FJÄLLENS SAMFÄLLIGHET

Lagstadgad Samfällighetsförening

1.Medlemsinformation

1.1. Allmänt

Adress: Fjällens
Samfällighetsförening
Jordnötsgränd 14 175 49 Järfälla

Organisationsnummer: 716418-5626
Plus Gironummer: 56 83 45-3
Fjällens Samfällighetsförening

Medlemskapet i vår samfällighetsförening följer med ägandet av ditt hus i området. Det är således obligatoriskt att vara medlem i samfälligheten. Detta dokument utgör allmän information kring samfällighetsföreningen, dess ordnings-regler samt dess Stadgar som bifogas i Bilaga 1. Fjällens Samfällighetsförening är bildad med anläggningsbeslutet per den 1984-06-13 som grund, och enligt lagen om förvaltning av samfälligheter 1973:1150.

Området som samfälligheten förvaltar består av:
• Två kvartersgårdar
• Gemensamhetsgaragen
• Vägarna inom området
• Lekplatserna
• Vissa grönytor (ej kullen)
• Centralantennanläggning
• Ledningar för el, vatten och avlopp

Kontakta ordförande vars kontaktuppgifter återfinns på hemsidan, Boappa och i Bilaga 2

1.2. Förvaltningsregler
Samfällighetsföreningens verksamhetsår är ett kalenderår. Styrelsen väljs av ordinarie årsstämma, som enligt stadgarna skall avhållas under mars månad. Varje styrelse är verksam under två olika verksamhetsår. Förslag kan alltid lämnas till styrelsen antingen via vår brevlåda (adress på sid 1). Vid årsstämman kan man lämna motion dock senast den 31 januari varje år, för att styrelsen ska kunna förbereda ett beslut för motionen. Allmänna regler om hur förvaltningen ska gå till finns i våra Stadgar och i ”Lagen om förvaltning av

samfälligheter: 1973:1150”. Även i Anläggningsbeslutet framgår det att verksamheten som samfällighetsföreningen ska sköta avser den samfällda egendomen. Om vi medlemmar skulle underlåta oss att sköta förvaltningen, t ex genom att låta bli att utse en styrelse, kan länsstyrelsen förordna om sysslomannaförvaltning och ta ut kostnaderna av fastighetsägarna. På hemsidan och i Bilaga 2 återfinns information om styrelsens sammansättning.

1.3. Ägarbyte

Vid ägarbyte ska den gamla ägaren informera den nya ägaren om samfälligheten samt lämna över detta dokument ”Fjällens Samfällighet – Medlemsinfo & Ordningsregler” med ”Stadgar” i Bilaga 1, samt andra liknande handlingar. Se även stycket 1.4.2 ”Avgifter vid ägarbyte” under 1.4 ”Avgifter”. Föreningens kassör – vars kontaktuppgifter återfinns på hemsidan, Boappa och i Bilaga 2 – ska underrättas om ägarbytet.

1.4. Avgifter

Som medlemmar i föreningen är vi skyldiga att betala de avgifter som enligt beslut av stämman ska uttaxeras. Om någon inte betalar sina avgifter kan föreningen gå till domstol och i extremfall kan en försäljning av en fastighet framtvingas för att få in avgiften

1.4.1. Medlemsavgift

Avgiften varierar beroende av om garageplats disponeras i samfällighetens garage eller inte. Den samfällda egendomen är därför uppdelad i flera olika sektioner, för vilka en särskild ekonomisk redovisning finns. För aktuella avgifter, se hemsidan och Bilaga 2. Betalningen av medlemsavgiften ska tillställas: PG 56 83 45-3, Fjällens Samfällighetsförening.

1.4.2. Avgifter vid ägarbyte

Vid ägarbyte ska den gamla och nya ägaren komma överens om vem som skall betala förfallna avgifter till föreningen, dvs både säljare och köpare är gemensamt betalningsansvariga under innevarande kalenderår. Nedan finns ett urklipp på en paragraf som bör återfinns i samtliga köpekontrakt och som återspeglar vilka avgifter som kan bli föremål för en sådan överenskommelse

§ 7 Fördelning av utgifter och inkomster:	Säljaren ska betala räntor, kostnader för uppvärmning, el, sophämtning, vatten/avlopp och andra utgifter för fastigheten som avser tiden fram till tillträdesdagen. Säljaren ska även betala fastighetsavgift/fastighetsskatt för helt kalenderår 2009. På tillträdesdagen ska köparen betala säljaren för den del av avgiften/skatten som faller på tiden från och med tillträdesdagen till och med utgången av år 2009, samt att övrig nämnd betalningsskyldighet då övergår på köparen med samtidig rätt till avkastning från fastigheten.

1.4.3. Kabel-tv/Nätavgift

Föreningen har ansvar över centralantennen i området och är för närvarande ansluten till Tele2 kabel-TV nät. Skötsel och underhåll sköts av föreningen. Föreningen har utsett ombud för att få en överblick av samtliga fel och som hjälper till med kontakten till Tele2. Aktuella kontaktuppgifter till ombudet återfinns på Boappa och i Bilaga 2. Avgifterna bestäms på föreningsstämman.

1.5. Hemsida och Information

Föreningen har en hemsida www.fjallens.se där information finns till potentiella köpare och till mäklare.
Vi använder Boappa som kommunikations app, boappa finns även som webbsida, all informationen angående samfälligheten går via Boappa.
Styrelsen skickar ut ett informationsblad när det behövs.
Via bladet informeras det om aktuella händelser eller aktiviteter inom vår verksamhet. Informationen kommer även ut på Boappa.

2.Ordningsregler

2.1. Bilkörning och parkering

Bilkörning och parkering i området är inte tillåten med undantag för lastning och lossning av tungt och skrymmande gods eller för transport av rörelsehindrade.
Billaddning i området är ej tillåtet, 2024 kommer laddning kunna ske i alla garage.
Taxi och utryckningsfordon är givetvis undantagna. Bilkörning skall ske mycket försiktigt bland annat för att det finns många barn i området. Dessa regler gäller för alla fordonstyper som till exempel moped, motorcykel, men även cyklister bör tänka på hastigheten då sikten är dålig på många ställen inom området. Regler för tomgångskörning gäller även i vårt område.
Föreningen sätter upp fartgupp senast på vårens städdag och tar bort de vid höstens städdag eller innan snön faller.
Biltvätt får inte utföras inom området. Det är förbjudet enligt lag att tvätta bilen på platser där det inte är avsett att göra det.
Det är inte tillåtet att parkera fordon på andra platser än markerade P-platser. Med fordon avses personbil, lätt lastbil samt MC (som ryms i en parkeringsruta) samt att fordonet skall vara i bruk, dvs registrerad och inte innehar körförbud. Samtliga parkeringsplatser inom samfälligheten kan användas av alla inom samfälligheten.
Husvagnar, båttrailer och släpkärror får endast ställas på P-platser tillfälligt - någon enstaka

dag - och på ett sådant sätt att de inte hindrar bilar som skall in i eller ut ur garagen. Det är heller inte tillåtet att långtidsparkera bilar på P-platserna. Skulle detta inträffa skickas brev till fordonsägaren med en uppmaning att flytta sitt fordon. Om inte fordonet flyttas kan föreningen efter en viss tid lämna ett uppdrag till kommunen alt polisen att flytta fordonet. Ev. kostnader för detta betalas av fordonsägaren.
Som alla vet är det relativt ont om P-platser på området. Därför rekommenderas alla:
• Att ställa in bilen i garaget, även sommartid
• Ser till att utnyttja parkeringsplatserna på ett effektivt sätt, så parkera rätt.
• Ta hänsyn till att andra också kan få plats, men även att ge våra besökare någonstans att parkera

2.2. Mopedhinder
Vi har mopedhinder i området för att det inte skall bli någon genomfart för mopeder. Småbarn skall känna sig säkra och trygga. Det är även viktigt att ungdomar som kör moped i området gör det försiktigt. Likväl som för bilar gäller krypfart även för mopeder! (max 5 km/h). Infart för mopeder är samma vägar som för bilar, alltså från och till närmaste kommunal väg, inte via våra bommar och inte någon längre sträcka på våra gångvägar. Mopedhindren stängs efter att sopning av grus på våren och öppnas upp när vi behöver sanda eller ploga bort snö. Nyckel till mopedhindren finns hos en utsedd styrelsemedlem.

2.3. Gemensamhetsgarage
Garagen ägs av samfälligheten, och varje fastighet får nyttja "sitt" garage för parkering av fordon, inte som förråd.
Garageplatserna i gemensamhetsgarage tillhör och förvaltas av samfällighetsföreningen. Garage får inte användas till affärsverksamhet som till exempel lager, verkstad eller annan rörelse. Skillnader mellan gemensamhetsgarage och enskilt garage är att flera innehavare finns på en gemensam yta. I händelse av till exempel en brand i ett gemensamhetsgarage skulle samtliga som har sitt garage i längan komma att bli drabbade. Rekommendationen är därför att alla tar sitt ansvar när det gäller brandfarliga ämnen i garaget. Se även ”Råd och anvisningar Gemensamhetsgarage” med anvisningar som beskriver Räddningstjänsten Östra Götalands tolkning av tillämpliga lagar och regelverk som rör förvaring av brännbart material i gemensamhetsgarage.
Samfällighetsföreningen står för elförbrukningen i gemensamhetsgaragen. Ej elbilsladdning! Motor och kupévärmare får endast användas med tidur och inkopplingstiden får inte överstiga två timmar. Det är inte tillåtet att konstant ha påsatt el-utrustning, använda elektriska värmefläktar och dylikt i garagen annat än tillfälligt
Föreningen förfogar över två garage vid Hasselnötsvägen (jämna)

2.4. Kvartersgårdar

Föreningen har två kvartersgårdar, Paranöt och Jordnöt. Gårdarna kan bokas via utsedda ombud. Aktuella kontaktuppgifter till ombuden återfinns på Boappa och i Bilaga 2.

2.4.1. Lån av kvartersgårdar

Fastighetsinnehavaren ansvarar över kvartersgården från det att man hämtat nyckeln hos ombudet för kvartersgården. Nyckel lämnas endast ut till fastighetsinnehavare.
Kvartersgården får inte lämnas till barn och ungdomar utan att det finns en vuxen som tar fullt ansvar för ordning och reda, både i och runtom kvarterslokalen
Uppgifter om ombud för kvarterslokalen, se hemsidan eller Bilaga 2.

• Innan du använder lokalen ska Du kontrollera att den är i ett bra skick, i annat fall anmäl det direkt till ombudet.
• Uppträd inte störande gentemot grannarna till kvartersgårdarna. Spela inte hög musik när fönster och/eller dörrar är öppna.
• Ev. skadegörelse ersätts av fastighetsinnehavararen som lånat lokalen.
• Städning skall utföras enligt den instruktion, ”Städning av kvartersgården”, som finns på anslagstavlan i gården. Reglerna återfinns även på hemsidan.
• Varje fastighetsägare som lånar lokalen blir ansvarig för att följa samfällighetens regler om skötsel mm. Vid skadegörelse eller misskötsel av lokalen kan fastighetsägaren bli ansvarig att ersätta uppkomna kostnader. Vid återlämnade av nyckel till ombudet skall eventuella skador rapporteras. Vid utebliven städning, skador etc. kontaktar ombudet styrelsen för vidare hantering.

2.4.2. Övernattning i kvartersgårdarna

• Det är tillåtet att använda kvartersgårdarna för övernattning upp till max 4 dygn i rad och max 8 personer varav minst 2 vuxna.
• Varje fastighetsägare som avser använda kvarterslokalen för övernattning ansvarar själva för att föranmäla på www.brandkaren-attunda.se (under fliken verksamhet/ tillfällig övernattning) när övernattning skall ske. Idag är fastigheterna klassade för ”dagverksamhet”. Läs även föreskrifterna, där det står bland annat hur bäddarna bör placeras.
• Samfälligheten ser till att det finns skyltar för NÖDUTGÅNG och att finns brandvarnare och brandsläckare i respektive kvarterslokal.
• Vid övernattning tar man med sig egna saker och varje fastighetsägare ansvarar för att återställa lokalen i ett godkänt skick.

2.5. Städ/Fix dag av området

Städ & Fix dagar arrangeras två gånger per år, vår och höst. Alla fastigheter ingår i ett område enligt bifogad kartskiss och där vi tillsammans löser uppgifter som ska göras. Alla ska självklart delta.
Till dessa dagar beställs container som ställs på anvisad plats. Först och främst skall den

fyllas med trädgårdsavfall, från städning i området. Därefter kan varje fastighet slänga sitt trädgårdsavfall.
Mellan städdagarna är det meningen att fastighetsägarna själva skall sköta sina respektive städområden - se karta över de små ansvarsområden på hemsidan - genom att rensa ogräs, klippa gräs, häckar vid behov och plocka upp skräp på de samfällda markytorna

2.6. Fixardagar
Föreningen har ett flertal år på nacken och med det följer ett större behov av reparationer och underhåll av våra gemensamhetsanläggningar. Alla skall självklart hjälpa till på fixardagar när dessa infaller. Styrelsen beslutar och tar fram uppgifter över vad som blir prioriterade för varje år. Fixardagar kan sammanfalla med städdagar men kan även planeras in efter behov, väder och årstid.

2.7. Lån av utrustning
Samfälligheten har köpt in olika redskap som förvaras i gemensamhetsgaraget. Dessa maskiner skall i första hand användas på städdagen på samfällighetens områden, men möjlighet finns att låna dessa även till användning på våra egna tomter mot en mindre kostnad för bränsle, m.m. och under ett par timmars tid. För utlån av dessa maskiner kontakta ombud vars kontaktuppgifter finns på hemsidan, Boappa och i Bilaga 2.
Vilka redskap som finns att låna står i Bilaga 3.

2.8. Sophämtning
Hämtning av hushållssopor sker varannan vecka. De hushåll som har ett gemensamhetsgarage, ska ställa ut soptunnan framför sitt garage. Fastigheterna på Valnötsvägen har sin egen utställningsplats.
Trädgårdsavfall är en extra service som kan beställas via kommunen och hämtas var 14-dag under den ljusa säsongen. Ytterligare information kring avfalls- och återvinningsservice kan du läsa om på kommunens hemsida
https://www.jarfalla.se/bygga-bo--miljo/avfall-och-atervinning.html
Grovsopor lämnas till ”Görvälns” Återvinningscentral.

2.9. Snöröjning

Snöröjning och sandning sköts av en entreprenör. För styrelsen gäller det att sluta avtal som innebär att både kvalité och kostnad beaktas. Synpunkter på snöröjning bör framföras till styrelsen och inte till entreprenör eller dennes personal. Inför vintersäsongen låser vi upp våra mopedhinder så möjligheten finns att både ploga och sanda hela vägen ut från området. Samfälligheten har ett flertal gröna lådor utplacerade i området med sand för halkbekämpning. Vi fastighetsägare har ansvar att hjälpa till om så behövs med att sanda, skyffla där inte vår entreprenör kommer åt, till exempel vid parkeringsplatserna Skador vid snöröjning på samfälld egendom rapporteras snarast till styrelsen. Skador på enskild egendom får fastighetsägaren reglera själv med entreprenör.

2.10. Rastning av husdjur

Det är inte tillåtet att rasta hundar, katter eller andra husdjur inom området. Det har förekommit att lösa katter har förorenat i sandlådorna på våra lekplatser. Alla kattägare ombeds att inte släppa ut sin(a) katter lösa eller utan tillsyn.