



Akalladalen

Akalladalens Samfällighetsförening

Box 6055

164 06 Kista

www.akalladalen.nu (eller .se)

Bra att veta om Akalladalen,

både för nyinflyttade och andra

(version 20181218, Nytt eller ändrat visas med ett streck i marginalen)

Innehåll

Akalladalens samfällighet	Paavo gången (= Mördarbacken)
Avfallskvarnar	
Attefallshus	Samfällighetens ansvar / Privat ansvar
Bevakning	Samfällighetsavgift
Bredbandsansvarig	Serviceman
Byggnadslov	Sophantering
Container	Styrelse
Elektricitet	Stämma
Fjärrvärme	Städdagar
Friggebod	Sven Duva gången (= Slingerbulten)
Garage	Tomterna
Grindar	Trivselkommitté
Gräsmattor m.m.	Trivselregler
Gästgarage	TV
Hemsida	Utlåning av stegar med mera
Husen	Vatten och avlopp
Häckar	Video on demand
IP telefoni	Vägar
Kontaktbladet	Värmemätning
Mek-plats	Årsmöte
Parkeringsförbud på gång och körvägar inom	

Akalladalens samfällighet

Akalladalens samfällighet är en typ av förening som alla fastighetsägare i Akalladalen måste tillhöra. När man köper ett hus i Akalladalen, blir man automatiskt medlem i Samfälligheten.

Samfälligheten är en sammanslutning som har till uppgift att administrera och sköta om våra gemensamma områden, utanför de egna tomterna. Det som samfälligheten sköter om är bland annat bil- och gångvägar, garagelängorna, fjärrvärme, vatten och avlopp, TV och bredband.

Alla fastighetsägare betalar en avgift till samfälligheten, den så kallade Samfällighetsavgiften. Avgiften bestäms på den årliga stämman.

Attefallshus

Se under Byggnadslov

Avfallskvarn

Avfallskvarn som monteras under diskbänken i köket, är inte tillåtet inom Akalladalens samfällighet. Anledningen är den ökade risken för igensättning av avloppsrören på grund av den ökade avlagringen av fett i våra 35 år gamla avloppsrör. (Beslut taget i Akalladalens styrelse 20101012)

Bevakning

Det bolag som haft hand om vår områdesbevakning den senaste tiden har varit Securitas. Nu har en ny upphandling gjorts av Fastighetsägare i Järva (som vi tillhör). Det företag som nu har valts heter Säkerhet OrdningsBevakning AB (SOB.nu)

Bredband

In till varje fastighet inom Akalladalens samfällighet kommer en optisk fiberkabel som för närvarande förmedlar Internet via bredband. Möjlig hastighet är 1000 Mbit/sek.

För denna fiberkabelanslutning betalar de som har möjlighet till bredbandsuppkoppling (= svart dosa på väggen) cirka 80 Kr / mån på via samfällighetsavgiften, vare sig man är ansluten till Internet eller ej. Det man betalar för är huvudsakligen kostnaden för ett dyrt elektronikkort i undercentralen för bredband

De som är anslutna till vår Internetleverantör Bahnhof Bredband betalar dessutom en Internetavgift till Bahnhof.

Akalladalens samfällighet äger tillsammans med ett antal bostadsrättsföreningar inom Akalla och Husby en ekonomisk förening som driver och äger vårt gemensamt nätverk för internetöverföring. Föreningen heter Akalla Husby Nätort (AHN). Se vidare AHN´s hemsida www.ahn.se

I varje fastighet finns en svart box som omvandlar de digitala ljussignalerna (optosignalerna) till digitala elektriska signaler. Till den svarta boxen kan man sedan ansluta en kabel eller trådlöst modem för överföring av bredbandssignalerna till en eller flera datorer.

Det är Bahnhof Bredband som levererar Internetuppkoppling inom vårt bredbandsnät. För närvarande kostar Internetuppkopplingen 225 Kr/mån (hösten 2018) för en överföringshastighet på ” upp till 10 Mb/s ”. I praktiken är hastigheten mycket högre. Vanligtvis mer än 70 Mbit/s (www.bahnhof.se)

Ni som är nyinflyttade eller ni som inte har haft bredbandsuppkoppling tidigare, skall kontakta vår Bredbandsansvarige för att vi skall kunna koppla om anslutningen i bredbandsundercentralen. Se nedan eller på vår hemsida www.akalladalen.nu (eller www.akalladalen.se)

Styrelsen rekommenderar starkt att fastighetsägare väljer Bahnhof som leverantör av Internettjänster. De är snabbare och billigare än andra leverantörer. Hastigheten är 50 – 70 MB/s trots att man betalar för 10 MB/s (vid WiFi brukar hastigheten bli något lägre)

Se även under ComHem bredband

ComHem bredband

Vi kan också använda ComHems bredband. ComHem är ju normalt vår TV leverantör men de har också bredband via koaxialkabeln som levererar TV kanalerna.

Kontakta gärna ComHem för att använda en alternativ leverantör för Internetuppkopplingen. Jämför då priserna på de olika hastigheterna för bredbandet. (Hastigheten för Bahnhofs bredband är cirka 50 Mbit/s trots att det i pappren sägs vara 10 Mbit/s)

Bredbandsansvarig

Vår ansvarige för Bredbandet inom Akalladalens Samfällighet heter Roberto Ruiz, Torneågatan 68, mailadress:roberto@telekompaniet.se. Det är Roberto man skall vända sig till om det är problem med bredbandsuppkopplingen. Vid problem med Internetöverföringen, är det Internetleverantören Bahnhof Bredband som man skall vända sig till (support 555 771 50 Ha ditt kundnummer och lösen redo)

Byggnadslov

Våra tomter är så små, så att om man skall bygga något på sin tomt eller t.ex. en balkong, måste man alltid ha byggnadslov för byggnationen. Grannens tillstånd måste man alltid ha. En Friggebod måste t.ex. stå 4,5 meter från tomtgränsen för att man skall kunna bygga den utan byggnadslov. Kontakta därför alltid Stadsbyggnadskontoret när du planerar att bygga något. De har en mycket bra telefonrådgivning, så utnyttja den (Tel 08 – 508 26 000 Rådgivning med bygglovhandläggare). Man kan även gå in på Byggnadslovsbyråns hemsida (<http://www.stockholm.se/ByggBo/BygglovBygganmalan/Bygglov>) för att få mer information.

År 2014 har det blivit tillåtet att uppföra Attefallshus utan byggnadslov. Det man behöver göra är att anmäla till byggnadsnämnden att man tänker uppföra ett Attefallshus. Ett Attefallshus kan vara max

25 m2 stort och ha en höjd på max 4 m. Det måste ligga minst 4,5 m från tomtgränsen. Detta gör att Attefallshus antagligen inte går att uppföra i Akalladalen. Se vidare på boverkets hemsida www.boverket.se och sök på Attefallshus

Container

Vid städdagarna på vår och höst brukar vi ha ett antal containrar uppställda på Tavastehusgatan och Torneågatan. I containrarna kan man kasta kvistar och annat trädgårdsavfall. Vi brukar även ha en släpvagn tillgänglig på städdagarna för att kasta el-skrot såsom allt med sladd, kylskåp, TV apparater, gamla datorer, färgrester, lysrör med mera.

Vi brukar även ha några container utställda inom området , 3 veckor efter jul. I containrarna kan man då kasta julgranar. Lämpligt är att kapa av grenarna på granarna så att de tar så lite plats som möjligt.

Elektricitet

Elektriciteten till varje fastighet är varje fastighetsägares ansvar. Det är Fortum som äger ledningarna fram till vårt område, dvs man betalar el-överföringsavgift till Fortum. Själva elektriciteten kan man köpa från valfri el-leverantör.

Elektriciteten till eluttagen i garagen betalas av samfälligheten, dvs av den gemensamma samfällighetsavgiften.

Hösten 2008 har Fortum bytt ut samtliga elmätare i området, till mätare med automatisk avläsning. Anledningen är ett beslut i Sveriges Riksdag med innebörden att elleverantörerna skall göra automatiska avläsningar så att elräkningarna blir mer förståeliga. Snart kommer elräkningarna att visa förbrukad elektricitet, fram till dess räkningen skickas ut.

Fjärrvärme

Värmen till uppvärmning av våra hus och vårt varmvatten, levereras av Fortum fjärrvärme.

Fjärrvärmevattnet från Fortum kommer i ledningar från Hässelby värmeverk. Där eldas värmepannorna med träpellets som krossas till pulver innan det matas in i värmepannorna.

Fjärrvärmevattnet kommer till Akalladalens värmeundercentral. I vår undercentral har vi en värmeväxlare för varmvattnet till våra värmeelement och en värmeväxlare till vårt varmvatten.

Mängden varmvatten till elementen regleras av reglerventiler under våra hus. Dessa ventiler är injusterade för att ge lika mycket värme till alla hus med hänsyn tagen till husens storlek och avståndet från undercentralen. Temperaturen på varmvattnet till värmeelementen regleras av en datoriserad styrenhet i undercentralen.

Temperaturen inne i varje hus regleras sedan av termostater som sitter på varje värmeelement.

Under våra hus sitter sedan början av 2011, mätare som mäter mängden värme som varje fastighetsägare förbrukar samt mätare som mäter hur mycket varmvatten varje fastighetsägare förbrukar.

Från och med 1 Jan 2011 har alla fastighetsägare betalat för sin egen förbrukning av värmeenergi för uppvärmning av huset samt kostnaden för sin egen förbrukning av varmvatten.

Se vidare under rubriken värmemätning

Friggebod

Man kan inte utan vidare uppföra en Friggebod på sin tomt i vårt område.

En förutsättning för att kunna uppföra en Friggebod utan byggnadslov, är att Friggeboden ligger minst 4,5 meter från tomtgränsen. Eftersom våra tomter är så små, innebär detta att om man skall uppföra en bod på sin tomt måste man alltid ha byggnadslov. Ofta räcker det dock med en form av förenklat byggnadslov, men grannens tillstånd måste alltid inhämtas. Man bör alltid prata med Stadsbyggnadskontoret. Se under Byggnadslov ovan.

Angående Attefallshus se under Byggnadslov

Grindar

De grindar som finns vid en del gångvägar är tänkta att hindra onödig bilkörning på gångvägarna. Om ambulans eller brandbilar behöver komma förbi dessa grindar , så har de akutnycklar som de kan öppna grindarna med.

Om någon behöver ha hjälp med att öppna någon grind vid flytt eller dylikt, var vänlig kontakta samfällighetens serviceman.

Gräsmattor och planteringar

Gräsmattor och planteringar som ligger utanför de enskilda fastigheterna är Samfällighetens ansvar. Dessa skall vi inom samfälligheten sköta tillsammans. En del av arbetet görs av entreprenörer och en del görs av oss själva på städdagarna. Var rädda om gräsmattor och planteringar. Vi har haft en del problem med att personer genar över gräsmattor och planteringar och till och med kört med bil över gräsytona.. Därför har samfälligheten varit tvungna att sätta upp grindar och staket

Garage

Till varje fastighet hör en parkeringsplats med eluttag i våra gemensamma garagelängor. Dessutom finns gästplatser för besökande, i nedre B-garaget.

Garagen och gästgaraget öppnas med kodbrickor som delats ut till varje fastighet. Varje fastighet har fått 2 st kodbrickor. Kodbrickorna är kodade så att de endast går till det garage som hör till respektive fastighet samt till gästgaraget. Om någon kodbricka förloras måste detta anmälas direkt till områdets serviceman, så att han kan " döda " brickan, så att ingen annan kan komma in i garagen. Ny bricka kan erhållas mot en mindre avgift.

De som har fler bilar inom familjen , se under gästgarage

Angående el-bilar

Under mitten av 2014 har vi fått vår första el-bilsinnehavare i området. Vi har mätt den energi som denna första elbil laddat ner sedan dess. Det har gått åt cirka 140 kWh per mån för att ladda denna elbil (t.o.m. Nov 2018)

Vi har konstaterat att om många skaffar elbilar, så kan vi inte tillåta att dessa laddar sina elbilar i garaget. Ledningarna till P-platserna har inte tillräcklig kapacitet för att försörja dessa elbilar med ström. För 2 P-platser bredvid varann kan man maximalt använda 10 Ampere ström. EN elbil verkar behöva 10 amp, dvs om 2 elbilar står bredvid varann och använder samma 10 Amp matning så räcker inte strömmatningen till. Att bygga ut strömmatningen till 10 Amp till varje P-plats skulle kosta väldigt mycket och är inte aktuellt för närvarande (Dec 2018)

Garagerenovering

Garagen är liksom övriga området byggda 1975. Vi har konstaterat att smältvatten från bilarna har trängt ner i betonggolven på övervåningarna (och i pelarna som bär upp bjälklagen och taken) vilket inneburit att armeringsjärnen rostade och sprängt sönder betongen på en del ställen.

En renovering av samtliga 3 garagelängor påbörjades den 1 Okt 2015 och avslutades 1 Nov 2016.

Renoveringen kostade cirka 9 miljoner. Samfällighetsavgiften har höjts cirka 200 Kr per mån i 20 år för att bekosta denna renovering

Gästgarage

Till Akalladalens område hör ett gästgarage (Nedre B garaget) samt ett antal utomhusplatser vid vändplanen på Tavastehusgatan. Var vänlig och respektera dessa gästplatser och använd dem inte för era egna extra bilar. De som har fler bilar inom familjen ombeds att **inte** parkera den / de andra bilarna i gästgaraget / gästplatserna. Det finns lediga parkeringsplatser att hyra i garaget på Torneågatan 1 som tillhör Akallahöjdens brf. Kontakta HSB´s Akallakontor Finlandsgatan 10, Tel 010 – 442 13 57 (adress och tel nr ändrat 20151028)

Hemsida

Akalladalen har en egen hemsida som heter www.akalladalen.nu (eller www.akalladalen.se). På hemsidan finns allmän information om Akalladalen såsom husritningar, styrelsemedlemmar, årsmöteshandlingar samt lite allt möjligt av aktuell karaktär.

Akalladalen är också delägare av en ekonomisk förening som heter Akalla Husby Nätort (AHN). Via denna förening driver vi vårt eget bredbandsnätverk samt kabel-TV. Se vidare AHN´s hemsida www.ahn.se

Husen

Inom Akalladalens samfällighet finns 176 st hus. Av dessa är 98 st radhus och ligger på slutningen ner mot Tavastehusgatan. På andra sidan (sydvästra) om Tavastehusgatan ligger 78 st parhus.

Se www.akalladalen.nu för ursprungsritningar på de olika hustyperna och storlekarna.

Häckar

Häckar ut mot gång- och bilvägar samt mellan husen växer snabbt.

Häckarna som vetter mot gång och bilvägar skall inte hänga ut över vägarna. De skall hållas klippta så att de inte hänger ut över kantstenen mot gångar och vägar.

IP telefoni

Vi har under oktober 2008 moderniserat utrustningen i vår bredbandsundercentral.

Nu går det bra att skaffa IP telefoni för de som vill minska sina telefonkostnader. Med den nya utrustningen blir det bra överföringskvalitet utan hackande talöverföring.

En nackdel med IP telefoni är dock att vid eventuellt elavbrott så kommer IP telefonerna inte att fungera. Detta bör bland annat handikappade tänka på.

Den mest lämpliga IP telefonin erbjuds antagligen av Bahnhof bredband, som ju levererar våra vanliga Internetuppkopplingar. IP telefoni kommer att fungera väldigt likt den telefonuppkoppling som vi är vana vid från Telia men till cirka halva kostnaden.

Se vidare Bahnhofbredbands hemsida (www.bahnhofbredband.se) samt AHN's hemsida.

Det går också att få IP telefoni från ComHem, vår TV leverantör. Kontakta ComHems kundtjänst för mer info.

Kodbrickor

Alla fastighetsägare har fått 2 st kodbrickor som skall användas för att öppna dörrarna till garagen och till gästgaraget. Om ni förlorar någon kodbricka, skall ni anmäla detta till vår serviceman, så att han kan av-aktivera kodbrickan, så att ingen obehörig kan komma in i våra garage. Ny kodbricka kan erhållas för en mindre kostnad från vår serviceman.

Kontaktbladet

3-4 gånger per år ger Trivselkommittén ut en informationsskrift som behandlar aktuella ämnen inom samfälligheten. Kontaktbladet delas ut till alla fastigheter i resp brevlåda.

Kallelse till städdagar publiceras också i Kontaktbladet

Kontaktbladet publiceras på Akalladalens hemsida www.akalladalen.nu

Mekplats

Längst in i gästgaraget finns ett utrymme som man kan låna för att meka med bil. Utrymmet har låsbara gallergrindar. Mekplatsen kan lånas, allt från några timmar till några dagar. Kontakta Samfällighetens serviceman för att boka mekplatsen och för att få nyckel till grind, lyse och elektricitet.

Parkeringsförbud på gång- och körvägar inom området

Parkering på gång och körvägar samt gräsmattor i området är förbjudet. Anledningen är att vägarna är så smala att det inte går eller är mycket svårt att passera en bil som står parkerad. Det är endast tillåtet att stå kortare stunder medan man packar ur eller i bilen.

I enlighet med beslut vid Årsstämman i Mars 2009 införs fr.o.m. (Dec 2009) Parkeringskontroll i Akalladalen. Dygnsbiljett gäller för gästparkering i gästgaraget eller gästparkeringen. P-förbud gäller på alla gator och gångvägar i området. Se vidare Bilaga 2

Från mitten av 2014 så har styrelsen anlitat Europark för att kontrollera att parkeringsbestämmelserna efterföljs.

Paavo gången (= Mördarbacken) ICA backen

Paavo gången är den backe som går i den södra delen av vårt område från Tavastehusgatan upp mot tunnelbanan.

Paavo gången tillhör kommunen dvs den tillhör inte Akalladalens samfällighet.

Samfällighetsavgift

Alla fastighetsägare i Akalladalen tillhör Akalladalens Samfällighetsförening. Samfälligheten ansvarar för de gemensamma delarna av vårt område.

Alla fastighetsägare måste betala en samfällighetsavgift till Akalladalens samfällighetsförening. I avgiften ingår bland annat garageplats i länga, elström vid garageplats, snöplogning av gemensamma områden, sophämtning, grundutbud för TV, både analogt och digitalt, tillgång till vårt gemensamma bredbandsnät samt underhåll av gemensamma ledningar för värme, vatten och avlopps under husen.

Storleken på avgiften är lika för alla fastigheter.

Från och med Jan 2011 kommer alla att få betala en räkning från Samfälligheten varje månad. Den första räkningen skall vara betald den sista Feb 2011 och avser avgifter för Jan 2011. Avgifterna är dels varje fastighets förbrukning av värme, varm och kallvatten samt en avgift för övrig kostnad inom Samfälligheten. Denna övriga kostnad för Samfälligheten är lika för alla (1 400 Kr per månad för Jan 2018.)

Serviceman

Föreningen har en serviceman som bor i området. Han har nycklar till mek platsen och vårt förråd i gästgaraget där en del gemensamma verktyg och redskap finns till utlåning. T.ex. olika stegar, skottkärror, spett etc.

Serviceman har i många år varit Sense Larsson, Tavastehusgatan 53, Tel 751 31 16. Kontakta Sense för att låna stegar med mera samt vid lån av nyckel till mek platsen.

Sophantering

Sedan den 1:a oktober 2009 har vi bytt system för sophantering i Akalladalen. Kommunen vill inte längre hämta sopor vid varje tomt utan nu har vi nedgrävda sopcontainrar på 5 ställen i området. De finns på 2 ställen på Torneågatan och 3 ställen på Tavastehusgatan. Ovanpå de nedgrävda sopcontainrarna står ett sopnedkast med Akalladalens logga på.

Kostnaden för tömning av soporna ligger fr.o.m. den 1:a Okt 2009 inbakad i samfällighetsavgiften. Man får alltså inte längre någon räkning för sophantering från kommunen.

Kostnaden för sophantering är cirka 225 Kr per kvartal, vilket är billigare än tidigare när vi hade sopkärl vid varje tomt.

I de vanliga hushållssoporna är det inte meningen att man skall kasta tidningar, glas, plast eller kartong.

I vårt område finns ett antal uppsamlingskärl för tidningar (kasta ej kuvert eller grövre papper där)

Uppe vid parkeringsplatsen vid ICA i Akalla finns kärl där man bör kasta flaskor, emballagepapper och plast.

Vid städ dagarna ställs det ut ett antal containrar där man kan kasta trädgårdsavfall. Då finns även möjlighet att bli av med elektriskt skräp, datorer, TV apparater samt gamla färgburkar och lysrör och lampor genom att lägga sådant i en släpkärra som vi åker till Lövsta med.

Byggavfall och annat grövre avfall skall varje fastighetsägare själv ansvara för att transportera till Lövsta sopanläggning. Adress Lövstavägen, Hässelby.

Öppettider Mån – Torsdag 10 – 20; Fredag 10 – 16; Lörd – Söndag 9 – 16

Exempel på brännbart hushållsavfall som inte är återvinningsbart och kan ingå i hushållssopor

Matrester, kaffefilter, tepåsar, plåster, blöjor, blommor, cigaretterfimpar och aska, dammsugarpåsar, diskborstar, disktrasor, pappersdukar och -servetter, tomma färgpatroner till skrivare, kuvert, golvmoppar, grillkol och -aska, gummihandskar, hushållspapper, kattsand, stearinljus (inte rester av värmeljus), medicinkartor (tomma), plastmuggar, nappflaskor, små textilföremål som strumpor och näsdukar, tvål, rakblad och rakhyvlar, tandborstar.

Exempel på återvinningsbara sopor som kan lämnas vid ICA:

Glasförpackningar

Flaskor och burkar av glas. Lock/kapsyler tas bort och kastas bland metall- eller plastförpackningar beroende på material. Skilj på färgat och ofärgat glas.

Andra glasföremål än förpackningar, t ex dricksglas, prydnadsföremål, speglar sparas för att skickas med släpkärran vid städ dagen eller lämnas direkt till kommunens återvinningsstation (främst Lövsta).

Metallförpackningar

Konservburkar, ölburkar, metallkapsyler och -lock, utbrända värmeljus, metalltuber (t ex kaviartuber, låt hatten sitta kvar), engångsgrillar, aluminiumfolie, metallöverdrag till burkar för yoghurt, bakformar av alufolie.

Andra metallföremål än förpackningar, t ex kokkärl, redskap, gardinstänger, sparas för att skickas med släpkärran vid städdagen eller lämnas direkt till kommunens återvinningsstation (främst Lövsta).

Plastförpackningar

Förpackningar av hård och mjuk plast, även frigolit.

Andra plastföremål än förpackningar, t ex blomkrukor och hushållsredskap, sparas för att skickas med släpkärran vid städdagen eller lämnas direkt till kommunens återvinningsstation (främst Lövsta).

Pappersförpackningar

Kartonger, mjölkpaket, glasspaket, påsar för mjöl, socker mm, bärkassar av papper, äggkartonger, bag-in-box (handtag och plastpåse läggs i soppåsen), omslagspapper, engångsservis av papper, hylsor från hushållspapper och toapapper.

Större kartonger och wellpapp läggs i särskilda behållare. Stora kartonger skärs eller trampas platta så att de gå ner helt i behållarna.

Styrelse

Akalladalens samfällighet har en styrelse som sköter samfälligheten mellan årsstämmorna.

Styrelsen väljs på årsstämman i mars varje år.

Styrelsen består av 5 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.

Sievert Balkeståhl, Torneågatan 40, tel 751 77 37, är ordförande och

Björn Lundstedt, Tavastehusgatan 6, tel 751 07 43, är kassör.

Se Trivselbladet eller Hemsidan för övriga styrelsemedlemmar och andra funktionärer

Stämma

Samfällighetens högsta beslutande organ är den årliga Stämman. Alla fastighetsägare kallas till stämman. Stämman hålls vanligen i mars månad varje år. Kallelse till stämman delas ut i alla brevlådor senast 2 veckor före stämman.

Vid stämman beslutas om ekonomi och andra frågor som finns upptagna i Samfällighetens stadgar. Vid stämman väljs också en styrelse som skall förvalta samfälligheten mellan stämmorna. Stadgarna kan läsas på hemsidan.

Medlemmar inom Akalladalen kan skicka in motioner (förslag) som skall behandlas på stämman. Motionerna skall vara Akalladalens styrelse tillhanda senast den sista december dvs cirka 3 månader före årsstämman.

Styrelsen skall också kalla till extra stämma om fråga av större ekonomisk betydelse uppkommer mellan årsstämmorna, om beslut inte tagits vid tidigare stämma.

Städdagar

Samfälligheten har 2 st gemensamma städdagar, en lördag på våren (omkring 20-25:e April) och en lördag på hösten (omkring 20-25 Okt). På städdagen skall alla fastigheter samlas, för att på förmiddagen städa gemensamma områden och klippa gemensamma buskar med mera. Samling brukar ske vid 9:30 tiden på morgonen vid gästgaraget. Städdagen brukar börja med aktuell information om Samfälligheten. Den gemensamma städdagen brukar avslutas med gemensam lunch vid 13 tiden, då Samfälligheten bjuder på lunch och lottdragning/vinstutdelning för deltagande familjer. På eftermiddagen kan var och en ägna sig åt den egna tomten.

På städdagen brukar det finnas utställda containers, där grenar och löv med mera kan läggas. Det brukar också finnas möjlighet att bli av med elektriskt skrot (allt med sladd) samt gamla kylskåp, färgburkar, glödlampor med mera som inte får kastas i containrarna.

Vid städdagarna är det lämpligt att fastighetsägare sopar rent sin garageplats dagarna innan städdagen. Då kan bilen stå kvar på garageplatsen, så att bilägaren slipper flytta ut bilen från garaget under städdagen, då garagen skall sopas.

Garagen sopas med sopmaskin på vårens städdag (mycket skräp och sand efter vintern), men sopas manuellt av fastighetsägarna på höstens städdag

Sven Duva gången (= Slingerbulten)

Slingerbulten är den slingriga promenadväg med trappor, som går mitt igenom vårt område, nedifrån Tavastehusgatan upp till Torneågatan. Slingerbulten med dess planteringar och lampor tillhör och skall skötas av kommunen och tillhör alltså inte Akalladalens ansvarsområden.

Tomterna

Till varje hus hör en tomt som huset står på. När husen byggdes 1975 gjordes alla tomterna till tomträtter, som man betalade en årlig hyra (tomträttsavgäld) för. År 1998 ?? började dock kommunen erbjuda tomträttsinnehavarna att köpa tomterna. Nu (år 2018) har mer än hälften av tomträttsinnehavarna utnyttjat denna rätt att köpa sin tomt. De som äger sin tomt betalar naturligtvis ingen tomträttsavgäld.

Vare sig fastighetsägaren hyr eller äger sin tomt så är tomten den enskilde fastighetsägarens ansvar. Samfälligheten har inget ansvar för fastighetsägarnas tomter.

Man kan fortfarande (Dec 2018) köpa sin tomträtt från Stockholms stad. Priset är hälften av taxeringsvärdet. Se vidare www.stockholm.se och sök på "tomträtt "

Tomträtsavgäld

Tomträtsavgäld är en hyra för den egna tomten, om tomten är en tomträtt. Tomträtsavgälden är en viss procent av taxeringsvärdet (och är avdragsgill i deklarationen) för tomten och betalas till Stockholms kommun. Om tomten är friköpt, äger fastighetsägaren tomten och betalar då ingen tomträtsavgäld. Tomträtterna går fortfarande att köpa av Stockholms kommun (Dec 2018)

Trivselkommitté

Inom Akalladalens samfällighet finns ett antal personer som utgör en Trivselkommitté.

Trivselkommittén ordnar förtäring vid städdagar och årsmöten, ger ut Kontaktbladet som är en informationsskrift som utkommer 3-4 gånger per år till alla i området samt anordnar festligheter när Samfälligheten fyller jämna 5 år (räknat från 1975).

Trivselkommittén väljs vid den årliga stämman.

Se hemsidan (www.akalladalen.nu) för att se vilka personer som tillhör Trivselkommittén.

Trivselregler

Se bilaga 3

TV

Vi har kabel-TV inom Akalladalen.

TV-programmen distribueras i våra egna kablar med hjälp av vår ekonomiska förening Akalla Husby Nätort (AHN).

Från och med den 27 Sept 2011 har vi ComHem som leverantör av TV kanalerna

Då får vi ett analogt utbud på cirka 15 kanaler som kan ses på alla TV apparater i hushållet utan kostnad och utan några omvandlare eller dylikt.

Dessutom får vi ett utbud av digitala kanaler (med bland annat ett antal HD kanaler)

Vi får ett grundutbud på 10 digitala kanaler

Alla kommer också att få en digitalomvandlare.

Se info på www.akalladalen.nu under aktuellt

Se även ComHems hemsida www.comhem.se

Den som vill ha fler kanaler kan beställa TiVo från ComHem. TiVo innebär en extra kostnad. Alla inom Akalladalen (vi tillhör Akalla Husby Nätort, AHN) har dock en grupprabatt på 150 Kr per månad för de dyrare varianterna av TiVo utbudet (ingen rabatt på Bas-utbudet av TiVo)

Från mitten av 2014 har vi också ett alternativ till ComHem. Det går att få TV.distribution från Bahnhof via fiberanslutningen. TV kanalerna distribueras då via SAPPA. Kontakta Bahnhof för mer info

Undercentral

Mitt i området har vi en undercentral för fjärrvärme. Till undercentralen kommer fjärrvärmeledningar med varmvatten för uppvärmning av våra hus och tappvarmvatten. Fjärrvärmesystemet kommer från Fortum och deras värmeväxlar i Hässelby. I undercentralen har vi en värmeväxlar för fjärrvärmesystemet och en för tappvarmvattnet. Där finns också en datoriserad styrcentral där vi själva inom samfälligheten kan reglera hur varmt vi vill ha i våra hus.

Utlåning av stegar med mera

I Samfällighetens förråd finns en del utrustning som fastighetsägare kan låna

Det som finns att låna är : Långa stegar, målarplattform för radhusens trapphus, motorgräsklippare med mera.

Kontakta samfällighetens serviceman för att boka utrustning eller för mer information.

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsledning **inom** det egna huset ägs och ansvaras av den enskilde fastighetsägaren.

Vatten och avloppsledning **under** den våra fastigheter, ägs och ansvaras för av Samfälligheten.

Vatten och avlopps avgiften betalas av varje fastighetsägare för den egna förbrukningen. Vi har ju mätare under varje hus som mäter varje fastighetsägares förbrukning av varmvatten. En schablon debitering görs också av mängden kallvatten som förbrukas. Ju mer varmvatten man förbrukar desto mer kallvatten får man betala för.

Temperaturen på det utgående varmvattnet från undercentralen hålls på 60 grader (var tidigare 55 gr) för att det cirkulerande returvattnet skall vara över 50 grader för att förhindra legionella i varmvattnet.

Se vidare Samfällighetens ansvar och Avfallskvarnar ovan.

Video on demand

Inom Akalladalen har vi ett mycket bra bredband. Det betyder också, att vi har tillgång till mycket bra "Video on demand" tjänster. En av dessa tillhandahålls av SF-Anytime (www.sf-anytime.se).

Om man har en bärbar dator eller trådlös uppkoppling som är nära en TV, kan man koppla upp datorn till SF-Anytime och sedan koppla in datorn till TVn. På så vis kan man se någon av de tusentals filmer som tillhandahålls av video on demand företagen, på sin egen TV, för 20 – 50 Kr per film.

Om man går över till betaltjänsten TiVo så kan man dock få Video on Demand .

Vägar

Ansvaret för gång- och bilvägar i området ligger hos Samfälligheten. Det innebär att det är Samfälligheten som administrerar snöplogning, sandning och underhåll av vägarna.

De stora bilvägarna Tavastehusgatan och Torneågatan är dock inte Samfällighetens vägar. Dessa är kommunala vägar där underhållsansvaret ligger hos kommunen.

Värme

Varmvattnet till våra värmeelement kommer från vår undercentral, som värms upp av fjärrvärme från Fortum.

I vår undercentral omvandlas Fortums fjärrvärme till vår lokala värme i våra värmeelement och varmvattenledningar.

Värmen ut till våra element och varmvattenledningar styrs av en dator i vår undercentral.

Intresserade kan logga in på vår datoriserade undercentral på adressen <http://wdb.erab.com>
användare: akdalen och lösenord: tavast57

Intresserade som vill fördjupa sin kunskap om fjärrvärmen kan kontakta Akalladalens styrelsemedlem Dennis Westin på Emailadress d.we@telia.com

Värmemätning

Under hösten 2010 har vi, efter beslut på extrastämma våren 2010, installerat mätare i krypgrunden under varje fastighet, för att mäta varje fastighets förbrukning av värme för uppvärmning av huset samt mätare för mängden varmvatten som varje fastighet förbrukar. Varje fastighetsägare kommer i fortsättningen att betala för sin egen uppvärmning av huset och sin egen förbrukning av varmvatten. Vår förbrukning av kallvatten kommer vi också att få betala för, som en förhöjd avgift på varje fastighets förbrukning av varmvatten (varmvattnet som vi mäter, är vintertid cirka 7 gånger dyrare, än kallvattnet)

Från och med Jan 2011 kommer alla att få betala en räkning från Samfälligheten varje månad. Avgifterna är dels varje fastighets förbrukning av värme, varm och kallvatten samt en avgift för övrig kostnad inom Samfälligheten. Denna övriga kostnad för Samfälligheten är lika för alla (1 340 Kr per månad för Jan 2016).

Nu införs en månadsavgift som kommer att vara högre under vintermånaderna och lägre under sommarmånaderna. Tidigare hade vi en kvartalsavgift som var lika hela året. Ändringen innebär inte att kostnaden i medeltal ökar. Månadsdebiteringen innebär endast att kostnaden för vintermånaderna kommer att vara högre och kostnaderna för sommarmånaderna kommer att vara lägre.

Årsmöte

Se under Stämma

Bilaga 1

Samfällighetens ansvar / Privat ansvar

Gränsdragning mellan samfällighetens ansvar och individuellt ansvar

Inom samfälligheter finns ett antal gemensamma anläggningar, där samfälligheten har ansvar och rättigheter att disponera, förändra och utveckla anläggningarna.

I lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150) anges de generella regler som gäller för samfällighetsföreningar. Enligt lagen är samfällighetens ändamål att förvalta den samfällighet för vilken den bildats.

Styrelsen för Akalladalens Samfällighetsförening (ASF) följer givetvis denna lagstiftning och att så sker kontrolleras dels via de interna revisorerna och dels genom årsberättelser, budget mm som delges samtliga medlemmar och som presenteras på föreningsstämman i mars varje år.

Medlemskap i samfälligheten är obligatoriskt för ägare av fastigheterna inom samfällighetens område (kv Torneå och Tavastehus). Juridiskt har samfälligheten en mycket stark ställning då samfällighetens fordringar på sina medlemmar har företräde framför de flesta andra fordringsägare.

Inom ASF räknas följande tillhöra samfälligheten

- gemensamma garagebyggnader
- undercentral för fjärrvärme, vatten och el
- gång- och transportvägar (ej gator) och lekplatser inom området
- gemensamma markytor i anslutning till transportvägar och garage
- vissa markytor vid undercentral (vissa ytor framför UC avser en kommunal tomt)
- nodcentral för gemensamt bredbandsnät
- infrastrukturen för värme, varm- och kallvatten och avloppsledning
- koaxialnät för kabel-TV- och fibernät för bredband

Vissa generella delar av mark och infrastruktur tillhör varken samfälligheten eller den enskilde fastighetsägaren

- telefonnätet tillhör Telia
- anslutningar för varm- och kallvatten till UC tillhör Fortum/Kommunen
- fibernät från nodrum till AHNs centrala nod tillhör AHN
- "Slingerbulten" med trappor och belysning tillhör kommunen, men belysning underhålls av samfälligheten

Under senare tid har styrelsen fått anledning att klargöra var gränserna för samfällighetens ansvar och den enskilde fastighetsägarens ansvar. Detta gäller främst infrastrukturen för vatten, värme, el, avlopp samt kablage med koaxialkabel för TV och fiber för bredbandsanslutning.

Följande gäller nu

- rörledningar för värme, varmt och kallt vatten har gräns vid ingången i resp fastighets golv eller vägg
- detsamma gäller för avloppsledning
- vattenutkastare i varje hus är den enskildes ansvar
- koaxialkabel för TV har gräns vid det första uttaget i fastigheten, dvs i vardagsrummet
- fibernät för bredband har gräns vid utgångarna ur fiberkontakdosan i vardagsrummet (dvs fiberkonverteringsdosan och kabel är den enskildes ansvar)
- telefoninätet tillhör Telia med gräns vid första teleuttag

Det har under senare tid blivit allt vanligare att enskilda fastighetsägare vill bygga om eller förändra V/A- och värmeinstallationerna i husen. Detta är ganska naturligt då många hus byter ägare och husens installationer är 30 år gamla.

För sådana ombyggnader måste därför ansvarsgränserna nu klart definieras

- omkopplingar inom fastigheten är den enskildes ansvar
- om anslutning till värmesystemet byggs och genom att t ex ett element kopplas bort eller flyttas, måste styrelsen informeras för att ha beredskap för ev luftinsläpp och vattenläckage ur det "slutna" värmesystemet
(Obs! De nya ventiler som monterats under varje hus skall inte röras!)
- om förändringar av anslutningar under/utanför huset skall göras så måste tillstånd inhämtas från styrelsen innan någon åtgärd görs
 - sådan omkoppling under/utanför huset skall dessutom besiktas av samfälligheten på den enskilde husägarens bekostnad
 - om detta orsakar samfälligheten kostnader skall dessa betalas av den enskilde husägaren

Bygga av t ex fristående förråd ("Friggebod"), altan/terrasstak och balkong kräver ofta godkännande av närmaste granne, bl a för att avståndet till tomtgräns oftast är mindre än 4,5 m. Dessutom kan även bygglov krävas vid flera typer av ombyggnader.

Styrelsen Jan-2006

Bilaga 2

Parkeringsmöjligheter i Akalladalen

Parkeringstillstånd på gästparkering & i gästgarage

Med det här brevet har ni idag fått 50 st parkeringstillstånd/dygnsbiljetter. Från och med nu ska ni använda dessa när ni får gäster som behöver parkera sina bilar. **Observera att tillstånden endast gäller på gästparkeringen och i gästgaraget.**

Så här fungerar systemet med parkeringstillstånden:

- Parkeringstillståndet gäller ett dygn.
- Fyll i med kulspetspenna år, datum och ankomsttid (timmar och minuter).
- Placera biljetten väl synligt i bilens framruta
- Parkeringstillståndet gäller ett dygn.
- Om er gäst ska stanna längre än ett dygn, fyller ni i ett nytt tillstånd innan det gamla har slutat gälla.
- Bilar som saknar parkeringstillstånd kommer att bötesbeläggas
- Missbruk av parkeringstillstånden kan också bötesbeläggas
- Behöver ni nya tillstånd kontaktar ni styrelsen

Parkeringsfickor på Torneågatan samt Tavastehusgatan

OBS Här gäller ej våra Parkeringstillstånd

Parkeringsbestämmelserna för dessa fickor finns anslagna på skyltar vid respektive P-fickor. Dessa P-fickor samt gator är kommunens, det innebär att det är kommunen som bötfäller om inte bestämmelserna efterföljs.

På gångvägar, gränder framför tomten.

OBS Här gäller ej våra Parkeringstillstånd

Det är ej tillåtet att parkera fordon utanför markerade parkeringsplatser. Detta innebär att det råder parkeringsförbud på gångvägar, vändplatser, i gränder, på gräsytor eller framför tomten. Självklart är det tillåtet att stanna utanför huset för i- och urlastning.

Akalladalens Samfällighetsförening / Styrelsen

Akalla 2018-12-18

Bilaga 3

”Trivselregler” för Akalladalens Samfällighetsförening

I skriften ”**Bra att veta om Akalladalen**” finns många praktiska tips och en del formella regler för vårt bostadsområde. Dokumentet finns på vår hemsida www.akalladalen.nu och kan dessutom erhållas från styrelsen. Nedan görs ett försök att utöver denna PM beskriva en del informella regler och förhållningssätt för att bibehålla och ev förbättra trivseln i vårt område.

Störande ljud

Att bo och trivas i ett område med tätt placerade rad- och parhus förutsätter ömsesidig respekt och förståelse för varandras behov. Visa därför hänsyn när du spelar musik, spikar, borrar eller använder högljudda maskiner. Du har också ansvar för att dina gäster inte är störande. Försök att efter kl 22:00 hålla ner ljudnivån.

Ett bra tips inför en fest är att berätta för grannarna. Tänk på grannen så tänker grannen på dig.

Byggnadslov

Våra tomter är så små, så att om man skall bygga något på sin tomt eller t.ex. en balkong, staket eller altan, måste man alltid få grannens SKRIFTLIGA tillstånd och dessutom ofta ha byggnadslov för byggnationen. Man kan t ex inte utan vidare uppföra en Friggebod på sin tomt i vårt område. Se ”Bra att veta om Akalladalen”.

Grindar

De grindar som finns vid en del gångvägar är tänkta att främst hindra onödig bilkörning på gångvägarna. Om någon behöver ha hjälp med att öppna någon grind vid flytt eller dylikt, var vänlig kontakta samfällighetens serviceman. Om du behöver köra bil på de smala gångvägarna så använd inte större fordon än att du kan undvika att köra på sandlådor o dyl.

Blomlådor

Om du vill göra utsmyckningar med blommor på gemensamma ytor så bör flyttbara blomlådor användas och dessutom inte placeras så att de hindrar framkomligheten. Du får gärna sätta lökar i planteringsytor så att det blir blommor kommande vår.

Garageplatserna

Garageplatserna bör inte användas som diverseförråd, endast däck, cyklar och takboxar bör lagras på bilplatserna. Brandfarliga ämnen får inte förvaras i garaget.

Grovtvättstuga

Det finns en grovtvättstuga hos brf Akallahöjden (Torneågatan 27), som vi i samfälligheten erbjuder möjlighet att utnyttja mot en viss ersättning. Bokning av tid, utkwittering av nyckel och betalning kan göras hos brf Akallahöjden lokal på Pargasgatan 27 måndagar kl 19-19.30. I grovtvättstugan kan man tvätta mattor och andra grövre textilier. Det är däremot förbjudet att tvätta täcken och kuddar fyllda med dun eller lös fyllning. Detta på grund av risken för trasiga och fällande material som förstör tvättmaskinen.

TV

Föreningen har Kabel-TV och är från oktober 2011 anslutna till ComHem via vårt bredbands- och koaxialnät. ComHem har ett så omfattande kanalutbud att det bör kunna tillfredsställa de flesta och att vi därmed kan undvika separata parabolerna på våra hus.

Grönområden

De mindre grönområde som tillhör föreningen behöver en viss löpande skötsel. Om du bor intill ett sådant område så hjälp gärna till med att plocka skräp och skötsel av grönområdet. Större åtgärder görs vis städdagarna och via entreprenör som anlitas av styrelsen.

Häckar

Häckar ut mot gång- och bilvägar samt mellan husen växer snabbt. Häckarna som vetter mot gång och bilvägar skall inte hänga ut över vägarna. De skall hållas klippta så att de inte hänger ut över kantstenen mot gångar och vägar.

Grannsamverkan

Håll ögonen på grannarnas hus när de är bortresta och berätta för grannen när du åker bort.

Grillning

När du skall använda grill så skall du sträva efter att göra det på ett säkert sätt och så att grannar inte störs eller besväras mer än nödvändigt. Tänd helst grillen med annan metod än med tändvätska, då den kan sprida störande rök och os. Använd istället tändpapper eller tändblock. Det finns ju även gasol- och elgrillar.

Placera inte grillen så att eldfara kan uppstå t ex på balkong eller intill trävägg.

Tidningar

Tidningar läggs i särskilda behållare, som finns på Torneågatan vid Slingerbulten och på vändplanen vid Tavastehusgatan. I de särskilda tidningsbehållarna lämnas dagstidningar, veckotidningar, telefonkataloger, reklamblad och vanligt skrivpapper. Kuvert får inte slängas i tidningsbehållarna (se hushållssopor).

Hushållssoporna

Hushållssopor läggs i de nedgrävda sopkärl som finns inom området. I dessa behållare skall inte återvinningsbart material läggas. Behållare för en del sådant finns utanför ICA och övriga grovsopor, miljöfarligt material mm skall lämnas till kommunens återvinningsstationer. Se även "Bra att veta om Akalladalen"