

Silkeborgs samfällighetsförening

Vad är en samfällighet

Samfällighetsförening är en sammanslutning av delägare och förvaltas enligt SLF (Lagen om förvaltning av samfälligheter).

Samfällighetsförening är en juridisk person, d.v.s. den kan själv ingå förbindelser och förvärva rättigheter gentemot utomstående Personer. Medlemskapet i samfällighetsföreningen är ouplösligt förenat med delägarskap i den samfällighet som föreningen förvaltar. Den som förvärvar en fastighet, som har del i samfälligheten som förvaltas av en samfällighetsförening, blir automatiskt medlem i föreningen. På motsvarande sätt upphör medlemskapet för den som överlåter en fastighet som har del i samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening.

Samfällighetens ändamål framgår av den förrättning vid vilken samfälligheten tillkom. I fråga om gemensamhetsanläggningar finns ändamålet angivet i det s.k. anläggningsbeslutet. Föreningen är behörig att vidta alla åtgärder som kan hänföras till utförande eller drift av gemensamhetsanläggningen såsom den är definierad i anläggningsbeslutet.

Det handlar om det vi gemensamt äger och ansvarar för, t.ex. grönytor, lekplatser, parkeringsplatser, gångvägar, tvättstugor, samlingslokaler, förrådsbodar, värme- och el-system m.m. Med andra ord, det är VI BOENDE som gemensamt står för skötsel och underhåll av dessa ytor antingen genom egen arbetsinsats eller genom att anlita externa entreprenörer för arbetet.

Samfälligheten

Samfälligheten består av 149 fastigheter fördelade på fem gårdar. Våra gemensamma tillgångar är:

- 1 parkeringsdäck (två plan).
- 3 radgarage (gård 1).
- 2 gästparkeringar.
- 2 samlingslokaler.
- 2 tvättstugor, varav en är vilande enligt stämmobeslut (oktober 2016).
- Förrådsbodar
- 5 lekplatser.
- Grönytor och planteringar inom och i anslutning till gårdarna, t.ex. häckar och gräsmattor.
- Kulvertar med ledningar för kallvatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme samt varmvatten.

- Undercentral för vatten och fjärrvärme.
- Mätare för förbrukning av värme och vatten som varje hus är utrustat med.
- Kabel-TV-anläggning via Tele2 (fd. Comhem).
- Gångvägar (ej parkväg mellan gård 1 och 2 samt gård 3 och 4).
- Utebelysning utmed gångvägarna inom området.
- Vägskyltar

På gräsplanen vid stora garaget finns det en boulebana där grannar kan träffas för ett trevligt umgänge.

Styrelsen

Styrelsen väljs av stämman och ansvarar för den löpande planering och driften av samfällighetens gemensamma tillgångar men även för att verkställa de beslut som stämman tar. En av styrelsens viktigare funktioner är att förvalta samfällighetens ekonomi. Till sin hjälp har styrelsen också ett antal arbetsgrupper. Styrelsen och övriga förtroendevalda väljs av stämman på årsmötet som äger rum i oktober varje år. Mer information om styrelsen och arbetsgrupperna hittar du på www.silkeborg.se

Styrelsen kontaktar du via e-post på adressen: styrelsen@silkeborg.se. Den första halvtimmen på varje styrelsemöte är reserverat för medlemmarna. Du är då välkommen med frågor och synpunkter. Styrelsemötena äger rum i samlingslokalen på Silkeborgsgatan 42. Mer information om datum, tid och protokoll hittar du på www.silkeborg.se.

Samfällighetsavgiften

Samfällighetsavgiften fastställs på stämman och består av två delar. En gemensam del som ska täcka kostnaderna för drift och underhåll av våra gemensamma anläggningar vilken är lika för alla fastighetsägare. Den andra delen avser preliminära avgifter för vatten- och värmeförbrukning för den enskilda fastighetsägaren. Samfällighetsavgiften och extra garageplatser faktureras kvartalsvis i förskott, extraavgifter såsom tvätt och nycklar faktureras i efterskott.

Den 30 juni görs en avläsning av varje fastighets förbrukningsmätare och det är på den avläsningen som den individuella avgiften baseras.

Silkeborgs samfällighetsförening

Samfällighetsavgiften för det gångna året fastställs vid årsstämman i oktober och då görs också slutregleringen för verksamhetsåret.

Ekonomisk förvaltare

Samfällighetens ekonomiska förvaltare är Fastum. Har du problem med förkommen faktura, eller har andra frågor som rör din faktura ska du kontakta Fastums kundtjänst på telefonnummer 018-56 31 40 eller via mail kundsupport@fastum.se

Trivselgrupp

Varje gård har en utsedd förtroendevald som ansvarar för planering, ledning och fördelning av arbete kring skötsel och underhåll på gården men ansvarar också för gårdens förråd med trädgårdsredskap. Gård 5 förråd finns på nedre planet i stora garaget. Det är till den personen du vänder dig till när du har funderingar kring skötsel och annat som gäller gården.

Städdagar

ALLA fastighetsägare förväntas delta i städningen av våra gemensamma ytor. Två gånger per år, i april och i oktober, samlas vi gårdsvis för att gemensamt städa och fixa kring de gemensamma ytorna och vi avslutar dagen med att grillas och umgås.

På städdagarna har vi även containrar uppställda i anslutning till gårdarna, dessa är främst avsedda för samfällighetens gemensamma avfall. Efter städdagens slut kan man få kasta sitt eget avfall i mån av plats. Observera den skyltning som finns på containrarna om vad som är tillåtet respektive otillåtet att slänga. Missbruk kostar samfälligheten, det vill säga oss alla, extra.

Datum för städdagen meddelas på hemsidan och mer detaljerad information anslås på anslagstavlorna vid sopsugarna på respektive gård. Vårstädning sker alltid helgen (lördag) före Valborg och höststädning sker alltid helgen (lördag) innan Alla Helgons dag.

Sopning av stora garaget

Varje år eller vid behov, oftast på senvåren, maskinsopas det stora garaget. När det sker måste garaget vara tomt på bilar och inga lösa föremål får ligga kvar på golvet. Anslag om datum när det sker och var uppställning av bilar kan göras under tiden, anslås vid stora garaget ungefär två veckor innan sopningen.

Snöröjning och sandning

Det är vi, samfälligheten, som är ansvariga om en olycka händer på grund av exempelvis dålig snöröjning. Vintertid har vi ett gemensamt ansvar att efter ett fastlagt schema skotta och sanda. Om ni är bortresta er vecka, måste ni själva se till att byta med en granne. På varje gård finns det minst en snöskyffel och vid gårdsbodarna finns lådor med sand.

Vid **snöskottning** ordnas en framkomlig väg i slinga runt gården men också fram till sopsugarna. Vid kraftigt snöfall, i avvaktan på entreprenör, skall gångvägar skottas så att det finns en möjlighet att ta sig fram till fots. Upplogade plogkanter vid gårdsinfarterna ska skottas bort av de som har den aktuella veckan.

Sandning ska ske vid risk för halka. Sandlådor och snöskyfflar är placerade centralt vid bodarna på respektive gård. Om sanden i lådorna börjar ta slut, kontakta någon i Trivselgruppen på din gård eller mejla styrelsen@silkeborg.se.

Snöröjning och sandning på gångvägarna och uppfarten till stora garaget är utlagt på entreprenad.

Häckar och träd

Varje fastighetsägare ansvarar för att växtligheten inte hindrar användandet av gång- och körvägar inom samfälligheten samt framkomligheten för utryckningsfordon. Sikten ska vara fri för trafikanter och vägmärken och gatunamn ska vara väl synliga. Det betyder att häcken ska vara klippt så den inte skymmer sikten samt att grenar och kvistar från tomten inte får hänga ut över gatu- och parkmark. Om det händer en olycka p.g.a. häcken inte är klippt så kan det medföra att fastighetsägaren blir skadeståndsskyldig. Även belysning och kommunens elskåp ska vara fria från skymmande växtlighet.

Avfallshantering

Samfälligheten är försedd med minst två sopsugar per gård. Där slänger man vanligt hushållsavfall som sedan bearbetas och omvandlas till fjärrvärme.

Det är viktigt att man inte slänger skrymmande sopor som t.ex. pizzakartonger i nedkastet – då blir det stopp i sopsugen. Felanmälan vid stopp görs till

Silkeborgs samfällighetsförening

respektive sopsugsansvarig, telefonnummer och e-postadress finns anslaget vid varje sopnedkast.

Ställ inga sopor bredvid sopsugen om den är ur funktion utan ta med dig soporna hem eller prova någon av de andra sopnedkasterna. Det är sällan stopp i samfällighetens samtliga sopnedkast samtidigt.

Sopnedkasterna töms tre gånger per dygn, kl 08.00, kl 12.30 och kl 18.30. Tiderna är ungefärliga.

Övrigt avfall som hårdplast, glas och metall får man sortera och ta med till en återvinningsstation. Det finns två stycken på gångavstånd, en på Jyllandsgatan och en på Vejlegatan (vid Kista C). Grövre avfall såsom möbler, trädgårdsavfall, hushållsmaskiner och liknande tar man till en återvinningsstation. Närmaste återvinningsstation för boende i Stockholms kommun är Bromma återvinningscentral (Linta Gårdsväg 16, Bromma).

Tvättstuga

Inom samfälligheten finns en tvättstuga, på Sjölandsgatan 43. Tvättstugan får endast användas av boende i samfälligheten och bokas antingen på hemsidan (via länk) eller på bokningstavlan i entrén till tvätt- och samlingslokalen. Tvättpassen är avgiftsbelagda.

Tvättmaskinerna får endast användas för tvätt av textilier. Det är inte tillåtet att tvätta mattor, filtar och arbetskläder/skor i tvättmaskinerna.

I tvättstugan finns anvisningar och ordningsregler uppsatta som du är skyldig att följa när du använder tvättstugan. Utöver dessa regler gäller självklart att du lämnar tvättstugan i det skick du själv vill finna den i och att du tar med dig tomma tvättmedelsförpackningar etc. med dig hem när du avslutat ditt tvättpass.

Fel på maskinerna ska anmälas till någon av de som är ansvariga för tvättstugan, till de ansvariga kan man även vända sig om det saknas städutrustning. Namn- och kontaktuppgifter finns anslaget i tvättstugan.

Samlingslokaler

Det finns två samlingslokaler inom samfälligheten, Silkeborgsgatan 42 och Sjölandsgatan 43.

Samlingslokalerna kan endast bokas av boende i samfälligheten i tre pass om vardera 6 timmar för t.ex. kalas/fester, möten och liknande, kl 06.00-12.00, 12.00-18.00 och 18.00-24.00. Efter kl 23.00 ska det vara tyst och man har sedan en stund på sig att städa och plocka ihop efter avslutad aktivitet. Max 4 pass efter varandra kan bokas. Övernattning är inte tillåtet.

Bokning sker via hemsidan eller på bokningstavlorna utanför samlingslokalen. Att använda lokalerna är f.n. avgiftsfritt. Den som bokar samlingslokalen är ersättningsskyldig för eventuellt uppkomna skador.

Vänligen se uppsatta regler i anslutning till samlingslokalen samt på hemsidan

Garage för boende

I samfällighetens garage får varje fastighet disponera en garageplats. Garageplatserna är endast avsedda för boende i samfälligheten och får endast hyras ut till andra boende i samfälligheten. Utöver dessa har samfälligheten förfogande över 7 extra parkeringsplatser i stora garaget. Varje år finns möjlighet att anmäla sitt intresse för att hyra en av dessa för ett år (1 juli – 30 juni). Intresseanmälan görs på en särskild blankett. Utlottning sker under maj månad. Om en fastighetsägare lämnat in intresseanmälan för flera platser, så ingår hen i den första lottningsomgången endast med en garageplats. Om lediga platser uppstår under året, görs en extra utlottning. Vi tillämpar inget kösystem utan informationen sker på hemsidan och utlottning görs bland de intresseanmälningar som inkommit under tiden för utannonseringen.

I stora garaget finns till varje parkeringsplats ett eluttag för **kupé- och motorvärmare**.

- Timer med max gångtid på 3 timmar måste användas
- Använd torra och rena kablar
- Eftersom två fastighetsägare delar på en säkring kan varje uttag belastas med max 1000W totalt, d.v.s. motorvärmare (standard) + kupéfläkt på 600W.

Uttagen får inte användas för att ladda elbilar, varken för kortare eller längre tid.

Garageplatserna är ingen uppställningsplats för andra tillhörigheter än bilar eller MC. Det är inte heller tillåtet att tvätta bilar i garaget.

Parkering inom samfälligheten

Parkering på gårdarna är förbjudet. Men även om parkeringsförbud gäller på gårdarna är det tillåtet att köra in bilen tillfälligt för snabb in- och urlastning.

Som boende (medlem) i samfälligheten har du även möjlighet att köpa månadsbiljett när du behöver nyttja gästparkeringen för en längre tid. Månadsbiljetten kräver särskilt tillstånd och gäller på samfällighetens samtliga markerade parkeringsplatser. Se mer information på hemsidan.

För gäster finns en betalparkering vid stora garaget samt vid garageradlängorna på gård 1.

Skyltar om parkeringsförbud och betalparkering finns uppsatta inom samfälligheten. Vänligen se skyltningen för aktuella regler och kontaktuppgifter.

Passerbrickor

Varje fastighet har tillgång till två nyckelbrickor till samfällighetens anläggningar. Vid ägarbyte är det brukligt att den gamla ägaren lämnar över dessa till den nya ägaren då passerbrickorna är registrerade på fastigheten. Kontakta styrelsen om det inte skett. Nya passerbrickor fås mot en kostnad. Fjärrsändare till det stora garaget kan fås mot en kostnad, max en per fastighet.

Passerbrickan behövs bl.a. för inpassering i stora garaget samt till samlings- och tvättlokalerna. Vid förlust kan nya brickor och fjärrkontroll fås mot en kostnad. Vid förlust av bricka eller fjärrsändare är det viktigt att meddela styrelsen omedelbart så att brickan kan spärras så att obehöriga inte kommer in i våra gemensamma utrymmen.

Undercentral för fjärrvärme

Husen värms upp med fjärrvärme. Inom samfälligheten finns det en undercentral som levererar kallvatten, varmvatten och temperaturreglerad fjärrvärme till samtliga fastigheter inom samfälligheten. Avläsning av samtliga medlemmars förbrukning av vatten och värme sker den 30 juni varje år men också per månad och journal förs över det löpande underhållet.

Förbrukningsmätare

I varje hus finns förbrukningsmätare för fjärrvärme, samt kall- och varmvatten. Dessa mätare ägs av samfälligheten. Varje fastighet har en sändare som via slavantennerna på bodarna på gårdarna står i förbindelse med samfällighetens radiobaserade mätsystem. Det gör att mätarna kan avläsas centralt en gång per månad.

Du bör också själv läsa av mätarna med jämna mellanrum, dels för att ha kontroll på din förbrukning men framförallt för att få en kontroll på att mätarna fungerar som de ska. Om en mätare visar onormala värden, t.ex. står stilla trots att förbrukning sker, eller visar för hög förbrukning ska den lagas eller bytas ut. Rapportera omgående felaktiga mätare till styrelsen, så att mätaren kan åtgärdas. Du riskerar annars att debiteras en för hög avgift p.g.a. att debiteringen måste göras på en uppskattad avgift vid fel på mätarna.

Om du råkar ut för **vattenläckage** i din fastighet eller **stopp i rören** ska du kontakta en rörmokare för att avhjälpa felet. Kom ihåg att kranarna för inkommande vatten endast skall dras åt med handkraft.

Kalla element. Börja med att felsöka problemet. Möjliga fel kan vara att

- kranarna för värmen är ej öppnade efter eventuell sommaravstängning.
- termostaten är inställd på lägsta temperatur eller termostaten är för gammal.
- termostatens ventil har hängit upp sig.
- elementen behöver luftas.
- undercentralen levererar inte varmt varmvatten till elementen vid kall väderlek.

Om dina grannar också drabbats av kalla element ska felanmälan göras till styrelsen som undersöker om felet ligger hos undercentralen.

Inför renovering m.m.

Att tänka på inför renovering.

Vid ombyggnationer i **husets värmesystem** som till exempel ändring av antal element, installation av handdukstork och golvvärme, måste anmälan göras till styrelsen eftersom det påverkar energibalanseringen i vårt gemensamma system och vi måste justera nivån i expansionskärnen.

Silkeborgs samfällighetsförening

Kranarna för in- och utgående värmevatten ska enbart stängas med handkraft. Åtdragning med rörtång kan lätt skada kranarna och det är komplicerat och dyrt att byta skadade kranar. Passa då också på att byta ut termostaterna som normalt har en livslängd på femton år. Dåligt fungerande termostater påverkar uppvärmningskostnader och komfort påtagligt. Gör också klart för rörmokaren att husens värmedistribution sker med *enrörssystem*.

Till-/nybyggnad av altan, staket, uteplatser och uterum. Som fastighetsägare måste du alltid kontakta styrelsen innan du ska bygga altan, uteplats eller uterum på din egen tomt eftersom till-/nybyggnationen kan komma att anläggas på samfällighetens kulvertsystem för värme och vatten. Det betyder att ritningar över kulvertar, brunnar etc. alltid behöver kontrolleras innan bygge!

Uthyrning av fastighet

Det är viktigt att du som hyr ut din fastighet informerar hyresgästen om vad det innebär att bo i en samfällighet. För hyresgästen gäller samma regler som för ägaren, bland annat deltagande i de gemensamma aktiviteterna och att ordning på tomten som hör till huset hålls, men det är fortfarande ägaren som är ytterst ansvarig.

Ägarbyte

Vid ägarbyte ska blanketten "Ägarbyte av fastighet", som finns att hämta på hemsidan, fyllas i. Blanketten ska skrivas under av både säljaren och köparen och lämnas till styrelsen, brevlåda finns på Silkeborgsgatan 42. Det är viktigt att du lämnar in blanketten skyndsamt, annars skickas fakturan på samfällighetsavgiften till den som var ägare vid tiden för utskicket av fakturan. Delning av fakturan vid ägarbyte sker i samråd med mäklaren. Att tänka på vid ägarbyte under ett verksamhetsår är att även slutdebiteringen kan påverkas. Kom ihåg att lämna alla passerbrickor till de nya ägarna

Grannsamverkan mot brott...

Samfälligheten är ansluten till nätverket Grannsamverkan mot brott och inom styrelsen har en kontaktperson utsetts. Vi samarbetar med polisen för att förhindra bostadsinbrott och skadegörelse. Från polisen får vi brottsstatistik och tips om hur vi ska skydda oss mot brott. Vid entréerna till gårdarna har vi skyltar som visar att vi har en aktiv grannsamverkan.

Alla medlemmar uppmanas att uppmärksamma misstänkt aktivitet i vårt område och ringa till polisen om ett brott pågår eller har skett.

GDPR

Silkeborgs samfällighetsförening tillämpar enligt GDPR uppgiftsminimering; vi tar endast in den information som behövs för att bedriva verksamheten.

Medlemskap i samfällighetsföreningen är obligatorisk för fastighetsägare i enlighet med Lagen om Samfälligheter. Det är därför inte möjligt för medlem att begära att samtliga uppgifter raderas.

I det fall personuppgiftsbiträden anlitas regleras hanteringen av personuppgifterna via avtal. I vårt fall har ett sådan upprättats med exempelvis är ekonomiska förvaltare.

Samfälligheten samlar in information som behövs ur ett säkerhetsperspektiv (passersystem). Uppgifterna behövs också för att säkerställa en korrekt debitering, t.ex.

- förbrukning av vatten samt fjärrvärme
- tvättstugebokningar
- lån av samlingslokal
- uppgifter i passersystem passerbrickor och fjärrsändare)

De personuppgifter som registreras och behandlas är uppgifter som krävs för styrelsens förvaltning av samfälligheten, d.v.s. namn, adress och övriga kontaktuppgifter, fastighetsbeteckning, samt i förekommande fall personnummer och bankkontonummer för utbetalningar. Uppgifterna förs inte vidare och ej längre aktuella personuppgifter raderas vid ägarbyte.

Du har som medlem i Silkeborgs samfällighet rätt att få information om vilka personuppgifter som lagrats om dig. Det avser sådana uppgifter som kan användas för att identifiera dig som person.

Personuppgiftsansvarig är styrelsen för Silkeborgs samfällighetsförening.

Silkeborgs samfällighetsförening

Information till medlemmarna från styrelsen

På föreningens hemsida, www.silkeborg.se, hittar du bl.a. samfällighetens stadgar och annan nyttig information, t.ex. Senaste nytt. Via hemsidan kan du bl.a. kontakta styrelsen och boka tvättpass och samlingslokalerna.

Har du synpunkter eller idéer som rör hemsidan så är du välkommen att kontakta styrelsen.

För allas trivsel...

Sist men inte minst, för att alla ska trivas är det viktigt att vi visar varandra hänsyn och respekt.

Att tänka på

- Undvik hög musik, speciellt sent på kvällen. Sommartid är det bra att tänka på att öppna altandörrar och fönster gör att ljudet från en stereoanläggning kan spridas långt mellan husen. Det gäller även dagtid. Ska du ha fest, så informera gärna dina grannar i förväg.
- Undvik högljudd lek och prat på gården kvälls- och nattetid
- Rökning på gården, visa hänsyn genom att inte lämna fimpar på marken
- Rastning av hundar får inte ske på samfällighetens ytor.
- Biltvätt är inte tillåten på gårdarna och inte heller i garagen.
- Håll lekplatserna och de gemensamma ytorna rena och fina efter det att du använt dem.

Viktiga kontaktuppgifter

Du når styrelsen

- Via e-post styrelsen@silkeborg.se
- Via brevlådan på Silkeborgsgatan 42.
- Genom att komma till medlemmarnas halvtimme klockan 19.00 i samband med styrelsemötena. Aktuell mötesinformation finns på hemsidan, www.silkeborg.se.

Felanmälan

Felanmälan av **portarna till stora garaget** ska göras till styrelsen@silkeborg.se. Beskriv problemet/felet samt om det gäller det övre eller undre garaget.

Felanmälan vid stopp i någon av samfällighetens sopnedkast görs till samfällighetens **sopsugsansvariga**, telefonnummer och e-postadress finns anslaget vid varje sopnedkast.

Felanmälan när det gäller **maskinutrustning i tvättstugan eller i samlingslokalerna** görs till ansvariga för samlings- och tvättlokalerna. Kontaktuppgifter finns anslaget i entréerna till samlings- och tvättlokalerna.

Problem med **förbrukningsmätarna** anmäls till styrelsen@silkeborg.se.

För att **spärra passerbrickor eller fjärrsändare**, maila omgående till styrelsen@silkeborg.se

Beställning av nya **passerbrickor eller fjärrsändare** skickas till styrelsen@silkeborg.se.

Vara med och påverka!

Har du erfarenheter som dina grannar och samfälligheten kan ha nytta av? Vill du få en bättre inblick i hur vår samfällighet fungerar?

Att delta i samfällighetens arbete är ett sätt att påverka sin boendemiljö, att lära känna de som bor i området, att få värdefulla erfarenheter men också att ta sitt ansvar. Att bo i en samfällighet förutsätter allas deltagande då och då.

Samfällighetens styrelse och arbetsgrupper behöver alltid intresserade och duktiga medlemmar.

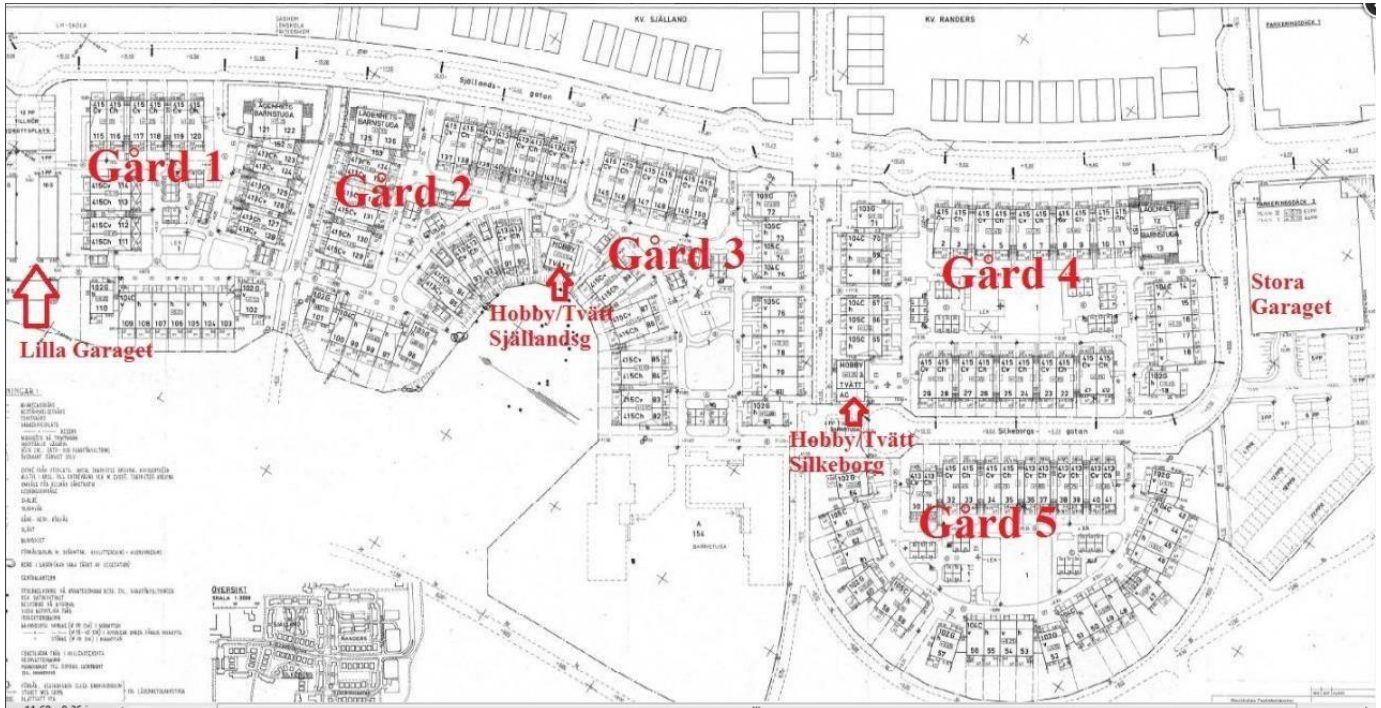
Förutom förtroendevalda i styrelsen såsom ordinarie ledamöter och suppleanter, ordförande, sekreterare, kassör, sopsugsansvarig och ansvarig för passer-system finns f.n. följande förtroendeuppdrag:

- Revisorer/suppleant
- En ansvarig per gård som ingår i Trivselgruppen
- Samlings- och tvättstugeansvariga
- Valberedning (en representant per gård)

Instruktion om hur du skriver en motion finns på hemsidan.

Sista dag för att lämna in en motion är 31 juli för behandling på årsstämman i oktober.

*Hjärtligt välkomna till
Silkeborgs samfällighetsförening!*



Karta över samfälligheten med gårdsnummer.



Karta över de närmaste två återvinningsstationerna.

