

Välkommen till Sidensvansens Samfällighetsförening i Sollentuna



Sidensvansen är en samfällighetsförening som lyder under lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL).

Vi tar tillsammans hand om skötsel och underhåll av de gemensamt ägda anläggningarna i området. De gemensamma anläggningarna är i stort sett allt på området förutom de hus och den tomt som den enskilde fastighetsägaren ansvarar för.

De boende utser en styrelse som har i uppdrag att sköta anläggningen. Skötsel kan ske genom att entreprenörer upphandlas att utföra vissa arbetsuppgifter. Alternativt kan föreningens medlemmar gemensamt utföra dessa, vilket kan vara ett sätt att påverka storleken på avgiften till föreningen.

För att styrelsen ska kunna sköta föreningen har föreningens medlemmar beslutat om en föreningsavgift som ska täcka de kostnader som föreningen har på kort och lång sikt.

Några delar att sköta är:

o Sommarunderhåll: gräsklippning, klippning av buskar, trädfällning, stubbfräsning, nyplantering m.m.

o Vinterunderhåll: snöplogning och halkbekämpning av bogator och parkeringar.

o Underhåll av lekplats

.Sidensvansens Samfällighetsföreningen består av 26 st villor, som ligger på Sidensvansvägen, Sollentuna, Stockholms län.

Inflyttning i området ägde rum år 1991

I Samfällighetsföreningen igår:

o Samägda gräsytor och övrig mark

o 2 bogator

o 2 besöksparkeringar

o 1 boulebana

o 1 lekplats – privat mark

För ytterligare information om föreningens verksamhet och ansvariga finns också en sida på BoAppa.

Den här informationen är tillkommen för att ni som nyinflyttad till vårt område, eller när ni tänker sälja er fastighet, ska ha ett stöd för vad som gäller för samfällighetens gemensamma delar och lite till.

Informationen nedan är tänkt som en liten uppslagsbok i bokstavsordning om saker som är bra att veta, när man bor och verkar i området.

Bra att veta i bokstavsordning

A

Anläggningshus

Vid lekplatsen är anläggningshus innehållande vår värmeanläggning beläget.
I anläggningshuset finns två dörrar, en dörr leder till värmeanläggningen och
den andra leder till ett gemensamt förråd.

I det gemensamma förrådet finns det bl a stegar, bord och stolar som de boende kan låna.
I förrådet finns en lista där man antecknar vad man har lånad och när.

Avtal

Avtal för t ex. snöröjning, förvaltning m.m. handhas av styrelsen.

B

Bredband

Se Internet.

Bogator

Se Uppfartsgator. Se också Sand för halkbekämpning och Snöröjning.

D

E

Elavtal

Uppvärmning sker via fjärrvärme och debiteras månadsvis genom Samfälligheten.
Samfälligheten har avtal med SEOM.
Avtal gällande förbrukningsel är varje enskild fastighetsägares ansvar.
Kontaktuppgifter SEOM – 08-623 88 00 // kundtjanst@seom.se

F

Fakturahantering

Förvaltningsansvarig extern konsult sköter på uppdrag av oss föreningens ekonomi, bl.a. våra månadsavgifter.

Månadsfakturorna sändes ut per email en gång i kvartalet.

Samfälligheten köper tjänster rörande löpande fakturabetalning, resultat- och balansrapporter, bokslut, m.m. av extern konsult. I styrelsen finns en ansvarig ekonomisk kontaktman (kassör).

Har du frågor om fakturor? – se Månadsavgift.

Fordon

Fordon med körförbud eller avställda fordon får inte vara uppställda på samfällighetens parkeringar Anledningar till detta är dels att vi har ont om parkeringsplatser, dels att det försvårar underhållsarbeten i området (t ex snöröjning). Det är absolut förbjuden att parkera bilar i rondellen.

TÄNK PÅ ATT VI HAR BARN PÅ VÄGEN: ANPASSA HASTIGHETEN:

Försäljning av fastighet

Tänk på att ha med denna skrift i kontakter med mäklare och intresserade köpare. Det är inte alltid som köpare förstår att det är en fastighet, med en andel i en samfällighet med gemensamhetsanläggningar, som man köper. Det även viktig att informera om fjärrvärme och vattenförbrukning (den avräkning som du erhåller för varje år). Samt informationen som finns på Boappa.

Vid försäljning av fastighet är det viktigt att ev. ekonomiska krav som samfälligheten har på fastighetsägaren/ägarna regleras. Det kan t.ex. röra sig om obetalda kvartalsavgifter. Se även Köp av fastighet.

Det är av stor vikt att anmäla avflyttning samt information om nyinflyttad till styrelsen för att styrelsen ska kunna förse vår externa revisor med ny information för korrekt fakturering.

Försäkring

När det gäller skador på föreningens gemensamma anläggningar, eller att någon skadas under av föreningen ordnade aktiviteter, är vi i viss mån försäkrade genom Villaägarna – se Villaägarna.

Din försäkring är ansvarig för ditt hus, din tomtyta – även har du ansvar för fjärrvärme, vattenledning samt bredband som finns på din tomt. Den enskilde fastighetsägaren får inte vidta några åtgärder som skadar samfällda ledningar även om de är placerade inne på den enskilda fastigheten. Om delägaren av vårdslöshet skadar anläggningen kan denne bli skadeståndsskyldig gentemot föreningen.

Vi rekommenderar att ni anlita certifierade näringsidkare på åtgärder som denne utför i fjärrvärme och vattenledningar i huset. Arbeten som skadar den samfällda anläggningen kan leda till skadestånd från föreningen.

G

Gemensamma ytor – se Skötsel.

H

Hastighet

Hastigheten på våra två privata vägar inom Samfälligheten är gångfart. Hastighetshinder finns på båda bogatorna under sommarhalvåret.

Häck

Häck mot föreningens mark – se Tomt mot samfällighetens mark. Du ansvarar för eventuella häckar som är uppsatta på Din tomt – se till att dessa är välskötta och inte går in över den allmänna vägen.

I

Internet

Föreningen tillhandahåller idag internet för boende i området via gruppavtal för bredband via samfällighetsföreningens centralanläggning för TV. Se under TELE2 – kontrollera driftsstörningar

på hemsidan. För eventuella uppgradering av hastighet eller utökad TV avtal kontakta TELE 2.

Om inga kända driftsstörningar anges på hemsidan. Prova att bryta strömmen till modemet och Starta sedan om utrustningen. Fritt att i övrigt teckna eget avtal gällande TV/internetleverantör.

K

Karta

Karta över området - Se i slutet av dokumentet.

Kontakt

När det gäller kontakter med föreningens styrelse, eller ansvariga för vissa ansvarsområden, är aktuella uppgifter lätta att hitta i BoAppa. Tag kontakt med styrelsemedlem för registrering i BoAppa.

Kronofogden

Föreningens medlemmar är skyldiga att uppfylla de beslut som årsstämman tagit beträffande uttaxering av avgifter för hantering och underhåll av våra gemensamma anläggningsdelar. Vid utebliven betalning, trots utskickad påminnelse, kommer styrelsen att skicka en skrivelse om detta till Kronofogdemyndigheten. Kronofogden undersöker om beslutad uttaxering följer de bestämmelser som föreskrivs och, om så är, skicka krav till den som är berörd.

Köp av fastighet

Som säljare är det bra att ha med denna skrift i kontakter med mäklare och intresserade köpare. Det är inte alltid som köpare förstår att det är en fastighet, med en andelsdel i en samfällighet med gemensamhetsanläggningar, som man köper. Se även Försäljning av fastighet.

L

Lekplats

En mindre lekplats innehållande gungställning, sandlåda samt ”gungdjur” finns belägen mellan den övre och den nedre bogatan. Lekplatsen är belägen på privat mark.

M

Medlem

Vi måste alla hjälpas åt med våra gemensamma anläggningsdelar. Som medlem i vår samfällighetsförening förväntas du delta aktivt i föreningens verksamhet, främst på våra årsstämmor och städdagar. Det är dessutom ansvarsfullt och välkommet att någon gång under ditt boende här visa intresse för ett större eller mindre uppdrag i styrelsen, eller andra förtroendeuppdrag.

Mur

Mur mellan tomter – se Plank mellan tomter.

Månadsavgift

Föreningens uttaxering enligt stämmobeslut delas f.n. upp i månadsavgifter.

Fakturor mailas kvartalsvis ut av vår externa revisionsbyrå.

Om medlem inte betalar beslutad avgift inom angiven tid kommer, efter påminnelse, ärendet att skickas till Kronofogdemyndigheten – se Kronofogden nedan.

N

P

Parkering

Parkering på samfällighetens parkeringar Parkering på samfällighetens parkeringsplatser är gratis för gäster och gäller som mest i två dygn i sträck utan att man behöver flytta fordonet. Fordonet ska vara i trafik och inte uppställt för långtidsförvaring. Har du flera bilar som inte ryms på din tomt – bör du leta parkering utanför samfälligheten – kontakta Fastighetsägaren på andra sida gatan (kontorshus) som gärna hjälpa till Fastpartner Sjöstugan 1 AB (orgnr: 559012-1298) Fastpartner - Vi äger, förvaltar & utvecklar kommersiella fastigheter
BOX 55625
10214 STOCKHOLM

Plank mellan tomter

För mur, plank och staket gäller speciella regler, dels för området och dels enligt plan- och bygglagen (PBL). Vad gäller det senare hänvisar vi till kommunens hemsida gällande Mur, plank och staket.

Mur, plan staket, eller häck mellan tomter ägs per definition till hälften av vardera grannen. Det innebär att det alltid är en fråga för de husägare som berörs (inte för samfälligheten). Det vill säga att de som berörs gemensamt ansvarar för att det sköts enligt vad man kommit överens om. Med andra ord ska man alltid prata med sin granne innan man ger sig på något för att sedan tro att grannen kommer att samtycka. Det kan i slutänden innebära både kostnader och ödslande av energi, men framför allt kan grannsämjan påverkas negativt.

Beträffande tomt mot samfällighetens mark – se Tomt mot samfällighetens mark.

S

Sand för halkbekämpning

Efter det att bogator och gästparkering har plogats kommer normalt maskinell sandning att utföras om omständigheterna kräver det.

Om maskinell sandning dröjer kan medlem behöva sanda bogatan utanför egen fastighet (fastighetsägarens ansvar utanför egen tomt). På uppfartsgatorna finns sandboxar utställda med sand för halkbekämpning. Dessa fylls på inför varje vintersäsong.

Skötsel av gemensamma ytor

I styrelsens arbete ingår att tillsammans med medlemmarna sköta samfällighetens gemensamma ytor. Detta inbegriper gräsytor, bogator beträffande snöplogning och sandning, lekplatser. Detta görs på det obligatoriska städdagar vår och höst.

Snöröjning

Snöröjning Vid ett snödjup på 4 cm blötsnö eller 5 cm torr snö sker snöplogning enligt avtal.

Behöver du sanda – se Sand för halkbekämpning.

OBS – **du är själv ansvarig för snörröjning på din egen tomt** – förflytta ej snö till vägen eller andra ytor som ägs av samfälligheten.

Snöskottning

Det underlättar mycket för våra snöröjare om du, innan de påbörjar sitt arbete, hjälper till att skotta ut nyfallen snö från bogatornas kanter.

Sopning av gator
Efter en vinters snöplogning och sandning behöver våra bogator och parkeringar sopas.
Utföres av boende vid behov samt vid städdag.

Tänk på att det är du som fastighetsägare som är ytterst ansvarig för halkbekämpning på gatan utanför egen fastighet.

Sopkärl

Sopkärl/-en som hör till respektive fastighet är en angelägenhet för fastighetsägaren. Dessa ska med jämna mellanrum ställas ut på lämpliga plats vid tomtgräns. Tänk på att placera dessa på ett sådant sätt att tillfartsvägar till bogator, garageinfarter etc. inte blockeras för fordonstrafik, t ex utryckningsfordon.

Det är SEOM som ansvarar och debiterar för sophämtning.

Grövre avfall - se Återvinningscentral. Hagbytippen

Stadgar

Samfällighetens stadgar finns att tillgå på BoAppa.

Städdagar

Två gånger om året, vår och höst, genomförs städdagar i de gemensamma anläggningarna. Då går medlemmarna ut och hjälps åt med ansning av en del buskar och träd, borttagning av ogräs i t ex. grus på lekplatser, lövräfsning, inoljning av parkeringsräcken m.m. Respektive bogata har en rätt så klar områdesindelning för detta. Gemensamma åtgärder förslås av styrelsen innan städdagen.

Om styrelsen ber om hjälp med ytterligare åtgärder kan detta tillkomma under städdagarna, men ett annat sätt kan vara att bjuda in till dessa åtgärder på separata dagar.

Normalt håller de boende själva med de redskap som kan behövas.

Under städdagarna beställer styrelsen containers för ris, ogräs och löv (inget annat!), vilka ställs upp på varje bogata under städdagarna (avlämning fredagsmorgon – upphämtning måndag morgon).

Dessa container ska användas enbart för städdagens avfall. OBS Din egen trädgårdsavfall gör du själv ombesörja och lämnar på tippen – Hageby. Släpp finns att hyra billig hos OK i Enebyberg.

Om annat avfall, som t ex brädor, grus och plast, lämnas i en container får föreningen/medlemmarna betala en hög, extra avgift för detta vid tömning.

T

Tomt

Tomt mot samfällighetens mark. För mur, plank och staket gäller speciella regler för den enskilde husägaren, dels för området och dels enligt plan- och bygglagen (PBL). Vad gäller det senare hänvisar vi till kommunens hemsida gällande Mur, plank och staket.

Oavsett får inte en installation enligt ovanstående regler (gäller även häck) ske utanför husägarens tomtgräns. Det innebär otillåten annektering av föreningens mark och ska omedelbart avlägsnas av den ansvarige husägaren.

TV

Samfälligheten har tecknat ett avtal med ComHem//Tele2.

Vid problem med TV//internet för samfällighetsföreningens anläggning, besök i första hand aktuell operatörs hemsida, driftstörningar – och ange adress – för att se eventuella pågående driftstörningar.

U

Uppfartsgator

Uppfartsgator - huvudgata i området är Sidensvansvägen. De som parkerar på uppfartsgatorna riskerar böter vid felaktig parkering.

Vid infart sitter skyltar om återvändsgata. Detta innebär att enda väg ut ur området är till samma väg, Trots att vi inte satt upp skyltar ska bogatorna betraktas som gångfartsområde för att minska risken för olyckor!

Det är inte tillåtet att parkera/ställa upp husvagnar/husbilar eller släpvagnar inom området och detta gäller även grönytor. Givetvis är det inte heller tillåtet att ställa upp/parkera husvagn/husbil för att utnyttja den för övernattning.

Att tillfälligt parkera i samband med lastning eller lossning står inte i strid med ovanstående, det gäller även fordon som kör in på bogator.

V

Villaägarna

Samfällighetsföreningen har ett serviceavtal med Villaägarnas Riksförbund. Genom Villaägarna har vi bl.a. juridisk hjälp om vi behöver, men också en försäkring, som täcker vissa skador som kan uppstå på föreningens gemensamma ytor. Ersättning kan även komma att utgå, om en medlem skulle skadas under ett arbete som bedrivs i samfällighetens regi.

Vändplan

Det är **förbjudet att parkera fordon på vändplanerna**. Vändplan ska hållas fri för utryckningsfordon.

Å

Årsstämma

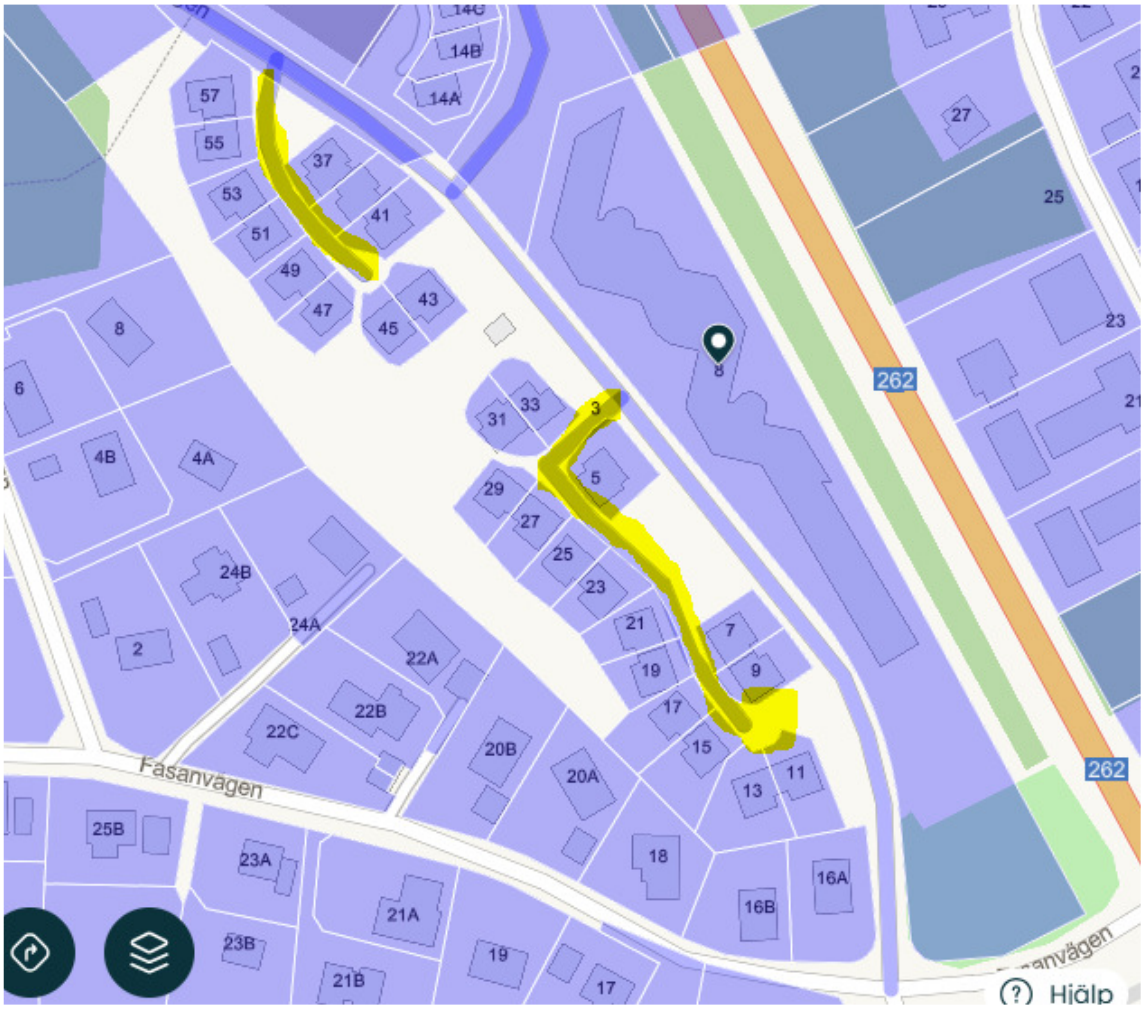
Årsstämma hålls normalt i slutet av maj i samband med vårstädning. Före årsstämman har medlemmarna fått möjlighet att inkomma med motioner och styrelsen kan också ha presenterat egna förslag för beslut på stämman. Vilka fastighetsägare som är röstberättigade och på vilket sätt t ex fullmakter kan tillämpas framgår i kallelse. Mer information finns att hämta ur föreningens stadgar.

Återvinningscentral

För grövre avfall är vi hänvisade till Hagbytippen, Täby kommun.

Karta över Sidensvansens samfällighetsförening visande våra två bogator

Det vita fältet visar Samfällighetens gemensamägda ytor.


14C
14B
14A
57
55
37
53
41
51
49
47
43
45
8
6
4B
4A
33
31
3
5
29
27
25
23
21
19
17
15
13
11
7
9
24B
24A
2
22A
22B
22C
20B
20A
18
16A
16B
25B
23A
21A
23B
21B
19
17
27
25
23
21
262
262
Fasanvägen
Hjälp