

MEDLEMSINFORMATION

Som ägare till någon av fastigheterna på Barkstigen, Bokstigen, Fågelsträcket, Grankottevägen, Kronstigen, Stamstigen och Stubbstigen är du automatiskt medlem i Rudboda Västra Samfällighetsförening (RVS). Föreningen består av 137 medlemmar.

Nedan lämnas information om bl a föreningens ansvarsområde, hur föreningen fungerar och viktiga frågor vid ägarbyte. Ytterligare information kan fås av föreningens ordförande eller övriga ledamöter i föreningens styrelse.

Vi hoppas att alla medlemmar skall trivas i Rudboda Västra Samfällighetsförening!

Styrelsen

1 FÖRENINGENS STADGAR OCH SYFTE

Föreningens stadgar är antagna den 20 december 1977 och senaste version registrerades den 29 december 2017 av Lantmäteriet (Samfällighetsregistret i Norrtälje). De som saknar föreningens stadgar kan hämta dessa på föreningens hemsida (<http://www.vastrarudboda.se/1/36/stadgar/>). Enligt lagen om förvaltning av samfälligheter och föreningens stadgar skall föreningen förvalta anläggningssamfällighet som tillkommit genom anläggningsbesluten Lidingö GA 10 den 20 december 1977 (senaste version från 12 mars 2003) och Lidingö GA 40 den 11 januari 2017. Föreningen skall enligt lag även förvalta fonder för förnyelse och underhåll av anläggningarna.

Detta innebär att föreningen endast får hantera frågor som uttryckligen omfattas av anläggningsbeslutet. Endast om ändringar och tillägg görs i anläggningsbeslutet kan ytterligare frågor handhas av föreningen. Medlemmar som önskar hantera gemensamma frågor som inte omfattas av anläggningsbeslutet kan självklart komma överens om detta. Sådana överenskommelser binder bara dem som uttryckligen kommit överens om åtgärden. Styrelsen kan undantagsvis handha sådana frågor för dessa medlemmars räkning, men de måste klart särskiljas från övrig verksamhet och föreningens budget- och redovisningssystem.

2 ATT VARA MEDLEM, STÄMMA OCH STYRELSE

Att vara medlem i föreningen innebär såväl rättigheter som skyldigheter. Föreningens beslutande organ är:

- Årsstämman, som hålls i april varje år. Rättigheterna utövar Du lämpligen vid detta tillfälle. Där väljs:
 - Styrelse
 - Ordförande
 - Revisorer
 - Valberedning
 - Gatuombud (mer information om gatuombuden längre fram).

Du kan väljas att ingå i styrelsen eller vara funktionär. Vidare redovisas och beslutas vid Årsstämman om:

- Föreningens verksamhet och ekonomi, bland annat avgifter av olika slag.

Skyldigheterna består främst i att:

- Följa stadgarna och stämmobeslut samt erlægga de avgifter som Årsstämman beslutat om eller som i övrigt hanteras av föreningen.

Styrelsen sköter föreningens löpande verksamhet. Vilka som ingår i styrelsen och deras funktion framgår av senaste stämmoprotokoll samt av hemsidan (<http://www.vastrarudboda.se/1/6/styrelse/>).

3 FAST EGENDOM OCH ANSVARSOMRÅDEN

Föreningen förvaltar fast egendom bestående av nio tomter med garage (se nedan) samt för området gemensamma anläggningar i form av lednings- och kulvertsystem. Vad som ingår i föreningens förvaltning framgår av anläggningsbesluten Lidingö GA 10 och GA 40.

Huvudregeln är att dessa anläggningar, rör eller andra ledningar och tjänster som är förknippade därmed och som alla fastighetsägare nyttjar också är föreningens ansvarsområden. Hit räknas alltså anläggningar för bl a fjärrvärme med värmemängdsmätare, garage samt viss snöröjning. Huvudledningar för färsk-, spill- och dagvatten. Hit hör också huvudavstängningsventiler och rensluckor. Rör och ledningar för vilka inte ömsesidiga servitut finns, t ex respektive fastighets värmeväxlare med ventiler och dylikt är dock den enskilde ägarens. Likaså ingår sedan några år tillbaka kabel-TV-nätet i anläggningsbeslut GA 10.

För 47 medlemmar vid Barkstigen, Kronstigen, Stamstigen och Stubbstigen, där Lidingö stad av arbetsmiljöskäl (vändplaner saknas och renhållningsfordon får bara backa kort sträcka) ålagt de boende att ha gemensam lösning för avfallshantering, finns sopkärlekskåp enligt anläggningsbeslut GA 40.

Medlem får inte utan föreningens godkännande vidta några förändringar i dessa gemensamma anläggningar, dvs ledningar, kulvertar eller andra gemensamma egendomar. Om någon av något skäl vill vidta åtgärd som berör föreningens ledningssystem, skall ritning och beskrivning över tilltänkt åtgärd tillsändas styrelsen och tillstånd inhämtas. Eventuella kostnader som orsakas föreningen skall debiteras enskild fastighetsägare. Byte av egen utrustning, t ex värmväxlare, skall anmälas till styrelsen.

Till underhålls- och förnyelsearbete på den samfällt förvaltade egendomen tas medel ut från medlemmarna.

4 **GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER**

Som ovan angivits utgör garagen föreningens egendom. I föreningen finns det två typer av garage, kall- respektive varmgarage. Fastighetsägarna på Grankottenvägen "övre" samt Grankottenvägen 15 har varmgarage. Resten är alltså kallgarage. Garagen upplåts till och brukas av medlemmarna. Upplåtelsen sker enligt "bostadsrättsprincipen", dvs föreningen ansvarar enbart för den fasta egendomen. Kostnader för underhåll i övrigt, t ex garagedörrar står föreningen för, medan el och värme delas mellan medlemmarna på så sätt, att varje garagelängas förbrukning delas lika inom längan då elförbrukningen är för belysning och motorvärmare (i enlighet med GA 10). Vid användning av el för laddning av elbil sker debitering av dessa extra elkostnader till berörd fastighetsägare. OBS det är medlemmens skyldighet att informera styrelsen om medlemmen avser att skaffa elbil då garagens elnät inte är dimensionerade för laddning av elbilar. Se även: <http://vastrarudboda.se/17/92/elbilar-laddning/>. Varje garage/garageplats "tillhör" viss fastighet.

Som extra parkeringsplatser finns utrymme för dem som har kallgarage i direkt anslutning till dessa. För dem som har plats i varmgaraget finns extra parkeringsplatser på parkeringen mellan nedre och övre Grankottenvägen.

5 **VATTEN- AVLOPPS- OCH DAGVATTENLEDNINGAR MM – VAR GÅR GRÄNSEN MELLAN PRIVAT OCH GEMENSAMT?**

Husgavlarna är privat egendom och fastighetsägarens ansvar att underhålla. För trevnadens skull och hela områdets karaktär är det viktigt att fastighetsägarna regelbundet underhåller husgavlarna.

Hängrännor och stuprör är likaledes privat egendom och således fastighetsägarnas ansvar att underhålla och reparera.

Föreningen vill erinra om det ansvar som husägare har. Skada som medlem förorsakar föreningen skall ersättas. Särskilt bör uppmärksammas att stora träd och buskar nära hus kan skada dagvatten- och avloppssystem.

Här bör också uppmärksammas att ombyggnader av entrépartier, markbehandling mm som försvårar tillgängligheten och för service eller reparation av ledningssystemet måste debiteras den enskilde fastighetsägaren.

Gränsen mellan föreningens och den enskilde fastighetsägarens ansvar går där den enskilda ledningen möter anslutningspunkten för respektive system.

6 VÄRMESYSTEMET

Föreningen ansvarar för inkommande ledningar t o m avstängningsventilen i varje fastighet.

Föreningen ansvarar i förhållande till fjärrvärmelieferantören för föreningens samlade värmeförbrukning.

Föreningen fördelar sedan kostnaderna för förbrukningen på fastighetsägarna.

Värmemätarna underhålls kontinuerligt och byts vid behov¹ genom föreningens försorg. Samtliga värmemätare byttes hösten 2013.

Inställningarna skall normalt inte röras av de boende själva. Värmeansvarig i styrelsen kontaktas vid behov.

7 FAKTURAN FRÅN FÖRENINGSHUSET SEDAB

För täckandet av föreningens kostnader debiteras fastighetsägarna/medlemmarna fjärrvärme, kabel-TV-avgifter mm. För detta ändamål köper föreningen f n faktureringsjänst från Föreningshuset AB SEDAB.

Faktura från SEDAB till alla medlemmar kommer elva gånger per år, dvs alla månader utom juli och innehåller för närvarande följande poster:

- Medlemsavgift till föreningen (nivån beslutas på årsstämman)
- Underhållsmedel (nivån beslutas på årsstämman)
- Avgift för värme för månaden innan (i augusti värmekostnad för juni och juli)
- Avgift för kabel-TV
- Avgift för speciella åtgärder som beslutats av Årsstämman
- Avgift för el i garage

¹ Regelbundet utbyte var tionde år kan vara motiverat av att EU- och därmed svenskt regelverk för värmemätarens certifiering bygger på att kommersiell leverantör skall byta värmemängdsmätare med denna frekvens, vilket betyder att utrustning äldre än tio år kan ha (men behöver inte ha) försämrade mät noggrannhet.

- Avgift för vatten, värme och el i varmgarage (endast för fastighetsägare på med bilplats i varmgaraget)

Avgiften för vatten, el och kabel-TV är preliminär. En slutavräkning mot verkliga kostnader sker i samband med februarifakturan varje år.

Förklaringar vad posterna svarar mot:

- Medlemsavgiften avser täcka den löpande administrationen av föreningens verksamhet. Däri ingår bl a försäkringar, faktureringservice, avgift till Villaägarna, arvoden till styrelse och anlitade konsulter, snöröjning och löpande underhåll.
- Underhållsfonderna avser att täcka beslutat underhåll av föreningens anläggningar. Enligt lag måste föreningen ha underhållsfonder för sina anläggningar. Beslut om avsättningar eller disposition av fonden tas vid Årsstämma eller av styrelsen vid akuta åtgärder.
- Avgiften för värme är fastighetsspecifik. Värmeavgiften är uppdelad på en fast årlig avgift, lika för alla, en energiavgift baserad på avläst förbrukning och en flödesavgift likaledes baserad på avläst förbrukning. Det är i princip detta som syns på räkningen. Den värmekostnad som faktureras medlem under en månad är baserad på uppmätt förbrukning föregående månad. Föreningens värmeleverantör fakturerar föreningen månadsvis för hela förbrukningen med förfallodag ungefär samtidigt med den förfallodag som Föreningshuset använder mot medlemmarna. Därför är det viktigt att medlemmarna betalar i tid.

8 **AVLÄSNING AV FÖRBRUKAD VÄRME**

För debitering av fjärrvärmens gör styrelsens värmeansvarig automatisk fjärravläsning (med PC och korthålls radioförbindelse). Avläsning sker vid månadsskiftet och den ligger sedan till grund för respektive fastighets värmedebitering.

Skulle värmeansvarig av avlästa värden upptäcka något som tyder på t ex fel i fastighetsägarens värmeväxlarutrustning så meddelas fastighetsägaren.

9 **GATUOMBUD**

Varje "stig", "väg" eller "sträck" har av stämman utsedda gatuombud. Gatuombud är man under 1 år och tanken är att uppdraget skall alternera mellan alla fastighetsägare. Att vara gatuombud innebär att samla in information från samt att distribuera information till fastighetsägarna. I uppdraget ingår även att samordna olika aktiviteter såsom skötsel av gemensamma grönytor och gemensam vegetation.

Gatuombudens uppgifter:

- Gemensamma ytor och fixardagar. Respektive "gata" ansvarar för skötsel av gemensamma områden, t ex områden runt garagen och parkeringsplatserna. Gatuombuden kan samordna fixardagar för att göra en extra insats på de gemensamma ytorna efter behov.
- Övrig information till de boende, t ex utdelning av infoblad från styrelsen om skilda saker.
- För de gator som har gemensamma sopskåp för sophantering, åligger det gatuombudet att se till att sopskåpet med omgivning hålls fräscht och vid behov vintertid ombesörja organisering av snöröjning framför sopskåpet. Gatuombudet har även ansvar för en trekantsnyckel och därigenom ansvar för att skåpet städas invändigt om det skulle behövas.

10**GRANNSAMVERKAN MOT BROTT**

Föreningen har varit relativt förskonad från inbrott under de senaste åren och till stor del beror detta på en väl fungerande grannsamverkan med förebyggande arbete. Gatuombudet bör informera nyinflyttade om denna verksamhet och uppmana dem till att fylla i inventarieförteckning eller på annat sätt dokumentera sitt hem, t ex videofilma. Verksamheten innebär också att bli inför varje semester eller annan frånvaro, speciellt på sommaren, påminna och samordna fastighetsägare om behovet av att göra så att fastigheten ser bebodd ut. Lämna även gärna ett ifyllt formulär med information till grannar med anledning av grannsamverkan mot brott. Inom föreningens styrelse finns utsedd ansvarig för "Grannsamverkan mot brott" som har kontakt med polismyndigheten.

Åtgärder för att minska inbrott vid frånvaro kan vara att:

- Tömma brevlådan regelbundet åt varandra
- Slänga avfall i frånvarandes sopkärl så att det inte är tomt
- Ha kvar och flytta saker på tomten, t ex barnens leksaker, tvätt på tork, duk på utemöbler
- Ha tidur för belysning inom- och utomhus
- Klippa grannens gräsmatta eller skotta snö
- Upprätta telefonlista till bortresta fastighetsägare ifall någon behöver kontakt

11 **TRAFIK- OCH PARKERINGSREGLER**

Vårt område söder om Norra Kungsvägen omfattas av lokala trafikregler, vilket anges med zonskylt vid infarten på Grankottvägen. I området råder hastighetsbegränsning på gator och körbara tillfartsvägar om 30 km/h. Även detta är en hög fart med hänsyn till lekande barn.

I samband med Lidingö stads översyn av hastighetsgränsen på Norra Kungsvägen lyckades föreningen få till stånd en hastighetsbegränsning på 40 km/h genom området. (Ursprungligt förslag var 60 km/h vilket hade varit en höjning från dåvarande 50 km/h).

Parkering får endast ske i garage och på markerade platser. Vid planeringen av vårt område räknade man med maximalt två bilplatser per fastighet. De som har kallgarage har sin andra plats framför garaget eller i anslutning till dessa. De som har varmgarage har sin andra plats på parkeringsplatsen vid Grankottvägen.

Parkering på gatumark får endast ske för lastning och lossning, 30 min, samt i samband med in- och utflyttning. Observera att det inte är tillåtet att använda Barkstigen, Kronstigen, Stamstigen och Stubbstigen för genomfart med motorfordon. Parkering på privat tomtmark, som sker i enstaka fall, är inte i överensstämmelse med tänkt trafikföring inom området. Detta ger upphov till en icke önskvärd trafik.

Mopedtrafik är inte tillåten på gång- och cykelvägarna i och till området.

12 **FÖRSÄKRINGAR**

Föreningen har en kombinerad företagsförsäkring, täckande dess egendomar och ekonomiskt ansvar. Den enskilde medlemmen bör ta en villa/hemförsäkring för sin egen fastighet och lösöre.

13 **VILLAÄGARNAS**

Föreningen har serviceavtal med Villaägarnas Riksförbund som ger styrelsen möjlighet att t ex få expertråd rörande underhåll av föreningens fastigheter samt att få enkel tillgång till lagfartsförteckning som utgör röstlängd vid stämma.

Det är sedan upp till varje medlem att välja att vara med i Villaägarföreningen eller ej.

14 **ÄGARBYTE**

Vid ägarbyte åligger det säljare och köpare att snarast informera styrelsen om ägarbytet och lämna namnuppgifter på den nya/de nya ägarna.

Styrelsen ansvarar inte för fördelning av värmekostnader mm mellan säljare och köpare.

Månadsfaktura på paper sändes till senast anmälda fastighetsägare/kända medlem, som ansvarar mot föreningen för betalning av hela fakturan.

Månadsfaktura som e-fakturor innebär för säljaren att denne måste ta bort samfällighetsföreningen som avsändare av e-fakturor angiven i säljarens Internet-bank. Om så inte sker fortsätter e-fakturan även efter köparnas tillträde att gå till säljaren, även om det skulle stå nya ägarnas namn på den, eftersom godkännandet inte tagits bort från säljarens Internet-bank.

"Tågordningen" är nämligen att när godkännandet för e-faktura tas bort från mottagarens Internet-bank så meddelas i tur och ordning Bankgirocentralen, Föreningshusets bank som i sin tur meddelar Föreningshuset. Av någon för styrelse okänd anledning så kan inte anmälan av borttagning av e-faktura göras hos Föreningshuset (eller av styrelsen).

Styrelsen rekommenderar därför säljare och köpare att komma överens om en fördelning av kostnaderna enligt dagen för tillträde. Om t ex dagen för tillträde är den 1 september ansvarar säljaren lämpligen för värmekostnaderna på fakturan i september eftersom de avser augusti.