



Kallelse till extrastämma i Kvarterssamfälligheten Rödstenen tisdagen 15 oktober 2024 kl. 19.00 -21.00

Styrelsen kallar härmed fastighetsägarna i Kvarterssamfälligheten Rödstenen till extra stämma.

Plats: Hallunda Folkets hus, sal Vilje-Vee.

Datum och tid: tisdagen den 15 oktober kl. 19.00 (ingen förtäring)

Stämman är högsta beslutande organ i samfälligheten. Alla fastighetsägare i området måste enligt lag vara medlemmar i samfälligheten och betala av stämman beslutade avgifter. Detta är ett bra tillfälle att påverka och ställa frågor. Varje fastighet har en röst, som avges av fastighetsägaren, eller en av dem vid delat ägarskap.

Motioner inga motioner tas upp på extra stämman.

Övriga frågor Endast frågor upptagna i dagordningen kommer att behandlas på stämman.

Fullmakt kan utfärdas av lagfaren fastighetsägare/na vid förhinder att närvara. Fullmakten, som ska vara undertecknad av utfärdaren, måste avlämnas till sekreteraren senast vid mötets början. Använd gärna fullmaktsformuläret på sidan 3.

Föranmälan **som är obligatorisk**, lämnas till Christer Gottschalk (Norrskogsvägen 42 eller till Dennis Elia (Hirdvägen 27) **senast den 7 oktober**. Vi kommer att göra namnuppräknning i samband med att röstlängd och närvarolista justeras.

Läs reglerna för hur stämman kommer att gå till och hur vi fattar beslut nedan.

VÄLKOMNA

Styrelsen

Så här går stämman till:

Mötesordföranden går igenom punkterna på dagordningen punkt för punkt.

Ordföranden frågar efter varje punkt om vi kan **besluta enligt förslaget**. Om inte någon ljudligt säger "NEJ", så är förslaget antaget med acklamation, och enhälligt beslutat. **Endast lagfarna fastighetsägare och fullmaktsinnehavare har rösträtt.**

Skulle någon/några säga "NEJ" får vederbörande **kortfattat** utveckla frågan.

Om nej-röstarna står på sig, eller om vi inte kan ändra beslutsförslaget enligt önskemål, går vi till votering med handuppräknning.

Beslut fattas enligt stadgarna, d v s i regel med majoritetsbeslut.

Därefter går vi vidare i dagordningen.

Dagordning för extrastämma 2024-10-15 i Kvarterssamfälligheten Rödstenen

Punkt

1. Stämmans öppnande
2. Beslut om stämmans behöriga utlysning
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av ordförande för mötet
5. Val av sekreterare för mötet
6. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
7. Justering av röstlängd för stämman
8. Information, diskussion om förslag till asfaltering och finansiering.
 - 8.1. Beslut om asfalteringsalternativ.
 - 8.2. Beslut om finansieringsalternativ.
 - 8.3. Beslut om tillstånd för styrelsen att uppta banklån och till vilket belopp.
9. Information, diskussion om förslag till fällning samt bortforsling av träd och sly.
 - 9.1. Beslut om fällning och borttagning av träd och sly.
10. Stämman avslutas

Fullmakt till extrastämma 15 okt 2024

Varje fastighet, som har erlagt till samfälligheten förfallna avgifter enligt debiteringslängden, har en (1) röst. Lagfaren fastighetsägare kan genom fullmakt företräda högst tre (3) andra röstberättigade fastigheter. Skriftlig fullmakt, ställd till viss person, skall lämnas till sekreteraren senast vid mötets början.

Använd denna fullmakt om du inte kan komma själv:

Att företräda mig/oss på Rödstenens extrastämma den 15 oktober 2024 ger jag/vi fullmakt till:

Namn

Adress

Underskrift av bemyndigande fastighetsägare:

Namn

.....

Adress

Fastighet

Klipp här

.....

Föranmälan till extrastämma i Rödstenen är obligatorisk och inlämnas senast den 7 oktober 2024

Jag/vi anmäler mig/oss till extrastämma i Kvarterssamfälligheten Rödstenen den 15 oktober 2024.

Namn:

Namn:

Adress:

Lämnas till: Christer Gottschalk Norrskogsvägen 42 eller Dennis Elia Hirdvägen 27 eller via e-mail med uppgifterna ovan till christer.gottschalk@allt3.se.

Beslutsunderlag för asfaltering.

Bakgrund:

Underhåll och reparationer görs för att förhindra sönderfall och förslumning.

Avsättningar till reparationsfond görs för att betala fastighetsägarens egen andel av slitage på anläggningarna i stället för att skjuta alla kostnader till framtida ägare och generationer.

Samfällighetens ekonomi, anläggningarnas status och områdets utseende påverkar värdet på din fastighet.

Nuvarande status på asfalt och kantstenar i samfälligheten är ganska dålig.

Asfaltsytorna har varit illa sedan området bildades 1972 bland annat genom grävningar (SFAB och Stadsnät m.fl.) och återkommande snöröjning. Följden är att det finns sprickbildningar och sättningar som ger upphov till frostsprängningar, pott-hål och vattensamlingar. Dessutom är ett antal kantstenar skadade och lösa. Gatorna är i akut behov av renovering.

Vi har tidigare begärt in offerter från asfaltsentreprenörer på helrenovering av asfalten i vår samfällighet. Slutsatsen av dessa offerter och att asfaltpriserna mer än fördubblats sedan dess, kan enkelt sammanfattas som: "Det blir dyrt", flera miljoner.

I samband med att SFAB lägger ner nya fjärrvärmeledningar under 2024 och 2025 har Rödstenen fått ett erbjudande om asfaltering av alla s.k. **tilläggsytor** på gator och vändplatser. SFAB:s anbud har bl.a. antagits av Norra Skogens samfällighet.

SFAB:s åtagande:

Av Rödstenens ca 2 200 kvm asfalterade gator och vändplatser kommer SFAB att, utan kostnad, asfaltera ca 1 400 kvm.

Gator, där man grävt, asfalteras i hela sin bredd.

Vändplatser där man grävt, asfalteras till cirka en gatubredd.

Nya farthinder anläggs och målas.

Justering och utbyte av en del trasiga kantstenar samt skador som gjorts under arbetet.

Arbetena utförs enligt Botkyrka kommuns regler och handböcker. Asfaltfräsning ca 40 mm, markjustering och maskinläggning av asfalt med ca. 40 mm ABT 11 160/220.

SFAB:s erbjudande till Rödstenen.

Till en kostnad av ca 540 000 kr gör SFAB en helasfaltering av alla gator och vändplatser. De delar som Rödstenen betalar för är s.k. "tilläggsytor" och består av de delar av gator och vändplatser där SFAB inte har behövt gräva i för att lägga sina ledningar.

Tilläggsytorna i Rödstenen mäter ca 808 kvm. Priset bedöms som konkurrenskraftigt med minimala ställkostnader. Att få hel-asfalterat alla gator och vändplatser med så få skarvar som möjligt och till denna överkomliga kostnad, är mycket väl använda pengar. Om Rödstenen på egen hand gör en asfaltering av 2 200 kvm, uppskattas kostnaden till

Underlag till Rödstenens extra stämma 2024-10-15

V0 Sida 2 av 4

mellan 1 500 000 och 2000 000 kr i dagens penningvärde.

Detta är ett unikt tillfälle som inte återkommer.

Förslag 1:

Helasfaltering av alla gator och vändplatser.

Stämman antar SFAB:s erbjudande om helasfaltering av alla gator och vändplatser där Rödstenen betalar för alla ”tilläggsytor” till en kostnad av ca 540 000 kr.

Fördelar: En homogen asfaltyta med så få skarvar som möjligt, nivåjusteringar, minimalt framtida underhållsbehov som dessutom ger ett gott helhetsintryck. Allt till ett bra pris.

Nackdelar: Fakturan kan inte betalas utan extra utdebitering eller lån.

Finansiering:

Vi har under åren inte avsatt tillräckligt med pengar till reparationsfonden för att täcka kostnaden för tilläggsasfalteringen av våra gator som beräknas bli ca 540 000 kr. Just nu är vår reparationsfond ca 410 000 kr.

För att kunna betala fakturan från SFAB den 2025-08-31 krävs endera att vi lånar pengarna av en bank eller betalar själva. Undersökta lånefinansieringar blir totalt sett väsentligt dyrare än att under en kortare period med en rimlig kostnadshöjning av samfällighetensavgiften finansiera det själva enligt följande:

Alternativ.

A: Extra utdebitering av medlemsavgifter.

Reparationsfonden utnyttjas fullt ut samt att **extra** utdebiteringar görs för

- **2024 – P4: 2 500 kr.** (normalt ingen utdebitering)

- **2025 – P1: 500 kr, P2: 500 kr och P4: 1 000 kr.**

- **2026 – ingen extra utdebitering behövs längre för detta ändamål.**

En total extra kostnad per fastighet med 4 500 kr eller 300 kr per månad under 15 månader.

Avgifter till Rödstenen blir då:

- **För 2024** blir **P1: 2 000 kr, P2: 2 000 kr och P4: 2 500 kr**

Totalt: **6500 kr** mot tidigare 4000 kr, där **P1, P2 redan är betalda.**

- **För 2025** blir **P1: 2 500 kr, P2: 2 500 kr och P4: 1 000 kr**

Totalt: **6000 kr** mot tidigare 4000 kr.

Vattenavgift för egen förbrukning tillkommer alltid i P3.

Rödstenen har fyra perioder för utdebiteringar per år med förfallodatum:

P1: 28 mars – avgift. **P2:** 31 maj – avgift, **P3:** 31 aug – egen vattenförbrukning.

P4: 30 nov – avgift (normalt ingen utdebitering).

B: Banklån.

Cirka halva reparationsfonden utnyttjas, 200 000 kr och lån i bank görs av resterande **340 000 kr med lånetid på 10 år och rörlig ränta.**

Räntan är för närvarande cirka 5%.

Kostnad under 10 år:

Amortering:

- 340 000 kr, 34 000 kr per år, 895 kr per fastighet och år.

Ränta ca. 5%:

Räntekostnaden blir 93 500 kr eller 2 461 kr per fastighet i genomsnitt per år på för 10 år. Räntekostnaderna faller med minskad skuld. Första året är hela räntekostnaden 17 000 kr och sista året 1 700 kr.

Årlig kostnad per fastighet för amortering och ränta

Första året 1 342 kr. Sista året 940 kr. Kostnaden minskar i och med att lånesumman minskar.

Totalt med amortering plus ränta under 10 år är kostnaden 433 500 kr eller 11 408 kr per fastighet. Totala merkostnaden för att låna 340 000 kr jämfört med alt 1A är således 93 500 kr räntan som banken tackar för och behåller.

Generellt:

- **Lån i samfälligheter** medför ökad administration med lånet i sig och där varje år, räntor skall beräknas, fördelas och lämnas i en kontrolluppgift till alla fastighetsägare inför deklarationen.

För att en samfällighet ska kunna låna pengar i en bank, krävs ett stämmobeslut.

I en akut situation där tex vattenledning eller avlopp går sönder och reparationsfond ej räcker till, är det av vikt att man snabbt kan åtgärda skadan. Att i detta läge kalla till extrastämma är inte optimalt.

- Reparationsfond

I **alternativ A** ovan utnyttjas reservfonden maximalt och till årsstämmen 2025 rekommenderas att styrelsen ges tillstånd att **vid akut behov** uppta lån i bank till ett **maximalt belopp av tex 200 000 kr.**

Till reparationsfonden avsätts i dag 20 000 kr per år (526 kr per fastighet och år eller 44 kr per månad) och tar då 20 år att återställa till dagens nivå. Om detta är en rimlig uppbyggnadstakt avgörs på kommande årsstämmor.

Förslag 1 - finansiering:

A. Extra egen insats på 4 500 kr i genomsnitt 300 kr per månad under 15 månaders tid. Reparationsfonden blir dock mycket låg under hösten 2025 och styrelsen **bör ha stämmobeslut om banklån och belopp** för att kunna agera snabbt vid ett krisläge.

B. Banklån kostar **ca 93 500 kr extra**, tar mer tid och resurser att administrera men fördelar ut kostnaderna i tiden. Reparationsfond utnyttjas bara till cirka hälften.

Styrelsen **måste ha ett stämmobeslut om banklån** på beslutat belopp.

Förslag 2.

Asfaltering görs endast av vissa utsatta och särskilt dåliga delar.

Dessa dåliga och utsatta asfaltytorna består i huvudsak av två infarter från de kommunala gatorna, Norrskogsvägen/Hirdvägen, samt mindre delar av gator och vändplaner. Uppmätt yta är cirka **101 kvm**.

SFAB har erbjudit sig att utföra detta arbete till en **kostnad av ca 73 000 kr**.

- Finansiering görs helt genom uttag från reparationsfond.

Fördelar: Finansieras helt med reparationsfond.

Nackdelar: I princip alla fördelar som en helasfaltering har blir nackdelar.

Det blir inte en homogen sammanhängande asfaltyta. Asfalten kommer inom en snar framtid att kräva flera reparationer till en mycket högre kostnad och ge ett dåligt intryck under tiden.

Detta förslag är att betrakta som ett absolut minimikrav.

Beslutsunderlag för fällning samt bortforsling av träd och sly.

Styrelsens förslag: Stämman bifaller inkomna skrivelser och rekommenderad offert.

Till styrelsen Inkomna skrivelser:

Säckgata 4: fällning av en björk på lekplatsen som hotar att demolera sittbänk och med rötter som förstör asfalt på gångväg m.m. Den utgör dessutom en potentiell fara för intilliggande hus och vistelse på tomt.

Säckgata 1: fällning av ett päronträd på gräsytan mot vägen som förorsakar mycket extra arbete med grenar, löv och fallfrukt för medlemmarna på S1, Fallfrukt lockar oönskade smådjur och höstens drivor av rutten frukt är inte trevligt att hantera eller bo granne med. Normalt skall ett fruktträd beskäras varje år för att vara hanterbart. Sedan trädet planterades har detta skett en gång år 2017. En årlig beskärning kostar ca 8 000 kr.

Päronen uppskattas säkert av de få som plockar dem men som ytterst sällan har sin bostad i Rödstenen.

Säckgata 3: ett i efterhand anmälts behov av borttagning för två ca 20 m höga aspar som kan utgöra fara för närliggande hus och vistelse på tomt samt borttagning av sly som hindrar uppläggning av snö vid snöröjning. Träden står ca 7 resp. 10 m från hus och 0,5 m från tomt/staket.

Till styrelsen inkommen offert:

Offert från Trädfällaren 2024-09-05 giltig tom 2024-12-04:

Två redan utförda inspektioner.

Fällning av:

- 1 st. björk på säckgata 4.
- 1 st. päronträd på säckgata 1.
- 2 st. aspar på säckgata 3.

Röjning av sly på säckgata 3.

Hantering (bearbetning/förflyttning av material)

Bortforsling av allt material.

Förbrukningsmaterial, rese och andra omkostnader.

Total kostnad: 33 200 kr inklusive moms.

Styrelsen har erhållit och granskat offerten ovan samt genomfört en jämförande analys med ett flertal andra motsvarande offerter inom samma industri och funnit att denna offert från Trädfällaren framstår som mycket konkurrenskraftig.