

Samfälligheten Enen - Asken i Stocksund

Allmän information och ordningsföreskrifter

2017-04-19



Allmän information jämte ordningsföreskrifter för samfällighetsföreningen

Med denna information vill vi ge dig inblick i samfällighetens verksamhet samt upplysa om gällande ordningsföreskrifter.

Samfällighetsföreningen

Som fastighetsägare är du medlem i en samfällighetsförening bildad enligt lagen (SFL 1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Verksamheten regleras i samfällighetsföreningens stadgar genom stämmobeslut samt ordningsföreskrifter. Föreningen leds av en styrelse som väljs vid ordinarie föreningsstämma som hålls före mars månads utgång varje år. Arbetet fördelas internt inom styrelsen med undantag för ordförande som utses av föreningsstämman. Föreningsstämman beslutar bland annat om årlig uttaxering (årsavgift) av medlemmarna för bestridande av kostnader för föreningens förvaltning. Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1 januari till 31 december. Den löpande ekonomin sköts av kassören. Årsavgiften erläggs med halvt belopp senast den 30 april och resterande belopp senast den 30 september.

Samfälligheten äger det gemensamma området utanför den enskilda tomten, d.v.s. alla grönområden på infarter, parkeringar, mellan och framför husen. Samfälligheten äger också garagen och handhar dess skötsel och uppvärmning. Den samfällda marken mellan husen och framför vissa hus förutsätts skötas i samråd med berörda grannar. Ersättning för skötsel och växter utgår inte men vid större arbeten som berör fler fastigheter kan diskussion tas upp.

Området med lekpark och boulebana, mellan gång- och cykelvägen och trappan mot Söderskogen, är kommunal mark.

I årsavgiften ingår:

- skötsel under vår, sommar och höst av alla gemensamma grönområden, infartsvägar, parkeringar och bygatan "Broadway". Tjänsten upphandlas
- skötsel vintertid, snöröjning och sandning på infartsvägar, parkeringar, "Broadway" samt gränderna mellan husen. Tjänsten upphandlas
- garage inklusive underhåll samt värme under den kalla perioden
- drift och underhåll för all belysning i området, vilket sker i samarbete med kommunen
- kostnaden för TV-abonnemang. Tjänsten kontrakteras. Möjlighet finns till individuella tilläggs-tjänster från vår leverantör Svenska Stadsnät Transit AB (tidigare Transit Bredband AB), se mer under rubrik TV/fiberoptikanläggning
- debitering av vattenavgifter sker en gång per år genom förskottsbetalning baserad på tidigare årsförbrukning
- tomttyteavgift för samfällad markyta (ca 400 kvm/fastighet) ingår i årsavgiften
- styrelsen arbetar efter en långsiktig underhålls- och reparationsplan som revideras varje år
- av årsavgiften, som beslutas av stämman, avsätts årligen 75 000 kr till underhålls- och reparationsfonden enligt § 12 i samfällighetens stadgar
- två gemensamma städdagar äger rum, en på våren och en på hösten.

Styrelsen skickar i god tid ut meddelande om betalning av årsavgiften med belopp och sista betalningsdag angiven. Betalas inte avgiften i tid skickar styrelsen en betalningspåminnelse. Där anges att beloppet skall betalas inom tio dagar. Försummad betalning medför att dröjsmålsränta kommer att utgå samt att rättsliga åtgärder kan komma att vidtagas. Dröjsmålsränta är referensränta + 8 %. Påminnelseavgift på 50 kr tas ut (beslutas av stämman).

Samfällighetens stadgar finns registrerade hos Lantmäterimyndigheten 2003-02-07. Samfälligheten är medlem i Villaägarnas Riksförbund.

Ordningsföreskrifter

- **Biltrafik** på in- och utfarterna skall anpassas till att det är ett privat område med barn som leker och cyklar. Biltrafik på "Broadway" och gränderna mellan husen är förbjuden. Vägen har dålig bärighet och är således inte avsedd för tung trafik, undantag är räddningstjänsten. Cykelåkning (med försiktighet) är tillåten för boende inom området. Mopedåkning är inte tillåten. Det är fastighetsägarens ansvar att informera hantverkare, flyttföretag m.fl. att ingen biltrafik är tillåten i vårt område. Särskild information kan erhållas från ordförande/kassör.
- **Bollspel** mellan garage, på parkeringsplatser, "Broadway" och i gränderna är förbjudet. Risk finns för skador på bilar, garageportar och fönster.
- **Container i samband med ombyggnad och reparation.** Kontakt skall alltid tas med styrelsemedlem, så att lämplig plats kan bestämmas. Inga containrar får placeras i gränder eller på "Broadway". Särskild information kan erhållas från ordförande/kassör.
- **Containrar i samband med städning.** Vid vår- och höststädningen placeras en container på Villavägen respektive Kungsvägen för gemensamt och enskilt trädgårdsavfall.
- **Försäljning av fastighet.** I samband med försäljning av fastighet skall fastighetsägaren informera/överlämna "Allmän information jämte ordningsföreskrifter för samfällighetsföreningen" samt stadgar till både mäklare och slutlig köpare.
- **Garagen** ägs av föreningen och är separat uppvärmda med elradiatorer. Garagedörrarna skall hållas stängda under den tid som elvärmen till garagen är påslagen – elvärmen är dyr. Garagevärmens tillkopplas centralt av därtill utsedd styrelsemedlem när utomhustemperaturen stadigvarande är under noll grader. Strömbrytare för till- och frånkoppling av elementen finns i elskåp på garagelänga F - K på Villavägen och garagelänga A - D på Kungsvägen. Elementens temperaturreglage är förinställda och får inte ändras. Tänk också på att kontrollera att lås-anordningen har "tagit" när garagedörren stängs.

Samfälligheten har en försäkring hos Länsförsäkringar för samfälld mark och garage, som under villkor V046, A 06, Försäkrad egendom, täcker följande:

- Försäkringen omfattar egendom som försäkringstagaren äger eller ansvarar för eller i avtal har åtagit sig att försäkra och som är angiven i försäkringsbrevet. Det innebär att all lös egendom som förvaras i garage eller som på medlems initiativ monteras i garage inte täcks av försäkringen utan detta måste medlemmen själv täcka genom sin hemförsäkring.
- Garageförsäkringen gäller inte för skador som kan uppkomma på grund av olika typer av verksamhet i garagen som t.ex. snickarverkstad, svetsningsarbeten eller andra typer av brandfarlig verksamhet. Garagen är avsedda för i första hand parkering av bil men också som förråd. Annan verksamhet får ske inom egen fastighet.

Vid installation av automatisk dörröppnare skall styrelsen informeras. Allt ansvar för drift, reparationer m.m. av dörröppnare är enskilt ansvar för den som brukar garaget.

Ingen permanent elektrisk utrustning får anslutas till eluttag i garage, typ frys eller motorvärmare. Elförbrukningen i garagen är enbart avsedd för elementen och ingår i avgiften.

På uppmaning, i god tid, kan styrelsen eller annan person som styrelsen anmodar, begära tillgång till garage för syn, reparation m.m. I samband med försäljning av en fastighet ska säljaren och styrelsen alltid göra en översyn av garaget inför ägarbytet. Skador som uppkommer på grund av t.ex. påkörning/påbackning av garagedörr är det den ansvariges sak att direkt reglera med sitt försäkringsbolag.

- **Grannsamverkan** mot brott innebär bland annat att vi gemensamt försöker hindra att vi utsätts för brottslighet, exempelvis inbrott. **Observera, Reagera och Rapportera** om något brottsligt sker, har skett eller ser ut att förberedas. Tala om för någon granne när ni reser bort så att denne exempelvis kan tömma brevlådan, skotta snö framför entrén eller på annat sätt få huset att se ”bebott” ut. **Låt ytterbelysningen** vara tänd nattetid under den mörka årstiden, det underlättar framkomligheten för tidningsbud och besökare samt bidrar till säkerheten inom området. Dessutom - brottslingar skyr ljus.
- **Hemtjänstföretag och serviceföretag** skall informeras av den enskilde fastighetsägaren om de ordningsföreskrifter m.m. som gäller i vårt område. Styrelsen kan vara behjälplig med att informera.
- **Hundar och katter.** Hundar skall vara kopplade och får inte vistas lösa inom föreningens område. Kattägare ansvarar för att husdjuren inte förorenar eller besvärar grannar.
- **Nycklar** till el- och TV-skåp förvaras hos föreningens ordförande/kassör.
- **Ombyggnadsarbeten, renoveringar av hus och tomtmark** som sker på enskild egendom, innebär att det är den enskilde fastighetsägaren som skall se till att alla berörda hantverkare följer de ordningsföreskrifter som finns. Tydlig information skall lämnas till berörda hantverkare. Sker skador på samfällad mark eller byggnader skall respektive fastighetsägare återställa till ursprungligt skick. Sak samma för städning under och efter arbetet.

Information skall lämnas till styrelsen om planerade arbeten. (Se även under container.) Separat skriftlig information vad som gäller kan fås av ordförande/kassör, vilken kan vara en fördel, t.ex. vid offert inför ombyggnadsarbete.

- **Ommålning.** Vid ommålning av trävirke på fastigheten skall sådan färgsättning ske att få variationer mellan fastigheternas färgval uppstår. Färgval skall ske i samförstånd med närmaste grannar samt styrelsen.
- **Parkering** av egen bil bör med tanke på inbrottsrisk ske i garage. Parkering utomhus skall ske på därtill avsedda platser. Tänk på att parkera med normalt avstånd till bredvidstående bil. Detta för att ge plats åt fler bilar. Parkering på vändplan och infarten till ”Broadway” är förbjuden. Medlemmar på Villavägssidan som långtidsparkerar skall göra det på den del av parkeringen som ligger närmast Villavägen.
- **Plantering** se samfällad mark.
- **Redskapsbod** finns på södra kortsidan av garagelängan på Kungsvägssidan. I den finns en skottkärra samt en vält. Boden är försedd med ett kombinationslås. Koden utdelas separat av styrelsen.
- **Renhållning i gränder och vägg mot Broadway**, t.ex. borttagande av ogräs, växtlighet mellan plattor m.m. i de gemensamma gränderna skall skötas av respektive fastighetsägare. Är fastighetsägare av olika skäl förhindrad skall denne se till att skötsel sker på annat sätt. För renhållning på ”Broadway” svarar fastighetsägare vars hus gränsar till gatan.
- **Råttor och möss** syns till och från i vårt område. De söker mat och lämpliga boplatser. Därför är det viktigt att inget blir kvar på marken när fåglar matas eller högar av löv och kvistar bildas.

- **Samfälld mark:**

- Mindre buskar och träd tillåts på samfälld mark mellan och framför husen (trädgårdssidan), i gränderna samt i de yttre gränserna av samfälld mark mot Broadway, Villavägen, Kungsvägen, mot banvallen, lekplatsen och promenadvägen söder om samfälligheten. Buskarnas höjd bör begränsas till ca 2 meter. Plantering och förändringar beslutas i samråd med berörda grannar
- På samfälld mark kan även tillåtas svartbrunt staket med minst 30 % luft och högst 120 cm högt eller s.k. Gunnebostängsel, grönt, utan överliggare, högst 120 cm högt. Det ska beslutas efter samråd med berörda grannar och godkännas av styrelsen
- Mark- och trädgårdsanläggningar kan tillåtas efter dialog med och godkännande av styrelsen. Inget markarbete eller anläggning får dock vara mer än 50 cm högt. Mark får aldrig åtgärdas så att den lutar mer än 1:3, detta för att förhindra rasrisk
- Alla anläggningar på samfälld mark, nya liksom befintliga, enskilda eller gemensamma, betalas och underhålls av berörda medlemmar/grannar
- Samfälld mark får inte användas som extra förråd, förvaring- eller uppställningsplats
- Trädäck eller liknande får inte läggas ut på samfälld mark
- Studsmatta tillåts men kräver godkännande av grannar
- Medlem ansvarar för att hålla sig uppdaterad om var ledningar är dragna på samfälld mark (t.ex. fiberkabel) och att medlemmen inte vidtar åtgärder som gör att en ledning skadas. Tänk på att kabeln kan beröra flera fastigheter. Om skada ändå sker, är det den enskilde fastighetsägarens ansvar att stå för alla kostnader för reparation och markarbeten
- Åtgärder som kräver bygglov i Danderyds kommun får aldrig utföras av fastighetsägare/medlemmar på mark som ägs av samfälligheten
- Styrelsen informerar medlemmar om förändringar på samfälld mark som godkänts av styrelsen

- **Sand** finns i två lådor inom området placerade på vardera Villavägs- och Kungsvägssidan.

- **Snöröjning och sandning** av P-platser, utfarter, ”Broadway” samt gränder sköts av entreprenörer enligt avtal med föreningen. Snöröjning framför eget hus skall skötas av respektive fastighetsägare.

Det är viktigt att snöröjning och sandning sköts snabbt för upprätthållande av goda kommunikationer för framför allt sopkärshämtare, brevbärare, besökare, tidningsbud, samt till garagen. I händelse av att entreprenörens snöröjning och/eller sandning av ”Broadway” och gränder skulle vara fördröjd, skall fastighetsägarna i respektive gränd svara för att erforderlig snöröjning och sandning genomförs och att en gångväg skottas och sandas vid behov.

Sopkärnen för de egna soporna skall, för den gemensamma trivseln i gränden, **alltid** vara placerat på den egna tomtmarken, d.v.s. inte på samfälld mark i den gemensamma gränden. Gäller inte den dag i veckan (f.n. måndagar), som hämtning av sopor sker av kommunens entreprenör SUEZ. Varje fastighetsägare ansvarar för bortforsling av sina grovsopor till exempelvis återvinningsstationerna Kvarnkullen i Sundbyberg eller Hagby i Täby.

Anmäl alltid flyttning/ny ägare till SUEZ Danderyd, så faktura går till rätt mottagare.

- **Städning** av gemensamma markområden äger rum vår och höst. Datum meddelas av styrelsen. Minst en representant från varje fastighet förutsätts delta i städningen. Den som inte har möjlighet att delta på utsatt dag skall före städdagen utföra ”beting” enligt närmare anvisningar av styrelseledamot eller av styrelsen utsedd person. Eventuella önskemål om åtgärder av den gemensamt ägda marken skall anmälas till styrelsen minst fyra veckor före respektive städdag.
- **Tidningsinsamling** sker i blått kärl som finns vid parkeringsplatserna. Tömning sker var 14:e dag. I kärlet får endast tidningar, tidskrifter, broschyrer och reklam läggas ner. Kuvert får **inte** läggas ner (limmet är inte vattenlösligt).

TV/fiberoptikanläggningen är en gemensamt ägd anläggning, som finns nedgrävd på kommunal mark (längs Långängsbanan), samfälld mark (mellan fastigheterna och under Broadway) samt på enskild tomtmark. Samfälligheten tecknade den 14 februari 2014 ett 5-årigt avtal med Transit bredband AB (1 januari 2015 uppköpt av Svenska Stadsnät AB, ett eget bolag inom Telia koncernen). Avtalet kan omförhandlas efter 3 år d.v.s. före februari 2017. Avtalet innebär att samfälligheten ansvarar för TV-utbudet, men fiberoptiken möjliggör tecknande av individuella internetavtal m.fl. tilläggstjänster. Dessa individuella avtal är fastighetsägarens ansvar och skall regleras i samband med försäljning.

- **ONT-en**/nätverksterminalen (dosan som är installerad i respektive fastighet) ägs av samfälligheten. Om den skadas eller på annat sätt blir obrukbar är den enskilde fastighetsägaren ansvarig att åtgärda felet/införskaffa ny dosa eller skadeanmäla hos sitt försäkringsbolag.
- Funktionsfel anmäls till Styrelsen.
- **Grävningar eller markarbeten** på samfälld- och egen mark skall ske så att den nedgrävda fiberoptikkabeln inte skadas. Tänk på att kabeln kan beröra flera fastigheter. Om skada ändå sker, är det den enskilde fastighetsägarens ansvar att stå för alla kostnader för reparation och markarbeten. Karta över kabeldragningarna finns hos styrelsen.
- **VA-avgifter.** Fastigheternas vattenförbrukning avläses årligen av respektive fastighetsägare. Blanketten insänds till Roslagsvatten. Föreningen faktureras för den sammanlagda förbrukningen. En specifikation med respektive fastighets förbrukning bifogas fakturan. Föreningens kassör fördelar därefter avgifterna. Detta sker som regel under februari månad. Arrangemanget har tillkommit för att sänka fastigheternas fasta VA-avgifter. Taxan bestäms av kommunen och administreras av Roslagsvatten.

Styrelsen