



Till fastighetsmäklare verksamma:

Stockholms län/Värmdö

Fastighetsmäklarinformation om Södra Kopparmoras samfällighetsförening

Bakgrund

Södra Kopparmoras samfällighetsförening bildades den 7 september 1982 och omfattar flera så kallade gemensamhetsanläggningar (GA). Anläggningsbeslut för GA2 ändrades i slutet av 1988 då Värmdö kommun övertog ansvaret för vatten och avlopp (VA). 1988 tillkom också GA3 delägt 50/50 tillsammans med Norra Kopparmoras samfällighetsförening. Södra Kopparmoras samfällighetsförening, genom styrelse och stämma, har i uppgift att förvalta samtliga i föreningen ingående gemensamhetsanläggningar.

Inom Södra Kopparmoras samfällighetsförening (huvudfastighet VÄRMDÖ KOPPARMORA 2:459) finns 237 registrerade fastigheter, i huvudsak privatägda villor samt några få ägare av juridisk person. Värmdö kommun är en av de juridiska ägarna med en andel för den kommunala förskolan med två avdelningar som är belägen centralt inom föreningen. Bostadsrättsföreningen Södra Kopparmora är en annan juridisk ägare med sex (6) andelar endast i GA1.

Samfällighetsföreningen förvaltar de tre (3) gemensamhetsanläggningarna för drift och underhåll av t ex vägar och grönområden. GA1 avser samtliga vägar och GA2 samtliga grönområden inom samfällighetsföreningen. GA3 avser badplats, väg (Tackelvägen) och parkering vid badplats.

GA1-2 förvaltas enligt förvaltningsformen **föreningsförvaltning** och består av medlemmar/andelar enligt den debiteringslängd som fastställs vid den årliga ordinarie stämman innan mars månads utgång. I föreningsförvaltade samfälligheter är själva föreningen en egen juridisk person, med organisationsnummer. Den kräver stadgar, organisation och förvaltningen sker genom majoritetsbeslut. Styrelsen, som väljs av stämman, ansvarar för att den löpande skötseln av den gemensamma anläggningen fungerar.

GA3 förvaltas enligt förvaltningsformen **delägarförvaltning** där Norra Kopparmoras samfällighetsförening äger 50% och Södra Kopparmoras samfällighetsförening 50%.

Medlem i föreningen blir man **per automatik** då man förvärvar en fastighet som omfattas av debiteringslängden, alltså en eller flera av alla de fastigheter som ingår i samfälligheten via lantmäteriförrättningen. Det kan finnas en ensam ägare eller flera delägare för en enskild ingående fastighet, vilket framgår av lagfarten till förvärvad fastighet. Även om en fastighet ägs av flera personer räknas **fastigheten** som **en medlem**, t ex röstning vid stämma.

Om Södra Kopparmoras samfällighetsförening

Genom att förvärva en fastighet ansluten till Södra Kopparmoras samfällighetsförening blir man per automatik medlem/ansluten till samfällighetsföreningen.

Samtliga fastigheter inom samfällighetsföreningen är permanentbostäder och har andelstal 1.0 i gemensamhetsanläggningar (GA), förutom två fastigheter inom gemensamhetsanläggning 1 på området Småris, som delar på en andel.

Genom att ingå i samfällighetsföreningen får man också tillgång till delägarförvaltning av gemensamhetsanläggning 3 (GA3), där Norra Kopparmoras samfällighetsförening och Södra Kopparmoras samfällighetsförening äger GA3 gemensamt (50/50). Inom GA3 förvaltas en mycket uppskattad badplats, med bryggor, hopptorn, gräsytor och en liten sandstrand. Inför varje badsäsong genomsöks botten runt bryggorna av dykare och en torrtoalett ställs ut juni-augusti. Till badet finns en parkeringsplats.



Som medlem i Södra Kopparmoras samfällighetsförening har man också möjlighet att hyra båtplats till ett förmånligt pris i småbåtshamnen nära parkering och bad. Mer om medlemskapet i Kopparmora båtklubb finns att läsa [på deras hemsida här](#).

I de grönytor som förvaltas inom ramen för GA2 finns promenadstigar, skogsområden och rekreationsytor med bl a en fotbollsplan och bouleplan.

Värmdö kommun driver även en kommunal förskola inom samfällighetsföreningen. På förskolan finns två avdelningar, Jollen och Skutan, med totalt ca 40 barn. [Kopparmora förskola](#) (läs om verksamheten via länken) tillhör Värmdö kommun och [här kan man ansöka om förskoleplats](#) hos dem.

Det finns även en så kallad flishög inom samfälligheten, där fastighetsägare har möjlighet att lämna ris, grenar etc från trädgården. Normalt kommer en flisbil ca två gånger per år och tömmer flishögarna, vilket brukar ge samfällighetsföreningen en liten intäkt.

Samtliga fastigheter inom samfälligheten har kommunalt vatten och avlopp, som driftas av Värmdö kommun. Värmdö kommun driftrar också en återvinningsstation, belägen precis vid in- utfart, för insamling av t ex förpackningar, kläder och textilåtervinning.

Med start våren 2025 kommer eldistributören Vattenfall vädersäkra elförsörjningen av hela samfällighetsföreningen. De tidigare luftburna elledningarna ska markförläggas, vilket kommer innebära ett helt nytt och modernt system för säker och robust elförsörjning. Projektet kommer bedrivas i två etapper och beräknas avslutas under 2026.

Samfällighetsföreningens styrelse ansvarar för att drift- och underhåll av GA genomförs. Styrelsen har sedan 2024 tecknat fyraåriga kontrakt för all löpande drift- och underhåll, vilket innebär långsiktiga goda relationer med leverantörer och entreprenörer. För medlemsavgiften får man alltså bra farbara vägar, oavsett årstid, och skötsel av allt annat inom ramen för vägar, grönområden och badet.

Medlemsavgift

Som medlem i föreningen betalas en årlig avgift som fastställs på stämman i mars månad varje år. Det är samfällighetens stämma som bestämmer hur hög årsavgiften ska vara. Avgiften ska täcka samfällighetens kostnader och avsättning till det underhåll som krävs för att förvalta gemensamhetsanläggningarna. Därför blir avgiften aldrig högre än vad som långsiktigt behövs för att klara kostnaderna för samfällighetens skötsel. För 2025 har belopp för uttaxering/avgift fastställts av stämman till **4 000 SEK** för GA1 och **600 SEK** för GA2.

227 andelar (fastigheterna VÄRMDÖ KOPPARMORA 2:230-2:455 och VÄRMDÖ KOPPARMORA 2:460) debiteras år 2025 totalt **4 600 SEK/år**, för GA1+GA2.

9 andelar (fastigheterna VÄRMDÖ KOPPARMORA 2:1, VÄRMDÖ SMÅRIS 2:1, VÄRMDÖ SMÅRIS 2:2-3 (gemensamt) och VÄRMDÖ SMÅRIS 2:4-9) debiteras år 2025 **4 000 SEK/år** - endast GA1.

Det beslutade beloppet att uttaxera gäller för **räkenskapsåret** som varje år är från 1 januari till 31 december. Eftersom beloppet/avgiften fastställs av stämman först under mars månad årligen innebär det att **avräkning av avgiften måste regleras av köpare och säljare beroende på tillträdesdag**. För de säljare och köpare som nyttjar fastighetsmäklare sköter fastighetsmäklaren i normalfallet denna avräkning efter vad styrelsen för Södra Kopparmoras samfällighetsförening erfar.

Faktura utställs normalt årligen direkt efter stämma i slutet av mars med 30 dagars förfallodag. Södra Kopparmoras samfällighetsförening har sedan 2024 ett nytt program för fakturering som hämtar alla uppgifter direkt från Lantmäteriets register enligt debiteringslängd. Registeruppgifter uppdateras den 15:e i varje månad. I samband med inskrivning och lagfart ska också en av ägarna anmälas som **betalningsansvarig**. Fakturan utställs till den registrerade betalningsansvariga, därav vikten att rätt uppgifter anmäls vid inskrivning av förändrade ägarförhållanden och förändrad betalningsansvarig. På fakturan framgår för vilka GA fastigheten omfattar och om fakturan omfattar betalning för annan andelsägare för fastigheten. [Exempel på faktura finns här.](#)

I samfällighetsföreningens stadgar står bl a "**§ 4 Medlem: Medlem ska vid försäljning skriftligt meddela styrelsen om tillträdande ägare samt datum för överlåtelsen.**"

Det är tyvärr inte alltid styrelsen meddelas om kommande försäljning, vilket kan ställa till det för både köpare och säljare, särskilt vid denna period på året när fakturor ställs ut till betalningsansvarig. En försäljning kan ha skett där uppgifter från Lantmäteriet ännu inte har uppdaterats och betalningskrav riktas mot tidigare betalningsansvarig.

Styrelsen för Södra Kopparmoras samfällighetsförening vill med denna information påkalla fastighetsmäklares uppmärksamhet att med köpare och säljare ha upplyst om rutiner för årlig avgift och hur det avtalas avräkning mellan parterna. Styrelsen gör vad den kan för att nå medlemmar genom nyheter, påminnelser och information på föreningens hemsida www.sodrakopparmora.com. Styrelsen uppmanar alla tillkommande medlemmar att skapa konto/inlogg på hemsidan för att få full access av föreningsinformation och nyhetsinlägg.

Styrelsen nås via e-post styrelsen@sodrakopparmora.com. Kontakta gärna styrelsen vid behov och frågor, så hjälps vi åt att göra ägarbyten i vår fina förening och område så enkla och sömlösa som möjligt.

Vänliga hälsningar,

Styrelsen för Södra Kopparmoras samfällighetsförening