

Samfällighetshandboken

Mandolinen

Att vara en del av samfällighetsföreningen Mandolinen



Vår samfällighet skall vara välskött, attraktiv och trivsamt att bo i för gammal som ung.
Som stöd på vägen ger styrelsen ut denna handbok med övergripande information om hur vår samfällighet fungerar i praktiken.

Utgåva 2021 och gällande tills vidare

Inledning

Samfälligheten bildades 1978–1980 och består av 59 hushåll med lika andel i föreningen (1/59), fördelat över 4 kvarter – gul, röd, blå och grå. Varje kvarter har en egen kvarterslokal med tillhörande grönområde/lekpark. Alla fastighetsägare disponerar ett garage med förrådsdel. Området är utformat för ett minimum av biltrafik.

Boendeformen radhus/samfällighet har många fördelar! Du är fri att förvalta ditt eget hus och tillhörande tomt. Vi samäger, nyttjar och delar på kostnader/underhåll för t.ex. garage, vägar, kvarterslokal och lekparker.

Med sin säkra utomhusmiljö, är Mandolinvägen idylliskt för barnfamiljer. Många väljer att bo kvar även när barnen blir stora. Detta är ett kvitto på att Mandolinvägen är ett område att bo och trivas i.

Vad utgör en samfällighet?

Anläggningsbeslutet ifrån Lantmäteriet anger juridiskt vilka områden som faller under gemensam förvaltning. Vårt anläggningsbeslut upprättades 1980 (*Dnr: AB3:102/78*) och där ingår kvarterslokaler, vägar, parkeringsplatser, garage, lekplatser, centralantenn (numera fiber), ledningar mm. Medlemmarna ansvarar själva för egen fastighet med tillhörande tomt.

Stadgarna anger formellt hur samfälligheten skall utformas och skötas för att leva upp till anläggningsbeslutet. T.ex. styrelsen sammansättning och tidpunkt för årsstämma.

Engagemang för samfälligheten

Det är vi alla som bor här som utgör samfälligheten. En samfällighet är inte det samma som en hyresvärd. För att samfälligheten skall vara så bra som vi alla vill, är det viktigt att enskilda medlemmar också intresserar sig för vad som händer och sker, tar del av information som skickas ut och ställer upp vid behov, t.ex. på planerade städhelger. Man bör även under någon period, vara beredd att bidra lite extra till den gemensamma förvaltningen. Det kan t.ex. innebära att ställa upp som styrelseledamot eller kvartersmästare. Det kan också innebära att bistå styrelsen med hjälp, t.ex. om du har en yrkeskunskap som kan vara värdefull för samfälligheten. Det är det egna engagemanget som sätter gränserna för hur bra vår samfällighet är att bo i.

Funktioner inom Mandolinen

Föreningsstämma/årsstämma

Föreningsstämman är det högsta beslutande organet i föreningen. De grundläggande förvaltningsbesluten i en samfällighetsförening fattas av medlemmarna på stämman genom majoritetsbeslut. Budget, avgifter och större beslut fattas här. Ordinarie årsstämma sker en gång om året under mars månad.



Styrelsen

Består av frivilliga representanter från samfälligheten och utses vid ordinarie föreningsstämma. Den som ställer upp får ett arvode för det.

Styrelsen är ansvarig för samfällighetens löpande förvaltning av dess tillgångar, samt att aktuell underhållsplan följs/uppdateras.

Beslut ifrån årsstämman verkställs genom styrelsens försorg. Alla typer av utlägg för samfällighetens räkning måste förankras med styrelsen. Styrelsen står under tillsyn av stämmans valda revisorer.

Kvartersmästarna

I varje kvarter väljs en frivillig person till kvartersmästare.

Denne har till uppgift att:

- Bjuda in till och samordna sitt kvarters arbete kring årets två städhelger samt det löpande sommarunderhållet.
- Se över kvarterslokaler, garagelängor, ventilation, ytterbelysning och lekpark och identifiera löpande åtgärdsbehov.
- Göra inköp till kvarteret i enlighet med styrelsens budget och gårdens behov. 5000:- i årlig kassa fogar KM själv över.
- Fånga in kvarterets gemensamma intressen. Även svara på frågor och funderingar samt ta emot synpunkter och förslag.
- Hålla kontakten med övriga kvartersmästare och styrelse samt medverka till att underhållsbehoven samordnas och prioriteras rätt. (En är sammankallande kvartersmästare.)

Kassör, Valberedare, Revisor, Suppleanter

Är också funktioner inom vår samfällighet som väljs årligen på stämman och utgör en del av basen i samfälligheten.

Samfällighetsavgiften

Betalas månadsvis. Är samfällighetens inkomstkälla och finansierar de tre delar som styrelsen arbetar med:



- *Löpande förvaltning/underhåll* (Dagens behov)
- *Underhållsplan* (Morgondagens behov)
- *Upprustning och utveckling* (Hålla området modernt och attraktivt)

För att hålla området i bra skick, modernt och attraktivt för både gammal och ung, gör styrelsen kontinuerligt en avvägning över framtida utgifter och aktuell samfällighetsavgift.

En lagom avgift är en avgift som gör det möjligt att tillgodose ovan tre nämnda punkter.

Har vi för låg avgift riskerar vi att hamna i ett läge där avgiften kraftigt behöver ökas för att hinna ikapp underhållsbehov. Det finns heller inget självändamål i att ha en hög avgift som ger en onödigt hög kassa. Har vi för hög avgift avtar attraktiviteten för vår samfällighet.

Styrelsen gör sitt yttersta för att försöka kombinera en bra och modern utveckling av området på ett kostnadseffektivt sätt med att ha framförhållning så att inte avgiften plötsligt behöver stiga kraftigt.



Engagemangsansmälan – För icke kritiskt underhåll

En samfällighet har ett gemensamt ansvar för skötsel av det som omfattas i anläggningsbeslutet. T.ex.

vägar, vatten- och avloppsledningar, fiberanslutning, garagelängor, kvarterslokaler med tillhörande grönområde och lekplatser.

En del av underhållet kan ses som "kritiskt" medan andra delar bättre kategoriseras som "icke kritiska". T.ex. en lekplats eller kvarterslokalernas insida.

Syftet med engagemangsansmälan är ett att ge ett utrymme i budgeten för att inte bara klara av föreningens mest nödvändiga underhåll och förvaltning, utan även ge vår förening bästa möjlighet att vara välskött, välutrustad och attraktiv på ett sätt som är ekonomiskt hållbart över tid och främjar grannsämja och sammanhållning.

Det här är en möjlighet att kunna genomföra upprustning av t.ex. kvarterslokalens insida, tillhörande grönområde/lekplats eller något annat som finns med i vårt anläggningsbeslut, men inte finns med i budgetposten löpande underhåll eller i föreningens underhållsplan.

Genom att medlem eller medlemmar lägger fram ett konkret och väl specificerat förslag, och själva bidrar med arbetsinsatsen för genomförandet (undantag t.ex. viss lekutrustning), är styrelsen beredda att föreslå för stämman om budget för projektet.

På så vis håller vi både kostnad och åtgärder på realistiska nivåer som över tid både är hållbara och rättvisa.

Rättvisa i fördelningen av medel

En stor nytta med denna strategi är att vi, inför varje år tar tillvara på det för året, tillfälliga och frivilliga engagemang som finns i föreningen. Vår förening består av fyra kvarter som tillsammans utgör en och samma samfällighet.

Det är en fördel om de förslagen omfattar och gynnar hela samfälligheten, eller att man samarbetar över kvarteren (dock inte alltid är tillämpligt).

Ett visst kvarter kan ha engagerade medlemmar under en period, medan ett annat kvarter har engagerade medlemmar under en annan period. I förlängningen tror vi att det både blir rättvist och kostnadseffektivt för hela samfälligheten att sköta det så.

Med utgångspunkt i att vi endast förvaltar och upprustar sådant som existerade när samfälligheten var nybildad, begränsas risken att styrelse och stämma tappar kontroll och rättvisa.

Om ett område genomför stora åtgärder, avtar till slut behovet när det icke-kritiska till slut är upprustat. Det åligger styrelsen att prioritera projekt rättvist utifrån historik och behov. I samband med årsstämman redovisar styrelsen årets engagemangsansmällda projekt som budgeterats.

Tillvägagångssätt och process

Inför varje nytt år sätter styrelsen en budget som beslutas i sin helhet vid ordinarie årsstämma i mars. Styrelsen måste ha engagemangsansmälningarna i god tid inför stämman (senast angivet datum varje år) för att hinna bearbeta och budgetera

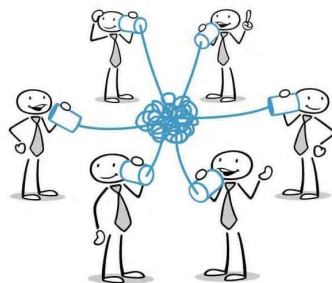
dessas.

Ett förslag måste vara väl genomarbetat och ha ett tydligt underlag som övergripande beskriver projektets innehåll och vilka kostnader som finns relaterade.

Tveka inte att höra av er till styrelse vid frågor eller funderingar! Vår förhoppning är att vi årligen har ett stort engagemang inom föreningen.

Kommunikationsvägar och kontakt

Den mesta kommunikationen sköts genom e-post. Inom samfälligheten finns olika e-postadresslistor för att enkelt nå ut till medlemmarna. Det är därför viktigt att man anmäler sin e-postadress till styrelsen så man inte riskerar att stå utanför informationsflödet.



Sedvanliga och stadgeenliga kallelser till föreningsstämma sker genom brevlådepost.

Styrelsens mötesprotokoll sänds ut via e-post, men finns även att ta del av på respektive kvartersgårds anslagstavla.

E-postadresser för kommunikation:

alla@mandolinvagen.se

bla@mandolinvagen.se

gra@mandolinvagen.se

gul@mandolinvagen.se

rod@mandolinvagen.se

kassor@mandolinvagen.se

styrelsen@mandolinvagen.se

kvartersmastare@mandolinvagen.se

Man kan även maila enskilda medlemmar på:

[\[bostadsnumret\]@mandolinvagen.se](mailto:[bostadsnumret]@mandolinvagen.se)

Övrig information som är bra att känna till

Kvarterslokaler

Är gemensamt ägda av oss alla i samfälligheten. Dessa kan nyttjas till t.ex. egna bjudningar såsom barnkalas eller annan aktivitet. Det finns ett pentry samt toalett i varje lokal. Övernattning är ej tillåten av försäkringsskäl. Medlemmarna på respektive gård har egen nyckel till gårdens kvarterslokal. I varje lokal finns en bokningslista med möjlighet att boka lokalen i förväg. Det finns också extra stolar/bord att låna hem vid behov. Var noga med att lämna kvarterslokalerna i fint skick. Vid frågor rörande kvarterslokalen, stäm av med gårdens kvartersmästare alt. styrelsen.

Grannsamverkan

Vi arbetar med konceptet Grannsamverkan för att tillsammans förskona vårt område från brott. Polisen förser oss regelbundet med den senaste information. Utöver detta nyttjas även digitala resurser för en effektiv samverkan.



Sophantering

Hämtning av hushållssopor sker av kommunens entreprenör en gång var annan vecka. Soptunnorna skall då ställas ut på anvisad plats vid respektive kvarters parkering. Man ställer ut tunnan för tömning enligt det intervall som man tecknat avtal med kommunen om.

Snöröjning

Vägen från Hummelmoravägen fram till vändplan är kommunens väg och därmed kommunens ansvar att underhålla. För samfällighetens mark förhandlar styrelsen med en entreprenör och tecknar avtal för plogning och sandning under vintern, samt för att sopa upp sanden på våren. Större snöfall på kort tid kan innebära fördröjning innan entreprenören hinner fram till vår samfällighet. Alla medlemmar behöver på förhand ha kännedom och overseende med detta. Snöröjarna gör så gott de kan, men kan inte vara överallt samtidigt.



Parkeringspolicy

Samfälligheten har avgiftsfri parkering för medlemmar och tillfälligt besökande.

Har man fler än en bil så är det viktigt att parkera en av dessa i garaget. På så vis täcker antalet utomhusparkeringar

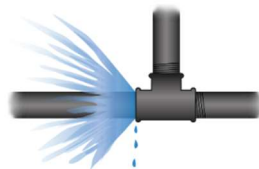
behovet. Lämna så många utomhusparkeringar som möjligt lediga under snöröjningen. Skyffla bort snön från p-platsen när du lämnar den. Skyffel finns att låna. Den hänger på utsidan av en av garageväggarna intill varje parkering, för att det skall gå smidigt att skotta av platsen.

Datumparkering gäller på kommunens del av Mandolinvägen.

Vattenavstängning

I tvättstugan på varje hushåll finns avstängning till egen fastighet.

Det finns även ett antal avstängningskranar för vatten in till huslängorna. Kontakta styrelse eller kvartersmästare för att hitta dessa.



Garage och förråd

Samfälligheten äger garagelängorna. Varje fastighet disponerar ett garage med förrådsdel.

Varje garage är försett med elmätare och elförbrukningen i garaget betalas av respektive medlem genom faktura från föreningen. Medlemmen bör se till att lösöret i garaget täcks av egen hemförsäkring.

Underhåll av garage och förrådsdel fördelas enligt följande principer: (*Antaget i Proposition 1, extra föreningsstämma 2020*)

- *Samfälligheten ansvarar* för yttre underhåll, såsom tak, träpanel, hängrännor samt även stommar/regelverk och all el/mechanisk ventilation som installerats av samfälligheten. Dock ej ljusarmaturer och ljuskällor.
- *Medlemmarna ansvarar* för inre underhåll: gipsväggar som sitter på medlemmens sida av regelverket, betonggolv, ljusarmaturer och ljuskällor. (Vid arbete med gipsskivor där elinstallation sitter, är det viktigt att man

har nödvändig kännedom om el om man själv avser att byta sådan gipsskiva. Vid minsta osäkerhet, anlita hjälp.)

- *Garageportarna:* Samfälligheten äger en port per garage. Denna port är manuell.

Samfälligheten tillåter medlemmarna att byta ut denna port till en automatisk port på egen bekostnad. Vid behov att ersätta en skadad port, som till exempel skadats av yttre påverkan, kan endast en manuell port utlovas i de fall när samfälligheten ska stå för kostnaden. Önskar man uppgradera från detta till t.ex. en automatisk port står medlemmen för mellanskillnaden. Styrelsens mål är att dörrarna skall se så enhetliga ut som möjligt i vitt.

- *Förrådsdörrarna:*

- Varje hushåll ansvarar via egen arbetsinsats för underhållet av egen dörr
- Samfälligheten bekostar med målartvätt och ny färg. Borste/skrapa finns att låna för den som saknar. Kvartersmästarna bistår med samordningen av materialinköp.
- Önskar man att själv bekosta utbyte av sin dörr, kontakta styrelsen. Styrelsens mål är att dörrarna skall se enhetliga ut.
- Nya lås ombesörjes av medlemmen, försäkringsärenden kan falla på samfälligheten.



Seriekopplade brandvarnare

Flera radhuslängor på Mandolinvägen har seriekopplade brandvarnare. I respektive fastighet har då en brandvarnare placeras i taket ovanför trappan. Utlöses brandvarnaren i en fastighet så utlöses

brandvarnarna i hela den sammankopplade längans fasligheter.

Det är frivilligt om man vill vara med. Modellen som använts under 2020 hette *Nexa LM-101LC* och kostade 150kr/hushåll. Kontakta grannarna i din länga för att komma igång.

Det är fördelaktigt om ett hushåll i längan är ansvarigt för att samordna batteribyte samt funktionstest, på t.ex. planerad städdag.

Samfälligheten varken ansvarar eller betalar för brandvarnarna, men dessa rekommenderas till alla huslängor.

Fiber

Vi har fiber nedgrävt i området och avtal med Telia som ingår i samfällighetsavgiften och omfattar; bredband, telefoni och grundutbud för TV.

Det går bra att själv uppgradera sitt utbud hos Telia.

Styrelsen har en ritning över fiberkabeln på samfällighetens mark. Det är fastighetsägarens eget ansvar att känna till var fiberkabeln ligger nedgrävd på egen tomt. Styrelsen har viss dokumentering lagrad som lämnats in frivilligt av respektive fastighetsägare.

OBS! Fibern ligger grunt nedgrävd och är väldigt lätt att gräva av. Avgrävd kabel bekostas av fastighetsägaren själv.

Till samfälligheten hör en Telia-router (Technicolor el. Inteno). Den delar upp signalen mellan bredband (internet), TV samt telefoni. Technicolor/Inteno får ej tas med vid flytt! Det gäller även 1st. digitalbox för TV inklusive fjärrkontroll.

Nya köpare kan behöva komplettera fiberlösningen med egen bredbandsrouter samt utrustning för att överföra TV-bildsignalen inom det egna huset.





Laddboxar och garage el

Varje garage är utrustat med egen laddbox. Kabeln som sitter i laddboxen är en Typ 2 kabel och fungerar med de flesta elfordon. Meddela styrelsen om annat behov föreligger.

Effekten i laddboxen har en maximal

kapacitet på 3 x 16 Ampere. De flesta laddbara bilar kan endast ta emot 1 x 16 Amp. Laddboxarna är trådlöst uppkopplade och delar på tillgänglig mängd stöm genom s.k. lastbalansering. Det kan därför ta en liten stund innan laddningar startar. Upp till en minut inte ovanligt.

Förbrukningen registreras digitalt och faktureras av föreningen enligt intervall:

- *Per kvartal för hushåll som aktivt använder sin laddbox.*
- *Per år för de som inte regelbundet nyttjar laddboxen till billaddning (gästladdning då och då faller in här).*
- *Samfälligheten kommer inte att fakturera medlemmar för förbrukad el som understiger kostnader på 50 kr under ett år, det gäller laddbox + ev. extra eluttag tillsammans.*
- *Förbrukningen från de som har extra eluttag faktureras årsvis (om sammanlagd förbrukning överstiger 50 kr).*

Inloggning till din laddbox

Du kan själv logga in och se din förbrukning, schemalägga laddning samt göra enklare inställningar på din laddbox.

Länk: <https://my.charge.space/userapp/#/login>

Mailadress: [husnummer]@mandolinvagen.se

Lösenord: Om du ej vet → "Please send me a new password".



Support

Vid problem går det bra att kontakta Newel för fri användarsupport:

- Formulär: <https://newel.se/kontakt/form-5487/>
- Telefon: 08 18 14 12
- Mail: info@newel.se

Det går också bra att vända sin fråga till styrelsen.

Tips: Om din box är offline är ett bra tips att bryta strömmen till den genom att slå av/på din säkring i undercentralen som finns på garagelängans ena gavel.

WIFI i garagelängor och kvarterslokaler

Det finns möjlighet för den som har behov att ansluta någon enhet mot internet genom föreningens trådlösa WIFI i garagelängorna och kvarterslokalerna. Användning sker ansvarsfullt. Kontakta styrelsen för tillgång.



Att tänka på vid flytt

Den som flyttar ut ska till styrelsen (t ex via mailadressen styrelsen@mandolinvagen.se) meddela:

- Utflyttningsdatum
- Adress på Mandolinvägen
- Namn
- Adress dit man flyttar
- Hur man nås via telefon och mail
- Begära att få en faktura för förbrukad el
- Lämna kvar samfällighetens fiberutrustning: 1 st. Technicolor/Inteno samt 1st. digitalbox för TV inklusive fjärrkontroll.

Den som flyttar in ska till styrelsen (t ex via mailadressen styrelsen@mandolinvagen.se) meddela:

- Inflyttningsdatum
- Adress på Mandolinvägen
- Namn på ägaren/ägarna och dess ägarandelar
- Mailadress till ägaren/ägarna
- Försäkra sig om att man tagit del av innehållet i Samfällighetshandboken.

Den nyinflyttade bör skaffa sig information från den tidigare ägaren om var Telias fiber finns nergrävd på tomten. Som tidigare nämnts ligger den grunt nedgrävd och är väldigt lätt att gräva av.

