

Bakbordet

Att bo i Bakbordet Samfällighetsförening



1	TILL ALLA BOENDE I BAKBORDET SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	4
2	LITE INFORMATION OM BAKBORDET SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	5
3	BLOCKINDELNING	6
4	BLOCKLEDARE	7
5	BELYSNING	7
6	BILTRAFIK	7
7	BREDBAND	8
8	GARAGEN	9
9	HEMSIDAN	9
10	HOCKEY-BOLLPLAN	9
11	HÄCKAR OCH TRÄD	10
12	HUSGRUNDER	10
13	INFORMATIONSTAVLAN	11
14	LEKPLATSER	11
15	LÅN AV BORD OCH STOLAR	11
16	MÅLNING	11
17	PARKERING	11
18	SAMFÄLLIGHETSAVGIFT	12
19	SNÖSKOTTNING, SANDNING OCH SOPNING	13
20	SOPSORTERING	13
21	SOPHUSEN	14
22	STYRELSEN	14
23	UNDERHÅLL AV OMRÅDET / STÄDDAGAR.	15
24	TAKEN	15

25	VALBEREDNING	15
26	VID FLYTT	15
27	VÄRME OCH VATTEN	16
28	ÅRSSTÄMMA	16

1 Till alla boende i Bakbordet Samfällighetsförening

Det är mycket som kan vara värt att veta kring boendet i vår samfällighet*. Främst för de som är nyinflyttade men även för oss andra som har bott här ett tag.

Till alla nyinflyttade: **Välkommen till Bakbordet Samfällighetsförening.**

Vi hoppas att du och din familj kommer att trivas här, både med ditt nyinköpta hus och med området i övrigt. Denna informationsskrift är tänkt att hjälpa dig att så snabbt som möjligt få dig att känna dig hemma här. Styrelsen står gärna till förfogande om det är något som du undrar över och inte hittar i det här dokumentet. Vilka som är med i styrelsen kan du se på hemsidan (<http://www.bakbordet.se>) eller på anslagstavlan som finns vid sophusen på parkeringen.

I och med att du flyttade hit blev du automatiskt medlem i Bakbordet Samfällighetsförening* och som medlem har man både rättigheter och skyldigheter.

Kostnaden för samfällighetsföreningens förvaltning bidrar medlemmarna till genom att betala en kvartalsavgift. Kvartalsavgiften bestäms på föreningsstämman. Hur hög avgiften blir beror till stor del på oss själva.

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år i oktober.

- Stämman är överordnad styrelsen.
- Stämman är styrelsens uppdragsgivare.
- Stämman är tillfället när vi som bor här kan påverka.

Försök att närvara för där tas beslut som berör alla. Kom och påverka ditt boende! Har du någon fråga eller motion som du vill skall behandlas på stämman skall denna motion skriftligen ges till styrelsen senast den 31 augusti.

Vid varje årsstämma tillkommer ytterligare viktig information som berör oss alla. Styrelsen uppdaterar detta dokument med information, som kan vara till nytta för medlemmarna. I händelse av eventuella tvetydigheter, så är det stadgarna och justerade protokoll som gäller.

Styrelsen

*) Samfällighet, Samfällighetsförening

En samfällighet är en gemensam ägandeform. Samfällighetsföreningen är en juridisk person vars uppdrag är att förvalta den gemensamma egendomen, anläggningarna inom samfälligheten.

2 Lite information om Bakbordet Samfällighetsförening

Samfälligheten består av 81 st hus.
Området byggdes 1976 av Aroseken.

Samfälligheten disponerar 2 st garage, ett på östra parkeringen som innehåller värmeväxlarna och ett på västra parkeringen som innehåller redskap m.m. samt bredbandsanläggning.

Värme, vatten samt el till garage och vägbelysning köps in centralt av föreningen, dessutom skrivs avtal för snöröjning, sandning/sopning och sophämtning.



Samfälligheten förvaltar 2 st gemensamhetsanläggningar:

- GA1 består av garagen, värmecentralen, vatten och fjärrvärmeledningar, avloppsledningar, brunnar för dagvatten, två lekområden, vägar inom området och vägbelysning.
- GA2 består av bredbandsnätet.

Gränsen mellan föreningen och husägarens ansvar går vid tomtgräns och underkant golvet på bottenvåningen i respektive hus, d.v.s. det enskilda huset ansvarar ägaren för.

Området har tillgång till kabel-TV med Com Hem som leverantör (tecknas individuellt av hushållen).

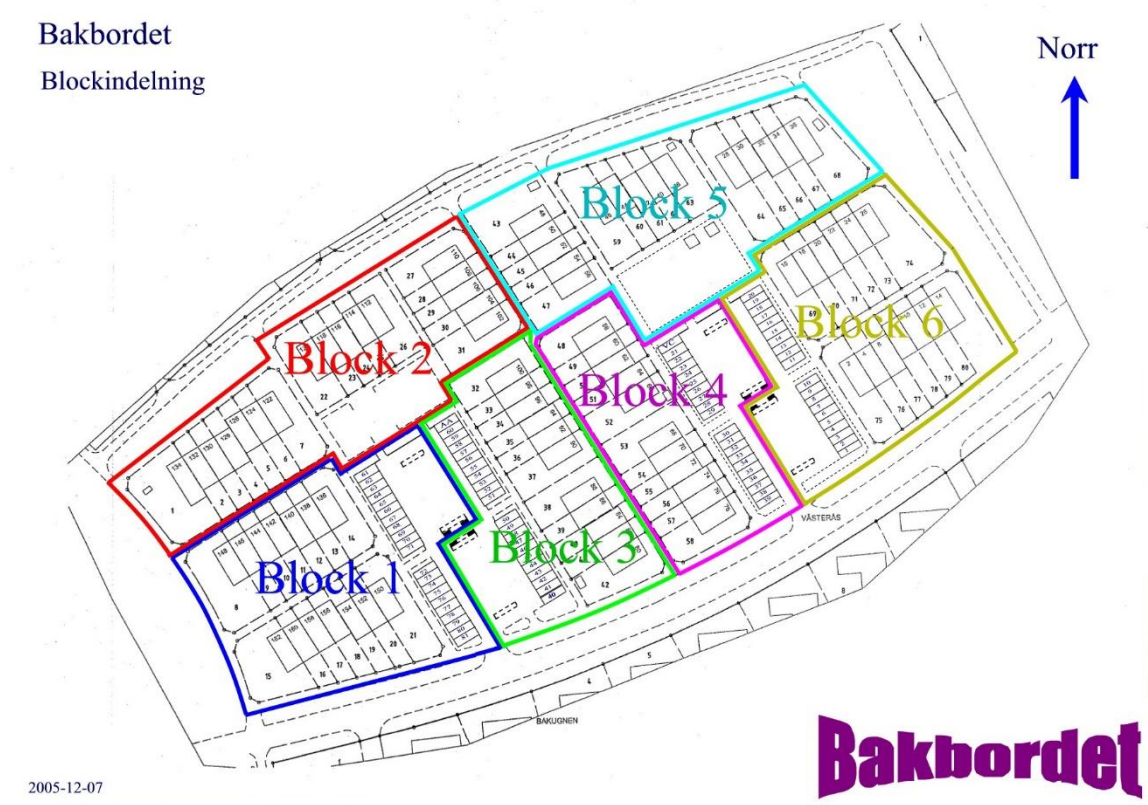
Sedan 2004 finns bredbandsanslutning till Stadsnätet från Mälarenergi.

3 Blockindelning

Alla hushåll inom Bakbordet Samfällighetsförening har ett ansvar att sköta om och se till att gemensamhetsområden såsom lekplatser, cykelbanor, parkeringar, planteringar och gräsytor ser vårdade ut under hela året och inte bara efter städdagarna.

För att få hushållen att känna ansvar för städningen har de gemensamma ytorna inom vårt område indelats i 6 arbetsblock (se bild nedan).

Varje block har en blockledare som tillsammans med övriga hushåll inom blocket ansvarar för blockområdets skötsel. Styrelsen har en ledamot utnämnd som kontaktperson för blockledarna.



4 Blockledare

Blockledare utses inom respektive block och alla husägare har som uppgift att vara blockledare någon gång. Undantag ges vid arbetsoförmåga. Utsedda blockledare kallas till ett informationsmöte där också blockledarpärmar delas ut. Pärmarna innehåller en del information om uppdragen. Om blockledaren inte kan närvara vid någon av städdagarna så utser blockledaren själv en ersättare från sitt block.

Blockledaren har till uppgift att

- Se till att de sysslor som anges i checklistan blir utförda.
- Fördela sysslorna mellan blockets hushåll.

Alla dokument som finns i blockledarpärmen finns även på hemsidan. Utsedda blockledare anslås på anslagstavlan samt på hemsidan.

5 Belysning

2012 byttes belysningsarmaturerna till moderna och energisnålare armaturer. För reparationer av trasiga armaturer på området kontakta belysningsansvarig i styrelsen.

På hemsidan finns en lampkarta där alla armaturer är märkta med ett nummer.



6 Biltrafik

Biltrafik och mopedkörning i området bör i möjligaste mån undvikas. Det bor många barnfamiljer i området. Var rädda om barnen! Barn är oberäknliga och kan springa ut från tomt eller runt hörn utan närmare tanke.

ALL TRAFIK SKER PÅ FÖRARENS ANSVAR! KÖR SAKTA!



7 Bredband

Mälarenergi levererar höghastighetsbroadband till området, av 81 hushåll har 80 indraget broadband. Bredbandsnätet togs i bruk i juli 2004.



Kostnaden för att gå med i gemensamhetsanläggningen för broadband är ca 24800 kr enl följande;

• 100 kr x antal månader fr o m juli 04 - juni 14	12000 kr
• Fiberkonverterare	2500 kr
• <u>Lantmäterikostnad</u>	<u>300 kr</u>
Summa	14800 kr
• Installationskostnad ca	10000 kr
Summa ca	24800 kr

Vid önskan om inträde meddela styrelsens ansvarige som kan hjälpa er med hur ni ska gå tillväga.

Alla hushåll väljer själva leverantör för internetjänster och betalar avgiften direkt till leverantören. Vid behov av support, vänd er till respektive internetleverantör och Mälarenergis hemsida.

Internetanslutningen till stadsnätet har finansierats via ett banklån som löpte på 10 år (2004-2014).

Avbetalningen av lånet för broadband reglerades via kvartalsavgiften för de anslutna hushållen.



8 Garagen

Samfälligheten äger garagen.

Det är absolut förbjudet att svetsa eller på annat sätt arbeta med brandfarliga maskiner eller ämnen i garagen. Det är också förbjudet att ansluta kyl eller frys i garage/förråd. Det är också förbjudet att ladda elfordon i garage.

I samfällighetens förråd på den västra parkeringen, finns det ett antal stegar att låna.

9 Hemsidan

Bakbordet Samfällighetsförening har en egen hemsida på Internet. Denna innehåller aktuell information och de senaste nyheterna. Där finns också ett forum där alla kan skriva och diskutera inlägg. På hemsidan finns också alla dokument och blanketter som hör Bakbordet till.

Adressen till hemsidan är <http://www.bakbordet.se>

10 Hockey-bollplan

Hockey-bollplanen är till för ALLA boende inom området. **Under vintern sköter medlemmarna spolning och skrapning av isen.** Material till detta finns i samfällighetens garage. Runt planen finns ett bollnät. Det finns också två basketkorgar. Med hänsyn till de som bor intill planen är det endast tillåtet att använda denna mellan kl. 8.00 – 22.00



Nyckel till samfällighetens garage finns hos alla styrelsemedlemmar.

11 Häckar och träd

Här kommer några rekommendationer om enkla åtgärder som kan göra vårt område trafiksäkrare och framkomligare:

- Du som har hörntomt, mot gång/cykelbana måste tänka på den så kallade siktriangeln. Mät åtta meter åt varje håll, Inom den sträckan ska växterna inte vara högre än 80 cm.



I övrigt gäller det att hålla alla grenar från buskar och träd inom den egna tomtragrensen. (I bilden står det tio meter men det är åtta meter som gäller.)

12 Husgrunder

Husgrunderna skall besiktigas 3 ggr/år, besiktningen utförs av en utsedd arbetsgrupp som samordnas av ansvarig styrelseledamot och som ansvarar för att ev reparationer/justeringar blir genomförda. Det är viktigt att ett protokoll lämnas till styrelsen även om det inte finns något att anmärka.

Det vi tittar efter är bl.a.:

- Om det finns vatten i grunden
- Om det läcker vatten från några rör
- Om det rasat ner jord runt grunden. Det skall inte synas något dagsljus inifrån. I så fall måste det fyllas upp med mer jord, annars får vi påhälsning av smådjur.

Dock bör vi kontrollera om vatten finns i husgrunden vid varje städdag genom att lyfta på locket till nedstigningsbrunnen.

13 Informationstavlan

På båda parkeringsplatserna finns en informationstavla vid sophusen (samt på ett flertal platser på garagens framsida) där styrelsen sätter upp aktuell information. På tavlan finns styrelsens ledamöter och dess arbetsuppgifter, blockledarnas namn samt städschema för sophusen.

14 Lekplatser



På området finns två lekplatser, en i anslutning till hockey-bollplanen avsedd för de allra minsta barnen samt en på den östra sidan, avsedd för de lite större barnen.

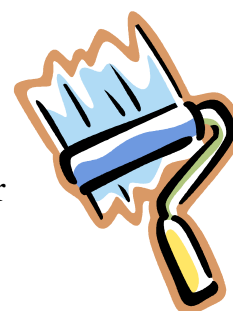


15 Lån av bord och stolar

Föreningen har ett antal stolar och bord till utlåning. För bokning, vänd er till ansvarig i styrelsen.

16 Målning

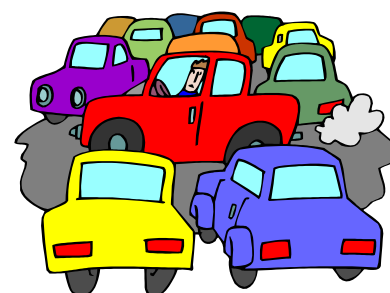
Det krävs byggnadslov för att byta ut ursprungsfärgen på husen. Styrelsen rekommenderar att försöka komma överens hela längor vid eventuellt byte av färg, så att vi får behålla enhetligheten i området.



17 Parkering

Vid Samfällighetens extrastämma 2017-05-06 fastställdes följande parkeringsregler:

- Varje fastighet har rätt till EN parkeringsplats inom Samfälligheten.
- Parkering får göras endast inom markerade parkeringsplatser.
- Om det finns flera fordon tillhörande en och samma fastighet så gäller parkering i garage alternativt på Rösegårdsgatan. Således endast ETT fordon på parkeringen.
- Fordon får inte stå parkerade/uppställda längre än en sammanhängande tid av max 30 dygn.
- Fordon som är avställda eller belagda med körförbud får inte parkeras inom Samfällighetens parkeringsområden.
- Fordonet får inte vara större än att det ryms inom EN markerad p-ruta.
- Om det är fullbelagt på din ordinarie parkering, kolla då på den västra/östra parkeringen, annars gäller parkering på Rösegårdsgatan.
- Vid körning på parkeringsområdet och inom Samfälligheten i övrigt skall lägsta möjliga hastighet hållas. Max. 10km/h.
- Sand finns att hämta ur sandboxen som står vid sophusen på resp. parkeringsplats om man behöver sanda extra.



18 Samfällighetsavgift

Samfällighetsavgiften täcker kostnader för sophämtning, värme, vatten, snöröjning, gemensam el, samt avsättning till underhållsfond.

Avgiften är för budgetåret (juli-juni) fastställs på årsmötet. Aktuellt belopp finns att läsa i senaste årsmötesprotokoll som återfinns på hemsidan.

Grundavgiften skall täcka de budgeterade driftskostnaderna. Extra debitering kan ske baserat på hushållens förbrukning av värme och vatten. Om snöröjningsbudgeten över- eller underskrids delas aktuellt belopp mellan samtliga hushåll.

Samfällighetsavgiften betalas med förfallodatumerna (KV-kvartal):

KV1	31/12
KV2	31/3
KV3	30/6
KV4	30/9

Retroaktiv höjning av avgift (KV3 och KV4) betalas senast 31/12. (Ev. höjning av avgift tas på årsmötet. Då två kvartal redan passerats vid tidpunkt för årsmötet debiteras dessa i efterhand. Detta gäller KV3 och KV4).

Om avgiften inte betalas i tid kommer följande att ske:

1. En påminnelse skickas ut 3 veckor efter sista betalningsdag enligt avin. Påminnelseavgift á 20 kr + 18 % ränta faktureras på nästkommande kvartalsavgift.
2. Om betalning inte inkommer så skickas en andra påminnelse 6 veckor efter sista betalningsdag enligt avin. Påminnelseavgift á 20 kr + 18 % ränta tillkommer och faktureras på nästkommande kvartalsavgift. Om inte betalningen inkommit innan aktuell månads utgång lämnas ärendet till kronofogdemyndigheten för indrivning, vilket innebär ytterligare kostnader för medlemmen samt en betalningsanmärkning.



Om man som medlem inte kan betala samfällighetsavgiften innan förfallodag p.g.a. ekonomiska problem, kan man få anstånd med betalning (utan ränte- och andra påförda kostnader) om man underrättar kassören i tid.

19 Snöskottning, sandning och sopning

Snöskottning, sandning och sopning av gång/cykelbanor och parkeringsplatser sköts av kontrakterad entreprenör.

Under våren sopas våra vägar rena från vinterns sand, men först måste varje block se till att ta bort löv, grenar, skräp och dylikt. Anledningen till detta är att skräp (som inte är sand) annars kan fastna i sopmaskinen och förstöra och/eller försena arbetet.

Datum för sopsopningsdagarna meddelas på anslagstavlor och på hemsidan.

20 Sopsortering

Vi skall sopsortera enligt följande: plast, metall, kartong, kompost och restsopor. För stora kartonger och papper finns container vid övergångstället öster om området. Glas kan lämnas till återbruket och i slutet av Kummelgårdsgatan.

Det är viktigt att alla hjälps åt med sopsorteringen, framför allt för att hålla kostnaderna för sopsorteringen nere. Tänk på att skölja ur matrester ur förpackningar och packa ihop pappersförpackningar.

Undvik att trycka in sopor i redan fulla kärl, titta i nästa lucka eller vänta tills kärlet blir tömda.



21 Sophusen

ALLA hushåll i samfälligheten måste hjälpas åt att hålla snyggt och rent vid sophusen för att undvika lukt och för att inte locka dit ovälkomna djur. Vi har därför ett städschema för sophusen (se nedan) där vi går ut husvis en gång/månad.

Då plockar vi upp sopor som ramlat bredvid och gör rent inkasten vid behov. Efter avslutad städning uppdaterar vi städprotokollet som finns i sophuset närmast informationstavlan. Städschema se nedan.

Städschema för sophusen

Vi samlas **kl. 09.00 sista lördagen i varje månad.**

<u>Månad</u>	<u>Östra parkeringen</u>	<u>Västra parkeringen</u>
Januari & Juli	Husnr: 2-14	Husnr: 80-88
Februari & Augusti	Husnr: 16-26	Husnr: 90-100
Mars & September	Husnr: 28-36	Husnr: 102-120
April & Oktober	Husnr: 38-56	Husnr: 122-134
Maj & November	Husnr: 58-66	Husnr: 136-148
Juni & December	Husnr: 68-78	Husnr: 150-162

Städschemat finns uppsatt på informationstavlan samt på hemsidan.

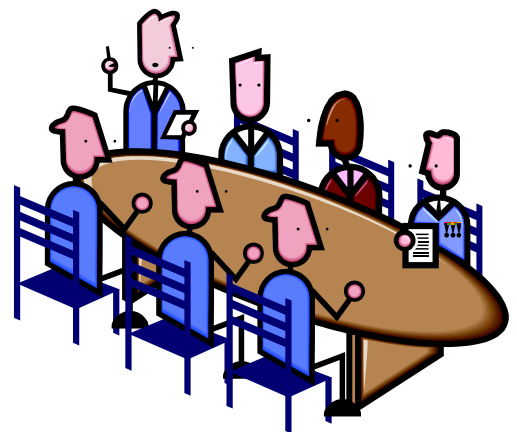
22 Styrelsen

Styrelsen består av 5 ledamöter och 2 suppleanter. Samtliga utses på årsstämman. Det är valberedningens uppgift att nominera kandidater till styrelsen.

Arbetsuppgifterna fördelas på styrelsens ordinarie ledamöter.

Styrelsens sammansättning med ansvarsområden finns på anslagstavlor samt på hemsidan.

Viktigt att lägga på minnet är att styrelsens medlemmar inte är några utbildade proffs för styrelseuppdrag, utan helt vanliga människor som på sin fritid efter bästa förmåga försöker vårda vår gemensamma egendom. Anmäl gärna ditt intresse för styrelsearbete till valberedningen. Då kan du påverka samfällighetens utveckling framöver. Styrelsen sammanträder i regel 1 gång/mån.



23 Underhåll av området / städdagar.

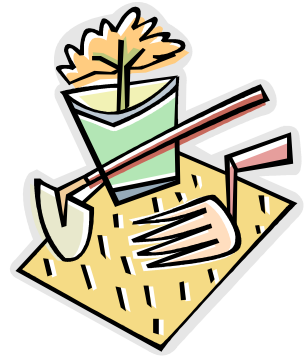
Vi har ett gemensamt ansvar att hålla rent och snyggt i vårt område hela året. Under året har vi tre gemensamma städdagar, en på vardera vår och höst samt en på sommaren. Städagen börjar kl 09.00. På städdagarna vår och höst är det brukligt med korvgrillning i stora lekparken.

Samtliga husägare är skyldiga att delta på städdagarna.

Om man är förhindrad att delta på städdagen, kontaktar man blockledaren för att då få sysslor att utföra under veckan innan städdagen.

När sysslorna är klara inom eget område skall alla husägare inom blocket gå vidare till block som inte har avslutat sina sysslor. Eftersom sysslorna inom block 5, d v s lekparken, är de mest betungande, så är det troligt att alla husägare hamnar där till slut. Observera att de block som har garagen inom sitt område även skall rensa de rabatter som finns på baksidan av garagen.

Container för trädgårdsavfall finns uppställda på varje parkering (enligt tider på hemsidan/anslagstavlor), containern är i första hand avsedd för områdets avfall. Efter städningen är det tillåtet för privat trädgårdsavfall. Containern är inte avsedd för stenar och stora mängder av jord.



24 Taken

Taken ägs och ansvaras för av varje husägare. Takbeläggningen består av papp som lades om 1998. Det har förekommit läckage vid takkupol och takfläkt. Därför kan det vara klokt att göra inspektioner då och då. Tänk på att samordna med alla husägare i längan så att onödigt spring på taken undviks. Kontrollera även hängrännorna och rensa vid behov.

25 Valberedning

Valberedningens uppgift är att utse kandidater till de förtroendeuppdrag som finns inom föreningen. Valberedning består av två personer, som väljs vid årsmötet.

26 Vid flytt

Meddela styrelsen när du tänker flytta och vilka nya ägarna blir, så att styrelsen kan hälsa de nya ägarna välkomna. Använd blanketten som finns på hemsidan.

Notera mätarställningen för varm- och kallvatten i samband med ägarskiftet. Observera att ev. justering av vatten/värmekostnad skall ske mellan köpare och säljare (ta hjälp av mäklaren).

27 Värme och vatten

Samfälligheten har gemensam kostnad för värme men individuell kostnad för varm- och kallvatten. Det innebär att kostnaden för värmen i våra hus fördelas jämt på varje hus, alla bidrar således med en 81:e del av kostnaden.

Vad beträffar varm- och kallvattnet så sker en avläsning av resp. mätare i mitten på maj varje år. Mätarna sitter i skåpet i tvättrummet och avläsning görs av respektive husägare. Styrelsen delar ut protokoll för detta. Justering mot budget görs sedan på samfällighetsavgiften som ska betalas den 30/6.

Under 2004 sattes backventiler in i varje hus för att undvika att kallvattnet blandar sig med varmvattnet. Eftersom kallvattnet har något högre tryck än varmvattnet kunde detta hända om någon hade en termostatblandare med dålig backventil.

Installationen av backventiler har medfört att det kan ”smälla i rören” när man stänger kranarna. Detta beror på att det blir tryckslag i ledningar vilket också gör att rörledningarna slits mer. Allt undviks om man skaffar sig mjukstängande kranar.



28 Årsstämma

Årsstämma hålls i oktober varje år. Vi har räkenskapsår 1/7-30/6.