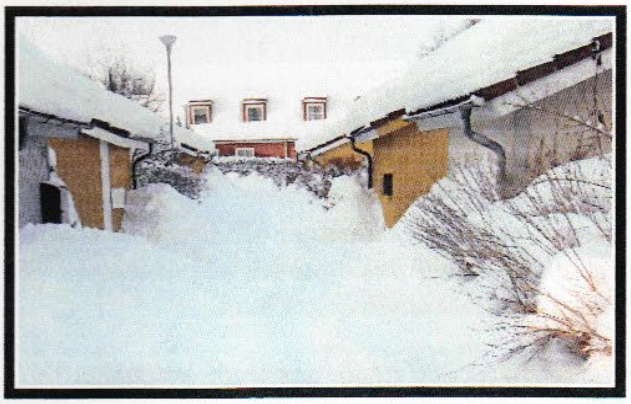
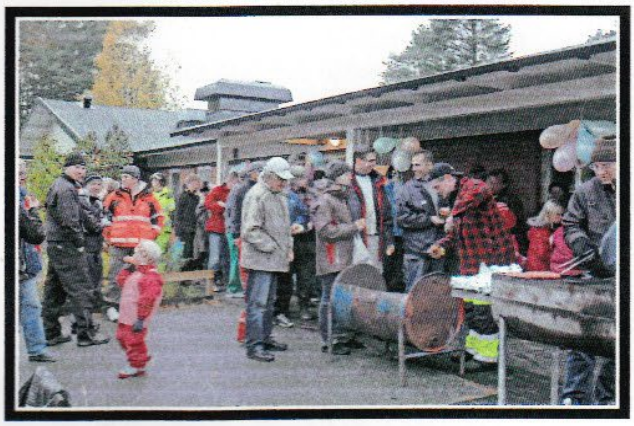
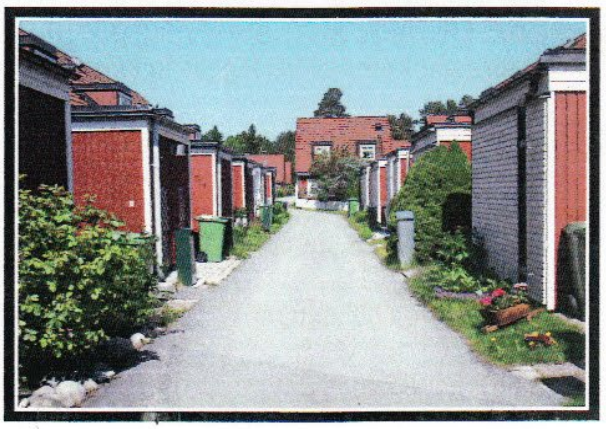
Välkommen till Gräskobbens samfällighet i Jordbro













GRÄSKOBBENS SAMFÄLLIGHETS FÖRENING 15/10 1979

En informationsfolder till alla hushåll

Oktober 2021

Välkommen till Gräskobbens samfällighetsförening

Styrelsen för Gräskobbens samfällighetsförening hälsar Er välkomna till Gräskobben och vår förening. I denna skrift har vi sammanställt sådan information, som är viktig för Er som medlemmar.

Att bo i en samfällighet innebär att vi, som medlemmar, tillsammans äger och förvaltar vissa gemensamma anläggningar såsom grönytor, vägar, belysning inom området, lekplatser, garage, värmeanläggning med ledningar, dagvattenledningar, kallvattenledningar m.m.

Vi hoppas att Ni skall ha nytta av denna skrift. Synpunkter och frågor angående innehållet kan lämnas på enklaste sätt till någon i styrelsen.

Ändringar kommer att läggas in i Gräskobbenkuriren och på hemsidan www.graskobben.se

Vi ber Er att spara denna skrift tillsammans med fastighetens övriga dokument och den dagen fastigheten byter ägare skall den överlämnas till den som kommer efter Er.

Än en gång välkommen.

Med vänliga hälsningar

STYRELSEN

INNEHÅLL SIDA

1	**GRÄSKOBBENS SAMFÄLLIGHET**	**3**
1.1	Allmänt	3
1.2	Förvaltningen	3
2	**GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**	**3**
2.1	Allmänt	3
2.2	Fjärrvärme	4
2.3	Vatten	4
2.4	Avlopp	4
2.5	Grönområdespolicy	5
2.6	Trädfällningspolicy	6
2.7	Lekplatser	6
2.8	Kabel-TV, bredband och telefoni	6
2.9	El och belysning	7
2.10	Förråd och redskap	7
2.11	Garage	7
3	**EKONOMI**	**8**
3.1	Allmänt	8
3.2	Värmekostnader och kallvatten	9
3.3	Elkostnader	9
3.4	Ägarbyte	9
3.5	Försäkringar	9
4	**TRAFIK**	**9**
4.1	Allmänt	9
4.2	Trafiksäkerhet	10
4.3	Vinterväghållning	10
4.4	Parkering	10
5	**RENHÅLLNING OCH MILJÖ**	**11**
5.1	Sopor och återvinning	11
5.2	Biltvätt	11
5.3	Arbetsdagar	11
6	**ÖVRIGT**	**12**
6.1	Bygglov	12
6.2	Post	12
6.3	Grannsamverkan	13
6.4	Husdjur	13
6.5	Ägarbyte	13
Bilaga 1	Stadgar	14
Bilaga 2	Karta	18

1 GRÄSKOBBENS SAMFÄLLIGHET

1.1 Allmänt

Du bor i en fastighet som är din egendom. Du bestämmer själv hur du vill ha det där. Utanför tomtgränsen finns det som vi utnyttjar och vårdar gemensamt. Det är vägar, park, mark, parkeringsplatser, garage, lekplatser, värmeanläggning, belysning, avlopp och brunnar. För drift och underhåll av detta svarar samfällighetsföreningen. Medlemskap i samfällighetsföreningen är obligatoriskt.
Föreningens stadgar finns i bilaga 1 samt på hemsidan.

Fastighetsbildningsmyndigheten (Lantmäteriet) har i anläggningsbeslut bestämt vad samfälligheten avser och vad som skall förvaltas gemensamt av samfälligheten. Det är endast detta som styrelsen och samfälligheten får ägna sig åt. Anläggningsbesluten (1977, 1983 och 1989) finns på föreningens hemsida.

Inom området finns 225 fastigheter och en förskola. Områdets omfattning framgår av kartan i bilaga 2. Information om styrelsen, med namn, telefonnummer, e-postadress och ansvarsområde finns i Gräskobbenkuriren samt på hemsidan www.graskobben.se.

Styrelsen är skyldig att föra register över samtliga fastighetsägare. Detta register användes vid kallelse till stämma, som röstlängd och som underlag för avisering av avgifter.

1.2 Förvaltningen

Samfälligheten förvaltas av en styrelse. Denna väljs av en stämma som sammanträder en gång om året.

Alla fastighetsägare har rätt att delta i stämman. Där behandlas vår verksamhet, ekonomi, utdebitering m.m. På stämman kan du påverka denna del av ditt boende.

Styrelsen sammanträder ca tio gånger per år.

Information från styrelsen lämnas i Gräskobbenkuriren eller informationsblad som utdelas till medlemmarna, samt på vår hemsida.

2 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

2.1 Allmänt

Ansvaret för skötsel och underhåll av anläggningarna vilar på styrelsen.

Kontakta styrelsen om du upptäcker brister och fel på samfällighetens anläggningar. Det är bara styrelsen som har rätt att beställa reparation och underhåll från utomstående företag. Den husägare som på egen hand gör sådan beställning, riskerar att få betala arbetet själv.

Boll- och hockeyspel mot garage och andra byggnader är inte tillåtna.
Respektive fastighetsägare ansvarar för att lås och beslag på garagedörrarna fungerar. Smörj gärna låset med låsolja (inte låsspray) så att det inte fryser fast på vintern. Eventuellt byte av låscylinder bekostas av fastighetsägaren.

2.2 Fjärrvärme

Vattenfall AB levererar värme till två undercentraler i området. I varje undercentral finns en värmeväxlare, som matas med varmvatten från Vattenfall AB (primärvärmenätet). Värmen överförs i värmeväxlaren till sekundärvärmenätet (vårt egna fjärrvärmenät inom samfälligheten), som sedan passerar genom husen.

I husen används fjärrvärmen dels till uppvärmning av husen (via radiatorer) och dels till uppvärmning av tappvatten för disk, bad m m (via din egen värmeväxlare). Sedan går det avkylda fjärrvärmevattnet tillbaka till undercentralen, där det på nytt värms upp i värmeväxlaren o.s.v.

Den värmemängd som levereras från Vattenfall AB mäts upp i varje undercentral på primärvärmeledningen och utgör underlag för värmeverkets debitering av värmekostnaderna till GSF. I fastigheterna mäts den volym fjärrvärmevatten som utnyttjas i er fastighet samt den energimängd som ni tar ut ur fjärrvärmevattnet. Detta utgör underlag för debitering av er förbrukning.

Du ansvarar för drift och underhåll av värmeanläggningen inne i ditt hus med några undantag; huvudavstängningsventiler och mätare tillhör samfälligheten.

Styrelsen kan behöva tillträde till ditt hus för att kontrollera och underhålla dessa komponenter. Tag reda på var husets huvudavstängningar sitter, så att Du kan stänga av fjärrvärmen (2 ventiler) och kallvatten (1 ventil), om en läcka skulle uppstå i huset. Ansvaret för hög värme- och vattenförbrukning p.g.a. handhavandefel och tekniska fel i fastigheterna åvilar respektive fastighetsägare.

2.3 Vatten

Kallvatten (dricksvatten) distribueras av Haninge kommun till undercentralerna. Därifrån leds vattnet i samfällighetens rörnät till de olika fastigheterna. Den volym som levereras från kommunen mäts i varje undercentral och utgör underlag för kommunens debitering av vattenkostnader till GSF**.**

Avstängningsventiler finns i marken utanför vissa husgavlar. För att man säkert ska kunna hitta ventilerna finns på många hus skyltar som visar avstånd och läge. Skyltarna får inte tas bort. Inloppet till huset sker genom ett rör som kommer upp via en brunn i golvet. Brunnen är i originalutförande täckt med en lucka. Luckan får inte stängas till permanent, utan måste kunna öppnas för vädring och inspektion av röret. Röret bör vara isolerat under golvnivån för att undvika kondens som kan leda till fuktskador i golvet. Inspektera rör och brunn varje år.

I fastigheterna finns en vattenmätare som mäter hur mycket kallvatten som förbrukas i fastigheten. Detta utgör underlag för debitering av er förbrukning.

2.4 Avlopp

Den del av avloppsrören som ligger inne i fastigheterna ansvarar respektive fastighetsägare för, ned till den vågrätt liggande ledningen under huset. Undvik matrester och fett i avloppen! Om avrinningen från avloppen försämras bör man omedelbart göra något åt detta, för att undvika översvämningsskador.

Kontakta styrelsen om Du är osäker. Bomullstoppar, bindor, plastpåsar, kattsand och liknande föremål får enligt kommunens bestämmelser absolut inte spolas ned i avloppen. Även fimpar, lösningsmedel, aceton och andra starka kemikalier är förbjudna här.

2.5 Grönområdespolicy

Gräsmattor, planteringar och träd utanför tomtgränserna tillhör Gräskobbens samfällighet och sköts genom styrelsens försorg. I denna policy tydliggör styrelsen hur man avser att arbeta med samfällighetens grönområden.

Skötsel av grönytor.
Styrelsen förväntar sig att grässträngar intill fastigheterna sköts av respektive fastighetsägare.

För det löpande underhållet av de större grönytorna anlitar styrelsen en entreprenör. Entreprenörens åtagande regleras i avtal med denne.
Vissa buskar och träd på privata tomter växer mycket snabbt. Kontrollera varje år att dina växter inte hänger ut över gatan och granntomten eller skymmer gatubelysningen. Beskär vid behov.

Alla privata tomter har markerats i hörnen med rödmålade stålrör. Dessa markeringar som visar gränserna mot samfällighet och andra grannar, är skyddade enligt lag. De får inte tas bort eller tryckas ned under mark.

Planteringar och blomlådor
Styrelsen ombesörjer växter men ser helst att boende sköter om växterna. På så sätt kan stora summor pengar sparas, som annars skulle gått till entreprenörer.

Nyplantering
Fastighetsägare som önskar att styrelsen skall nyplantera växter ska anmäla sitt önskemål till styrelsen, som fattar beslut i frågan.

Fastighetsägare som själv önskar plantera träd, buskar eller andra växter utanför sin tomtgräns ska rådgöra med styrelsens trädgårdshandläggare och invänta skriftligt tillstånd av styrelsen. Sådant tillstånd kan ges, a) om samtliga boende i den huslänga som berörs har samma önskemål samt b) om den plantering som avses inte kan skada underliggande vattenledningar och dylikt eller försvåra snöröjning och gräsklippning. Styrelsens trädgårdshandläggare rådgör med styrelsens ansvarige för värme och vatten före beslut.

Tillstånd kommer inte att ges för nyplantering som hindrar skötsel som avtalats med entreprenör eller som kan förorsaka skador på samfällighetens garagelängor. Inget tillstånd kommer heller att ges för planteringar på rågångar mellan garagen och tomtgräns.

Styrelsen har rätt att kräva att fastighetsägare tar bort växtlighet utanför tomtgräns om denna hindrar skötsel eller kan tänkas skada maskiner som används av entreprenörer. Angående trädfällning, se styrelsens policy för trädfällning.

2.6 Trädfällningspolicy

För träd på privat mark ansvarar den enskilde fastighetsägaren.

För träd på samfällighetens mark gäller följande:

- Sjuka träd som riskerar att skada person eller egendom tas bort på samfällighetens bekostnad. Även friska men gamla och stora träd som står nära egendom och garage och utgör en risk för att rasa eller förmörka omgivningen kan efter styrelsens beslut tas ner genom entreprenörer.
- Utöver styrelsens underhållsansvar kommer inga friska träd att tas bort på samfällighetens bekostnad. Dock kan samfälligheten bekosta borttagning av enskild gren på friskt träd, om denna vuxit sig så lång och kraftig, att den riskerar att skada fasaden på intilliggande gavelhus.
- Önskar boende, av privata skäl, borttagande av friskt träd på samfällighetens mark, kan borttagning medges, om samtliga berörda grannar är överens om detta samt om den eller de som initierar borttagningen antingen själva utför både trädfällning och borttagning av stubben eller betalar trädfällare för att utföra borttagningen. Styrelsen kräver ett dokument, som bevisar att direkt berörda grannar godkänner åtgärden. Professionell nedsågning rekommenderas. Olycksrisken är stor vid fällning av träd. Inga ersättningskrav kan ställas till samfälligheten vid eventuella olyckshändelser.
- När det gäller sly är det fritt fram för var och en att rensa upp i naturen, om samtliga grannar är överens om att detta är en önskvärd åtgärd.

2.7 Lekplatser

Sju lekplatser samt en bollplan finns inom föreningens område.

2.8 Kabel-TV, bredband och telefoni

Ett kabelnät för tv, radio och kommunikation är anslutet till varje fastighet. Till alla fastigheter distribueras ett antal digitala tv-kanaler som utgör leverantörens (Tele2 Sverige AB) grundutbud. Dessutom kan man beställa flera betalkanaler. Om man vill ha dessa krävs en digitalbox.

Samfälligheten har tecknat ett gruppavtal på bredband och telefoni med Tele2 Sverige AB. Avtalet innebär att varje hushåll/fastighet i föreningen får följande:

- ett abonnemang på bredband 50/10 (7-10 Mbit/s). Denna tjänst lämpar sig för att surfa, göra bankärenden eller umgås på sociala nätverk.
- trådlös router/modem för bredband och telefoni
- ett abonnemang på hemtelefoni. Samtalsavgifterna betalas av abonnenten.

Kostnaden för bredband enligt ovan och abonnemangsavgiften för hemtelefoni ingår i den fasta avgiften till samfälligheten.

Ändrat utbud av tv-kanaler eller högre hastighet på bredband m.m. beställer du direkt hos Tele2 Sverige AB via telefon eller deras hemsida. Motsvarande tjänster från annan kabel-tv-firma är inte tillgängliga i kabelnätet.

Vid störningar och avbrott i kommunikationen: Kontrollera om närliggande grannar har samma problem. Fel i enstaka fastighet beror ofta på glapp i antennkablar och inkopplingen av dessa. Använd endast fabriksmonterade kablar och komponenter för att undvika störningar.

Tele2 Sverige AB har vid större störningar information på telefonsvarare och på sin hemsida. Kontakta styrelsen om ett problem misstänks bero på samfällighetens kabelnät.

2.9 El och belysning

Samfälligheten är anläggningsinnehavare av den gemensamma elanläggningen som utgörs av garageel, el i samfällighetens förråd och el för belysning av infartsvägar, parkeringsplatser, gångvägar och fotbollsplan.

Fastighetsägare får inte göra ingrepp i, eller ändringar av, samfällighetens elanläggningar, t.ex. i garagen.

Samfälligheten ansvarar för elen fram till det fasta vägguttaget i varje garage. Fastighetsägaren ansvarar för den utrustning som kopplas in till anläggningen, samt skador som utrustningen kan orsaka på person och egendom.

Till samfälligheten hör bl.a. lampor vid infarterna, parklampor vid gångvägarna och armaturer på och i anslutning till garagen. Om du uppmärksammar att någon lampa har slocknat, var då vänlig och kontakta styrelsen angående detta.

Trasiga lampor inne i garagen byts av fastighetsägaren.

Elektricitet till ditt privata hushåll distribueras av Vattenfall AB. Fastighetsägaren i respektive fastighet ansvarar för elanläggning i egen fastighet.
El-energi kan köpas från valfritt elbolag.

2.10 Förråd och redskap

Tre förråd finns inom samfälligheten. De används av styrelsen för förvaring och arkivering. Verktyg och redskap som finns är avsedda för underhåll av samfällighetens anläggningar.

På ett garage i varje delområde finns en stege som kan användas av fastighetsägarna i området. Hänglåsen som håller fast stegen ska alltid hållas låsta, även när stegen är utlånad. En nyckel finns i varje garagelänga, i det vita skåp som innehåller elmätare. Nyckeln passar till “steglåsen” i alla delområden. Lämna tillbaka stegen så fort som möjligt. Ofta är det flera grannar som väntar på att få använda den.

Den som lånar en stege ansvarar själv för att kontrollera att stegen är felfri. Ansvaret för att undvika olyckor vid användningen ligger helt hos användaren.

2.11 Garage

Till samfälligheten hör 225 garageplatser i 29 längor. Varje fastighet disponerar en garageplats. Garagen är inte privat egendom.

Garagen är endast till för fordon/cyklar, ej husgeråd, virke eller möbler. Det är alltså inte meningen att garagen används som förråd.

Utrymmet i garagen är beräknat så att någon form av mellanväggar inte får sättas upp. Andra anordningar i och på garagen, t.ex. portöppnare, får inte installeras utan styrelsens tillstånd.

Vid varje garageplats finns ett jordat vägguttag som får belastas med högst 2300 W.

Dock finns ännu en begränsning; uttagen vid ett antal garageplatser är anslutna via en gruppsäkring som kan belastas med högst 3500 W. Detta är den största effekt som sammanlagt och samtidigt kan tas ut vid en grupp.

Elektriska motor- och kupévärmare får endast anslutas via tidur med högst två timmars inkopplingstid. Bensin- eller dieseldrivna motorvärmare får inte användas i garagen.

Spänningsförande elkablar som ansluts i garage och tillfälligt dras utanför garage får inte lämnas utan uppsikt.

Svetsning får inte utföras i garagen.

Brandfarlig vätska får förvaras i garaget endast i godkänd reservdunk. Brandfarlig gas får inte förvaras i garage.

Pyrotekniska artiklar såsom raketer m.m. får inte förvaras i garagen.

Garagedörr skall alltid hållas låst när ingen vistas i garaget. Respektive fastighetsägare ansvarar för att lås och beslag på garageportarna fungerar.

Boll- och hockeyspel mot garage och andra byggnader är inte tillåtna.

3 EKONOMI

3.1 Allmänt

Alla fastighetsägare är skyldiga att betala en samfällighetsavgift som ska täcka föreningens gemensamma kostnader. Exempel på sådana kostnader är belysning av vägar, parker, parkeringar och garage, snöröjning, markskötsel, kostnader vid höst- och vårstädning, administrativa kostnader, avtal med Tele 2 om grundutbud av TV samt bredband och telefoni, avgift för Villaägarnas serviceavtal samt styrelse- och revisorsarvoden.

Enligt lag är även alla samfälligheter skyldiga att upprätta en underhållsplan och avsätta medel till en underhållsfond. Fonden utnyttjas för att säkerställa underhållskostnader och förnyelse av gemensamhetsanläggningar som är av kommunalteknisk natur eller av större värde. Denna avsättning ingår också i samfällighetsavgiften.

Till varje årsstämma tar styrelsen fram en budget och en debiteringslängd. Av den framgår styrelsens förslag till utgifter och avgifter för det kommande året. Det är årsstämman som fastställer debiteringslängden. Utöver det ska varje fastighetsägare betala för sin egen förbrukning av varm- och kallvatten samt el för sin garageplats.

Avisering, som sker sex gånger per år, skickas per post (alternativt mejl för de som så önskar) ca 3 veckor före förfallodagen. Om betalning uteblir skickas en påminnelse tio dagar efter förfallodag med information att ärendet skickas till inkasso för indrivning. Påminnelseavgift samt dröjsmålsränta tillkommer.

Blankett för ansökan om autogiro finns att få via hemsidan www.graskobben.se

3.2 Värmekostnader och kallvatten

Enligt anläggningsbeslut skall samfälligheten administrera en fördelning av kostnader för förbrukning av fjärrvärme och kallvatten genom individuell mätning av varje fastighet. Detta innebär att föreningen inte skall belastas med några kostnader avseende fjärrvärme och vatten.

Varje fastighet har utrustats med en volym- och energimätare för mätning av förbrukad fjärrvärme och kallvatten. Mätarna läses av varannan månad och varje fastighetsägares förbrukning debiteras sedan tillsammans med samfällighetsavgiften.

Samtliga medlemmar bör vara uppmärksamma på förbrukningen enligt sina energimätare, eftersom tekniska fel på t.ex. reglerutrustning, cirkulationspump och varmvattenberedare ofta resulterar i en hög värmeförbrukning. Ansvaret för en hög värmeförbrukning på grund av tekniska fel eller fel skötsel i fastigheterna belastar i princip alltid respektive fastighetsägare

3.3 Elkostnader

Varje fastighetsägare debiteras via samfällighetsavgiften lika mycket för den gemensamma elen, d.v.s. belysning av vägar, park, parkeringar. Men varje garageplats har en egen mätare som läses av vid höstens städdag. Eventuell förbrukning debiteras sedan i november månads avisering tillsammans med de övriga avgifterna.

Hushållsel betalas av fastighetsägaren direkt till nätbolag och elbolag.

3.4 Ägarbyte

Säljare och köpare kommer själva överens om fördelning av kostnaderna för avgiften, fjärrvärme, kallvatten samt garage el vid ett ägarbyte. Styrelsen gör inga extra mätaravläsningar och avräkningar med anledning av ägarbyte. Eventuellt obetalda avgifter eller ej debiterad förbrukning som tillhör den tidigare ägaren belastar den nya ägaren efter ett ägarbyte.

3.5 Försäkringar

Samfälligheten har genom serviceavtal med Villaägarna fullvärdesförsäkring för den gemensamma anläggningen. Dessutom finns olycksfallsförsäkring för medlemmarna vid deltagande i arbete på t.ex. städdagarna samt en ansvarsförsäkring för styrelsen.

4 TRAFIK

4.1 Allmänt

Inom området finns tre olika typer av vägar: infarter, garageplaner och gångvägar till fastigheterna. Infarter är Djupränniln, Gammelhagen och Pusshagen.
Trafik med motorfordon är förbjuden på alla gångvägar med följande undantag:

- Infart för kortvarig av- och ilastning av tyngre och/eller skrymmande gods.

- Infart för transport av sjuk eller person med rörelsehinder.
- Infart för utryckningsfordon

Efter uträttat ärende skall fordonet omedelbart flyttas för att inte blockera för t.ex. utryckningsfordon.

4.2 Trafiksäkerhet

Vid körning på gångvägar inom området är högsta tillåtna hastighet 10 km/tim.

4.3 Vinterväghållning

Bilvägar, garageplaner och gångvägar inom området (enligt anläggningbeslutet), snöröjes och sandas av en entreprenör. Samfälligheten ansvarar inte för eventuella halkolyckor på genvägar och "spontanstigar" som uppstått på övrig mark. Snö från din fastighet får inte skottas ut på gångvägarna. Detta för att posten samt utryckningsfordon ska kunna komma fram till fastigheterna. Sand mot halka kan hämtas i någon av sandlådorna som finns i området.

4.4 Parkering

Eftersom felparkeringar leder till mycket stor irritation bland de boende ber vi er särskilt att respektera följande regler.

Parkering är endast tillåten för samfällighetens medlemmar och besökande till fastigheterna.

Parkering är endast tillåten inom markerade platser.

Samfälligheten använder ett parkeringsbolag för kontroll att våra parkerings-bestämmelser efterlevs. Om man parkerar på plats som ej är avsedd för parkering eller på annat sätt bryter mot föreningens parkeringsregler riskerar man att få en parkeringsanmärkning och en felparkeringsavgift.

Varje fastighet erhåller två permanenta parkeringstillstånd och tre stycken gästparkeringstillstånd. Gästparkeringstillstånd får ej användas till fordon där ägaren är skriven inom samfälligheten. Parkeringstillstånd får inte lämnas ut permanent till personer utanför föreningen.

Parkeringsplatserna i anslutning till garagelängorna är avsedda för dem som har garageplats i längorna och besökande. Dessa platser tillhör inte bestämda fastigheter.

Parkeringsplatserna är endast avsedda för personbilar. Fordon med gästparkeringstillstånd får endast vara uppställda i en vecka utan att flyttas.

Parkeringsplats vid förskolan är avsedd för förskolans personal och besökande under vardagar mellan kl 06.00 och 18.00. Övrig tid får andra med giltigt parkeringstillstånd nyttja dessa platser.

Husvagnar och släpvagnar får inte ställas upp inom samfällighetens område.

Det är inte tillåtet att parkera på gångvägar eller grönytor.

Allmänt farliga, trafikodugliga, avställda eller avregistrerade motorfordon får inte ställas upp inom samfällighetens område. Styrelsen kommer att låta transportera bort sådana fordon på ägarens bekostnad.

5 RENHÅLLNING OCH MILJÖ

5.1 Sopor och återvinning

Varje fastighetsägare skall teckna eget avtal med renhållningsföretaget SRV återvinning AB.

Samfälligheten har inget ansvar för avfallshantering inom föreningen.

Hushållssopor hämtas av det lokala renhållningsföretaget, SRV. Varje hushåll har fått en soptunna för brännbart restavfall. Tunnan skall ställas ut på den plats och vid de tidpunkter som SVR lämnar information om till varje hushåll.

Vid Pusshagens vändplan och vid Blockstensvägen/Lerstensvägen finns återvinningsstationer med containrar för tidningar, kartong, glas, metall samt hårda och mjuka plastförpackningar. Detta får inte slängas i egen soptunna utan skall källsorteras och lämnas på återvinningsstationen.
För skötsel av dessa återvinningsstationer ansvarar förtaget FTI AB (Förpacknings- och Tidningsinsamling AB). Vid synpunkter och felanmälan skall man kontakta dessa. Mer information finns på www.ftiab.se

SRV har i området ställt ut behållare för omhändertagande av komposterbart avfall från de hushåll som har tecknat avtal om detta. SRV ansvarar för skötsel av dessa. Vid brister skall man kontakta SRV kundtjänst.

Grovsopor kan kostnadsfritt lämnas vid återvinningscentralen på Rörvägen i Jordbro industriområde. För att komma in till återvinningscentralen måste man använda det passerkort som varje hushåll fått från SRV när man tecknade avtal med dom.

Mer information om avfallshantering kan man läsa på www.srvatervinning.se

5.2 Biltvätt

Biltvätt är inte tillåten inom samfällighetens område eftersom tvättvatten med rengöringsmedel mm rinner via rännstensbrunnar orenat ut i bäcken och vidare till Husbyån.

Tvätta istället bilen i en automattvätt eller i en ”gör-det-själv-hall”, som utformats för att ta hand om och rena tvättvatten.

5.3 Arbetsdagar

Två gånger per år, i allmänhet i april och oktober, anordnar styrelsen gemensamma arbetsdagar för området. Arbeten utförs då solidariskt av alla fastighetsägare inom vårt område. Styrelsen förväntar sig att samtliga fastighetsägare deltar. Samfällighetens medlemmar utför arbeten eftersom det stärker samvaron och känslan för området samt håller nere kostnader. Efter arbetet på arbetsdagen anordnas korvgrillning vid förskolan.

Meddela styrelsen i god tid om du inte kan delta på arbetsdagen. Förhoppningsvis kan du göra din insats någon annan dag.

6 ÖVRIGT

6.1 Bygglov

Byggrätten enligt detaljplanen för området är i princip helt utnyttjad. Därför är det som regel inte möjligt att få bygglov för tillbyggnad.

För en- och tvåbostadshus finns undantag från bygglovsplikten för vissa åtgärder. Du behöver inte bygglov för att med mur eller plank anordna en skyddad uteplats inom 3.6 meter från bostadshuset. Muren eller planket får inte vara högre än 1,8 meter. Det är också tillåtet att över sådana uteplatser anordna skärmtak, om det tillsammans med andra skärmtak som anordnas på tomten utan bygglov, inte täcker en större area än 15 kvadratmeter. Om uteplats eller skärmtak anordnas närmare gränsen än 4,5 meter krävs medgivande av de grannar som berörs. Ger grannen inte sitt medgivande måste du söka bygglov. Detsamma gäller för friggebod, dit även växthus räknas. Ett inglasat uterum räknas som en tillbyggnad och kräver bygglov.

Plank kräver bygglov. Undantag är de skärmar som sedan området byggdes finns mellan husen.

Installation av eldstad, t.ex braskamin, fordrar en bygganmälan.

En väsentlig förändring av byggnadernas fasader fordrar bygglov. Det gäller t.ex. att ta upp fönster på gavlarna. Här kan brandmyndigheten ha synpunkter med hänsyn till risken för spridning av brand.

Omfärgning av fasaderna kräver också bygglov.

Förrådsvindarna får inte inredas eftersom det medför problem med utrymning vid brand. Närmare upplysningar kan lämnas av Haninge kommun, miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

6.2 Post

För att post och morgontidningar ska kunna levereras rationellt och snabbt ställer Posten och andra distributörer vissa krav. Det gäller deras arbetsmiljö.

Postlådor skall vara placerade så att brev och tidningar m.m. enkelt och utan hinder kan delas ut till fots och från fordon. Postlådor bör vara vända ut mot gatan. Locket bör gå uppåt/ utåt och ska sitta en meter över marken.

Hindrande växter ska tas bort. Framför lådan ska det finnas en plan yta där man kan stå och lägga i post utan att sträcka sig. Denna yta ska vid behov snöröjas och sandas.

Stolpar för postlådor placeras minst 50 cm från asfaltkanten, för att inte hindra snöplogning. Alternativt hänger man postlådan via en utliggare på hus/förrådsvägg. Observera att det vanligen ligger el- och telekablar i marken mellan privat tomt och asfalt. Var försiktig om du sätter en stolpe där, och undvik att slå ned stolpar och stolphållare av stål.

Om postlådan är försedd med gatunummer och namn kommer både posten och besökande rätt. Finns det inneboende och/eller firma i fastigheten bör man meddela detta till Posten.

Postadressen till alla hus i området är 137 67 Jordbro.

För ankommande post till föreningen finns en postlåda placerad på förrådet vid Gammelhagens vändplan.

6.3 Grannsamverkan

I styrelsen finns ett huvudkontaktombud för grannsamverkan, se Gräskobbenkuriren och hemsidan. Alla stölder skall anmälas till polis och försäkringsbolag. Skadegörelse, misstänkta personer, underliga besök och telefonsamtal bör anmälas till huvudkontaktombudet.

Ring alltid polisen via SOS Alarm 112 vid situationer som kräver eller kan kräva akuta ingripanden.

Huvudkontaktombudet går regelbundet på möten med närpolisen och övriga huvudkontaktombud i Jordbro för att utbyta erfarenheter. Brådskande meddelanden och varningar rörande brottslighet inom vårt närområde läggs ut på föreningens hemsida.

Styrelsen rekommenderar att varje fastighetsägare ser till att ha ett väl fungerande inbrottslarm och låsbara fönster.

6.4 Husdjur

Det är ägarens skyldighet att hålla djuren på ett sådant sätt att de inte stör omgivningen.

- För hundar gäller, enligt Haninge kommuns ordningsföreskrifter från 2010-07-12, följande:
  ”Hundar ska hållas kopplade inom de områden på offentliga platser som anges på kartan. (Se hemsidan www.graskobben.se)
  Tikar ska hållas kopplade inom hela kommunen, dock inte inom inhägnade områden”(inhägnat område är egen tomt).”När hund inte hålls kopplad ska den ha halsband på sig med ägarens adress, namn och telefonnummer.”

- Katter som är lösa på allmän mark är en källa till stor irritation hos många grannar, eftersom de sprider urin och avföring (ofta på lekplatser) samt dödar småfåglar. Kattägare har tillsyns- och ägaransvar. Lagen om tillsyn av katter förbjuder inte dessa att vistas ute. Vistas katt ute, ska den ha halsband på sig, med ägarens adress, namn och telefonnummer. Istället för att ha halsband, får katten vara ID-märkt på annat sätt exempelvis chip- eller öronmärkning. Kontakt med ägaren ska vara möjlig.

6.5 Ägarbyte

När enskild fastighet byter ägare ska namnet på ny(a) ägare meddelas till föreningens styrelse. Blankett för detta finns på föreningens hemsida www.graskobben.se

Vid avflyttning ska garaget vara i ursprungligt skick. Garaget skall vara tömt på lösa inventarier och material.

Bilaga 1

STADGAR

för Gräskobbens samfällighetsförening

Stadgar för samfällighetsförening, bildad enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter med ändringar som antagits vid ordinarie stämmor
1979-06-12, 1981-06-01, 1991-05-30, 2010-06-08, 2012-06-14 och 2021-06-03.
Lagens bestämmelser om förvaltning skall gälla i den mån inte annat framgår av dessa stadgar.

§ 1 Firma
Föreningens firma är Gräskobbens samfällighetsförening.

§ 2 Samfälligheten
Föreningen förvaltar anläggningssamfälligheten Kalvsvik ga:2 tillkommen genom anläggningsbeslut 1977-02-22 i den omfattning den har för närvarande eller genom ändring kommer att få framdeles.

§ 3 Grunderna för förvaltning
Samfälligheter skall förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess ändamål.

§ 4 Medlem
Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd egendom som har del i samfällighet upptagen under paragraf 2.

§ 5 Styrelse, säte och sammansättning
För föreningen skall finnas en styrelse med säte i Haninge kommun. Styrelsen skall bestå av fem ledamöter samt två suppleanter.

§ 6 Val av styrelse
Styrelsen utses vid ordinarie föreningsstämma.
Stämman utser ordförande. Övriga ledamöter samt suppleanter utse på två år, varav tre ledamöter samt en suppleant väljs varje udda årtal och tre ledamöter samt en suppleant väljs varje jämnt år. Första gången styrelseval äger rum skall genom lottning mellan de valda avgöras vilka tre ledamöter som anses valda för ett år. Ordförande väljs på ett år.
Vid val av styrelse skall om möjligt tillses att vart och ett av samfällighetens delområden blir representerade.

§ 7 Valberedning
Val skall förberedas av en av föreningsstämman utsedd valberedning bestående av tre personer, varav en skall vara sammankallande.

§ 8 Kallelse till styrelsesammanträde, föredragningslista
Kallelse till styrelsesammanträde, vilken skall innehålla uppgift om förekommande ärenden, skall tillställas ledamöterna minst åtta dagar före sammanträdet.

§ 9 Styrelse, beslutsförhet och protokoll.
Styrelsen är beslutsför när kallelse skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som erhållit minst hälften av styrelsens röster.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

Utan att ha angivits i kallelsen får ärende avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och ense om beslutet.

Fråga får, utan hinder av bestämmelserna i första stycket, avgöras utan kallelse, om samtliga ledamöter är ense om beslutet.

Den som deltagit i avgörandet av ärende äger anföra reservation mot beslutet. Sådan reservation skall anmälas före sammanträdets slut.

Över ärenden i vilka styrelsen fattat beslut skall föras protokoll som upptar datum, deltagande ledamöter, kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer.

Protokollet skall justeras av ordföranden eller annan ledamot som vid förfall för ordföranden lett sammanträdet.

§ 10 Styrelse, förvaltning
Styrelsen skall
- förvalta samfälligheten och föreningens tillgångar,
- föra redovisning över föreningens räkenskaper,
- föra förteckning över delägande fastigheter, deras andelstal och ägare,
- årligen till ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi,
- i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavde av föreningens angelägenheter.

§ 11 Revision
För granskning av styrelsens förvaltning skall medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse två revisorer och två suppleanter.
Revisionsberättelse skall överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.

§ 12 Räkenskapsperiod
Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1 januari till 31 december.

§ 13 Föreningsstämma
Ordinarie stämma skall årligen hållas före april månads utgång på tid och plats som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan när den finner det erforderligt utlysa extra stämma.

Om stämman skall godkänna uttaxering skall styrelsen bereda medlemmarna tillfälle att från det kallelseåtgärd vidtagits ta del av debiteringslängd, utvisande det belopp som skall uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning skall ske.

Före ordinarie stämma skall dessutom förvaltningsberättelse och revisionsberättelse för den avslutande räkenskapsperioden, samt utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för granskning under samma tid.

§ 14 Kallelse till stämma
Kallelse till stämma skall utföras av styrelsen och ske genom utdelning i postlåda vid respektive fastighet. Haninge kommun kallas genom postförsändelse till fastighetskontoret (eller motsvarande).

Kallelseåtgärd skall vidtas senast två veckor före sammanträdet.

I kallelsen skall anges vilka ärenden som skall förekomma på stämman och lämnas uppgift om plats däri paragraf 13 angivna handlingar finns tillgängliga.

Styrelsen skall tillse att andra meddelanden kommer till medlemmarnas kännedom genom föreningens hemsida, Gräskobbenkuriren, anslag på garagelängorna eller i medlemmarnas brevlådor.

§ 15 Motioner
Medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet.
Motion som skall behandlas på ordinarie stämma skall vara styrelsen tillhanda senast den 31 januari. Styrelsen skall bereda avgivna motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.

§ 16 Dagordning vid ordinarie stämma
Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:
1. Val av ordförande för stämman
2. Val av två justeringsmän och två rösträknare
3. Styrelsens och revisorernas berättelser
4. Ansvarsfrihet för styrelsen
5. Framställningar från styrelsen eller motioner från medlemmarna
6. Ersättning till styrelsen och revisorerna
7. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
8. Val av styrelse och styrelseordförande
9. Val av revisorer
10. Val av valberedning
11. Övriga frågor
12. Meddelande av plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt

§ 17 Disposition av avkastning
Fördelning av överskott skall ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheten.

§ 18 Underhålls- och förnyelsefond
Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas minst 0,3% av styrelsens uppskattning av samfällighetens anläggningskostnad.

§ 19 Stämmobeslut
Mom. 1
Beslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs.

Mom 2.
I fråga om omröstning m.m. gäller paragraferna 48, 49, 51 och 52, lagen om förvaltning av samfälligheter.

Mom. 3.
När omröstning företas skall till protokollet antecknas de omständigheter angående rösträtt, andelstal, ombud mm. som har betydelse för bedömande av röstresultatet.

Mom. 4.
Val ska ske med slutna sedlar om någon begär det.

§ 20 Protokollsjustering, tillgänglighållande
Stämmoprotokollet skall justeras inom två veckor efter stämman, och därefter hållas tillgängligt för medlemmarna.

Karta över Gräskobbens område **Bilaga 2**

