



Samfällighetsföreningen Småbjörken

I och med att ni har köpt ett hus i detta område vill vi på detta sätt passa på att hälsa er välkommen och samtidigt informera lite om den.

Historik

Området består av 62 radhus som är byggda av de första ägarna. Området började byggas hösten 1986. Radhusen byggdes i fem etapper med tre till fyra veckors mellanrum. Sommaren 1987 flyttade 62 nybyggare in. Den femte januari 1989 bildades samfällighetsföreningen.

Vad är en samfällighet?

En samfällighet är en sammanslutning av till exempel fastigheter som sköter gemensamma anläggningar. I vårt fall har kommunen överlåtit förvaltningen av vattenledningar, gårdar, sophus med mera på samfälligheten. Samfälligheten är en juridisk person, med styrelse och stadgar, vilken registrerats hos länsstyrelsen.

I och med att du bor i samfälligheten så förbinder du dig att följa våra stadgar och det innebär också att du inte får blockera eller hindra tillgång till de områden där samfälligheten har som uppgift att administrera. Om du har en nedstigningsbrunn på baksidan av ditt hus måste den vara tillgänglig för service och underhåll av gemensamma anläggningar under huset.

Vilken är samfällighetens uppgift?

Föreningens uppgift är att ha hand om föreningens ekonomi, skötsel, reparationer med mera av de för samfälligheten gemensamma anläggningarna. Dessa är mark utanför tomtmark, byggnader i form av samlingslokal (=skyddsrum), soprum, undercentral, el och rörsystem i marken.

Hur fungerar samfälligheten?

Samfälligheten styrs av dess stadgar och av lagen om förvaltning av samfälligheter. Ansvaret ligger på en styrelse som består av sju ledamöter och två suppleanter. Styrelsen väljs och arbetar på uppdrag av årsstämman. Vid stämman redogör styrelsen för det gångna året, man beslutar om motioner och propositioner, väljer nya styrelsemedlemmar med

mera. Styrelsearbete är ett bra sätt att lära känna dina grannar – även på andra gårdar.

Som medlem har du ett ansvar för att följa våra stadgar och de regler vi gemensamt beslutat om.

Föreningens ekonomi

Föreningen omsätter ungefär en och en halv miljon kronor per år. Fastigheterna betalar en kvartalsavgift som är baserad på den budget som läggs för ett år i taget och som årsstämman beslutar. Avgifterna ska täcka föreningens utgifter; vatten, värme, sophämtning, gemensam el, snöröjning, tv, bredband, försäkring för våra anläggningar och underhåll av dem. Tack vare många ideella insatser genom åren har vi kunnat fortsätta hålla låga avgifter.

Appen Boappa

Föreningen använder appen Boappa för kommunikation med er medlemmar. Du kan söka efter appen i din telefons appbutik och skapa ditt personliga konto. När appen är installerad söker du efter Småbjörken och hittar samfälligheten. Någon i styrelsen godkänner alla som vill nå vår samfällighet så ingen utomstående kan logga in som medlem. Endast registrerade medlemmar har tillgång till appen, inte hyresgäster. Däremot kan du ge andra familjemedlemmar egen access. Det kan vara lämpligt om du vill ha hjälp med det praktiska. **Du är då legalt ansvarig för den personen i appen.**

Du kan också använda en webbläsare. Då går du in på <https://app.boappa.com>.

I appen finns alla våra publicerade dokument, du hittar frågor och svar på de vanligaste frågorna som du redan läst om i detta välkomstbrev och finner länkar till sidor som du kan ha nytta av som boende i vår samfällighet. Du kan också läsa vår blogg och chatta med dina grannar!

Samlingslokalen

Samlingslokalen är egentligen skyddsrum men används vanligtvis för enskilda aktiviteter som fester och barnkalas. Du kan bara boka lokalen fram till klockan 23:00 och har ansvar för att den städas (golvet måste dammsugas och våttorkas) och att temperaturen sänks när du lämnar den. Information om hur du bokar samlingslokalen, regler och städinformation finns i appen Boappa.

Värmesystem

På gård 1 finns en fjärrvärmecentral som försörjer samtliga fastigheter med vatten och värme. Vi har inga egna mätare för kallvatten, varmvatten eller värme utan alla delar lika. Värmesystemet är ett slutet system med ett expansionskärl (vattenreserv) på 150 liter som ska räcka för eventuella småläckage. Kontrollera regelbundet att inget läckage uppstår och var särskilt försiktig om du ska göra ingrepp i värmesystemet, då det kan påverka hela området och dina grannar. Vårt system är inte heller dimensionerat för vattenburen golvvärme.

Installerar du det kan det innebära problem för dina 61 grannar. Anlita alltid en auktoriserad rörinstallatör vid förändringar i värmesystemet.

Du måste också ovillkorligen meddela styrelsen om du ska renovera något som påverkar värmesystemet eller har haft en vattenläcka.

Värmeväxlaren

En mycket viktig del för värmen i huset är värmeväxlaren ovanför spisen. Den står för uppemot 50 % av värmebehovet och om den inte fungerar som den ska så påverkar det husets funktion och du riskerar fuktskador i och under ditt hus.

I aggregatet finns filter för tilluft och frånluft. Dessa bör bytas med jämna mellanrum, åtminstone någon gång per år. Filter finns att köpa på metervara på byggmarknader.

När utomhustemperaturen sjunker till minus 4-5 grader startas automatiskt en avfrostning. Det kan ske ett flertal gånger per dygn. I samband med avfrostning stannar tilluftsfläkten.

Gallret på ytterväggen till luftinflödet bör också rengöras någon gång per år. Fläktanläggningen ska stängas av när detta görs. En fullständig manual och skötselansvisningar finns under Dokument i appen Boappa.

Soprum

I de sopkärl som finns i varje soprum får **endast** hushållssopor (grönt kärl) och matavfall (brunt kärl) slängas. Glas ska sorteras i behållarna för klart respektive färgat glas och tidningspapper ska läggas i returpappersförrådet.

Returpappersförråd

Finns på varje gård och ligger dörr i dörr med soprummet. Som returpapper räknas dagstidningar, veckotidningar, reklamblad samt vanligt skrivpapper. Emballage (kartong) ska lämnas på en miljöstation. Sådana finns på Cervins Väg och vid Bromstensskolan.

De här reglerna gäller för pappersinsamlingen:

- Inga kassar får ställas på golvet
- Släng inte i hela kassar, utan töm kassarna i kärlen (då ryms mer papper i dem). Pappkassarna kan du sedan också slänga i kärlen.
- Kartonger räknas som emballage och ska lämnas vid miljöstation. Där kan också plast, metall och batterier lämnas.

Grovsopor

Alla sopor som inte kan lämnas på miljöstationen ska lämnas på en återvinningsanläggning. Närmast ligger Lövsta återvinningscentral som finns på Lövstavägen i Hässelby samt i Bromma (bakom Plantagen på Kvarnbacksvägen). Öppettider till respektive återvinningsstation finns på deras respektive hemsida.

Garage

Garagebyggnaden ägs av varje fastighet men den står på samfällighetens mark. Alla fastighetsägare måste försäkra sitt eget garage och ansvarar för att inga brandfarliga saker lagras där. Samfälligheten har lånat ut marken till respektive fastighet under vissa förutsättningar och villkor. Vilka dessa är finns reglerade i ett avtal mellan fastighetsägaren och samfälligheten som ska följa med handlingarna på fastigheten vid överlåtelsen. Styrelsen har en egen kopia på detta avtal. Några av fastigheterna saknar garage därför att tidigare fastighetsägare inte ville ha det.

Alla platser har uppkopplade laddboxar för elbil. Skaffar du laddbar bil behöver du konto för laddaren. Information om hur du skaffat det finns i appen.

Parkering

Biltrafik på gårdarna är inte tillåten annat än vid särskilda transporter och snabb i- och urlasning. Vi har också parkeringsförbud på våra gårdar. Vi anlitar ett parkeringsbolag för att se till att våra regler efterlevs. Telefonnummer till dem finns på skyltar på gården. Du anmäler anonymt.

Det finns också fyra extra parkeringsplatser på samfällighetens mark. De är avsedda för tillfällig parkering i max 24 timmar och får utnyttjas av alla i samfälligheten oavsett vilken gård de finns på. Det krävs parkeringstillstånd som delas ut av styrelsen till medlemmar i föreningen. Som medlem är du ansvarig för tillståndet och missbruk innebär att ditt tillstånd dras in.

Städdag

I april-maj varje år så har vi en städdag då vi gemensamt hjälps åt att städa på och runt gårdarna. I samband med denna städdag beställs även containrar för att kunna kasta trädgårdsavfall. På städdagen så ordnar gårdarna vanligtvis lite festligare fikapausar. Ett bra tillfälle att lära känna sina nya grannar.

I och med att du bor i föreningen har du också ansvar för att hjälpa till – om vi alla hjälps åt med drift och underhåll kan vi fortsätta ha låga avgifter.

Till sist

Bland dina grannar finns både några som var med och byggde sitt hus på 80-talet och nyinflyttade. Gemensamt för oss alla är att vi alla är med i samfälligheten, vilket innebär att vi gemensamt har ett ansvar för att det här ska vara ett fantastiskt område att bo i!