

Att bo på Tröskvägen jämna



Information från
Tröskvägens Jämna Samfällighetsförening

Innehållsförteckning

Området.....	3
1. Föreningen.....	3
1.1 Allmänt.....	3
1.2 Förvaltningsansvar	3
1.3 Styrelse och Tillsynsman	3
1.4 Styrelseprotokoll	4
1.5 Årsmöte	4
1.6 Den enskildes ansvar	5
1.7 Grändombud.....	5
1.8 Bestämmelser som gäller för området.....	5
2. Gemensamma anläggningar	6
2.1 Förrådet	6
2.2 Gemensam utrustning.....	6
2.3 Belysning.....	6
2.4 Parkering & garage.....	6
2.5 Grönområden.....	8
3 Gemensamma intressen.....	8
3.1 Vårstädning	8
3.2 Grannsamverkan mot brott.....	8
3.3 Sophämtning.....	9
3.4 Snöröjning	9
3.5 Trafik.....	9
3.6 Användning av pyrotekniska varor	9
4. Ansvarsområden.....	11
5. Föreningens adress	11
6. Karta	12

Området

Tröskvägens Jämna Samfällighetsförening är en del av ett bostadsområde i Viksjö med närhet till centrum, skolor och natursköna strövområden längs Mälaren.

Den här broschyren innehåller information om regler och service inom samfälligheten. Är det något du inte får svar på i broschyren kan du vända dig till någon i styrelsen eller något av grändombuden.

1. Föreningen

1.1 Allmänt

Att bo i ett radhusområde med samfällighetsförening innebär både kollektivt och enskilt boende. Då du valde denna form av boende valde du både rättigheter och skyldigheter i ett kollektiv som äger och förvaltar gemensamma anläggningar och mark inom området. Som fastighetsägare är du enligt lag skyldig att vara medlem i föreningen. Vår samfällighetsförening omfattar alla fastigheter med jämna nummer på Tröskvägen. Föreningens stadgar är fastställda på årsmötet 1974 och reviderade vid årsmöten 1975, 1976 och 2001.

2012 ombildades samfälligheten till en samfällighet enligt samfällighetslagen 1973:1150. samfälligheten förvaltar gemensamma anläggningar, markområden och ekonomiska tillgångar enligt de riktlinjer som anges i stadgarna samt verkställer de beslut som fattas vid föreningens årsmöten.

Det finns en samfällighetsförening för Tröskvägen udda (Tröskvägens samfällighetsförening) Föreningarna verkar självständigt men samarbetar i vissa frågor.

1.2 Förvaltningsansvar

Föreningen förvaltar och underhåller följande inom området:

- vägar
- ledningar för vatten och avlopp samt dagvattenbrunnar
- gemensamma grönområden och lekplatser
- allmän belysning samt belysning och eluttag i garage (ej lampbyte i garagen)
- garagen inklusive dörrar och lås (ej automatiska öppnare)
- gemensamt förråd inkl. verktyg och maskiner
- avfallshantering av matavfall och övrigt hushållsavfall
- Utöver anläggningsbeslutet förvaltas Bredband med fiber, grundutbud TV samt IP telefoni via extern leverantör

1.3 Styrelse och Tillsynsman

Föreningen har en styrelse. Styrelsen verkställer de beslut som fattas på föreningens årsmöte och ser i övrigt till att föreningen sköts på ett tillfredsställande sätt. En förteckning över medlemmar i styrelsen finns i det senaste årsmötesprotokollet samt i sidfoten på protokoll och meddelanden från styrelsen. Där kan du se vem du kan vända dig till i olika frågor.

Styrelsen beslutar om årsavgift för motorvärmare som skall betalas i november. Styrelsen sammanträder ca 10 gånger per år.

Tillsynsmannen sköter gemensamma verktyg, gräsklippare och ytterbelysning i vårt område samt beställer avfallspåsar från kommunen. Tillsynsmannen kan även bistå med råd i förekommande fall.

1.4 Styrelseprotokoll

Skriftliga protokoll från styrelsemöten delas ut till samtliga hushåll.

1.5 Årsmöte

Samfällighetens årsmöte hålls i februari. Kallelse till årsmötet ska skickas ut senast två veckor innan årsmötet. Kallelsen ska enligt stadgarna för föreningen innehålla förslag på dagordning, tid och plats samt ekonomisk information med verksamhets- och revisionsberättelse.

Inför årsmötet kan medlemmar lämna in motioner till styrelsen, senaste dag bestäms på styrelsemöte och meddelas i styrelsemötesprotokoll.

Ordförande och en ledamot väljs vid ordinarie föreningsstämma. Mandattiden är två år för ledamöter och ett år för ordförande och suppleanter. Ledamot väljs varje år. Mandattiden räknas från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen utser inom sig vid konstituerande möte sekreterare och kassör.

Dessutom väljs två suppleanter, två revisorer, en tillsynsman och två personer till valberedningen.

Vid årsmötet tas även beslut om årsavgift till samfälligheten och ersättning till funktionärer. Årsavgiften betalas i slutet av mars och halva beloppet i september om så önskas.

Vad får vi för årsavgiften?

10 700:- för 2021 (892:-/ månad) ger oss:

Bredband fiber 100 / 100 Mbit 1 fast IP adress/ hushåll

TV via bredbandet, Canal Digital paket. <https://www.canaldigital.se/kanalpaket/baspaketet/>

IP telefoni med fria samtal på fast telefon

Gemensam sophantering

Underhåll av samfällighetens anläggningar undantaget nyinvesteringar.

Samfällighetens anläggningar är dessa:

- Vägar, vattenförsörjning, avloppsrör, elledningar och belysning, grönområden, garage och parkering, sopbehållare.

1.6 Den enskildes ansvar

Styrelsen arbetar för vårt gemensamma bästa och du underlättar deras arbete genom att:

- noga ta del av skrivelser, protokoll m.m. som kommer från föreningen samt följa de uppmaningar som där ges
- följa de bestämmelser som gäller för vårt område
- betala din medlemsavgift och andra avgifter till föreningen inom föreskriven tid
- vara positiv till att hjälpa till med uppdrag i föreningen
- hålla rent och snyggt på de gemensamma områdena
- hålla häckväxter och träd inom tomtgränserna samt brandgångarna framkomliga för brand fordon.
- meddela styrelsen eller tillsynsman om skador etc. som du upptäcker på föreningens egendom
- vara aktsam om de redskap och maskiner som är vår gemensamma egendom
- delta i gemensamma städdagar och delta i de uppgifter som din huslänga har ansvar för
- när du säljer ditt hus, informera köparen om samfällighetsföreningen och överlämna detta dokument samt övrig information/protokoll

1.7 Grändombud

I varje gränd skall finnas ett grändombud (kontaktperson) som fungerar som en länk till styrelsen. Denne bevakar grändens intressen och har koll på städområdet. Grändombudet skall också meddela styrelsen t.ex. när en fastighet byter ägare eller tillsynsmannen vid skada/underhåll på gemensam egendom.

Och se till att nyinflyttade tar del av detta dokument

Kontaktperson för grannsamverkan skall kontaktas när inbrott/inbrottsförsök eller något misstänkt inträffat.

Uppdraget som grändombud bör cirkulera, men hur bestäms helt av de boende i gränden.

Inför årsmötet - eller vid byte vid annan tidpunkt - informerar kontaktpersonen styrelsen om vem som är/kommer att vara grändombud i gränden.

1.8 Bestämmelser som gäller för området

Följande har beslutats på årsmöten och av styrelsen:

- Hastighetsbegränsning **5-7 km/tim** inom området
- Förbud mot biluppställning i gränderna
- Förbud mot att parkera på vändplaner och utanför markerade parkeringsrutor

På Tröskvägen (infartsvägen) gäller datumparkering

2. Gemensamma anläggningar

2.1 Förrådet

Mitt i området finns ett förråd intill garagen.

Där förvaras föreningens gräsklippare, skottkärra, stegar, matavfallspåsar m.m.

2.2 Gemensam utrustning

Gräsklipparen i förrådet skall endast användas till klippning av gemensamma gräsmattor.

Om bensin till gräsklipparen behöver köpas fås ersättning av kassören mot kvitto.

Meddela tillsynsmannen om gräsklipparen går sönder.

Kontrollera oljenivå och att kniven är ok innan start.

Stegarna i förrådet, samt skottkärrorna, är gemensam egendom och får användas i den egna trädgården. OBS. Var noga med att hänga tillbaka stegarna över natten så att de är på plats i händelse av brand eller dylikt.

2.3 Belysning

Tillsynsmannen gör löpande kontroll av belysningen i området. Om någon lampa trots detta inte fungerar, kontakta Tillsynsman eller styrelse för åtgärd.

En mörk gränd är tråkig för oss och en god hjälp för tjuven.

2.4 Parkering & garage

Våra garage ingår i Gemensamhetsanläggning enligt Lantmäteriets anläggningsförrättning. Detta innebär att ansvaret avseende underhåll ligger hos styrelsen.

Det är därför nödvändigt att alltid rådfråga styrelsen och inhämta tillstånd innan någon åtgärd görs på och i garagen. Vid skada på ditt garage måste styrelsen meddelas innan någon åtgärd vidtas. Du får inte förändra garagets utförande på sådant sätt att det förhindrar styrelsens möjlighet att bära ansvaret för anläggningen. Det är t.ex. inte tillåtet att ta ström från garage till yttre anläggning som husvagn och/eller bil/motorvärmare. I garagen finns eluttag för motorvärmare som får användas högst 3 timmar per dygn med tidur, och endast under perioden oktober till mars mot betalning

OBS: Glödlampor i garagen byts av fastighetsägaren.
Den som har automatiska öppnare står själv för service och kostnad för denna.

För förvaring av brandfarligt gods t.ex. bensin finns lagstadgad begränsning av mängden. Endast fordon och däck får finnas i garaget. Garaget får inte användas som förråd.

Parkerar gör du naturligtvis i ditt garage. Det är viktigt att garaget hålls låst för att förhindra stöld. Övrig parkering sker endast på markerade platser. Fordon får uppställas i gränderna endast för i och ur lastning under kortare tid.

Långtidsuppställning av fordon (avställda, släktingars, vänner på semester och dyl.) på samfällighetens parkeringar eller i garagen är inte tillåten.

Policy angående samfällighetens garage

Samfälligheten äger garagen i vår samfällighet. All installation av utrustning måste godkännas av samfälligheten genom styrelsen. Fastighetsägare som vill ha egen utrustning måste kontakta styrelsen innan montering och driftsättande för att få klartecken. Portar med elöppning måste vara försedda med trepunktslåsning, samt vara manuellt öppningsbara vid elavbrott.

Det finns nu myndighetskrav på vad man kan installera. För elöppning av garageportar gäller: Porten ska vara CE märkt för sig, elektrisk öppningsanordning måste vara CE märkt, när man ansluter en elektrisk enhet till porten så utgör porten och öppningsenheten en ny maskinenhet som måste vara CE märkt. Detta krav kan vi uppfylla genom att anlita en godkänd entreprenör. Vårt budskap är därför att ingen får göra en installation utan tillstånd i samfällighetens egendom. Allt måste beredas via samfällighetens styrelse.

För installation av laddutrustning för elbil/hybridbil gäller att ansökan sker genom styrelsen enligt ett särskilt förfarande för att säkerställa anläggningens drift och ekonomiskt gottgörande för strömförbrukning.

Trafik och parkering inom Samfälligheten

Vi har fattat beslut på flera årsmöten om hur trafik och parkering ska ske inom vår samfällighet. För att påminna om det har vi satt upp skyltar som påminner oss om vad som gäller. Eftersom efterlevnaden är dålig, vill vi förklara betydelsen av skyltarna.



Den översta skylten säger att det är tillåtet att parkera, mellanskylten säger VAR och VEM som får parkera och den undre skylten betyder "GÅNGFARTSOMRÅDE" vilket innebär att inga fordon, motordrivna eller inte, får köras fortare än man kan gå, d.v.s. 5-7 km/t.

Dessa bestämmelser har till uppgift att minska olycksrisken främst för våra barn.

Vi ber samfällighetens medlemmar att respektera våra gemensamt fattade beslut så vi slipper ta till mera kostnadskrävande åtgärder som avgiftsbeläggning och/eller bortforsling av felparkerade fordon.

Styrelsen uppmanar alla att använda garagen i första hand för parkering, där är fordonet skyddat från väder och vind, samt oönskade besök av bensin- och andra tjuvar. Det finns 64 st. garageplatser och 46 markerade parkeringsplatser, totalt 110 platser att använda, nästan 2 platser per hushåll. När dessa platser är fyllda ska vi använda möjligheten som Tröskvägen utgör, tänk dock på datumreglerna.

2.5 Grönområden

Att våra grönområden är välskötta är ett gemensamt intresse. Dessa områden är uppdelade så att varje radhuslänga sköter ett visst område. Se punkt 4 för varje längas ansvarsområde. Det som ingår, förutom gräsklippning, är klippning av buskar och träd samt att se till att det ser allmänt trevligt ut. Det är viktigt att inte träd, buskar och häckar inom området blir så stora att de hänger ut på de lokala vägarna och skymmer sikten vilket ökar skaderisken för lekande barn.

Häckar och annan vegetation **på den egna tomten** skall hållas inom tomtgränsen och hållas efter så att inte sikten skymms eller framkomligheten hindras på de lokala vägarna och brandgångarna. Håll även lyktstolpar samt tele- och kopplingskåp fria från vegetation, eftersom den kan leda in regn- och smältvatten och därmed orsaka el problem. Med brandgångar avses den väg som finns mellan köksidornas del av tomterna

3 Gemensamma intressen

3.1 Vårstädning

Vid lämplig tidpunkt (styrelsen meddelar datum i god tid) under våren sker en gemensam och obligatorisk städning av grönområden och parkeringsplatser. Vid vårstädningen åligger det fastighetsägarna att informera sig om de arbetsuppgifter som styrelsen/tillsynsmannen anser behöver utföras.

Se även ansvarsområden under punkt 4.

Då är det även lämpligt att sopa ur garagen eftersom sopning av gemensamma asfalterade områden sker efter vårstädningen.

I samband med vårstädningen beställer vi en container avsedd för gemensamt komposterbart trädgårdsavfall, dvs. löv, grenar och kvistar.

3.2 Grannsamverkan mot brott

Det är viktigt att Grannsamverkan mot brott blir något mer än några skyltar i utkanten av området. Vad vi praktiskt kan göra är att meddela våra grannar när vi åker bort, tömma posten och hålla allmän uppsikt, m.m.

En kontaktperson finns i området som kan ge dig mer information om andra åtgärder för att minska risken för inbrott. Meddela denna kontaktperson om du har haft inbrott eller annan åverkan på ditt hus, bil eller annan egendom. Sådan information samlas och förmedlas till polisen och andra grannsamverkansgrupper. Namn och telefonnummer till kontaktpersoner meddelas separat.

3.3 Sophämtning

Samfälligheten har anslutit sig till kommunal sophantering. För att sophanteringen ska kunna fungera måste vi alla följa samma regler när vi kastar soporna.

- Allt matavfall skall läggas i avsedd papperspåse, påsen ska vikas ihop i öppningen och hela påsen ska kastas i kärlet för matavfall. Matavfallsbehållaren töms varje vecka
- Övrigt hushållsavfall ska läggas i påse som knyts ihop i öppningen Detta avfall får inte innehålla matavfall som kan orsaka dålig lukt eller grogrund förflugor eller annan olägenhet. Denna behållare töms varannan vecka. Därför får vi inte kasta något som kan skapa dålig lukt.
- Om ni har gäster eller andra utomstående som inte har tillgång till sopnyckel får de inte ställa ut soppåsar som vi inte vet vad de innehåller vid behållarna. Ni måste själva se till att rätt avfall kastas i rätt behållare.

I kalendern som kommunen skickar ut inför det kommande året finns beskrivet hur du skall hantera andra slags sopor och likaså grovsopor.

Trädgårdsavfall m.m. kan lämnas till Görvålns återvinningscentral eller komposteras på egen tomt.

3.4 Snöröjning

Samfälligheten avtalar inför varje säsong med en entreprenör om snöröjning och sandning. Detta sker vid behov och omfattar de gemensamma vägarna, parkeringsplatserna och vändplanerna. Du får själv finputsas utanför infart till tomt och garage.

Extra sand finns i sandlådor inom området.

Underlätta snöröjningen genom korrekt parkering och användande av garage.

3.5 Trafik

Undvik i möjligaste mån att köra bil på de lokala vägarna inom bostadsområdet. Det är självklart tillåtet att köra in tillfälligt om man har last som är tung att bära från parkeringen - men för barnens skull bör vi undvika biltrafik så mycket som möjligt. Tänk också på att utryckningsfordon kan behöva komma fram.

För lekande barns säkerhet får alla visa varsamhet vid bil och mopedåkning i området och speciellt i gränderna.

OBS: Det är inte tillåtet att i Järfälla kommun tvätta bilen där tvättvattnet rinner ner i kommunens dagvattenbrunnar. Samfälligheten är ansvarig för ev. sanering.

3.6 Användning av pyrotekniska varor

Nuvarande situation

Framför allt på nyårsafton och i anslutning till nyårsafton används pyrotekniska varor i vårt område. Få kan undgå att se, höra och förstå vilken inverkan detta har på djur och människor (framför allt de små), men även på vår miljö i form av nedskräpning av förverkade pjäser och raketer. Det finns även risk för brand i bostadshus och/eller personsador med tanke på att passande öppna ytor i området är oerhört begränsad och våra hus står tätt.

Förslag

Vi föreslår att vi förbjuder användandet av pyrotekniska varor inom vårt område.

Vi som lägger fram motionen heter:

Johanna Olsson & Marcus Olsson, Tröskvägen 102

Kommentar: Första gången insänt till stämman för avslutande av året 2020. I och med att stämman inte kunde hållas förens sent på hösten/vintern 2021 så togs inte denna upp. Motionärerna har skickat in motionen även till stämman för året 2021 då en fyrverkeripjäs på nyårsafton 2021 välte.

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen håller med motionärerna att vi inom vårt område ska visa hänsyn till alla boende och hålla störningar och eventuella risker till ett minimum. Styrelsen har därför genomfört ett arbete för att säkerställa vad vi som samfällighet har rätt till att bestämma om i vårt område och vad ett förbud skulle innebära. Styrelsen har varit i kontakt med Lantmäteriet som inte kan uttala sig kring frågan utan hänvisar till jurister inom fastighetsjuridik.

Styrelsen har därefter varit i kontakt med Järfälla Kommun om lokala regler kring pyrotekniska varor. I Järfälla Kommun finns endast bestämmelse om att man inte får använda fyrverkerier inom 100 meter från sjukhus och äldreboenden. Utöver det så hänvisar man till Polismyndigheten och bestämmelser kring tillstånd för pyrotekniska varor.

Polisen utgår efter 3 kap. 3 § ordningslagen (1993:1617) som säger att *” Du behöver söka tillstånd hos polisen om du vill avfyra fyrverkerier eller använda annan pyroteknik på en plats eller vid en tidpunkt där det finns risk för att människor, djur eller egendom skadas ”.*

Polisen ger sen exemplet att det kan *”vara på en plats och tid där många människor är i rörelse eller i närheten av hus eller andra byggnader. Att avfyra fyrverkerier på en allmän plats innebär i många fall risk för skada och olägenheter för andra.”*

Styrelsens bedömning är att ett förbud inom vårt område inte skulle vara möjligt att efterfölja då det inte finns några möjligheter för Samfälligheten att på ett lagligt vis beivra detta förbud, speciellt om icke-boende skulle använda pyrotekniska varor inom området. Enda möjligheten är att tillkalla polis som då får göra sin bedömning kring eventuellt lagbrott. Denna möjlighet finns för boenden inom samfälligheten oavsett om vi har ett förbud i stadgarna.

4. Ansvarsområden

Föreningens planteringar och gräsytor sköts gemensamt.
Varje gränd har sitt eget ansvarsområde.

Tröskvägen 2-24

Ansvarar för vård av gräsmattor och planterade buskar i anslutning till lilla parkeringen och vändplanen. Samt för renhållning av angränsande gatytor inklusive bollplanen

Tröskvägen 26-44

Ansvarar för vård av dungen liksom för planteringen och gräsyterna utefter garagegavlarna. Samt för renhållning av angränsande gatytor.

Tröskvägen 46-68

Ansvarar för vård av gräsmattan, rosbuskarna och träden vid södra garagelängan vid vändplanen vid stora parkeringen. Samt för renhållning av angränsande gatytor.

Tröskvägen 70-92

Ansvarar för rengöring av samtliga dagvattenbrunnar, samt för grönområdet 3.405 vid Tröskvägens vändplan.

Tröskvägen 94-128

Ansvarar för vård av gräsmattan och planteringen vid stora parkeringen, liksom för gräsmattan och planteringen utefter garagelängan mot Tröskvägen, samt för renhållning av angränsande gatytor.

5. Föreningens adress

Tröskvägens Jämna Samfällighetsförening
c/o Stefan Bodin
Tröskvägen 98
175 52 Järfälla
Mail: troskaren@gmail.com

6. Karta

