**Tyresö Centrums Samfällighetsförening**

**Gemensamma bestämmelser**

2022-12-01

Innehåll

[1. Medlemskap i Samfällighetsföreningen 2](#_Toc67738522)

[2. Bilar och parkering 2](#_Toc67738523)

[3. Ekonomi 3](#_Toc67738524)

[4. Gemensamma ytor 3](#_Toc67738525)

[5. Värmesystem 4](#_Toc67738526)

[6. Snöröjning 4](#_Toc67738527)

[7. Sophantering 5](#_Toc67738528)

[8. Städdagar 5](#_Toc67738529)

[9. TV och Bredband 6](#_Toc67738530)

[10. Tvättstuga 6](#_Toc67738531)

[11. Trivselregler 8](#_Toc67738532)

Senast uppdaterad 2022-12-01

# 1. Medlemskap i Samfällighetsföreningen

Enligt Lantmäteriets definition av en gemensamhetsanläggning är det:

”en för framtiden bestående samverkan mellan flera fastigheter när det gäller deras gemensamma behov. Anläggningen förvaltas normalt av en samfällighetsförening.”

Medlemskap i en samfälld förening innebär både skyldigheter och rättigheter gentemot föreningen. Har man köpt en fastighet inom föreningen finns inga möjligheter att välja att inte vara med i föreningen. Däremot finns det goda möjligheter att påverka arbetet i föreningen genom att arbeta aktivt i styrelsen eller genom att lämna förslag och motioner. Motioner ska vara styrelsen tillhanda senast den sista januari varje år.

Varje månad betalas en avgift till föreningen. För dessa pengar får varje fastighet i föreningen leverans av varmt och kallt vatten, värme, sophämtning, bredband, TV- basutbud, snöröjning av garageplaner och viss annan snöröjning på gemensamma områden. Föreningen tillhandahåller också en välutrustad tvättstuga med bland annat en maskin för mattvätt.
Delar av avgiften avsätts för att täcka kostnader för löpande underhåll och nyinvesteringar.

**Försäljning av fastighet. För TV och bredband tillhandahåller** Föreningen en tjänstefördelare monterad på en innervägg i huset och en lös digitalbox för TV. Denna utrustning tillhör föreningen och **ska** vid försäljning överlämnas till den nya fastighetsägaren. Till fastigheten hör också en nyckel till tvättstugan och ett bokningslås, även dessa ska vid försäljning överlämnas till den nya ägaren.

# 2. Bilar och parkering

Bil, motorcykel och mopedtrafik är förbjuden på gångstigar och cykelbanor i hela vårt område. Inkörning av bil i bostadsområdet får ske endast vid sjuk- eller varutransporter. Fordon ska därefter skyndsamt förflyttas därifrån.

Av miljöskäl är det inte heller tillåtet att tvätta bilar i området eller på den egna fastigheten. Flera bensinstationer i Tyresö erbjuder biltvätt, hos OKQ8 i Tyresö går det att hyra plats för manuell biltvätt.

Parkeringsbestämmelser och garageplatser Parkering på våra stigar är absolut förbjudet enligt den kommunala ordningsstadgan. Det är inte heller tillåtet att parkera på garageplanerna, inte ens framför den egna garageporten. Föreningens tillgång till parkeringsplatser motsvaras tyvärr inte av efterfrågan. Bilägare hänvisas därför till kommunens parkeringsplatser. Kommunens parkeringsregler finns på www.tyreso.se.

Utefter Myggdalsvägen – Spiggvägen finns de 10 platser som föreningen har för uthyrning. Fyra av platserna har uttag för motorvärmare. Kölista finns hos styrelsen. Hyresavtalet avseende parkeringsplats upphör att gälla vid försäljning av fastigheten då hyrd parkeringsplats ska återlämnas till föreningen. Gästparkering med fyra platser finns vid Bollmoravägen 25–29. Platserna är markerade med en skylt där det står ”Reserverade”.

Garagen ägs av föreningen som också ansvarar för underhåll och skötsel. **Garagen upplåts som kallgarage och de får inte isoleras och värmas upp.**

Uthyrning till annan nyttjare ska godkännas av styrelsen. Uthyrning ska i första hand ske till medlem i föreningen. I garagen och vid vissa parkeringsplatser finns eluttag.

Motorvärmare med timer får anslutas med starttid max två timmar innan avfärd. Det är inte tillåtet att ansluta kupévärmare till uttagen. Brandfarliga vätskor får inte förvaras i garagen.

**Laddning av elbilar är inte tillåten i garagen.**

# 3. Ekonomi

Samfällighetsavgiften, som fastställs på föreningsstämma, ska erläggas månadsvis i förskott före den sista i varje månad. Om avgift inte är betald på förfallodagen skickas en betalningspåminnelse ut. Om avgiften trots påminnelse inte är betald inom sju dagar kan ärendet skickas vidare för inkasso. De merkostnader detta innebär kommer att debiteras medlemmen.

Ansökningshandlingar för autogiro finns hos styrelsen

# 4. Gemensamma ytor



Parken med lekplatsen Lilla Mörten i bakgrunden. Fotograf Agneta Högblom

Vården av samfälld mark, grönytor och lekplats är medlemmarnas gemensamma ansvar. Förutom rabatter med främst buskar har vi grönytor vid garageinfarterna och området kring lekplatsen som är gemensamma. På föreningens städdagar, en dag på våren och en på hösten, hjälps vi åt att underhålla området. Det möter inget hinder om någon vill hjälpa till att hålla ordning på gemensamma ytor utanför städdagarna. Styrelsen har tillgång till gräsklippare och utrustning som finns att låna om någon vill hjälpa till att underhålla våra grönytor. Det är tacksamt om flera hjälper till!

Även för de delar av krypgrunderna som går under de flesta husen råder gemensamt ansvar. Det gäller de delar där det går VVS-installationer, kabelnätsinstallationer samt övriga ledningar som är till för hela området. Ingångarna till kulvertarna är låsta. Kontakta styrelsen vid behov av tillträde. Ytterligare gemensamma ytor är tvättstuga, panncentral och undercentral.

Upptäcks något större fel eller skadegörelse som behöver åtgärdas ska styrelsen kontaktas omgående.

# 5. Värmesystem

**Allmänt
Föreningens värmesystem är gemensamt för alla 109 fastigheter och fastighetsägarna delar solidariskt på värmekostnaderna. Av den anledningen är det mycket viktig att varje fastighetsägare underhåller och uppdaterar sin fastighets värmesystem för att vi ska kunna hålla rimliga värmekostnader**

**Samfällighetens stadgar anger följande under Verksamhetsgren 4 Samfälld värmeförsörjningsanläggning:**

***Fastighetsägare äger inte rätt att göra sådana förändringar i fastigheterna som kan åsamka obalans i värmeförsörjningen. Ej heller får fastighetsägare göra förändringar som t ex att dra ut föreningens värme i förråd eller andra utrymmen. All påverkan eller ombyggnad som kan påverka den gemensamma värmeanläggningen skall anmälas till styrelsen.***

***Om fel uppstår på den gemensamma värmeanläggningen och detta är orsakat av ingrepp från en fastighetsägare, kan fastighetsägaren bli skyldig att bekosta återställandet av värmeanläggningen till fullgott skick. Obalans i värmeförsörjningen kan medföra att en del medlemmar inte får tillräckligt varmt inomhus.***

**Motivet till ovanstående krav är att anläggningen är dimensionerad och injusterad så att flödet av varmvattnet ska ge varje fastighet en likformig värme. Det är i princip inte möjligt att öka trycket och/eller flöde i anläggningen för att kompensera för att någon fastighet installerar värmesystem som kräver ett högre tryck och större inflöde av varmvatten. Det är heller inte möjligt att hantera differentierade avgifter för fastigheternas värmeförbrukning.**

**Element**Styrelsen ska meddelas i samband med att ett eller flera element i fastigheten byts ut eller tappas på vatten. Värmeanläggningen saknar nämligen automatisk nivåkompensering och påfyllning måste ske manuellt för att fungera normalt.

Om fler tappar ur vatten samtidigt utan att säga till, kan det få allvarliga konsekvenser med risk för skador på pumpar och annan utrustning.

**Vattenburen golvvärme**För att säkerställa att installationen av golvvärme, eller annan förändring av värmesystemet, inte skapar problem kräver styrelsen:

* att fastighetsägaren som planerar en sådan installation presenterar ett intyg på att anläggningen är fackmässigt projekterad
* att den inte påverkar befintlig anläggning på sådant sätt att injusterade värden på ventiler måste justeras för att erhålla erforderlig uppvärmningskapacitet efter ombyggnad.

**Underhåll
Fastighetsägaren ska kontrollera radiatorernas termostater regelbundet och byta dessa när inomhustemperaturen inte kan hållas på inställda värden.**

Servitut gäller för gemensamma ledningar under husen, vilket innebär att fastighetsägare inte får vidta åtgärd som förhindrar att de gemensamma ledningarna är tillgängliga för underhåll. Kontakta styrelsen för vidare information.

# 6. Snöröjning

Snöröjningen i vårt område sköts av kommunen. Dock ansvarar föreningen för snöröjning på garageplanerna och vid sopkärlen. Detta sköts av en entreprenör. Fastighetsägarna är själva ansvariga för att ta bort eventuella snövallar vid tomtgränsen och se till att det är fritt till husets brevlåda.

# 7. Sophantering



En av områdets sopstationer. Fotograf Agneta Högblom.

Hämtning av hushållsavfall hanteras idag av en entreprenör som upphandlats av Tyresö Kommun. Föreningen faktureras av Tyresö kommun för sophantering. Inom området finns fyra sopstationer som töms en gång i veckan. Detta fungerar bra i de flesta fall, men det har hänt att sophanterarna inte har tömt något av kärlen. Orsaken till att tömning inte skett kan variera men då och då har bilar parkerats så illa att sopbilen inte kommit fram till någon av sopstationerna.

Är en sopstation överfull, lägg aldrig sopor utanför stationen. Gå till en annan station eller ta hem dem igen och kontakta Tyresö Kommuns Servicecenter via kommunens växel: tel. 08-578 291 00 eller via e-post servicecenter@tyreso.se Du kan också kontakta styrelsen via [www.tyrsam.se/kontakt](http://www.tyrsam.se/kontakt).

Återvinning för förpackningar av glas, metall, papper och plast samt för småbatterier och tidningspapper finns i därför avsedda behållare i närområdet. För grovsopor finns en återvinningscentral på Strömfallsvägen 73 i Petterboda. För inpassering med bil krävs inpasseringskort som kan erhållas hos Tyresö Kommuns servicecenter. Mer information finns på Tyresö kommuns hemsida, sök på Kretsloppscentralen.

# 8. Städdagar



Två gånger om året har vi städdagar, en gång våren och en gång på hösten. Då gör vi i ordning de gemensamma ytorna som lekplatsen, runt garagen och övriga gräsytor/rabatter.

Två containrar för ris och trädgårdsrens ställs upp på området, en utanför tvättstugan och en vid Bollmoravägen 41.

När vi tillsammans har röjt de gemensamma ytorna är det fritt fram att lägga i trädgårdsavfall från de egna trädgårdarna i containrarna.

Det är självklart att alla medlemmar ställer upp, efter förmåga, på dessa städdagar. Vi avslutar städdagarna med att grilla korv i vår lekplats Lilla Mörten.

# 9. TV och Bredband

**Tjänster** Via föreningens eget fibernät levererar föreningen följande tjänster:

* TV- basutbud från Telenor
Efter eget val kan man välja till och betala för tilläggskanaler.
* Bredbandstjänster från Ownit.
Efter eget val kan man välja till telefoni och eller epost utan kostnad samt högre bandbredd mot ersättning.

**Felanmälan** Vid fel i tjänst svarar respektive Fastighetsägare för felanmälan enl. nedan:

* Telenor (TV) - Kundtjänst privat - 020 222 222
* Ownit (Bredband & e-post) – Kundservice - 08 525 07 300

Fastighetsägaren ska även informera TCS- bredbandsansvarig om att felanmälan har gjorts.

**TV- och Bredbandsenheter** Samfälligheten äger, ansvarar för och administrerar Digitalboxarna (för TV-tjänsten) och Tjänstefördelarna (för bredbandstjänsten). Enheterna **får inte** tas med av en fastighetsägare som lämnar samfälligheten. Dessa enheter ska lämnas över till den nya fastighetsägaren. OBS! Spar föreningens digitalbox i det fall du skaffar en annan digitalbox, det är föreningens digitalbox som ska lämnas kvar i fastigheten vid försäljning.

Vid fel i enheter enligt ovan, och som medför utbyte, ska fastighetsägaren begära kostnadsförslag för åtgärden och därefter informera styrelsen om åtgärd och kostnadsförslag. Samfälligheten meddelar därefter faktureringsadressen till berörd tjänsteleverantör.

Har en digitalbox eller en tjänstefördelare förkommit, gått sönder eller skadats på grund av omständigheter som fastighetsägaren är ansvarig för svarar denne för kostnader som uppstår vid lagning eller införskaffande av ny enhet.

# 10. Tvättstuga

Den gemensamma tvättstugan ligger i byggnaden på Forellvägen 18. Du bokar tvättid genom att sätta en kolv på bokningstavlan som finns i tvättstugan. För att komma in i tvättstugan behöver du ha en speciell nyckel. Denna nyckel samt nyckel till bokningskolv ska ha överlämnats av tidigare ägare i samband med att du tog över fastigheten. Har dörrnyckel eller låscylinder förkommit, gått sönder eller inte överlämnats måste medlem som beställer nya stå för kostnaden själv. Nyckel och/eller låscylinder måste beställas genom styrelsen som sedan lämnar ut dem mot kvittens.

I tvättstugan finns tre tvättmaskiner, en mattvättmaskin, två torktumlare, två manglar och ett stort torkrum.





Tvättmaskiner Bokningstavla

Tvättider:

* Måndag - Fredag: 07.00-10.00, 10.00-13.00, 13.00-16.00, 16.00-19.00, 19.00-22.00
* Lördag: 07.00-10.00, 10.00-13.00, 13.00-16.00, 16.00-19.00
* Söndag/Helgdag: 10.00-13.00, 13.00-16.00, 16.00-19.00

**Regler för tvättstugan**

1. Endast medlemmar i föreningen äger rätt att nyttja tvättstugan för hushållstvätt.
2. Tänk på att aldrig stänga av maskinerna på arbetsbrytaren som sitter på väggen.
3. Försök att alltid fylla maskinerna och överdosera inte tvättmedel.
4. Centrifugen ska packas så att det blir jämn gång för att förhindra störande ljud och maskinskada.
5. Torkaggregatet ska alltid stängas av efter avslutad torkning. Var noga med att inte hänga tvätt för nära aggregatet.
6. Endast slätmangling är tillåten, som lakan, dukar och handdukar. Det är ej tillåtet att mangla material som fäller, jeans eller något som trasar sönder mangeldukarna. Ha alltid uppsikt över mangeln vid inmatning. Slit inte i mangelduken om den går ned bakom rullarna, låt den gå ut och för den sedan tillbaka i läge.
7. Hjälp gärna till att hålla tvättstugan i bra skick genom att anmäla fel. Lägg en lapp i föreningens brevlåda eller ring på hos någon i styrelsen. Maskinerna är uppmärkta med nummer för att förenkla felrapportering. Märk gärna maskinen när du har gjort en felanmälan.
8. Alla som använder tvättstugan är också ansvariga för städning. Sopa alltid golven .soptunnan.
9. Vintertid måste vi alla hjälpas åt att hålla trappan ren från is och snö.
10. Rökning är naturligtvis inte tillåten i vår tvättstuga.
11. Om bokad tvättid ej är påbörjad inom 30 minuter är den tillgänglig för andra.
12. Bokningskolven ska aldrig lämnas kvar efter avslutad tvättning. Tag med den hem eller boka en ny tid.
13. För allas trevnad, lämna tvättstugan i samma skick som du vill finna den i.

# 11. Trivselregler



Vårt område är känt för sin fina arkitektur och för husens inplacering i landskapet. För att bibehålla områdets fina karaktär och rykte bör boende i området vårda tomtmark och övrig mark kring fastigheten så att det ser välstädat och prydligt ut.

* Se till att ansa buskar och träd som hänger över gångstråk och vägar och som kan skymma sikten för gående, cyklister och transporter till och från fastigheterna.
* Se till att postlådorna hålls fria från växter och under vintertid även fria från snövallar och is.
* Inom den egna fastigheten får det inte bedrivas affärs- eller annan verksamhet som på något sätt kan verka störande eller föranleda obehag för andra.