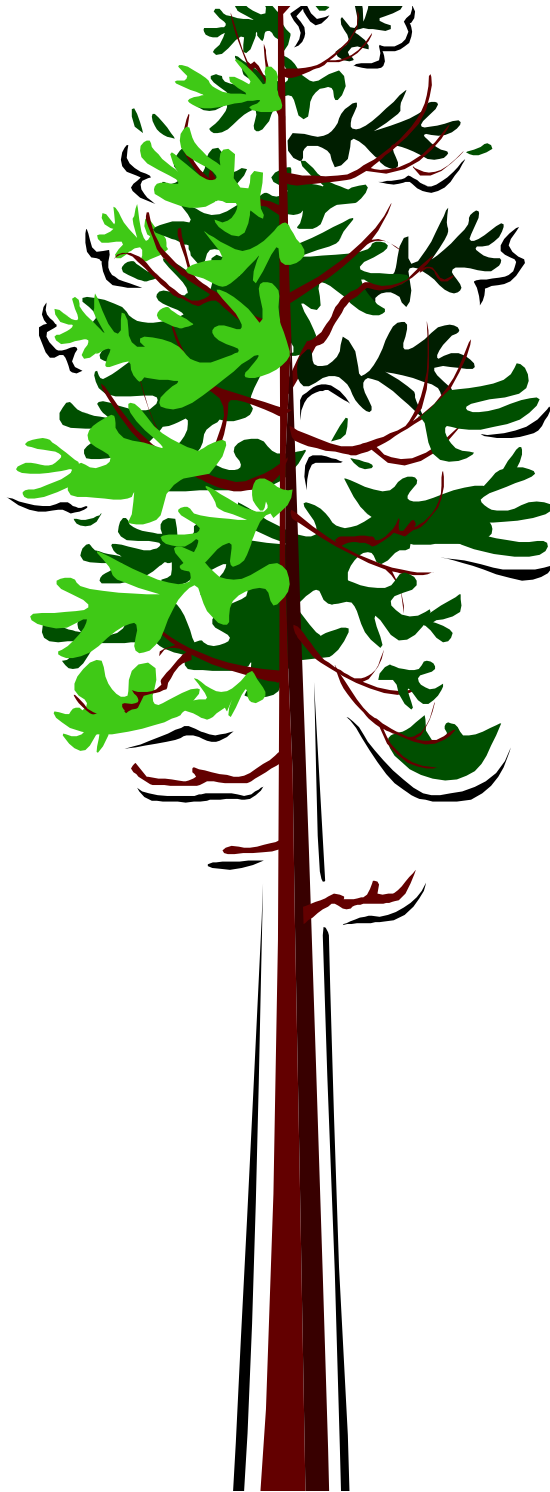


Löpande underhållsplan för Tallbacken Samfällighetsförening



Version 2017-01-01

Innehållsförteckning

1	Inledning	4
2	Ansvarsfördelning samfälligheten	5
2.1	Stämman.....	5
2.2	Styrelsen.....	5
2.3	Områdesansvariga.....	5
2.4	Längpersoner.....	5
2.5	Enskild medlem.....	5
2.6	Samfällid kontra privat egendom.....	6
2.7	Försäkringar.....	6
3	Om underhållsplanen och ekonomi	7
3.1	Tidshorisonter.....	7
3.2	Årligen återkommande underhållsåtgärder.....	7
3.3	Ekonomi.....	8
3.4	Samfällighetsavgiften.....	8
4	Kortsiktig underhållsplan – plan för innevarande år	9
5	Sammanfattning av långsiktig underhållsplan	10
	Presentation av och status för de områden som kräver underhåll på längre sikt.....	11
5.1	Husen.....	11
5.1.1	Fasader.....	11
5.1.2	Fönster.....	11
5.1.3	Tak och vind.....	11
5.1.4	Takrännor och stuprör.....	11
5.1.5	Ventilation.....	11
5.2	Värme, vatten och avlopp.....	11
5.2.1	Värmesystem.....	12
5.2.2	Vatten, avlopp, dränering.....	12
5.3	Gemensamma elanläggningar.....	12
5.3.1	Ytterbelysning.....	12
5.3.2	El i garagen.....	12
5.3.3	Elcentraler.....	12
5.3.4	Motorvärmastolpar.....	13
5.4	Kommunikation.....	13
5.4.1	Kabel-TV.....	13
5.4.2	Bredband.....	13
5.5	Övriga byggnader.....	13
5.5.1	Garagen och garagegolv.....	13
5.5.2	Garagetak.....	14
5.5.3	Garageportar.....	14
5.5.4	Sophus och förråd.....	14
5.6	Anläggningar utomhus.....	14
5.6.1	Asfalterade ytor.....	14
5.6.2	Gemensamma grönytor.....	14
5.6.3	Fyrkanterna.....	14
5.6.4	Träd.....	15
6	Loggbok	16

7	Övrigt	17
7.1	Trafik inom området.....	17
7.2	Regler för förändringar inom fyrkanten.....	17
7.3	Förutsättningar att tänka på vid tillbyggnation altaner, bodar mm.....	18

1 Inledning

En samfällighetsförening ska enligt lag bildas när flera fastighetsägare tillsammans äger gemensam egendom, så kallade samfälligheter. Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den har bildats. Samfällighetsföreningen Tallbacken bildades 1974 genom anläggningsbeslut 1974-08-22. Genom senare beslut har kabel-TV och bredband införlivats i samfälligheten. Området uppfördes 1971 av HSB och omfattar 72 fastigheter fördelade runt tre gårdar med adresserna Sandbackavägen 26, 28 och 30 A-Z. Fastighetsbeteckningarna är Hygget 2-74, Hygget 2 är gemensamhetsanläggningen och Hygget 3-74 är de enskilda fastigheterna som omfattas av samfällighetsföreningen.

Samfälligheten bildades alltså ganska tidigt och skiljer sig på en del punkter från andra samfälligheter. Generellt har samfälligheten ett större ansvar och därmed åtaganden och den enskilde medlemmen/fastighetsägaren något mindre "frihetsgrader" än i andra samfälligheter. Detta beskrivs i anläggningsbeslutet vilket alla medlemmar uppmanas att studera.

Som delägare i samfälligheten har alla medlemmar skyldighet att efter bästa förmåga ta aktiv del i skötseln enligt de beslut som stämma och styrelse fattar och enligt vad man kommer överens om inom gårdarna. Det är viktigt att vara delaktig i föreningen genom att föra fram åsikter och hjälpa till.

Större reparationer och investeringar har samfälligheten ansvar för, exempel på sådana är nya garage 2001, installation av bredband 2006, byte till treglasfönster 2007 och fasadbyte 2011. För att genomföra dessa har samfälligheten tagit upp lån, vilket medfört att ca 1/3 av den avgift som erläggs varje månad utgörs av ränta och amorteringar på gemensamma lån, vilket också förklarar varför vår samfällighet har högre månadsavgifter än många andra samfälligheter.

För att upprätthålla områdets standard är det viktigt att det finns en långsiktig underhållsplan som kontinuerligt uppdateras och som ska fungera som ett stöd för styrelsen i dess arbete och vara en tydlig information till föreningens medlemmar.

Styrelsen
Tallbacken Samfällighetsförening, Umeå
2013-04-22, uppdaterad 2017-05-02

2 Ansvarsfördelning samfälligheten

2.1 Stämman

Samfällighetens ordinarie stämma, även kallad årsmöte, infaller under maj månad varje år. Då utses en styrelse som har till uppgift att förvalta samfällighetens anläggningar. Medlemmarna kan genom motioner inlämnade till styrelsen framföra förslag till ändringar/förbättringar av anläggningens skötsel.

2.2 Styrelsen

Styrelsen ansvarar för anläggningens skötsel enligt de riktlinjer som stämman fastlägger och i enlighet med anläggningsbeslut och stadgar. Det innebär t.ex. att förvalta samfälligheten och föreningens tillgångar och att föra redovisning över föreningens räkenskaper.

2.3 Områdesansvariga

Delar av översyn och skötsel av gemensamma ytor läggs ut på boende i området, områdesansvariga. Här ingår även översyn och underhåll av gemensamma anläggningar och inventarier (värmecentral, förråd, maskiner mm). Styrelsen har tagit fram arbetsbeskrivningar och utsett ansvariga personer för respektive område men har yttersta ansvaret. Områden och personer som utsetts under 2016 är:

- Undercentralen (värme, vatten, avlopp, dränering, vattenrening) – Eje Fällman, 30T
- Gemensamma elektriska anläggningar (belysning inom samfällighetens område och motorvärmarruttag) – Johan Svensk, 26K?? Jan Roslin
- Bredbandsanläggning och hemsidan – Thomas Norlund, 26J
- Gräsklippning och det gemensamma förrådet/garaget – Jan Roslin, 28
- Snöröjning – Sören Antonsson, 30V

2.4 Längpersoner

En person i varje länga om 6 fastigheter utses till ”längperson”. Längpersonen är kontakt för styrelsen i frågor som rör mindre arbetsinsatser som längorna ska göra, samt närmaste kontakt för medlemmarna i frågor som berör samfälligheten. Längpersonen utformar ansvarslista för gårdens sommarunderhåll för längans tilldelade månad. På samfällighetens hemsida står vem som är längperson i varje länga.

2.5 Enskild medlem

För att samfälligheten skall fungera väl, dvs förvalta gemensam egendom på ekonomiskt mest gynnsamma sätt samtidigt som trivsel och goda relationer mellan medlemmarna upprätthålls i området, fordras att alla följer gällande föreskrifter.

Som delägare i samfälligheten har man skyldighet att efter bästa förmåga ta del i skötseln och bidra till att bibehålla områdets standard. Medlemmar har också en allmän skyldighet att till styrelsen/områdesansvariga rapportera fel och brister som berör den samfälliga egendomen. T.ex. bör man omgående rapportera om man drabbas av fuktproblem i källaren.

Skötseln av gemensamma ytor, som inte områdesansvariga ansvarar för, delar alla på, bl.a genom gemensamma arbetsdagar och genom ett rullande schema för gräsklippning och övrigt underhåll. Vad som ingår i arbetsuppgifterna framgår på hemsidan. Det finns även ett självbestämmande inom respektive fyrkant, se punkt 7.3.

Det är viktigt att låsa sitt garage samt löpande kontrollera ev. fuktproblem. Det är inte tillåtet att lämna hängande spänningsförande kablar vid motorvärmastolpar och i garagen. Förvaring av brandfarliga ämnen får endast ske i godkända kärl och mängder som brandförsvaret godkänner

2.6 Samfällid kontra privat egendom

Samfälligheten äger, förvaltar och är ekonomiskt ansvarig för:

- Fasader och tak
- Garage
- Sophus och förråd
- Fjärrvärmeanläggning
- Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten.
- Område för elverkets servicekablar och ledningar, stolpar och armaturer för ytterbelysningar samt anordningar för el i garagen.
- Markytor för telekommunikationsledningar.
- Anläggning för Kabel-TV och ledningar till anslutna fastigheter.
- Områden för förbindelsetomt med förbindelseleder, lekplatser med anordningar, planteringar, parkeringsplatser och garage.
- Optokabel i mark för datakommunikation inklusive anslutning mot leverantörens avlämningspunkt (termineringsbox), switchar, kontaktdon, server etc.
- Kulvert/plaströr för ledningsdragning
- Kontaktdon i varje fastighet, inklusive nödvändiga skåp och annan mekanisk utrustning.
- Gemensamma gårds- och grönytor

Du som fastighetsägare ansvarar för:

- Egen tomtyta
- Fönster (glasade ytor)
- Dörrar
- Den del av fjärrvärmeanläggning som ligger inom fastigheten
- Ventilation inkl. takfläkt

2.7 Försäkringar

Gemensamhetsanläggningarna är försäkrade genom föreningen och kostnaden ingår i samfällighetsavgiften. Garagen är brandförsäkrade men det gäller endast själva byggnaden. Bil, cyklar och eventuellt annat lösöre går på respektive husägares försäkring. Inga mellanväggar får sättas upp mellan garageplatserna.

3 Om underhållsplanen och ekonomi

Planen uppdateras varje år före årsmötet av styrelsen, som då gör en avvägning av vilka åtgärder med 1-3 års horisont som behöver läggas in i det kommande årets plan. Det görs också en uppskattning av vilka reparationsåtgärder som skall flyttas fram en tidshorisont t.ex. från P4-10, till P1-3. I den kortsiktiga planen ingår också pågående och tidigare beslutade åtgärder som ännu inte blivit klara. Det görs en uppskattning av vad åtgärder i den kortsiktiga planen kan förväntas kosta. De långsiktiga åtgärderna behöver inte ha kostnadsuppskattning.

3.1 Tidshorisonter

Följande tidshorisonter finns i planen

- P0 – plan för innevarande år – kallad kortsiktig underhållsplan. Denna plan skall ingå i aktuell årsredovisning i avsnittet verksamhetsplan för det kommande året.
- P1-3: tidsperiod för år 1-3 räknat från nuvarande år
- P4-10 tidsperiod för år 4-10 räknat från nuvarande år
- P11-30 tidsperiod för år 11-30 räknat från nuvarande år
- P30+ tidsperiod bortom 30 år räknat från nuvarande år

3.2 Årligen återkommande underhållsåtgärder

- **Vårstädning**
Sköts av medlemmarna genom gemensam arbetskväll under våren. Bl.a. kratta löv, ansa träd och buskar, olja/måla trävirke. Härutöver kan styrelsen vissa år lägga ut extra arbeten, som t.ex. byte av sand i sandlådor, komplettering av matjord för gräsmattor mm. Längpersonerna ansvarar för att rensning av taksrännor och stuprör blir utfört
- **Sommarskötsel**
Längpersonen ansvarar för arbetsfördelning och information i längan. Att göra: sopa asfalterade ytor, rensa ogräs i rabatter och kring lekplats, gräsklippning, städning i och omkring soprum mm. Arbetsuppgifter finns beskrivna på hemsidan.
- **Vinterskötsel**
Snöröjning och halkbekämpning
Sköts av kontrakterade entreprenörer. För att underlätta snöröjningen är det viktigt att alla ställer in bilen i garaget och, flyttar eventuell extrabil.
Ansvar vintertid för soprum
Varje delägare tilldelas en ansvarsvecka, se anslag i soprum. Att göra: städning i soprus, skotta och hugg bort is i anslutning till dörrar, sandning. Arbetsuppgifter finns beskrivna på hemsidan.
Radhusens yttertak
Yttertaken är samfällighetens ansvar. Om de behöver skottas görs detta först efter särskilt meddelande. Kontakta områdesansvarig för snöröjning för rådslag om tak blivit speciellt utsatt av snödrev. Vi vill undvika onödig snöskottning då det kan finnas risk för skada på takpappen
- **Extrainsatser** Vid behov kan extrainsatser behöva göras, som t.ex. klottersanering. Styrelsen skickar ut meddelande om detta.

3.3 Ekonomi

Oavsett vilken underhållsnivå som väljs så finns det tre finansieringsmöjligheter att ta ställning till:

- via årsavgifter
- helt eller delvis via banklån
- via uttaxering till medlemmarna.

Större reparationer och investeringar har samfälligheten ansvar för. För att kunna genomföra många av dessa har samfälligheten tagit upp lån. Detta har inneburit att ca 1/3 av den samfällighetsavgift som idag erläggs varje månad utgörs av ränta och amorteringar på gemensamma lån. En samfällighet anses som en ”säker låntagare” och samfälligheten har därför ”hyggliga” lånevillkor.

Genom att samfälligheten är ”garant” för lånet kan enskilda medlemmar, som kanske skulle behövt ta dyra topplån för att kunna betala in en enskild insats, komma ”lindrigare” undan. Enskilda medlemmar kan inte amortera snabbare eller betala in ”sin del” av det gemensamma lånet. I många andra samfälligheter har man istället löst ekonomin för stora gemensamma investeringar genom insatser från varje delägare.

Om större investeringar krävs inom Tallbacken under de närmaste 10 åren måste de sannolikt finansieras helt eller delvis via insatser från enskilda medlemmar eftersom samfälligheten redan har omfattande lån. Att låna ännu mer skulle innebära en alltför stor ekonomisk belastning för samfälligheten och samfällighetsavgiften skulle bli orimligt hög. Om 10-15 år har relativt mycket av lånen amorterats bort och det blir återigen rimligt för samfälligheten att låna till investeringar.

3.4 Samfällighetsavgiften

Samfällighetsavgiften debiteras månadsvis och innefattar samtliga kostnader för områdets drift/skötsel. I avgiften ingår även kostnaden för:

- Garageplats (Kallgarage i länga)
- Sophämtning
- Kabel-TV

Kostnaden för användning av motorvärmare i garagen ingår inte i samfällighetsavgiften.

Debiteringen under årets första månader är preliminär och kan justeras om årsstämmans beslut om samfällighetsavgift förändras.

4 Kortsiktig underhållsplan – plan för innevarande år

Samfällighetens verksamhetsår löper kalenderårsvis. Eftersom årsstämman hålls i maj har redan en tredjedel av verksamhetsåret gått då beslut om åtgärder och budget fattas. Den nya styrelsen tillträder efter att stämman genomförts. En viss förskjutning av åtgärder över årsskiptena är därför nödvändig.

Under kommande styrelseperiod (2017) planeras åtgärder enligt tabellen nedan. Exakt när dessa olika åtgärder utförs beslutas av styrelsen.

Reparationer och underhåll		
ÅTGÄRD	UTFÖRARE	UPPSKATTAD KOSTNAD
Utreda brunnar som satt sig	Styrelsen	
Besiktiga taken och bedöma åtgärdsprogram	Styrelsen + konsult	
Brandskyddsinspektion och ev åtgärd vindar	Styrelsen + brandförsvaret	
Borttagning av stubbar efter trädfällning 2016.		
Reparation av sulan i ett garage		

5 Sammanfattning av långsiktig underhållsplan

Område			
5.1 HUSEN			
Fasader -måling			
Fönster			
Tak och vind			
Takrännor, stuprör			
Ventilation			

Presentation av och status för de områden som kräver underhåll på längre sikt

5.1 Husen

5.1.1 Fasader

Status/renoveringsbehov: 2010-2011 fick husen ny träfasad och tilläggsisolerades på entrésidan. Frostsprängningar åtgärdades på några av tegelfasaderna. Taken byggdes ut med

utskjut över entrésida och gavel för att skydda fasaderna. Därefter målades husen. Baksidorna befanns vara i gott skick och bedömdes klarar sig lång tid framöver. Träfasadernas status på baksidan bör bedömas kontinuerligt men styrelsen bedömer att ny målning inte behöver göras inom 10 år. Beräknad kostnad för målning av fasaderna är ca 400 000 kr.

5.1.2 Fönster

Status/reoveringsbehov: Treglasfönster monterades i samtliga hus våren 2007. Översyn av fönster i period P11-30.

5.1.3 Tak och vind

Status/reoveringsbehov: 1998 förnyades taken då takpappen lagades och tjärades på samtliga fastigheter. Vid fasadbyte 2010-11 byggdes taken på med ett utskjut om 30 cm. Efter påbyggnaden har några längor vissa år drabbats av omfattande isbildning. Undersökning och preliminär bedömning av byggfirman som gjorde fasadbytet pekade på att ventilationen av kallvindan (med inspektionslucka) kan behöva förbättras.

Test pågår i långa 30 T-Z med avluftningsrör för bättre genomströmning En förnyad takreovering torde krävas perioden P4-10. Alternativt byggs taken om, bl.a. för att få möjlighet till tilläggsisolering. Under 2017 ska styrelsen göra ny besiktning av taken och besluta om ev. ny beläggning. (Omläggning tak uppskattas kosta ca 1100 000 kr.)

5.1.4 Takrännor och stuprör

Status/reoveringsbehov: Vid fasadbytet 2010-11 byttes takrännorna på entrésidorna. Då inventerades också baksidorna och dåliga rännor byttes ut. Styrelsen ska inventera takrännornas status P11-30

5.1.5 Ventilation

Status/reoveringsbehov: Fastigheterna har mekanisk frånluftsventilation. Fläktarna är gamla och har bytts ut i några av fastigheterna av respektive fastighetsägare. År 2007 rengjordes ventilationssystemen. Kallras från gavelvägg på gavelhusen kan behöva åtgärdas, oklart hur eftersom anledningen till problemet inte har kunnat identifieras. Fläktarna är varje fastighetsägarens enskilda angelägenhet som därmed själv får stå kostnaden vid byte.

5.2 Värme, vatten och avlopp

Samfälligheten äger ledningarna som ligger på samfällighetens mark och ansvarar för underhåll och skötsel av dem. Dessa är ledningar för fjärrvärme, vatten och avlopp, dränering/dagvatten.

5.2.1 Värmesystem

Status/reoveringsbehov Samfällighetens fastigheter är anslutna till fjärrvärme med värmeväxlare. Värmeväxlarna i undercentralen är bytta 2011. Tilläggsisolering har skett. Strypventiler har satts in i samtliga fastigheter 2016 samt kalibrerats för rätt mängd värme till alla. I samband med arbetet gjorde Caverion asbestsanering i rökrokarna

I många fastigheter är radiatorer och termostater från då husets byggdes. Termostater bör bytas på alla radiatorer där detta inte har gjorts. Enskild angelägenhet.

Rörbrott/läcka i värmeledningssystemet skulle kräva akut grävning och reparation vilket uppskattningsvis skulle kosta mellan 50 000 och 200 000 kr.

5.2.2 Vatten, avlopp, dränering

Status/reoveringsbehov Majoriteten av rörledningarna är över 30 år gamla. Svårt att prognostisera hur ofta ledningar av den åldern kan förväntas gå sönder, men ökande ålder och skicket på samfällighetens anläggningar kan antas innebära ett allt större behov av akuta åtgärder. Därför en viktig fråga för årsmötet att ta ställning till. Kostnaden för akut reparation av vattenledning ligger uppskattningsvis mellan 50 000 och 100 000 kr. Dräneringen genomspolas varje år, under 2012 lät styrelsen filma ledning, inga avvikelser hittades. Om problem skulle uppstå för något hus är ett rimligt förfaringssätt att dränera om hela längan.

Uppskattad kostnad för omdränering av en länga är 600 000 kr. Grävning och ny dränering av 28 T-Z kostade ca 700 000 kr men då ingick ett nytt bräddavlopp samt diverse justeringar och extraarbeten. Dränering och fuktspärr bör åtgärdas efter hand.

5.3 Gemensamma elanläggningar

5.3.1 Ytterbelysning

Status/reoveringsbehov Anläggningen för ytterbelysning omfattar kablar i mark, mätarcentraler, fördelningscentraler, ytterbelysning på förråd och garage, kabelinstallation och belysningsarmaturer i garagen samt belysningsstolpar. Utomhusbelysningen byttes ut i samband med garagebygget. Sedan dess har inget regelbundet underhåll gjorts utöver byte av glödlampor och säkringar. Lampor i ytterbelysningen byts av den person som är områdesansvarig för gemensamma elektriska anläggningar. Trasiga glödlampor inne i garagen byts av den enskilde användaren av garageplatsen. Beräknad livslängd på armatur är, beroende på kvalitet, 10-25 år. P11-30: Reparation/byte av armaturer.

5.3.2 El i garagen

Status/reoveringsbehov: Eluttag för motorvärmare finns uppsatta i samtliga garage. Dessa omfattar del i markkablage, mätar- och fördelningscentraler samt kabelinstallationer. En olämplig lösning på elmontaget ledde till att vatten rann ner i elskåpen och orsakade kortslutning med påföljd att fyra bränder uppstod. Dessa ledningar drogs om under 2007. P30+: Översyn

5.3.3 Elcentraler

Status/reoveringsbehov: Är relativt nya och i gott skick. Åtgärd P30+ ev översyn.

5.3.4 Motorvärmarstolpar

Status/reoveringsbehov: Stolparna sattes upp i samband med garagebygget. På området finns 73 eluttag i motorvärmarstolpar. Varje fastighet disponerar ett eluttag, därutöver finns ett extra för uthyrning. Något behov av åtgärder förväntas inte före period P11-30 förutom mindre kompletteringar vilket görs som del av det löpande underhållet.

5.4 Kommunikation

5.4.1 Kabel-TV

Status/reoveringsbehov: Kabel-TV nätet består av underförstärkare, fördelningscentraler och kablar i marken. Kabel-TV är gammalt (30 år+) och många av de nedgrävda kablarna är påverkade av tjäle mm. vilket i vissa fall resulterar i dålig bild. Nätet är konstruerat för att klara av minst tre antennuttag per fastighet. Samfälligheten har avtal med ComHem om leverans av ett grundutbud av programkanaler. Uppgradering av kabel-TV-systemet kan behövas i P4-10. Kostnaden är okänd och måste tas på årsstämman.

5.4.2 Bredband

Status/reoveringsbehov: Bredband via fiberkabel installerades 2006. Bredbandsnätverket består av fiberoptiska ledningar lagda i skyddsslangar, nergrävda i marken, samt fördelningsskåp och elektronik i nodhuset och i fastigheter. Till varje hus går två optofiber från nodhuset. I var ända av optofiberparet är en fiberkonverter ansluten som omvandlar elektrisk signal till ljus och vice versa. I husen är fiberkonvertern en grå låda som sitter fastskruvad på väggen. Den matas med ström via en batterieliminators. Optofibertrådarna som är anslutna till fiberkonvertern är lätt att skada och kan bara repareras av en fackman. Samfälligheten har upphandlat avtal om internettjänster med Bredband2. Ny undercentral/elektroniken i nodhuset uppgraderades under 2012. P4-10: Kontroll utrustningen status och behov av ändringar.

5.5 Övriga byggnader

5.5.1 Garagen och garagegolv

Status/reoveringsbehov: Det finns 6 garagelängor alla byggda 2001. Av orsaker kopplade till brandrisk bl.a. får inga mellanväggar sättas upp mellan garageplatserna. Garagen är i bra skick. Bättringsmålning gjordes under 2012 och 2015. P11-30: Målning. Kostnad 100 000 kr.

I ett flertal av garagen uppstod tidigt gropar i golvets yttskikt, men i slutbesiktningsprotokollet finns inga anmärkningar. Eftersom slutbesiktning är genomförd och det inte finns noteringar om skador i garagegolv i protokollet, så är det inte möjligt att kräva ansvar från leverantören/entreprenören. Fastec har upphandlat gjutningen och följt de normer som finns och alla åtgärder vid byggnationen är utförda enligt plan. Tre faktorer kan ha påverkat gjutningens kvalitet, det kan vara betingelserna under gjutningen, (t.ex. om det var frost), eller betongens sammansättning, salt och snö som tinar kan också "fräta" på betongen när det droppar från bilarnas stänkskydd. **Åtgärd:** Ingen åtgärd

5.5.2 Garagetak

Status/reoveringsbehov: Hösten och början av vintern 2006-2007 var väldigt fuktiga vilket medförde problem med fukt i garagen. Takplåtarnas beläggning har inte hunnit absorbera fukten eftersom den behöver hinna vädras bort emellanåt för att beläggningen ska kunna absorbera mer. En besiktningsman har tittat på detta två gånger. Ev. fuktproblem bevakas löpande. **Rekommendationen är att ta bort tätningarna i bakväggen i sin egen garagedel P30+:** inventera skicket på taken.

5.5.3 Garageportar

Status/reoveringsbehov: Det är samfälligheten som äger portarna och slutligen ansvarar för deras skick. (löpande): Portarna är fn i bra skick. **Var och en tvättar sin port så håller de sig fina.**

5.5.4 Sophus och förråd

Status/reoveringsbehov: Ombyggda i samband med de nya garagen 2001. Ommålade under 2012. P11-30 Målning, kostnad ca 20 000 kr.

5.6 Anläggningar utomhus

5.6.1 Asfalterade ytor

Status/reoveringsbehov: Samfällighetens asfaltytor består av parkeringarna och huvuddelen av gång- och cykelstråken. Asfaltsbeläggningen utsätts för kontinuerligt slitage, och det är vanskligt att göra en uppskattning av dess livslängd, vi får anta att vi åtgärdar lokala skador när de uppstår. Skador på beläggningen och kantstenar kan uppstå vid ovarsam snöröjning. Om det beror på ett oväntat ojämnt underlag, som snöröjaren inte bör ha förutsett, så får samfälligheten stå för kostnaden att reparera skadorna. Skador som beror på att markbrunnar tenderar att resa sig från omgivande mark och bilda ”vulkankrattrar” är samfällighetens ansvar att åtgärda och även skador som uppstår på grund av vår underlåtelse att åtgärda dessa markbrunnar. Uppskattningsvis behöver det åtgärdas vart 5:e år. Inget akut asfalteringsbehov nu. Kompletteringsasfaltering vid behov. Kostnaden tas på löpande underhåll.

5.6.2 Gemensamma grönytor

Status/reoveringsbehov Gemensamma grönytor utgörs av den s.k. parken, rabatter och planteringar mm. Samfälligheten har att sköta och underhålla grönytorerna och växtligheten på sin mark. Detta ombesörjs dels av områdesansvarig för gräsklippning och dels av samfällighetens medlemmar, se pkt 2.3 och 3.2. **Åtgärd:** underhålls som del av vårstädning.

5.6.3 Fyrkanterna

Status/reoveringsbehov: Det är samfällighetens medlemmar som ska sköta och underhålla grönytorerna och växtligheten inom respektive fyrkant/gård, se pkt 2.5, 3.2 samt 7.2.

Lekplatser

Vi som samfällighet är enligt lag (Plan- och bygglagen) skyldiga att tillse att ”Fasta lekredskap skall anordnas så att risken för personskador begränsas”. Det finns allmänna råd och vissa EU-regler som skall visa på hur dessa ganska allmänt hållna mål skall kunna uppnås. Dessa gäller främst nyanläggning av lekplatser. (utom EU-reglerna för godkänt markunderlag). För befintliga lekplatser gäller (med ovan angivet undantag) de regler som fanns då lekplatsen anlades. Efter anläggning av lekplats skall denna underhållas så inte risk för olyckor uppstår p.g.a. åldrande. Vi är som ett minimum skyldiga att tillse borttagande av lekredskap som är slitna och omedelbart farliga, samt att byta ut underlaget där det finns lekredskap med en fallhöjd över 1 meter (klätterställningar, gungor). Vid byte av utslitna lekredskap till nya torde de hårdare nyanläggningskraven gälla. För detta underhåll ansvarar rättsligt fastighetsägaren – och i vårt fall – samfällighetens styrelsemedlemmar individuellt. En allvarligare olycka på grund av våra lekplatsers bristande säkerhet kan medföra skadestånd

för styrelsens medlemmar. Under 2012 lät styrelsen en oberoende konsult besikta lekplatserna vilka befanns uppfylla de krav som ställs. Besiktning kommer att göras återkommande.

5.6.4 Träd

Status/reoveringsbehov: Samfälligheten har varit mycket restriktiv med att tillåta avverkning av tallar. Detta motiveras av att många av medlemmarna tycker att våra tallar i möjligaste mån ska vara kvar av estetiska skäl men också av att kommunen har en strävan efter att behålla det relativt höga inslag av äldre tall som finns på Sandbackaområdet. Det är särskilt i området kring Sandalidens skola och förskolan Stengärdan som tallinslaget är markant. Utdrag ur "Byggnadsordning för Haga-Sandbacka" upprättad november 2004:

"Den låga bebyggelsen, utformad med kringbyggda gårdar, ger tillsammans med sparade tallbestånd och kuperad terräng området dess karaktär." "...de träd som i övrigt sparats från den ursprungliga skogen viktiga att värna om. De utgör en viktig del av områdets karaktär."

Således har tallar tidigare avverkats endast på grund av sjukdom, under garagebygget och i något fall för att underlätta snöröjning. Under åren har det allt oftare framkommit önskemål om att avverka fler tallar eftersom många upplever att de skuggar tomterna under vår korta sommar och att de barrar ner. Se pkt 7.2

6 Loggbok

Styrelsen har beslutat för en särskild loggbok för noteringar om händelser och utförda åtgärder inom samfälligheten. Den ligger av praktiska skäl som en del av handlingsplanen.

Avsn.	Område	
5.1	HUSEN	
5.1.1	Fasader -måling	
5.1.2	Fönster - översyn	
5.1.3	Tak och vind	
5.1.4	Takrännor, stuprör	
5.1.6	Ventilation	

7 Övrigt

7.1 Trafik inom området

äTallbacken är ett bostadsområde som är avsett att vara BEFRIAT från biltrafik. Framkörning till husentréer skall göras mycket restriktivt och endast för av- och pålastning av tunga eller skrymmande godstransporter eller angelägna persontransporter. Parkering på innergården är inte tillåten.

7.2 Regler för förändringar inom fyrkanten

Beslutade vid årsstämman 1997

Varje fyrkant har ett självbestämmande över sin innergård. Detta gäller alla planteringar, all vegetation och andra praktiska arrangemang, som t.ex. trädgårdsmöbler och lekutrustning. Det enda undantaget från detta mandat är tallarna. Beslut avseende tallar inom området tas av styrelsen efter rådslag med av samfälligheten utsedd expert. Styrelsen ska informeras om planerade åtgärder inom fyrkanten minst en månad före årsstämman. Den ekonomiska ramen för respektive fyrkant är 5000 kr. Beställningar av material, utrustning mm. sker via styrelsen.

Beslut om förändring på innergård skall stödjas av en absolut majoritet dvs. minst 13 fastigheter ska stödja förslaget.

Komplettering beslutade vid stämman 2006

Beslutsordning gällande samfällighetens mark inom och utom fyrkanterna, samt rutiner vid anskaffning av utrustning mm.

1. Enligt föreningens stadgar skall styrelsen förvalta samfällighetens tillgångar. I detta ligger att styrelsen har ett övergripande ansvar för samfällighetens mark, planteringar samt andra praktiska anordningar.
2. Enskild eller enskilda husägare, som önskar göra förändringar inom fyrkanten, skall skriftligt beskriva förslaget och distribuera det till alla i fyrkanten. Styrelsen kan på samma sätt väcka förslag. Förslaget skall vara utformat så att det går att svara ja eller nej.
3. Svar på förslaget lämnas lämpligen till en långperson, som skriver ett protokoll, vari framgår hur alla fastigheter röstat. Om minst 13 av fyrkantens fastigheter biträder förslaget går ärendet till styrelsen. En kostnadsberäkning skall bifogas.
4. Styrelsen fattar beslut och effektuerar beslutet.
5. Den ekonomiska ramen för varje fyrkant är 5000 kr per år. Faktura skall vara utställd på Samfälligheten Tallbacken.

7.3 Förutsättningar att tänka på vid tillbyggnation altaner, bodar mm

Efter att våra hus färdigställdes har vi grävt i marken för justering av vattenledningar och dränering vid några tillfällen. Det är ett bra utfall och inget anmärkningsvärt med tanke på att de tolv byggkropparna är över trettio år gamla. Trots detta har vi haft anledning att diskutera förhållandet i styrelsen. Hittills har bara en grävning behövt göras på enskild tomt och bl.a. det har föranlett styrelsen att precisera nedanstående förutsättningar.

Byggnation altan, cykelbod mm

Undersök först om Du behöver *byggnadslov för projektet*. Om byggnation görs närmare granne, än 4,5 m behövs *grannens tillåtelse*. Våra små tomter innebär därför att nästan alla 'projekt' berör grannen. Begär därför alltid dennes godkännande.

Ingrepp i grundmur, yttervägg, tak, gemensamt plank

Samfälligheten har enligt stadgarna underhållsansvar för ovanstående byggnadsdelar. Innan förändring får göras *kontakta därför styrelsen*.

Avvattning tomt

Fastighetsägare har ansvar för att vatten från egen tomt ej leds in på grannens mark. Marklutning ska inte heller vara sådan att vatten *leds mot grundmur* och utgör en påfrestning på dräneringens kapacitet. Tänk på att sättningar kan uppstå om marken grävs upp och att det är svårt med inspektion under altan. Kontrollera var vatten från stuprör på farstukvist avleds. Inför planerad utbyggnad görs *anmälan till styrelsen*. Marklutningen kommer då att besiktigas.

Ansvar för dränering

Samfälligheten har ansvar för att hålla dränering och grundmur i skick. Däremot bekostar inte samfälligheten *rivning och återställande av förstörd tillbyggnation*. Det är en angelägenhet för husägaren. Innan eventuell byggnation planeras är det således ett antal åtgärder som behöver beaktas.