **Övrigt**

De flesta frågorna är omkring start av projekt 2/2016 där det hänvisas till tidigare text.

Övriga frågor är oftast omkring vad man måste tänka på i förbindelse med renovering av huset. Kontakta styrelsen för närmare upplysningar. Samfälligheten kan vara behjälplig vid behov.

Tänk på att meddela styrelsen om fastigheten säljs. Det underlättar arbetet med fakturorna. Lantmäteriet är väldigt sena med sina uppdateringar varför fakturorna ofta kommer till fel adressat.

## **Betalningar**

Styrelsen måste vid varje kvartal ägna stor tid åt de fastighetsägare som inte betalar avgiften i tid. Avgifterna bestäms gemensamt av de boende i området på årsstämman baserat på den budget (utgifts- inkomststat) som presenteras.

I sista hand måste styrelsen driva in obetalda avgifter genom kronofogdemyndigheten.

Styrelsen är skyldig att se till att samtliga avgifter betalas av fastighetsägarna. Vid överlåtelse av en fastighet är både gammal och ny ägare betalningsansvarig, det vill säga att avgiften kan krävas in från antingen gammal eller ny fastighetsägare. Det är sedan den gamla och nya ägaren som får diskutera vem som ska stå för avgiften.

**Se till att komma överens när ni säljer/köper fastighet.**