



www.rodstenen.se

är samfälligheten Rödstenens hemsida
där hittar du meddelanden och protokoll och mycket annat matnyttigt

Välkommen till Kvarterssamfälligheten Rödstenen!

Utgåva 7.0
Jan 2023

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Vad är syftet med denna informationsskrift?.....	2
Vad är en samfällighet?	2
Stadgar - Rödstenen	3
Gemensamma plikter	3
Hur drivs och administreras samfälligheten?	3
Varför har vi en samfällighet?	3
Lite formalia angående Rödstenen	4
Vem äger vad i vår samfällighet?	4
Gräsklippning av gemensamma gräsytor samt städning av lekplatser	4
Snöröjning, sandning och sopning av säckgatorna	5
Hur ser kostnadsfördelningen ut? (2013 års siffror enligt budget)	5
Betalning av samfällighetsavgifter	5
Trafik.....	6
Några trivselregler i området.....	6
Tryggheten i området – Grannsamverkan.....	6
Grannsamverkan - Viktiga telefonnummer	7
Kontaktperson - Grannsamverkan	7
Problem med fjärrvärmens eller värmepumpen.....	7
Var finns?	7
• gräsklipparen.....	7
• lampor till gatubelysningen	7
• bokföringsmaterial / avtal	7
• reservdelar vattenmätare	7
Antennsamfälligheten	7
Intressanta länkar på internet.....	7
Några tips för att försvåra för tjuven när du åker bort	8

Vad är syftet med denna informationsskrift?

Samfälligheten vill med denna skrift presentera en sammanställning över de riktlinjer - i vissa fall myndighetsföreskrifter - och trivselregler som har utkristalliserat sig under Rödstenens drygt 50-åriga historia. Förhoppningen är att skriften skall fortsätta att bidra till ömsesidig hänsyn och respekt och därigenom underlätta samvaron mellan medlemmarna i vår kvarterssamfällighet.

Vad är en samfällighet?

Samfälligheten är den organisation som fastighetsägarna enligt lag måste vara medlem i för att förvalta och ta del av gemensamma "nyttigheter" som till exempel vägar (säckgator), gatubelysning, avlopp och vatten.

Samfälligheten är en form av förening och räknas som en juridisk person. Lantmäteriet har laglig rätt att skapa samfälligheter och att ansluta fastigheter till dem. Det är tomrättsinnehavarna eller de lagfarna ägarna till en fastighet som är medlemmar i samfälligheten, i Rödstenens fall en kvarterssamfällighet.

Samfälligheten administreras av en styrelse som väljs på årsstämman och som sköter samfälligheten i överensstämmelse med stadgarna.

När en styrelse är tillsatt (konstituerad) meddelas namn på firmatecknare, styrelsemedlemmar och suppleanter till:

Lantmäteriet

Samfällighetsregistret

Box 490

761 24 Norrtälje

Tel 0771-636363

Stadgar för kvarterssamfälligheten Rödstenen

Samfällighetens stadgar finner du på websidan: <http://rodstenen.se>

Gemensamma plikter

Som fastighetsägare i Rödstenen omfattas du av de myndighetsföreskrifter som Lantmäterimyndigheten har utfärdat för att driva den typ av kvarterssamfällighet med gemensamhetsanläggningar som Rödstenen utgör. Det är medlemmarnas plikt - enkelt uttryckt kan man säga att det är en del av "boendekostnaden" - att delta i driften av samfälligheten. Det gäller även den som bor i fastigheten utan att vara lagfaren ägare. Du är också skyldig att följa de föreskrifter och anvisningar som styrelsen och årsstämman beslutar om.

Hur drivs och administreras samfälligheten?

För att driva och administrera samfälligheten finns en styrelse, som om möjligt består av en representant (med personlig suppleant) från varje säckgata (säckgatsrepresentant).

Styrelsen består av ordförande, vice ordförande, kassör och sekreterare. Samfällighetens ambition är att styrelsearbetet skall cirkulera mellan fastigheterna på respektive säckgata då detta är en del i din "boendekostnad". Alla personer som bor i Rödstenens fastigheter är valbara till styrelsen. Förutom de uppräknade styrelseposterna väljs också valnämnd och revisorer.

Samfälligheteten kan också utse funktionärer med specialuppdrag, som utan att formellt ingå i styrelsen, rapporterar och redovisar till styrelsen. För närvarande gäller detta en kontaktperson för organisationen Grannsamverkan, som är en samarbetsform mellan kommun, polis och samfälligheter för att öka säkerheten och bidra till att försvåra inbrott, skadegörelse etc. Det kan även finnas aktiviteter som sanktionerats av styrelsen där det behövs intresserade samfällighetsmedlemmar som vill hjälpa till.

Om vi hjälps åt bidrar vi tillsammans till att göra Rödstenen till det trevliga bostadsområde som vi alla vill ha, och håller dessutom ner de gemensamma kostnaderna.

Varför har vi en samfällighet?

I Rödstenen äger och förvaltar vi, i enlighet med myndighetsföreskrifterna i s k anläggningsbeslut, en del "nyttigheter" tillsammans. Dessa "nyttigheter" utgörs av:

1. Fyra gemensamma säckgator
2. Ledningsvatten. Vattenverket debiterar hela kostnaden för det vatten vi sammanlagt förbrukar direkt till samfälligheten. Den enskilda fastighetens förbrukning räknas sedan av mot vattenverkets uppgifter och debiteras i förhållande till avläst förbrukning.
3. Dagvattenledningar och -brunnar inklusive rensning av brunnarna.
4. Utomhusbelysning. Samfälligheten äger 25 lyktstolpar.
5. Gemensamma gräsytor utanför fastigheterna Norrskogsvägen 30, Hirdvägen 1, Hirdvägen 23 samt Hirdvägen 39.
6. Fyra lekplatser.
7. Snöröjning och sandning av föreningens kommunikationstomter (säckgator).
8. Vatten- och avloppsledningarna inom samfälligheten.
9. Erforderliga försäkringar för de gemensamma "nyttigheterna".

Lite formalia angående Rödstenen

- Adress: Kvarterssamfälligheten Rödstenen
- c/o Bernt Karlsson
- Norrskogsvägen 32
- 145 72 Norsborg
- Antalet medlemmar: 38
- Antalet säckgator: 4
- Säckgata 1 (11 fastigheter) Norrskogsvägen 30-50
- Säckgata 2 (11 fastigheter) Hirdvägen 1-23
- Säckgata 3 (8 fastigheter) Hirdvägen 25-39
- Säckgata 4 (8 fastigheter) Hirdvägen 2-12, 41-45
- Föreningsnummer hos Villaägarna: 1110
- Organisationsnummer: 812800-2048.
- Registerfastighet: Botkyrka Hirden GA:1
- Föreningens hemsida på internet www.rodstenen.se

Vem äger vad i vår samfällighet?

Detta finns i detalj beskrivet i ett *anläggningsbeslut* som är daterat 28 maj 1973. Det framgår även av vår hemsida på internet www.rodstenen.se

Gräsklippning av gemensamma gräsytor samt städning av lekplatser och övriga gemensamma ytor

Varje säckgata ansvarar för städning på och runt den egna lekplatsen. Normalt kallar säckgatsrepresentanten till en städdag (några timmar) i april eller maj. Ett rullande schema finns för gräsklippning av de gemensamma gräsytorerna. Du som står i tur att klippa bedömer själv när gräset skall klippas.

Om du är osäker, konferera med Din säckgatsrepresentant. Säckgata 1 respektive 2 klipper var sin del, dvs från tomtgränsen Norrskogsvägen 30 och Hirdvägen 1 rakt upp mot stora vägen.

Snöröjning, sandning, sopning av säckgatorna och rensning av dagvattenbrunnar

Det ingår i styrelsens uppdrag att varje år göra en upphandling av dessa tjänster.

Sopningen av gatorna sker i mars eller april. Du som fastighetsägare bör passa på att sopa rent på din egen garageuppfart innan sopbilen kommer. Du sopar då ut sanden på säckgatan. Sopa gärna även rent c:a 0,5 m ut från kantstenen om du har häck mot säckgatan eftersom sopbilen inte kommer åt ända in mot kantstenen. Parkera inte bilar på gatan eller vändplanen som hindrar sopningen.

Du får några dagar innan reda på när sandsopning kommer att ske.

Hur ser kostnadsfördelningen ut? (årssiffror enligt budget)

	år 2013	år 2023
• Vatten (mäts individuellt)	48 %	52,8 %
• Snöröjning, sandning etc	21 %	21,7 %
• Div. underhåll och förbrukningsmateriel etc	3 %	3,2 %
• Medlemskap i Villaägarna, försäkring	3 %	2,1 %
• El, gatubelysning	8 %	6,2 %
• Redovisningstjänster och bank	6 %	3,8 %
• Övrig administration, web och möteskostnader	1 %	1,6 %
• Avsättning till reparationsfond plus ev rörelseresultat	10 %	8,6 %
Genomsnittlig årskostnad per fastighet (inkl vatten)	kr 5100	8500

Betalning av samfällighetsavgifter

Medlemmarna är skyldiga att betala beslutade samfällighetsavgifter i tid. Den som är lagfaren ägare till fastigheten vid förfalldatum är avgiftsskyldig. Styrelsen följer upp att samfällighetsavgifterna betalas och lämnar påminnelse, ev med nytt inbetalningskort, om förfalldatum väsentligt överskrids.

Vid längre eller återkommande dröjsmål debiteras **påminnelseavgift** 200 kr samt **dröjsmålsränta**, riksbanksränta + 8,0 %.

Föreningens fordran är förenad med förmånsrätt i medlemmarnas fastigheter.

Detta innebär att styrelsen vänder sig till kronofogden för utmätning av fordran i fastigheten om betalning inte sker inom rimlig tid. Utmätningen måste ske inom ett år vilket betyder att styrelsen måste agera relativt snabbt för att inte förmånsrätten ska förverkas.

Överlåts en fastighet till en ny ägare är den nye ägaren solidariskt ansvarig med den förre ägaren för obetalda belopp som påförts den förre ägaren innan äganderättsövergången skedde.

Föreningen debiterar den som står som lagfaren ägare vid förfalldatum för avgiftsperiod 3 (f n sista augusti varje år) för uppmätt vattenförbrukning från och med 1 maj föregående år till 1 maj innevarande år. Vid ägarskifte skall alltså parterna sinsemellan komma överens om hur upplupen kostnad för vattenförbrukning fördelas och ersätts.

Styrelsen kan eventuellt bistå med att preliminärberäkna fördelningen om ägarna gör en avläsning vid bytet.

Trafik

Våra säckgator tillhör Rödstenens gemensamhetsanläggning.

- De är att betrakta som gårdsgator där hastigheten skall anpassas till vanlig gånghastighet dvs 5-10 km/tim. Detta gäller alla fordon, även cyklar och mopeder.
- På förekommen anledning har respektive säckgata försetts med två permanenta farthinder (pucklar). Dessa är färgmarkerade.
- **Regelbunden parkering** och **nattparkering** på säckgator och vändplaner **är alltid förbjuden**. Vi själva, utrycknings- och servicefordon måste kunna komma fram alla tider på dygnet.
- Kortare tillfällig uppställning kan tillåtas dag-/kvällstid om skäl finns, förutsatt att den inte hindrar trafik till och från fastigheterna eller service- och eventuell utryckningstrafik.
- Kom gärna överens med närmaste granne, t ex när du har besök, om att använda dennes parkeringsplats om de egna platserna inte räcker till.
- Utnyttja de parkeringsplatser som finns utmed Hirdvägen (i backen).

Några trivselregler i samfälligheten

- Bollspel skall ej förekomma på säckgatorna, vändplanerna eller på de gemensamma gräsytorerna (kommunen tillhandahåller och underhåller bollplan på bekvämt gångavstånd från vårt område).
- Tala gärna om för grannarna om du skall ha en större fest hemma hos dig så att de är informerade om att eventuellt störande ljud och trafik kan uppstå.
- Efter klockan 22, en vanlig dag, skall det vara tyst och lugnt i vårt område.
- Barns lek på lekplatserna eller på allmänningar får ej innebära någon olägenhet för boende i närheten. Det åligger föräldrarna att se till att barnen inte stör.
- Respektera att tomgångskörning mer än 1 minut inte är tillåtet (lokala trafikstadgan)
- Kommunens regler för hållning av husdjur inom tätbebyggt område gäller även inom samfälligheten
- Skötsel av de gemensamma markområdena innebär även att ansa träd och buskar.
- Omfattande hårdgörning av tomtmark bör undvikas då det påverkar avrinningen av regn- och smältvatten med risk för överbelastning av dagvattensystem med stående vattensamlingar som följd.

Tryggheten i området – Grannsamverkan

Sedan ett antal år tillbaka har vi en etablerad grannsamverkan i vårt område. Detta påminns vi om genom uppsatta skyltar i området. Grannsamverkan bygger på att vi tillsammans med polisen har en skärpt uppsikt över okända fordon eller människor i vårt område.

Skriv upp bilnumret på bilar som inte hör hemma i området. Iaktta personer som kan vara ute i olovliga ärenden.

Var inte rädd för att fråga personer, som du inte känner igen, vem eller vilka de söker.

Grannsamverkan - Viktiga telefonnummer

Vid misstanke om eller pågående brott ring 112

Tips om brott lämnas bäst på 114 14 eller <https://polisen.se/kontakt/tipsa-polisen/tipsa-polisen-via-webben>

Kontaktperson - Grannsamverkan

Vår representant är Bengt Fransson tel 08-53173406

Några tips att försvåra för tjuven... Se sid 8

Problem med fjärrvärmens eller värmeväxlaren

Kontakta fjärrvärmebolaget SFAB på tel 08-534 705 00

Du kan också fråga en granne eller säckgatsrepresentanten om råd

Var finns?

- **gräsklipparen**

Hos: Bernt Karlsson på Norrskogsvägen 32, Boka gärna på 073-444 5237

- **lampor till gatubelysningen**

Tala med din säckgatsrepresentant

- **bokföringsmaterial/avtal**

Hos sekreteraren samt hos kassören

- **vattenmätare**

Du får inte mixtra med vattenmätaren på egen hand.
Tala med din säckgatsrepresentant

Antennsamfälligheten

Norsborgs Antennsamfällighet omfattar 203 hus på Lugnets väg, Norrskogsvägen, Hirdvägen och Väpnarvägen.

Den är helt fristående från vår samfällighet, Rödstenen. **Eventuella avgifter till antennsamfälligheten är inte inkluderade i Rödstenens samfällighetsavgifter.**

De flesta inom vårt område har numera löst sina individuella behov av tv- och internetförbindelser på egen hand, via fiber, satellit, Boxer eller ADSL.

Intressanta länkar på Internet

<http://www.rodstenen.se/> Vår egen hemsida på internet.

<http://www.villaagarna.se/> Samfälligheten är medlem i Villaägarna. Du kan också vara personlig medlem och logga in dig med ditt medlemsnummer och postnummer.

<http://www.sfab.se/> Södertörns fjärrvärme AB

NÅGRA TIPS FÖR ATT FÖRSVÅRA FÖR TJUVEN NÄR DU ÅKER BORT

- Fyll i "Grannlappen" som skall finnas i "Grannsamverkanspärmen" eller berätta för grannen att du skall resa bort och när du reser
- Informera om var man kan nå dig när du är borta
- Om du är borta en längre period, se till att din gräsmatta klipps
- Se till att brevlådan är tömd
- Låt några belysningspunkter vara tända inomhus
- Tänd eller släck garagebelysningen eller annan lämplig ytterbelysning med timer.
- Ta en promenad runt din bortresta grannes hus
- Se till att soptunnan inte är helt tom
- Var observant på vilka som ringer på dörren och berätta inte för besökaren som kommer att "dom är på semester"
- Begär legitimation av alla, även poliser, som vill in i fastigheten
- Låt en vattenkanna eller liknande stå framme
- Se till att en vattenspridare sätts igång ibland
- Lås in/fast stegar och lämna inga verktyg ute som kan användas vid inbrott
- Ändra persienners läge i olika rum, olika dagar
- Se till att regnmätaren töms
- Be gärna en granne att parkera en bil på din garageuppfart då och då
- Låt radion vara påslagen ibland
- Vidarekoppla telefonen till sommaradressen eller mobiltelefonen
- Klipp häcken för att möjliggöra bättre insyn
- Notera bilnumret på okända fordon
- Visa att okända personer är uppmärksammade