

## TILL NYINFLYTTADE I DIABASENS SAMFÄLLIGHET

Välkomna till kvarteret Diabasens Samfällighetsförening!

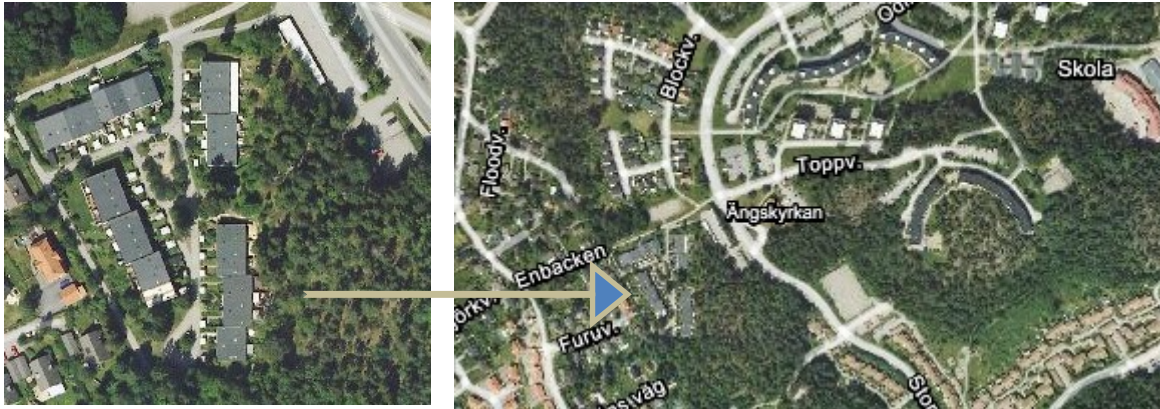


Bild: Eniro

### Diabasens Samfällighetsförening

#### Inledning

*Ni har köpt ett radhus i kvarteret Diabasens Samfällighetsförening.*

*Med detta dokument vill vi ge Er lite information om kvarteret Diabasen och föreningen.*

#### Kvarteret Diabasen1

*Inom kvarteret finns 31st radhus varav, 17st tvåplans kryppgrund och 14st enplans souterräng.*

*Kvarteret benämns Diabasen, varav Diabasen1 utgör gemensam anläggning.*

*Radhusen benämns Diabasen 2-31, där fastighetsbeteckning svarar mot lagfaren ägare.*

*Radhusen har jämna adress nummer 20-80, med början nr 20 från grusgång norrut och i vänstervarv med avslutning nummer 80 vid flaggstången.*

*Området byggdes senhösten 1974 i samarbete med Botkyrka kommun och Försvarets*

*Bostadsförmedling. Föreningen organiserades 1975. Ny asfaltbeläggning inom bostadsområdet 2014.*

*Övrig asfaltbeläggning planerad till 2016.*

*Mer information finns på vår hemsida<sup>1</sup> under rubrik Föreningen/Historik.*

*Här lämnas en introduktion med viktigare fakta över samfällighetens område och föreningen ansvar i stort.*

*Vidare information finns att hämta i den förre fastighetsägarens dokumentation samt på Diabasens hemsida.*

#### Allmänt

Att bo i ett område med samfällighet medför vissa krav på varje medlem.

Samfällighetens medlemmar ansvarar här för underhåll och drift av gemensamma anläggningar inom vårt kvarter: t.ex. garage, vägar, grönområden, lekpark, väg belysning, kulvertar, vatten- och värmeförsörjning. Lagar<sup>2</sup> och förordningar med stadgar för samfälligheter reglerar detta ansvar. Finns även av stämman beslutade specifika regler och anvisningar för föreningen.

<sup>1</sup> <http://www.villaagarna.se/diabasen/>

<sup>2</sup> SFL: Lagen om förvaltning av samfälligheter. Enligt lagen 1973:1 150.

Styrelsen (tre ledamöter och två suppleanter) planerar och budgeterar för den gemensamma förvaltningen av kvarteret. Styrelsen har här det yttersta ansvaret för föreningens ekonomi. Två stämmor genomförs varje år. En årsstämma på våren och en extra stämma på hösten. Kallelse till stämmor lämnas senast 14 dagar före tidpunkt för stämman. Utöver dessa två kan annan extrastämma förekomma. Medlems förslag till förändringar/åtgärder lämnas som motion till årsstämma.

Alla medlemmar har skyldighet att medverka vid gemensam städning och underhåll av grönområden. För större underhåll av ekonomisk natur lämnar styrelsen förslag på åtgärder. Stadgar, regler, anvisningar och övrigt av dokumenterat värde samlas i en av fastighetsägaren förvarad dokumentation. Vid en eventuell framtida försäljning skall dokumenten överlämnas till den nye ägaren.

### Stadsplan

***I Stadsplan för kv. Diabasen gällande STADSPLANBESTÄMMELSER utgörs byggkvarteret av två ändvändningsområden. Endast för bostadsändamål och endast för garageändamål samt biluppställning.***

All typ av ändring/tillägg till den egna fastighetens och tomt vad gäller den yttre miljön med fast installation av byggnad/er skall ske inom ramen för Byggnadslagen. Förrådsbyggnad på framsida kan byggas om till samma utseende. Dock i storlek anpassad i förhållande till grannes krav på avstånd till huvudbyggnad. Regler finns på nätet<sup>3</sup>. Granne skall alltid kontaktas innan byggstart. Vid tvist skall bygganmälan ske till SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN<sup>4</sup> i Botkyrka kommun. Inlämnas senast tre veckor före byggstart. Se även styrelsen dokument 2010-06-30 avseende Säkerhet och brandskydd. Altantak kan också byggas men under samma regler. Färgsättning på den yttre fasaden av huvudbyggnad och förråd skall ske i enlighet med miljöbalken och alltid samordnas med grannes fastighet. Grundprincipen är att varje länga har en gemensam färgsättning. Vid byggåret 1974 var färgen på längorna grön och röd med specifik färgblandning för trä lasyr av märket Joutun. Färgkulörerna är för Joutun Demitekk grön ny kulörkod S8005-G50Y eller original Jordgrön kod 0007 eller Umbra. För röd; Ruströd kod 0005. Färgen kan fås som olje-eller vattenbaserad. Överliggaren fasad mot tak har kulör Ebenholtz.

Joutun har under alla år, i alla tester visat vara den bästa av alla husfasadfärger. Kan bekräftas av boende sedan 1974.

**Viktigt: Åtgärder till förändring inom samfällighetens gemensamma del t.ex. att utöka egen tomts utsträckning eller att ta bort träd eller annat av naturlig beskaffenhet inom, får inte göras om det inte är skriftligt reglerat i beslut av styrelse eller på stämma.**

<sup>3</sup> Se hemsida Boverkets avseende regler. Uppdaterad 2014-08-04: <http://www.boverket.se/Om-Boverket/Nyheter/Guide-till-nyheter-i-lagar-och-regler/>

<sup>4</sup> Se hemsida Botkyrka kommun. Uppdaterad 2014-08-04:

<http://www.botkyrka.se/kommunochpolitik/forvaltningarochbolag/samhallsbyggnadsforvaltningen>

## Ekonomi

Samtliga medlemmar debiteras för närvarande en förskotterad månadsavgift på 3000kr<sup>5</sup> -, som skall betalas senast sista vardagen i varje månad. Varav cirka 1281kr<sup>6</sup> - är en preliminär avgift för vatten och värme. Resten är för drift & underhåll av gemensamhetsanläggning med bl.a. gångvägar & väg belysning, lekpark, garage, el i garagen, gräsytor, gemensam sophantering, sparmedel m.m. Avgiften kan tillfälligt höjas vid extra utdebitering och under en begränsad period.

## Individuell mätning av värme – och vattenförbrukning

Varje fastighet har individuell mätning av vatten- och värme förbrukning. Mätaren är placerad i tvättstugan. Radioavläsning sker inom bostadsområdet den sista i varje månad. Den slutliga kostnaden för vatten - och värmeförbrukningen delas upp i två avräkningsperioder<sup>7</sup>; januari-juni och juli-december<sup>8</sup>. Vid avräkningen tas hänsyn till om man använt lägre eller högre förbrukning än den för perioden preliminärt inbetalda. Inbetalt för lite läggs den på samfällighetsavgiften för närmast påföljande inbetalningsmånad. Inbetalt för mycket dras denna av på motsvarande sätt. Betalningsansvarig för samfällighetsavgift är lagfaren ägare den egna fastigheten och inom den gemensamma delen 1/31 av Diabasen<sup>1</sup>.

## Ägarbyte av fastighet

- Vid ägarbyte, lämna ny ägaruppgift snarast till samfällighetens kassör
- Vid tillträde till fastighet skall den nye ägaren betala in månadsavgiften i förskott. Exempel: Tillträde den 1 oktober. Ny fastighetsägare betalar månadsavgiften för oktober månad d.v.s. senast inbetald den 30 september till föreningens konto
- Avtala om hur förbrukning av värme – och vatten skall regleras vid köp/försäljning av egen fastighet
- Samfälligheten debiterar alltid den som står som lagfaren ägare av egen fastighet vid avräkning för förbrukning av värme- och vatten och inom angiven tidsperiod för beräkning

## Sopor

Sopor av matavfall och restavfall<sup>9</sup> skall lämnas väl paketerat i de gemensamma kärlden närmast infarten. Matavfallet skall läggas i speciella papperspåsar och i märkt kärllskåp. Hämtning av SRV återvinning varje måndag restavfall och matavfall onsdag mellan ca 0600-0630. Kärlden rengörs av SRV, en gång per år. Övrigt avfall skall hanteras och lämnas på platser enligt anvisningar från SRV. På vår hemsida finns utdrag av dessa regler och anvisningar för vad, var och hur övrigt avfall skall lämnas på återvinningsstationer.

## Värme- och vattenleverans

Södertörns Fjärrvärmeverk AB (SFAB) producerar och levererar uppvärmt vatten för värme och varmvatten. Botkyrka Kommun förser föreningen med kommunalt kallvatten.

## Undercentral

Undercentral modifierat år 2009 med helt nya funktioner för reglering av värme - och vattenleveranser med bl.a. datorstyrd reglering och förbättrad värmeväxlare. År 2014 har undercentralen modifierats med nya funktioner för webbaserad Drift och Övervakning.

<sup>5</sup> Uppdaterat 2013-12-31

<sup>6</sup> Uppdaterad 2014-03-18, fr.o.m. budgetår 2014

<sup>7</sup> Faktureras av Minol fr.o.m. budgetåret 2013

<sup>8</sup> Uppdaterad 2012-03-21, fr.o.m. budgetår 2012

<sup>9</sup> Infört våren 2015

### **Nytt individuellt inmätningssystem för värme – och vattenförbrukning**

Nytt högteknologiskt typgodkänt inmätningssystem för värme – vattenförbrukning installerat i samtliga medlemmars fastigheter hösten 2010. Förbrukning inmäts och registreras i en elektronisk enhet, vilket gör det möjligt att avläsa värden automatiskt till radiomottagare utanför fastigheten. Enheten är placerad i tvättstugan. Avläsning sker genom styrelsens försorg. Samtliga stamventiler och radiatortermostater är utbytta t.o.m. samma år.

*Anm. Under den varma årstiden levereras ingen värme ut till fastigheterna då ytttemperaturen är mer än 18grader. Under denna ytttemperaturen känner UC av eventuell kortvarigt behov av utleverans till fastigheterna. Finns inget behov stängs värmen av på nytt. Någon energiförbrukning för värme registreras inte i fastighetens mätare när värmen är avstängd. Låt därför inställningen på termostat och stamventilen för värme stå på samma läge året runt eftersom varje enskild fastighet har optimerats för komfort och energiuttag. Dessutom konditioneras radiatortermostater och dess ventiler då UC en gång i veckan automatiskt cirkulerar värmesystemet för att förhindra kalk i systemet.*

### **Ny webbaserad tjänst för uppföljning förbrukning av värme, varm- och kallvatten Uppföljning av förbrukning**

Efter varje månadsavläsning den sista dagen i varje månad kommer efter cirka 5-7 arbetsdagar den senaste månads förbrukning kunna avläsas för värme, kall- och varmvatten på internettjänst Minoweb. Förbrukningen kan avläsas per månad, kvartal, halvår och år. MinoWeb användaruppgifter<sup>10</sup> m.m. se fotnot nedan.

### **Kabel – TV och internet samt fast telefoni**

Våra hus är anslutna till com hem, som erbjuder analog TV och digital-TV, bredband och IP telefoni (mot extra avgift). Fr.o.m. 2010 finns även vissa fria digitala kanaler i nätet. Det digitala beställs och betalas av fastighetsägaren direkt till com hem. Fast telefoni (Telia eller annan operatör) finns att tillgå med ett antal tele jack (normalt ett till två/våning). Jacken kan även användas för IP-telefoni om första jacket används för anslutning modem.

### **Garage, passage och larm för garage och sopor, trafik och biluppställning**

***I Stadsplan för kv. Diabasen gällande STADSPLANBESTÄMMELSER utgörs byggkvarteret av två användningsområden. Endast för bostadsändamål och endast för garageändamål samt biluppställning.***

### **Garage**

Garage är en del av gemensamhetsanläggningen. Totalt finns 31st garageplatser varav en plats är tilldelad varje fastighet.

Garaget får endast användas för uppställning av fordon. Egen elinstallation får inte förekomma. Eluttag finns för varje garageplats. Vintertid kan elmotorvärmare användas om timer används under max 1 timme per tillfälle. **Hybridfordon med batteriladdning skall anmälas till styrelsen för fakturering av elavgift. Nuvarande säkringsgrupper kan komma att behöva uppsäkras om fler fordon ansluts för laddning. Fordonsdriven bensin - eller diesel drivenkupé/motorvärmare får inte användas i garage(se fordonets handbok).**

Passage och larm finns på båda längorna. Bricka med personlig kod för på- och av larmning. Siren i vid garagelänga väst och lekpark. Sopinkast har egen läsare på garagehörnet närmast kärlskåpen. Nya garageportar installerad år 2011

<sup>10</sup> Minoweb med anvisningar är reglerat i ett särskilt dokument, 2013-04-12

### **För fordonstrafik och biluppställning gäller följande beslut:**

**Vid infart från Storstrevsvägen finns förbudsskylt parkering förbjuden inom vårt kvarter.**

En yttre och inre inhägnad parkering finns för totalt ca 15 fordon. Nyckel till grinden används även till gemensamt förråd:

- GÅRDSPLAN INOM BOSTADSKVARTER OCH ANSLUTNING TILL GARAGEPLAN UTGÖRS AV GÅNGVÄG
- BILUPPSTÄLLNING PÅ GÅNGVÄGAR, GRUSGÅNGAR, VÄNDPLANER OCH GRÄSYTOR ÄR FÖRBJUDEN. LIKASÅ PÅ EGEN FASTIGHET
- BILUPPSTÄLLNING FÅR ENDAST SKE I GARAGE OCH PÅ ANVISADE P-PLATSER
- STYRELSEN TILLHANDAHÅLLER P-TILLSTÅND FÖR ENTREPENÖRER DAGTID
- PARKERINGSBOLAGET, Q-PARK, TILLÄMPAR 6 MINUTERS REGELN FÖR KONTROLLAVGIFT OM INTE REGLERNA FÖLJS
- INNANFÖR SKYLTEN, "P-PLATS, P-TILLSTÅND ERFORDRAS", ÄR AVSEDD FÖR VÅRA GÄSTER
- INNANFÖR INHÄGNAD, EXTRA FORDON OCH KORTVARIGT HEMBESÖK NÅGRA DAGAR. ANMÅLAN TILL STYRELSEN OM MER ÄN FEM DAGAR
- TRAFISKYLT GÅNGFARTSOMRÅDE PLACERAD VID INFARTS BOSTADSOMRÅDE REGLERAR HÖGSTA TILLÅTNA FORDONSFART 7 KM/T. I ÖVRIGA OMRÅDEN MAX 10 KM/T

**Mot bakgrund av kvarterets boendeform med gångväg och centralt placerad lekpark och av Länsstyrelsens fattat beslut 1974-09-25, 11.0821-1196-74, med STADSPLANDEBESTÄMMELSER för kvarteret Diabasen, får fordonstrafik och parkering endast förekomma enligt gällande regel för gångväg/gågata/gångfartsområde. Fordonsförare har alltid väjningsplikt gentemot alla gående.**

### **Förråd**

Förråd för gemensam materiel finns bakom undercentralen, garagagelänsan närmast området: stegar, krattor, skottkärra m.m. Inventarieförteckning om övrig materiel finns placerad på vägg i förråd. Nyckel samma som till grindlåset parkering.

### **Information**

För mer information och eventuella frågor, kontakta styrelsen på epost: [diabasen@gmail.com](mailto:diabasen@gmail.com) samt: på samfällighetens hemsida <http://www.villaagarna.se/diabasen/>

### **Dibasens hemsida, anvisning**

[Nedanstående länk till vår hemsida](#)

[Peka med muspekaren och klicka Ctrl för att komma till vår hemsida:](#)

<http://www.villaagarna.se/diabasen/>

### **Kontaktpersoner**

Gällande styrelse.

### **Trivsel inom området**

Vi önskar Er välkomna till Diabasens Samfällighetsförening och hoppas ni kommer att trivas. Trivseln beror delvis på hur vi efterföljer lagar och de regler och anvisningar, som föreningens medlemmar varit med om att införa. Två gemensamma trivseldagar med vår- och höststädning.

*/Styrelsen*