**Information - trivselregler och rekommendationer för ett trivsamt samt tryggt boende i vårt område.**

|  |
| --- |
| Ändringslogg |
| Uppdaterat den: | Uppdaterat avsnitt:  |
| 2021-02-25 | Omskriven från tidigare version av ABC |

Våra hus och vårt område på Byggmästarvägen 95 – 225 byggdes av byggfirman Anders Diös under 1977 på uppdrag av Stockholms Sparbank Ekkronan.

Område består utifrån anläggningsbeslutet av 66 hushåll.

Utsälje Södras samfällighetsförening bildades 1977 med syfte att förvalta våra gemensamhetsanläggningar enligt anläggningsbeslutet, så som radhuslängornas yttertak, gångvägar, belysning, garage, parkeringsplatser, lekplats, gång- och bilvägar, sophantering samt centralantennanläggning.

Varje år (i mars) hålls årsmöte för att alla medlemmar skall få möjlighet att ta del av föregående verksamhetsår, välja förtroendevalda och blicka framåt utifrån presenterad verksamhetsplan.

Kallelse till årsmöte delas ut till respektive hushåll senast två veckor före årsmötet.
Protokoll från årsmötet och styrelsens sammanträden distribueras till alla hushåll snarast efter respektive möte.
Avgift och eventuell avsättning till underhållsfond beslutas av ordinarie årsmöte. Avgifter och dess förfallodagar framgår av senaste årsmötesprotokoll.

Till hjälp med att sköta samfällighetsföreningen utser styrelsen kontaktmän för de olika delområdena. Kontaktmännen har till uppgift att vara styrelsens förlängda arm och hjälpa till med underhåll, påtala löpande underhållsbehov och vid de gemensamma städdagarna leda arbetet för respektive ansvarsområde. Att hjälpa till vid underhåll t.ex. byta ut nergångna garageväggar, måla etc. är allas skyldighet.

Vill du läsa mer om våra stadgar, anläggningsförrättning, se vilka som är valda till styrelsen och kontaktmän, se föreningens hemsida, [www.utsaljesodra.se](http://www.utsaljesodra.se). Här finns också ett kontaktformulär som du kan använda för att nå styrelsen. På vår hemsida finns det även annat smått och gott, tex en del om våra hus, historik om området och några minnesbilder. Är det något på vår hemsida du saknar eller tycker verkar konstigt så tveka inte att kontakta styrelsen.

Visa hänsyn enligt hur du själv vill bli bemött.

Generellt är det bättre att förekomma problem genom att prata med och i tid informera grannarna.
Tänk på att vi alla är samfällighetsföreningen tillsammans. Om vi alla hjälps åt och tar hänsyn till varandra förblir vi en bra samfällighetsförening.

Grannsamverkan kopplat till polisen finns i vårt område. Detta innebär att alla är uppmärksamma på personer eller bilar som inte verkar tillhöra området. Meddela din granne om du reser bort och vem som kommer att se till ditt hus. Hjälper alla till så minskas risken för inbrott och skadegörelse. Eventuella inbrott eller skadegörelse ska polisanmälas och rapporteras till vår grannsamverkansansvarige.

Förutom utdelade protokoll från våra årsmöten och styrelsemöten har vi även en Facebook grupp (Utsälje Södras samfällighetsförening) där vi dryftar stort som smått.

Brevlåda för post till samfällighetsföreningen och dess styrelse sitter på förråd 171 ovanför lekparken. Adressen dit är Byggmästarvägen 171 B.

Informationstavlorna vid dubbelgaragets gavel mot skolan och vid trappans uppgång samt i miljöhuset är till för föreningsmeddelanden och för information som kan intressera boende i området.

**Nycklar.**

* Nycklar till föreningens förråd finns hos styrelsen, kontaktmän samt ansvarig för gemensamma ytor.
* Nycklar till bommar vid övergångsställe på Byggmästarvägen och mittemot vårt miljöhus finns hos ordförande.
* Nycklar till elskåpen skall finnas hos alla hushåll.
* Nycklar till säkringsskåp vid garagen finns hos ordförande.
* Nycklar till takstegar finns hos ordförande.

 **Hur vi sköter samfällighetsföreningen.**

**Städdag**Enligt våra stadgar håller vi 2 städdagar per år (vår och höst).

Kallelse till städdag delas ut i god tid till samtliga hushåll.
Samtliga hushåll förväntas deltaga. Om Du är förhindrad att deltaga kontaktar du kontaktmannen på din gata för att få en uppgift att utföra vid annan tidpunkt. Deltar du inte i vår gemensamma städning förväntas du betala in en frivillig avgift

(t.ex.200:--) till föreningens bg 5608-3041.

**Grönytor**Vi har några planteringar på våra gemensamma ytor och vi har ingen utsedd person som sköter dessa. Vattning och skötsel är allas ansvar. Vattna och rensa gärna vid behov.
Klippning av grönytor hanteras via de olika kontaktmännen.

**Gemensamt förråd.**Vi har ett gemensamt förråd i garaget närmast miljöhuset. Där kan man låna stege, en del verktyg mm. Givetvis skall allt lånat återlämnas i gott skick.

**Miljöhus.**
Föreningen har ett miljöhus för gemensam sophantering. Miljöhuset är avsett för medlemmarnas sorterade hushållssopor. Miljöhuset hålls låst med kodlås. Där finns två olika typer av kärl, dels för restavfall och komposterbart avfall. För närmare info om sortering: se anslag i miljöhuset. Kärlen töms varje vecka och kostnaden ligger i föreningsavgiften. Observera att endast godkända hushållssopor får lämnas i miljöhuset. Renhållningsbolaget tillåter endast sorterat avfall och vi i samfällighetsföreningen drabbas av extra kostnader från renhållningsbolaget om någon fullsorterat sina sopor.

Var även observant på att locken stängs ordentligt så att råttor inte lockas dit.

Övriga sopor som inte är hushållssopor är respektive hushålls ansvar att sortera och transportera till återvinningscentral/anläggning.
Sopor såsom returpapper, returkartong, plast- och metallförpackningar, samt färgat och ofärgat glas tas till närmaste återvinningsstation.
Övriga sopor, såsom el-avfall, glödlampor, batterier, farligt avfall, trädgårdsavfall och grovsopor tas till återvinningscentral.

**Fiberanläggning.**Föreningen ansvarar och betalar gemensam kostnad för vår fiberanläggning, där internetuppkoppling samt bastv-utbud ingår.

**Vinterväghåll.**
För vårt gemensamma område ombesörjer föreningen avtal med snöröjningsföretag för att snöröja och vinterväghålla med sandning.

**Biltrafik, parkering och garage.**

Vårt område skall upplevas som ett tryggt område för både barn och vuxna.
Det skall betraktas som ett gångområde och biltrafik skall vara sparsam, håll promenadhastighet, och framför allt att ta hänsyn till andra.

Parkering i våra gränder är inte tillåtet. Att parkera för att lossa och lasta fordon är okey men så snart detta avklarats kör man ner och ställer fordonet i sitt garage eller på en ledig parkeringsplats.

Våra rutiner med att handla mat med mera har med tiden utvecklas till att fler och fler beställer hemleveranser. Oftast är det stora bilar som försöker köra upp i området med mer eller mindre lyckat resultat som sönderkörda murar, staket och förrådshus.
När du beställer hemkörning, informera då om den starkt begränsade framkomligheten inom området. Möt helst upp vid parkeringen för att ta emot din leverans.

Ut- och infart till vårt område skall ske via någon av de två ut- och infarterna.
Övergångsstället vid Byggmästarvägen, mellan vårt område och förskolan, är ingen körväg och förbjuden att använda för biltrafik. Denna gångväg tillhör Huddinge Kommun och ingår inte i vårt område. Vår samfällighetsförening har sedan starten låtit uppföra en bom där. Bommen hålls öppen under vintertid för vinterväghållning och övrig tid är den stängd – olycksrisk med små barn som rusar ut i gatan är överhängande.
Alla hushåll har var sitt garage.
Garageplatsen är avsedd för att parkera fordon och får inte vara plats som extra förråd eller liknande. Vi förväntas alltså att nyttja garaget som parkeringsplats.

I några garagelängor finns det, pga. nivåskillnader i garagegolv, vägg mellan enstaka garageplatser. Dessa väggar är byggda för att förebygga olyckor.

Att själv låta bygga mellanvägg i garaget tillåts ej.

Våra parkeringsplatser utomhus (33 stycken), är till för oss som bor i området. Varje hushåll har i genomsnitt en och en halv parkeringsplats inkl. garaget att disponera. Detta gör att vi ofta har fullt på parkeringsplatserna och vi försöker nyttja garageplatserna så långt det är möjligt.
Våra parkeringsplatser utomhus får under längre tid inte användas för uppställning av husvagn, lastbil, släpkärra eller avregistrerade fordon.
Parkering tillåts endast inom de markerade parkeringsplatserna.
Det är inte tillåtet att parkera på våra gräsytor.

Under vinter-/snösäsong är det inte tillåtet att använda parkeringsplatserna vid dubbelgaragets kortsida.
Garagen ägs av samfällighetsföreningen och vi har gemensamt ansvar för elförbrukningen. Elkostnaden betalas av föreningen. Motorvärmare och kupévärmare får tillsammans förbruka max 1 000 watt. De skall vara försedda med tidur då max tre (3) timmars uppvärmning är tillåten.
Om en säkring behöver bytas ut görs detta i säkringsskåpet på garagelängans kortsida. I vissa längor finns även underskåp med säkringar.

Låscylindern på garagedörren ägs och hanteras av respektive hushåll. Garageinnehavaren ansvarar för att garagedörren är låst. Förvara inget värdefullt i garaget eller i bilen.

**Laddbil.** Vi tillåter inte att laddbilar kopplas till vårt elnät.
Elnätet är inte dimensionerat för att hantera möjligheter till laddning.

**Brand som orsakas av överhettning i elnätet ersätts inte av försäkringsbolaget.**

**Yttertak, kupoler och avledning av dagvatten.**

Yttertaken på radhuslängorna är en gemensam angelägenhet och ägs av samfällighetsföreningen.
Medlem som önskar utföra åtgärd på taket (åtkomst av fläkt) skall kontakta styrelsen.
De mindre husen har stegar monterade vid kortsidan. Den undre stegen skall vara upphöjd och fastlåst. Stege till de större husen finns i vårt förråd. Stegfäste finns monterat i respektive huslänga första/sista hus.

Varje radhus har en eller flera takkupoler som ägs av samfällighetsföreningen. Takkupolerna brukar vi tvätta årligen i samband med ordinarie städdag.
Allt som sitter innanför takkupolerna ägs och ansvaras av respektive husägare.

Vi har lutande tak på våra radhus och avrinning av vatten sker i vattenrännor, stuprör och utkast. Allt detta ägs och förvaltas av samfällighetsföreningen. Vid varje stuprörsutkast leds dagvattnet vidare i nergrävda dräneringsrör eller dräneringskistor.

**Att tänka på gällande våra hus och tomter.**

Byggnation, målning eller annan åtgärd som kan förändra områdets karaktär skall anmälas till styrelsen före utförandet. Tänk på att de flesta förändringar kräver bygglov. Det råder en del missuppfattningar om att det skulle finnas ett generellt bygglov för t.ex. förrådstaken eller balkongbyggen, vilket är felaktigt.

Ritningar på husen finns hos styrelseordförande.

**El.** Husets huvudsäkring är på 20 amp. Om man önskar sänka den fasta avgiften är det möjligt att säkra ned till 16 amp. I en del av husen är detta redan gjort av tidigare ägare.

Elskåpen som sitter på gaveln av respektive huslänga är försedda med lås. Normalt skall nycklar överlämnas vid försäljning till köparen. Genom årens lopp har det dock slarvats med detta och flera står utan nycklar. Behöver du nycklar så kontakta grannen/kontaktmannen/någon i styrelsen så du kan låna nycklar och på egen bekostnad låta tillverka egna nycklar.

**Fläktsystemet** i husen ska alltid vara igång för att undvika kondens i framförallt badrum. Om oljud noteras från takfläkten är detta troligen kullager som behöver bytas. Två stycken Spårkullager 22 mm, 608-2Z, finns bl.a hos Elfa. <https://www.elfa.se/elfa3~se_sv/elfa/init.do?item=48-501-17&toc=0>
Fläkten bör kompletteras med en varvtalsregulator om detta inte är gjort tidigare.

För mer information - kontakta kontaktmannaansvarig eller ordförande. Observera vad som står i avsnitt ”Taken” om att beträda våra tak.
Om köksfläkten behöver bytas rekommenderas en alliansfläkt.

**Grillning** Tänk på att alltid visa grannar hänsyn vid grillning.

**Husdjur** är naturligtvis tillåtna men skall i möjligaste mån hållas under uppsikt.
Hundägare ansvarar för att hålla rent efter sina hundar.

**Vattenmätare** och huvudkran finns i köksskåpet under diskbänken, under den lilla luckan i de små husen. I de stora husen finns de i tvättstugan i botten på skåpet närmast varmvattenberedaren.

**Träd.** Håll träd och buskar på den egna tomten i storlek som passar tomtens storlek. Dina grannar bör inte få skymd utsikt eller få solen skymd pga. dina träd. De allra flesta träd och buskar mår bra av att tuktas. Tänk också på att hålla nere höjden på buskage mm speciellt i korsningar och kopplingar vid våra små tvärgränder och in-/uppfartsgator så att gående, framförallt småbarn kan röra sig på ett säkert sätt. Se även information från Huddinge Kommun: <http://www.huddinge.se/sv/trafik-vagar-och-resande/trafiksakerhet/fri-sikt-klipp-hacken/>

**Växtlighet** och byggnation i brandgator.
Det är inte tillåtet att låta tomtens växtlighet sprida ut sig i brandgatorna. Ej heller är det tillåtet att där göra någon form av utbyggnad. Brandgatorna skall hållas rena.

**Stegar.** Se till att stegar tas ner efter dagens arbete och lås fast stegen. Det är olämpligt att ha stegar stående mot hus och förråd flera dygn i sträck. De är inbjudande för ovälkomna gäster och upplevs oroande av grannar. Är det föreningens stege skall den skyndsamt återlämnas till vårt gemensamma förråd.

**Snöskottning** Om man skottar snö på sin tomt, skall man göra det på ett sätt att framkomligheten utanför tomten behålls. Det är inte tillåtet att skotta ut snö från den egna tomten till våra gränder. Man utsätter sig själv och andra för stor fara om tex utryckningsfordon inte kan komma fram.

**Flytt** - Om ni flyttar från huset vill vi att ni meddelar detta genom att fylla i vår flyttanmälan. Detta för att styrelsen ska kunna hålla en aktuell medlemsförteckning. Du hämtar blanketten på föreningens hemsida, fyller i blanketten och lägger den i samfällighetsföreningens brevlåda 171B på förrådet vid hus nr 171. Vi avflyttning rekommenderas att information om vår samfällighet, och att senaste årsmötesprotokoll och liknande handlingar överlämnas till de nya ägarna.

**Sotning** och ventilationskontroll är varje husägares ansvar.

**Hänsyn** Visa hänsyn till dina grannar enligt hur du själv vill bli bemött. Störande ljud som tex sågning, borrning eller liknande bör undvikas mellan kl 21.00 och 08.00