

## Information för nya och gamla medlemmar i Kvarnhagens Samfällighetsförening

Nedan följer information om vad det innebär att bo i vår samfällighet.

### Föreningens uppgifter

Samfällighetens uppgifter är fastställda genom ett anläggningsbeslut som styr styrelsens arbetsuppgifter. Anläggningsbeslutet fastställer vilka våra gemensamma anläggningar är.

Tillsammans äger vi och förvaltar:

- Garage längs Mickelsbergsvägen och Elsa Brändströmsgata, vägar inom området.
- Centralantennanläggningen för kabel-TV, samt radio och TV inom området.
- Värme, kall- och varmvatten-, avlopps- samt elledning inom området och inom enskilda fastigheter då dessa betjänar fler än ett hus.
- Yttre belysning inom området.
- Parkerings- och vändplatser.
- Lekplatsen mellan Elsa Brändströms gata 29 och Elsa Brändströms gata 59
- Gräs- och planteringsytor mellan de enskilda tomterna.

### Styrelsen

Skall bestå av ordförande, kassör, sekreterare, två ledamöter samt två suppleanter. Styrelsen har möte månadsvis med sommaruppehåll under juni och juli månad. Årsmöte äger rum en gång per år, omkring 10 april.

### Teknisk och ekonomisk förvaltning

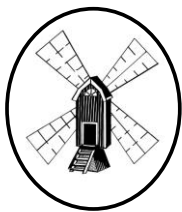
Under 2016 lades den tekniska och ekonomiska förvaltningen ut till entreprenören HSB. Implementeringen av detta har pågått under 2017. Det finns fortfarande behov av aktiva medlemmar för diverse uppgifter då det fortfarande är föreningen och dess boende som är beställare.

### Bra att veta om vår förening

#### Hämtning av trädgårdsavfall

Under perioden april till november hämtas trädgårdsavfall från tre anvisade platser inom området. Aktuella datum för detta återfinns under fliken "Information och protokoll" på [kvarnhagen.se](http://kvarnhagen.se) rubrik Trädgårdsavfall.

**Endast trädgårdsavfall får lämnas. Plastsäckar ska tömmas och får inte lämnas tillsammans med avfallet, som alltså ska läggas direkt på marken. Avfallet får läggas ut tidigast fredagen före hämtning som sker måndagar.**



# KVARNHAGENS

S A M F Ä L L I G H E T S F Ö R E N I N G

Senast sparad  
2018-04-01

Dokumenttyp  
Information

Filnamn

Sida  
2 (5)

**Var vänliga respektera detta, så att de som bor intill dessa avhämtningsplatser slipper få ert avfall in på sin tomt samt även slippa lukten av förruttnelse.**

## Städdagar

Vi har två gemensamma städdagar om året, en på våren och en på hösten. Vi hjälps åt med underhåll av lekplatsen, utsättande samt insamling av vägguppar, ogrärensning, ansning av rosor och buskar, krattning med mera på våra gemensamma ytor. Städdagarna avslutas med gemensam lunch, varefter kan man ta hand om sin egen tomt.

Kallelse kommer i god tid innan varje städdag. I samband med städdagen sker även hämtning av trädgårdsavfall.

## Grannsamverkan

Vi i Kvarnhagen har grannsamverkan mot inbrott i området.

Tyvärr förekommer det ofta inbrott i våra garage. Skulle ni som privatperson råka ut för inbrott i garagen, gäller följande:

- Fastighetsägaren anmäler till polisen om något stulits.
- Fastighetsägaren anmäler skador på privat egendom till sitt försäkringsbolag.
- Meddela gärna styrelsen vid inbrott. Föreningen anmäler fast egendom som skadats till polisen och försäkringsbolaget. Föreningen är försäkrad via Länsförsäkringar.

## Fjärrvärme

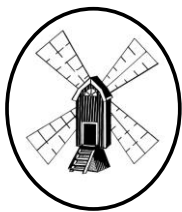
Vår fjärrvärme kommer från Högdalen. Det finns en huvudcentral (HC) och tre undercentraler (UC1-3) som fördelar värmen i vårt område.

## Avsyning av våra grunder

Vi rekommenderar alla att regelbundet kontrollera sin krypgrund för att se efter att allt ser okej ut och att det inte uppstått någon läcka. Vårt område börjar bli lite gammalt nu och därmed börjar också problem uppstå. Då vi haft ett antal läckor de senaste åren, bör vi vara lite extra observanta på hur det ser ut i och under våra hus. Fukt i grunden kan snabbt påverka rören till det sämre. Även om man ser förändringar i marken någonstans i området, kan detta vara värt att notera. Kontakta i så fall styrelsen.

## Hemsidan

Vår hemsida [www.kvarnhagen.se](http://www.kvarnhagen.se) uppdaterats regelbundet (utom då det är sommaruppehåll) och ger en hel del nyttig information om området. Exempelvis läggs våra mail och pappersutskick upp på hemsidan. Det finns även länkar till olika instanser som kan vara behövliga, samt information om sånt som kan vara av nytta för oss alla i området. Styrelsen tipsar att alla går in och tittar där regelbundet.



# KVARNHAGENS

## S A M F Ä L L I G H E T S F Ö R E N I N G

Senast sparad  
2018-04-01

Dokumenttyp  
Information

Filnamn

Sida  
3 (5)

### Felanmälan eller andra frågor och funderingar

På föreningens hemsida får du svar på de flesta av dina frågor. Var vänlig börja alltid där om du har möjlighet. Du kan också maila dina frågor till [styrelsen@kvarnhagen.se](mailto:styrelsen@kvarnhagen.se) och styrelsen försöker svara så fort vi kan. Vi har som alla andra arbete och familj att i första hand ta hand om, därutöver har vi på helt frivillig basis åtagit oss att sitta i styrelsen som lekmän. Det går också bra att ringa dina frågor eller göra oss uppmärksammade på saker som behöver åtgärdas på telefon **0725 477701**. Detta är en telefonsvarare kopplat till mobil som vi lyssnar av flera gånger i veckan.

### Parkeringsplatser och övervakning

I januari 2017 infördes nya parkeringsregler inom vårt område. Det har varit problem med att "obehöriga fordon" använt våra parkeringar.

Parkeringsregler vid garagen (se även dokument "Parkeringsinfo Kvarnhagens Samfällighet under fliken "Information och protokoll"/Gemensamma anläggningar/Parkeringsregler i området på [kvarnhagen.se](http://kvarnhagen.se)

Vardagar 8.00-18:00 P-tillstånd, P-skiva 2 timmar eller avgift.

Vardagar 18.00-08.00 samt Helger gratis

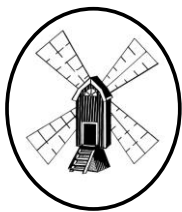
Ett parkeringstillstånd per hushåll delas ut per år vid förlust kontakta styrelsen, nytt kort debiteras 30 kronor.

Nokas övervakar våra parkeringar flera gånger per vecka, både vid garagen samt inne i området där det råder generellt parkeringsförbud på vägar och vändplatser.

### För att alla ska trivas i vårt område, ber vi er respektera följande

- Parkera **inte** på områdets vändplaner och gångvägar.
- Avstå från tomgångskörning såväl på parkeringen som inom området.
- Om ni har två eller flera bilar, parkera den ena i ert garage. Dina grannar och besökande behöver också plats på parkeringen.
- I lekparken mellan Elsa Brändströms gata 29-59 uppskattas av de kringboende att **det är tyst senast klockan 22.00**. Visa den hänsyn till dina grannar som du önskar att de visar dig.
- Bollspel av varierande slag lämpar sig inte i lekparken. Använd istället de stora närliggande gräsmattorna.
- Respektera grannens tomtgräns.

Många glömmer regeln att inte köra in bilen i området i onödan och man kan därför ibland se parkerade bilar i området på vändplaner, gångvägar och den egna tomten. Detta leder dock till att **trafiksäkerheten för våra barn minskar** och det blir **sättningar i marken**. Sättningar i marken kan komma att kosta oss alla stora summor när våra befintliga rör sjunker allt djupare och vi får problem med avloppsrören. Detta har redan inträffat i vårt område och kostade flera hundra tusen kronor att reparera. Något vi alla fick betala för tillsammans genom våra



medlemsavgifter, vilket är den enda inkomst föreningen har och ska täcka alla våra gemensamma kostnader. En del använder sig av uttrycket ”**att det får föreningen stå för**”. Man bör ha klart för sig att föreningen inte är ett fristående organ med egen inkomst, utan föreningen är **alla vi tillsammans** i Kvarnhagens Samfällighetsförening. Våra månadsinbetalningar är den inkomst vi har, och inga andra.

Nedanstående text är hämtat ur ” Rådgivningsavdelningens informationsserie” från Villaägarnas Riksförbund.

## Jordbalken

### Allmänt

När det gäller rättförhållande mellan grannar föreskriver 3 kap.1§ Jordbalken att ”var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom skall ta skälig hänsyn till omgivningen”. Med nyttjande menas åtgärder som vidtas av fastighetsägaren, eller annan, och vilka får betydelse för någon annan nyttjare av fast egendom. Alla grannar, även de som bor ”några hus bort”, och som på något sätt blir drabbade kan således klaga på åtgärden.

Den som skall ställas till svars för eventuella skador är den som är närmast ansvarig för den åtgärd som vållar besvär. Det är således inte nödvändigtvis fastighetsägaren som svarar för detta, utan är fastigheten uthyrd och det är hyresgästen som vållat besvären kan denne ställas till svars för det inträffade.

Även en underlåtenhet att vidta åtgärder kan innefatta ett åsidosättande av de grannlagsrättsliga förpliktelseerna. Om fastighetsägaren eller nyttjanderättshavare undviker att vidta åtgärder som krävs för att förhindra att åtgärder på fastigheten medför skada för grannarna kan denne ställas till ansvar för detta. Härvid får man göra en bedömning om skaderisken var förutsägbar eller ej. Har liknande skador inträffat tidigare och det rör sig om samma aktivitet eller annan liknande åtgärd, borde man kunna förutse att skada skulle inträffa på nytt under liknande omständigheter. I detta fall kan skada sägas vara förutsägbar.

## Plan och bygglagen

### Tomter skall hållas i vårdat skick

Ett annat lagrum som berör grannrättsliga frågor är kap 3.17§ Plan och bygglagen som stadgar att tomter skall hållas i vårdat skick och skötas så att betydande olägenheter för omgivningen och trafiken inte uppkommer och så att risken för olycksfall begränsas. Som ett exempel på betydande är att vegetation växer så högt att den i oacceptabel grad skuggar grannens tomt. Även här gäller det att det är frågan om ett bedömande huruvida olägenhet uppkommer eller ej. En prövning enligt detta stadgande görs av byggnadsnämnden, som kan förelägga en fastighetsägare att vidta åtgärder så att olägenheterna upphör.

Vad som krävs av den som nyttjar fastigheten får alltså avgöras efter vad som enligt objektivt bedömande framstår som skäligt med hänsyn till omständigheterna i det speciella fallet.



# KVARNHAGENS

S A M F Ä L L I G H E T S F Ö R E N I N G

Senast sparad  
2018-04-01

Dokumenttyp  
Information

Filnamn

Sida  
5 (5)

## **Tänk på grannsämjan!**

För att slippa problem med grannsämjan bör alla parter tänka på stadgandet om skälig hänsyn. Detta innebär såväl givande och tagande för alla inblandade. Oftast kommer man längst med sitt önskemål om man först diskuterar med sina grannar och försöker hitta en lämplig lösning tillsammans. Är detta helt omöjligt återstår att åberopa de lagliga rättigheterna enligt ovan redovisade regler .

**Att kontakta styrelsen i sådana här problem är inte lönsamt för den som tar kontakt i hopp om hjälp. Styrelsen har sina bestämda och beslutade arbetsuppgifter enligt anläggningsbeslutet som reglerar vad styrelsen får göra och inte göra. Så har ni problem med era grannar, lös detta själva eller vid behov ta stöd av lagen som beskrivs ovan.**