



Carnegie Ängs gemensamhetsanläggningar

Legala frågor angående garage, parkering och laddstolpar

22 mars 2023

Agenda

1. Vad är en gemensamhetsanläggning?
 2. Hur förvaltas en gemensamhetsanläggning?
 3. Vad tillåts vi (samfällighetsföreningen) göra med gemensamhetsanläggningarna?
 4. Vilka gemensamhetsanläggningar finns inom Carnegie Äng?
 5. Vanliga frågor och svar
- Hur kan vi komma vidare för att hantera aktuella frågor kring garage och laddstolpar m.m.?

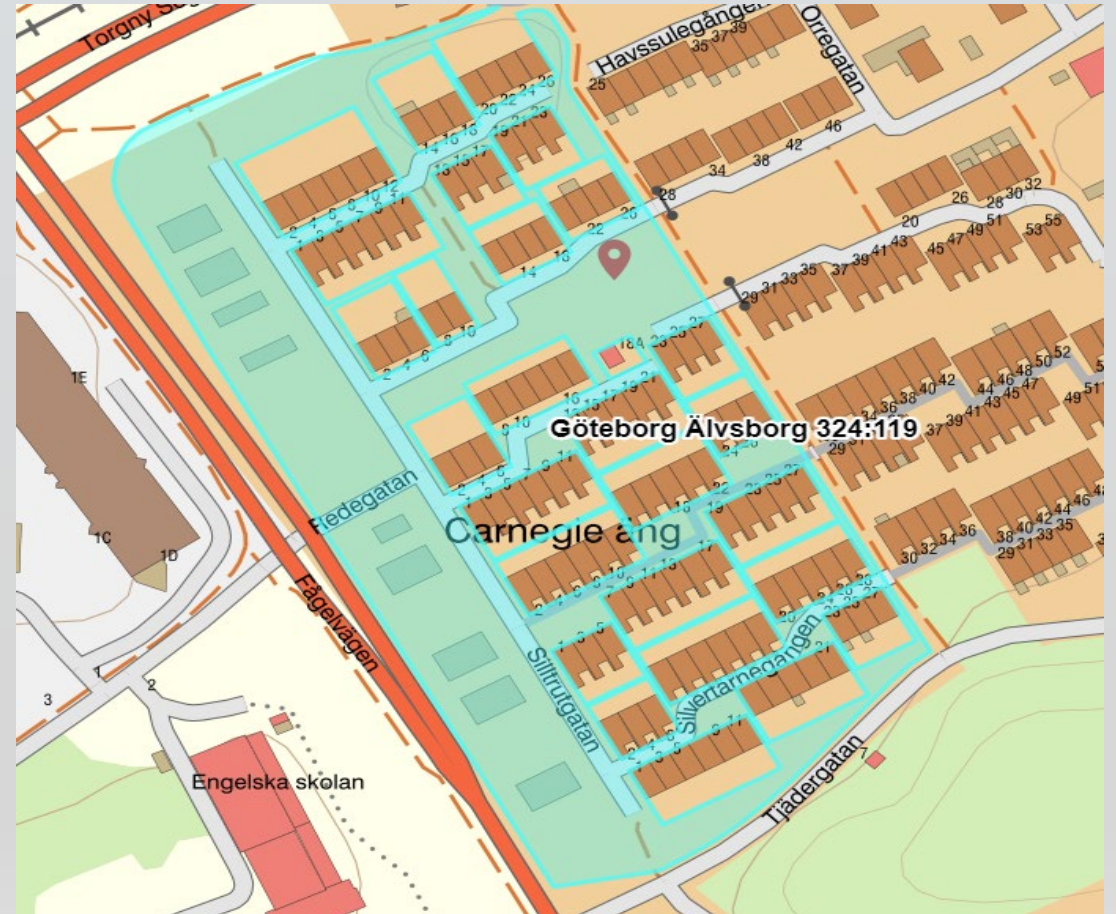
Gemensamhetsanläggningar

- En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop, till exempel vägar, parkeringar, bryggor eller lekplatser.
- *"Gemensamhetsanläggning får ej inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen."*
- I ett s.k. anläggningsbeslut anges vilka fastigheter som är delägare i en gemensamhetsanläggning.
- Kostnader för anläggningens utförande och drift fördelas av lantmäteriet vid en lantmåteriförrättning inför att det anläggningsbeslut fattas, genom att de deltagande fastigheterna ges andelstal.



Förvaltning av gemensamhetsanläggningar

- En gemensamhetsanläggning förvaltas antingen genom s.k. *delägarförvaltning* eller s.k. *föreningsförvaltning*.
- Inom Carnegie Äng förvaltas gemensamhetsanläggningarna (fyra stycken) av samfällighetsföreningen (bara en förening).
- Samfällighetsföreningen fattar beslut rörande gemensamhetsanläggningarna vid röstning på en föreningsstämma (alltså i praktiken olika röstlängder).
- Styrelsen ansvarar för att beslut som fattas av stämman genomförs. Styrelsen ansvarar också för att den löpande förvaltningen fungerar.

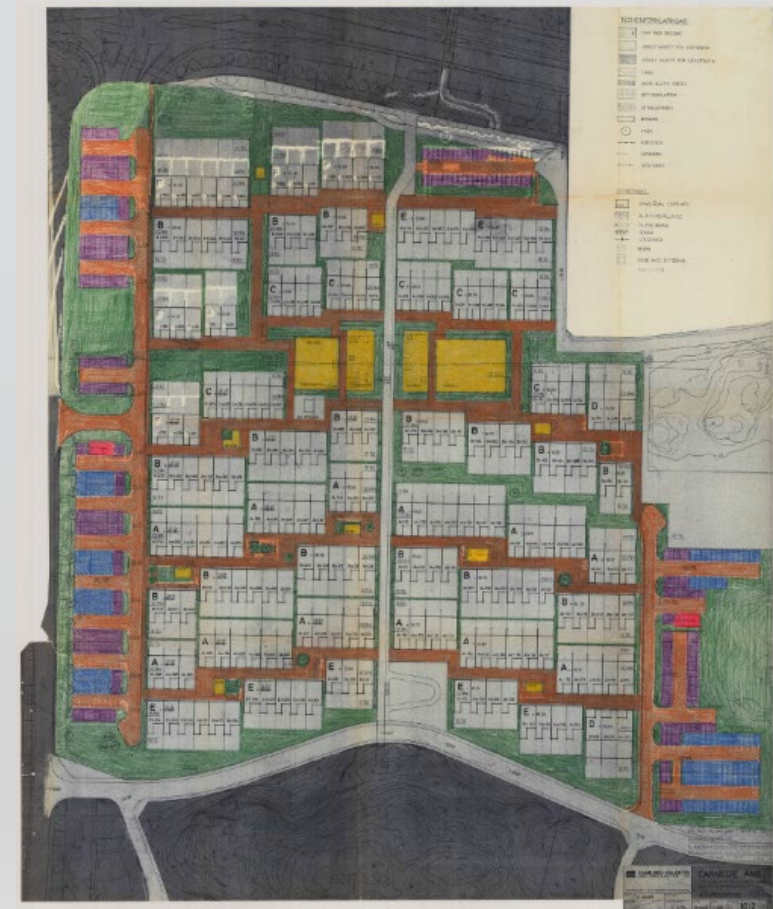


- Föreningar är förhindrad att fatta beslut i strid med – eller som går utöver – vad som anges i anläggningsbesluten för de respektive gemensamhetsanläggningarna.
- Om ett anläggningsbeslut t.ex. anger ”markparkering” tillåts föreningen inte att bygga garage eller montera laddstolpar.
- Föreningar kan inte heller inskränka eller utöka omfattningen avseende yta.
- Föreningar kan utan nya lantmäteriförrättningar underhålla t.ex. garage (eller t.o.m. ersätta garage med motsvarande om garagen tjänat ut sin livslängd) men kan annars inte bygga nya garage.
- Om man vill ändra en gemensamhetsanläggning krävs en ny lantmäteriförrättning. Förrättningen kan initieras av föreningen, men varje fastighetsägare blir part i förrättningen.



Gemensamhetsanläggningarna inom Carnegie Äng

- **Gemensamhetsanläggning 1 (GA 66)**
 - Inomkvartersgator, gångvägar, soprum, lekplatser, planteringar, grönytor, och ca 173 besöksparkeringsplatser.
 - Kall-, spill- och dagvattenledningar med brunnar.
 - Ytterbelysning på stolpar och fasadmurar.
(Alla fastigheter är delägare.)
- **Gemensamhetsanläggning 2 (GA 67)**
 - Ca 146 garageplatser
- **Gemensamhetsanläggning 3 (GA 68)**
 - Ca 69 fasta markparkeringsplatser
- **Gemensamhetsanläggning (GA 98)**
 - FASTIGHETSNÄT FÖR KABEL-TV MED TILLHÖRANDE ANORDNINGAR



Vad får vi göra med gemensamhetsanläggningarna?

- Gemensamhetsanläggning 2 (Garage)

Anläggningsbeslut

1. Gemensamhetsanläggning som förutsättes betjäna de deltagande fastigheterna skall inrättas och bestå av gemensamma garage, markerade med blå färg enligt ritning 10:2.

All elektrisk utrustning i garage, inklusive fasadarmatur på garage, tillhör gemensamhetsanläggningen. Strömförbrukning i garage mäts gemensamt med strömförbrukning för ytterbelysning och skall fördelas mellan gemensamhetsanläggning 1 och 2 enligt punkt 1 C, gem.anl. 1.

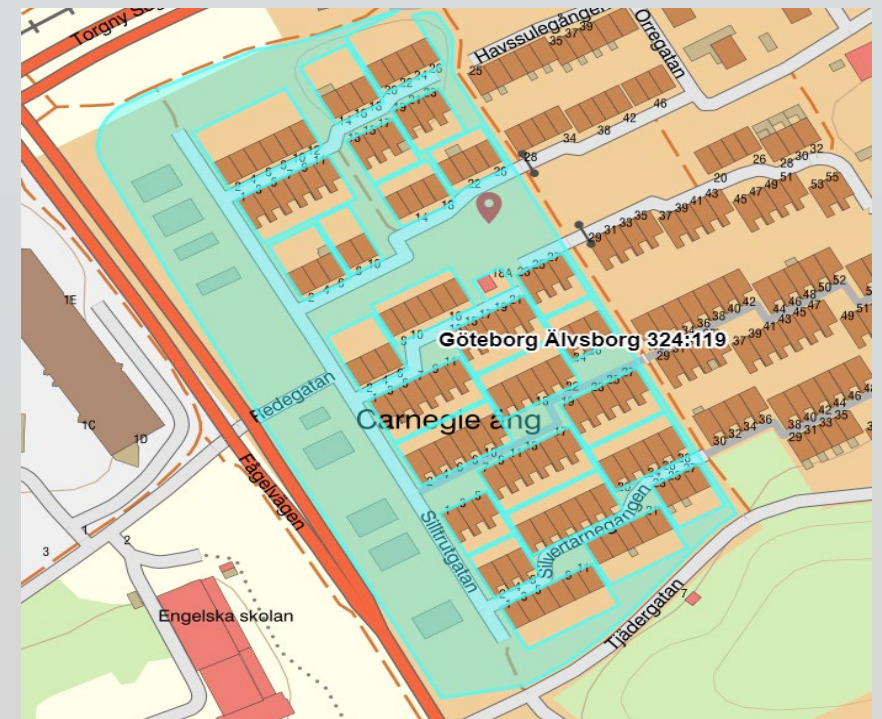


Vad får vi göra med gemensamhetsanläggningarna? (forts)

- Gemensamhetsanläggning 3 (Fasta p-platser)

Anläggningsbeslut

1. Gemensamhetsanläggning som förutsättes betjäna de deltagande fastigheterna skall inrättas och bestå av 69 st gemensamma fasta parkeringsplatser. Dessa liksom 173 st besöksparkeringsplatser, vilka ingår i gemensamhetsanläggning 1, har på ritning 10:2 färglagts med lila färg.



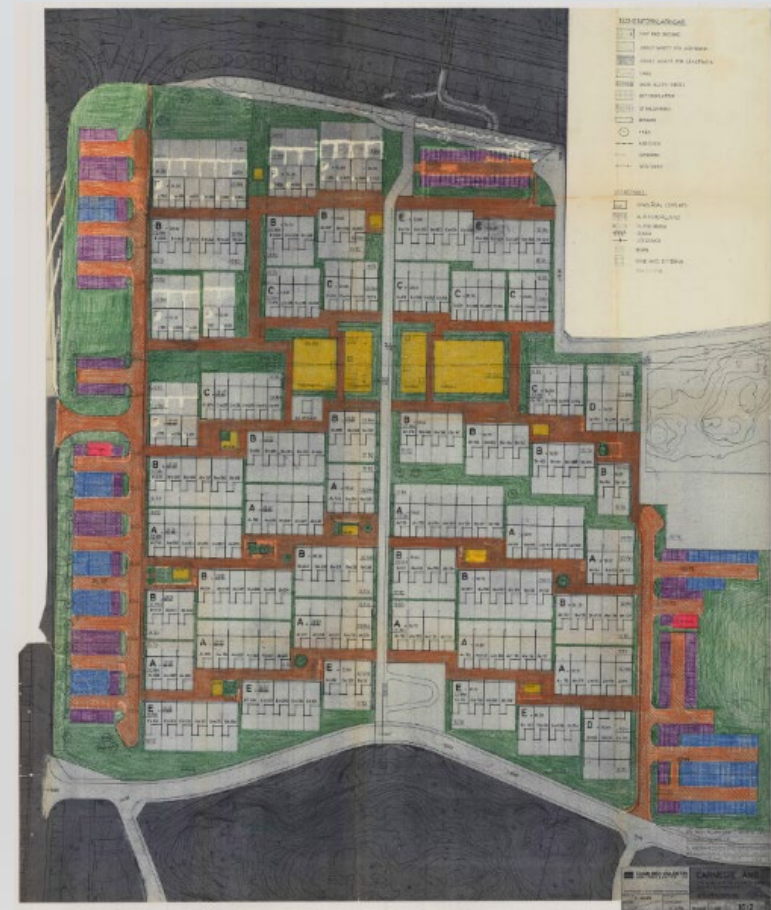
Vanliga frågor och svar

1. Får samfällighetsföreningen installera laddstationer?

Nej. Laddning av elbilar är ett främmande ändamål som skiljer sig från de beslutade verksamheterna enligt anläggningsbesluten. Det kan inte tolkas att inrymmas inom ändamålen parkering, garage etc.

2. Räcker det med stämmobeslut för laddstation för elbilar?

Nej. Stämmobeslut är inte tillräckligt för att tillåta elbilsladdning eller investering i elbilsladdare inom ramen för anläggningsbesluten.



Vanliga frågor och svar (forts.)

3. Äger jag mitt garage?

- Nej.
- Garagen är en del av gemensamhetsanläggningen (som respektive fastigheten är delägare i).



Hur går vi vidare?

Frågor att hantera

- Laddstolpar – Inom och/eller utom garage m.m.?
- Garage – renovering, rivning, eller nybyggnad med eller utan laddning?

Förslag till väg framåt

Anlita en lantmätare i syfte att gå igenom anläggningsbeslut m.m.:

1. Utreda om det finns något "snabbspår" till laddning mht. fastighetsförhållandena och befintliga anläggningsbeslut.
2. Bereda förslag till åtgärder som går att rösta om på en föreningsstämma.

