



Bild 1. Röds radhusområde (källa: Eniro.se)

Röds Radhus Samfällighetsförening (RRSF)

email: rodsradhus@gmail.com

hemsida: www.rodsradhus.net

Inledning

Röds Radhus samfällighetsförening (RRSF) har sitt säte i Torslanda, i stadsdelen Västra Hisingen i Göteborgs kommun. Stadsdelen består av Torslanda och Biskopsgården. Radhusområdet är byggt på mark som tidigare tillhörde Röds gård, därav namnet Röd.

- A** Norra Hisingen
- B** Angered
- C** Östra Göteborg
- D Västra Hisingen**
- E** Lundby
- F** Majorna-Linné
- G** Centrum
- H** Örgryte-Härlanda
- I** Västra Göteborg
- J** Askim-Frölunda-Högsbo

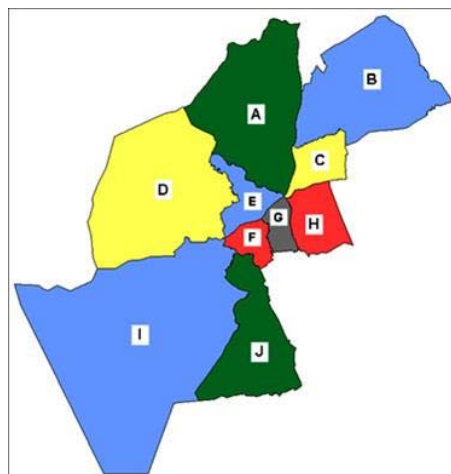


Bild 2. Stadsdelar i Göteborg

Historik

I början av 1960-talet planerades och byggdes ett centrum i Torslanda, med flerbamiljshus samt ett s.k. bytorg med butiker/faciliteter, såsom post, bank, livsmedel, etc.

Röds radhusområde byggdes 1964-65 och var ett av de första i stadsdelen. Området byggdes precis innan heltäckningsmattor blev populära i byggsektorn. Många har kvar parkettgolven från den tiden. Dock nådde inte den tidens byggteknik upp till dagens standard, och därför har de flesta fastighetsägarna i området valt att byta fönster och dörrar samt tilläggsisolerat.

År 1995 ombildades föreningen från ekonomisk förening till samfällighetsförening.

RRSF, en samfällighet!

Föreningens firma är: *Röds-Radhus samfällighetsförening*

Samfälligheten har att förvalta gemensamma anläggningar, markområden, etc. Varje fastighet i området äger var sin, lika stor del av samfälligheten (reglerat i Samfällighetslagen 1973:1150).

Föreningen förvaltar anläggningssamfälligheter för:

- Vägar, grönytor, spill- och dagvattenledningar, panncentral, centralanläggning för radio och TV, ytterbelysning, hantering av hushållssopor m.m. (Gemensamhetsanläggning 1).
- 109 garage och två (2) parkeringsplatser (Gemensamhetsanläggning 2).

Anläggningssamfälligheterna har tillkommit i enlighet med beslut meddelat 1995-10-25 dnr 172/95.

På årsstämman väljs en styrelse som har att ta förvalta samfällighetens faciliteter och tillvarata medlemmarnas intressen i och kring Röds radhusområde.

Medlemsavgifter

Genom att äga en fastighet i RRSF blir man automatiskt medlem under den tid man besitter bostaden och har då skyldighet att betala medlemsavgift. Medlemsavgiftens storlek fastställs på årsstämman. Avgiften skall täcka föreningens kostnader såsom central bergvärme, sophantering (moloker inkl. tömningsavgift), snöröjning, skötsel av gemensamma grönytor, lekplatser, vägar, garage, gemensam V/A, lokaler, gemensamma byggnader, administration etc. Fakturering görs f.n. varannan månad. Fakturan sänds normalt ut den andra veckan i månaden och skall vara betald senast den sista dagen i samma månad.

Ex. Januari/Februari-fakturan sänds ut 2:a veckan i januari och skall vara betald senast 31 januari.

Vid **försenad betalning** sker följande:

- Påminnelse sänds ut med anmodan om omedelbar betalning.
- Om betalning ej sker efter påminnelse nr 1, sänds påminnelse nr 2. och då med påförd förseningsavgift om 100 kr (beloppets storlek är beslutat av årsstämman).
- Om medlemsavgiften försenas vid upprepade tillfällen, faktureras förseningsavgift redan vid påminnelse nr 1.
- Om betalning uteblir, trots två påminnelser, skickas ärendet till Kronofogden för inkasso. Den enskilde måste då också betala Kronofogdens kostnader för indrivning av medlemsavgiften.
- Om betalning försenas gång efter annan skickas ärendet direkt till Kronofogden för indrivning. I sådant fall sänder föreningen skriftligt meddelande till medlemmen att så sker.

Ett enstaka uppskov med betalning kan i särskilda fall beviljas. Medlem skall i så fall ta kontakt med ansvarig i styrelsen innan förfallodagen och begära uppskov samt ange vilken dag man senast kommer att betala.

Om betalning, trots uppskov, ändå uteblir sänds ärendet till Kronofogden enligt ovan.

Panncentralen (PC)

PC består av sex olika utrymmen/lokaler.

1. **Pannrum.** Här finns 5 st värmepumpar, en gaspanna för stödeldning vid sträng kyla samt en ackumulatortank. OBS! Ej allmänt utrymme.
2. **Garage i PC.** Varje fastighet har nyckel till detta utrymme. Här finns stegar för utlåning. OBS! Skriv alltid upp Dig på lånelistan (på väggen) när du lånar. Här kan du också hämta papperspåsar för bioavfall. Vattenslangar för biltvätt norr om PC finns att låna. OBS! Skall alltid hängas tillbaka efter användning.
3. **Spolplatta,** biltvätt.
4. **Arkiv/ elcentral/TV-anläggningsutrymme.** OBS! Ej allmänt utrymme.
5. **Tvättstuga** med tvättmaskiner, torktumlare och mangel. Nyckel skall finnas hos varje hushåll.
6. **Samlingslokal** med kök. Köket är utrustat med kyl/frys, mikrovågsugn, diskmaskin samt glas, porslin och bestick för användning endast i lokalen. Lokalen rymmer ca 30 personer. Bord och stolar finns. (Se vidare nedan under "Samlingslokal").
7. **Outnyttjat utrymme** där tidigare oljetank var placerad. Utrymmet är tänkt att utnyttjas i framtiden till exempelvis kontor/styrelserum, aktivitetsrum, bastu e. dyl.

Bergvärme/Centralvärme

RRSF har en gemensam värmecentral. År 1964-65 när radhusen byggdes användes eldningsolja som värmekälla. Detta var det billigaste alternativet på den tiden. I början av 1990-talet drogs en naturgasledning via Torslanda till Stenungsund. RRSF valde då att konvertera den gamla oljeeldningen till naturgas, vilket var billigare, enklare och mera naturvänligt.

Naturgaspriserna ökade alltmer och följde i stort sett oljepriset. Bergvärme (BV) framstod som ett bättre alternativ. År 2008 investerade RRSF ca 5 MSEK i ett BV-system. Styrelsens kalkyl med en avskrivningstid av tio år, indikerade betydligt minskade värmekostnader.

Idag ser vi att kalkylen mer än väl håller vad den en gång lovade. Allt eftersom lånet betalas av sjunker räntekostnaderna och minskar den totala kostnaden för uppvärmning. Besparingen RRSF gör genom bergvärme har istället kunnat användas till nödvändigt underhåll och ombyggnad av bl.a. regler- och styrventiler för värmeledningar i varje fastighet vilket avsevärt förbättrat värmeutbytet.

Avfallshantering (Moloker)... se vidare under "Avfallshantering" sid. 6.

Från och med 4:e kvartalet 2009 sker RRSF:s avfallshantering via gemensamma avfallsstationer, s.k. moloker, detta enligt ett beslut av årsstämman. Kostnaden för avfallshantering via dessa stationer ingår i medlemsavgiften. Innan dess hade vi individuell avfallshantering. Den som önskar egen hantering av avfall kan givetvis göra upp detta med Kretsloppskontoret men det blir i så fall på den enskildes egen bekostnad.

Städdagar

RRSF har två städdagar per år, en på våren (slutet april) och en på hösten (månadsskiftet okt/nov). På städdagen samlas alla för att städa av alla gemensamma ytor, avlägsna ogräs från lekplatser, se över och underhålla gungor, klätterställningar, ansa buskar och träd etc.

Specifika uppgifter som skall göras bestäms och fördelas innan, på längrepresentantmöte (LR-möte).

För att ytterligare öka den allmänna trevnaden på städdagen (lördag) serveras normalt varm korv, kaffe med bulle (saft till barnen) etc.

Alla medlemmar skall delta på städdagarna. Skulle man vara upptagen på städdagen färdigställer man sina uppgifter en annan dag. Det viktiga är att var och en tar sitt ansvar, så att vi delar på "bördan".

Grönområde

Gräsytor och lekplatser är till för medlemmar och familjer att utnyttja för rekreation och lek. Dessa utgör gemensam egendom och det är allas skyldighet att hålla området rent och snyggt. För närvarande sköts gräsklippning och ansning av gräskanter av entreprenör. Det är vårt gemensamma ansvar att, efter lek etc., hålla alla ytor fria från bollar, leksaker o.dyl., då de annars kan förstöras och/eller förstöra gräsklippare och andra maskiner. Varje medlem äger rätt att erinra andra om att förhindra nedskräpning, rastning av husdjur etc. Vi kan aldrig acceptera att husdjur gör sina behov på gräsytor, i sandlådor etc. där våra barn sedan leker och ofrivilligt utsätts för smittorisk som t.ex. tarmsjukdomar, mask etc.

Vägar och stigar

Dessa är till för att vi skall nå den egna fastigheten. Man får endast i undantagsfall framföra fordon på stigarna. Det kan gälla i och urlastning av mycket gods eller tunga föremål, transport av rörelsehindrade o.d. Det är allas uppgift att tänka på och påpeka för andra att... när som helst kan det komma ett barn (eller vuxen) som inte har en tanke på att det kan komma ett fordon... och de har sin fulla rätt till detta, för där skall normalt inga fordon framföras. Både barn och vuxna har företräde före alla fordon på stigarna. (För ytterligare info. v.g. se RRSF:s ordningsregler som bifogas)

Garage för bil (i länga)

Det finns 109 garage i området. Två fastigheter saknar garage och har istället reserverad P-plats. Garagen ägs av RRSF som ansvarar för drift och underhåll. Notera dock att garageporten ägs av den enskilde fastighetsägaren som ansvarar för skötsel, underhåll, ev. byte av port etc. Mot en avgift kan man få koppla in motorvärmare försedd med timer (för mer info. v.g. se "Ordningsregler").

Parkeringsplatser

Det finns 119 parkeringsplatser i området. Två av dessa är reserverade för de fastighetsägare som saknar garage. Det finns alltså minst en p-plats och ett garage alt. p-plats (istf garage) för varje hushåll dvs. plats för två fordon per hushåll. Då det kan finnas flera i området som inte har bil ger det ytterligare utrymme för boende och besökare att parkera.

Vinterhållning

Halkbekämpning och snöröjning sköts normalt av en anlitad entreprenör. Snöröjning görs så fort entreprenören kallas in av ansvarig hos RRSF. Vid mycket stora snömängder kan det dröja ett tag innan entreprenören har möjlighet att inställa sig hos just oss.

OBS! Att RRSF står för allmän snöröjning inom området fritar INTE fastighetsägaren från ansvar. Vid halka – var noga med att halkbekämpa utanför egen tomt. Vid personskada kan Du bli ersättningsskyldig om Du försummat halkbekämpningen. Varje husägare har skyldighet att följa Göteborgs Stads regler för vinterväghållning (för mer info v.g. se www.goteborg.se).



Lokala föreskrifter om renhållning i Göteborgs kommun (bifogad)

Här följer ett utdrag ur dessa bestämmelser:

- **Vad innebär fastighetsägarens ansvar?** Ditt ansvar som fastighetsägare är fastställt av kommunfullmäktige i [Lokala föreskrifter om renhållning i Göteborgs kommun](#)
- **När det är halt eller snöar!** *Då måste du skotta, sanda eller grusa för att undvika olyckor.* På gångbanor, trottoarer och trappor utanför din egen tomt får saltmängden i sand och grus vara max två procent. Om trafikkontoret plogar upp snö så att det täcker hela den trottoar eller gatubredd som du ska sköta, så försvinner din skyldighet så länge snön ligger kvar. Men tänk på att skotta upp hål i vallen så att du kan få din tidning och post och att dina sopor kan hämtas. Läs mer om [Skotta snö](#).
- **Häckar och träd.** *Häckar och träd som växer intill gång- och körbanor riskerar att skymma sikten för dem som går, cyklar eller kör bil.* Barn är extra utsatta eftersom de är små till växten och inte syns bakom till exempel en hög häck. Förvuxna träd och häckar kan också göra det svårt att nå din brevlåda eller soptunna, så därför är det viktigt att se till att buskar och träd blir klippta och beskurna. Läs mer om [Klipp häckar och träd](#).
- **Städning och ogräs.** *Barmarksansvaret sträcker sig över hela året - även under vintern när det inte ligger någon snö.* Tänk särskilt på att kratta bort höstlöven, att ta upp sand eller stenflis på våren och att hålla rent från skräp och ogräs.
- **Det finns några enkla regler**
Det finns några enkla regler att följa för att Göteborg ska vara en trevlig, framkomlig och trafiksäker stad. Det är inte så jobbiga saker och går smidigare om vi hjälps åt.
Här hittar du en snabbhjälp till vad som behöver göras:
 - o [Fastighetsägarens ansvar på våren](#)
 - o [Fastighetsägarens ansvar på sommaren](#)
 - o [Fastighetsägarens ansvar på hösten](#)
 - o [Fastighetsägarens ansvar på vintern](#)

[Tillsammans tar vi hand om Göteborg. Information om ditt ansvar som fastighetsägare](#) (pdf 4,04 Mb)

Tvättstuga

RRSF har egen tvättstuga belägen under samlingslokalen på östra sidan av PC.

Utrustningen består av: 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare och 2 kallmanglar

Nyckel till tvättstugan tillhör fastigheten. Reservnyckel kan beställas – till självkostnadspris - hos nyckelansvarig (v.g. se lista för områdesansvar).

Tvättstugan bokas via Internet enligt bifogade instruktioner (bilaga "Tvättstuga"...). För allas trevnad skall tvättstugan alltid lämnas i samma skick... eller bättre... än när Du kom.



Samlingslokal

I PC-byggnaden finns en samlingslokal för bl.a. styrelsemöten, längrepresentantmöten etc. Lokalen kan också hyras av RRSF:s medlemmar för egna sammankomster, födelsedagar, barnkalas etc. Det finns en väggmonterad 55" TV med tillgång till föreningens TV-utbud. Kablar för uppkoppling av dator finns. I lokalen finns också ett litet kök med tillgång till spis med ugn, mikro, kyl/frys samt diskmaskin. Lokalen rymmer ca 30-35 personer.

Bord och stolar finns tillgängliga. Det finns även extra bord och stolar som kan hyras. I köket finns även glas, porslin och bestick som dock inte får lämna lokalen.

Vid ev. hyra v.g. meddela om Du avser att använda TV:n. Du får då låna nyckeln till TV-skåpet.

Vid hyra av lokalen skall gällande ordningsregler följas (v.g. se bilaga "Ordningsregler för lokalen").



Garage i PC

I garaget förvaras bl.a.:

- Påsar för bio-avfall.
- Spolslangar för biltvätt.
- Trädgårdsverktyg för vår/höst-städning.
- Stegar med förlängning för höjdarbeten (till utlåning, v.g. notera på listan när Du lånar).

Nyckel är densamma som till tvättstugan.

Panncentral,

I Panncentralen (PC) står fem bergvärmepumpar samt en naturgaspanna som alstrar centralvärme till RRSF:s boende samt byggnader i området. Endast behörig personal har tillgång till detta utrymme.

El-central

Här finns elcentraler för bergvärme, tvättmaskiner och allmänbelysning. Säkringsskåp för all el finns också här.

TV-central

I denna lokal finns all utrustning för RRSF:s TV-utbud inkl. Intern-TV. Enligt samfällighetens stadgar tillhandahåller RRSF minst det basutbud av TV-kanaler som stadgarna föreskriver och som har beslutats av en årsstämma.

TV-utbudet förändras snabbt med teknikutvecklingen. RRSF håller sig ajour med marknaden och kompletterar i den mån budgeten tillåter. Större förändringar såsom teknikbyte och liknande större och kostnadskrävande förändringar måste utredas och föreläggas en årsstämma för beslut.

Endast behörig personal har tillgång till TV-centralen.

Intern-TV är en kanal som endast boende i RRSF:s område har tillgång till. Här visas diverse aktuell information som kan vara till nytta och gagn för medlemmarna. Här visas bl.a. information om händelser i och ikring området, råd och rön som kan vara av vikt för oss boende, energiförbrukning för bergvärme (vår största kostnad) samt övrig information, av vikt att sprida.

Boule-bana

Väster om PC finns en grusad boule-bana för den som är intresserad (del av den skymtar till höger på bilden ovan). I området finns ett antal medlemmar som, mer eller mindre regelbundet, spelar boule. Tag gärna kontakt med någon av dem om Du skulle vara intresserad av att delta.

Spolplatta

Spolplatta (2 platser) för biltvätt finns direkt norr om PC. Spolslang finns i garaget (se ovan under rubriken "Garage").



Avfallshantering

RRSF har tre (3) egna avfallsstationer i området... i norr, vid Röds Tellusväg, i söder, vid Röds Uranusstig samt en direkt öster om dubbelgaragen (vid gångslussen mot Kongahällavägen).

Det finns två (2) moloker på varje station, en för biologiskt avfall (från köket, matrester o.d.) och en för övrigt hushållsavfall såsom hushållspapper, små förpackningar, mjölkpaket, etc.

Fr.o.m. 2012-01-01 debiterar Göteborgs kommun all avfallshantering i förhållande till vikt och antal tömningar. Vi kan alla göra en hel del för att minska vikten på vårt avfall.

Här följer exempel på vad vi, som enskilda personer, kan göra för att minska vikten och ev. antal tömningar:

- Utnyttja kommunens allmänna sopstationer så mycket det går (närmaste ligger på Noleredsvägen).
- Vik/platta till mjölkpaket etc. (tar då mindre plats och minskar totalvolymen).
- Kasta allt tidningspapper i "Blå containern" vid Tellusvägen (gratis-container).
- Minska mängden papper och förpackningar genom att aldrig bära hem eller ta emot dem.
- Fler bra idéer kommer Ni säkert på själva.

OBS! Minskar vi mängden avfall sparar vi pengar till oss själva.

Vatten och Avlopp (V/A)

RRSF har kommunalt vatten och avlopp. Varje fastighet får faktura direkt från Göteborgs Stad. Stamledningarna för V/A är RRSF:s ansvar fram till avstängningen (för vatten) och vid anslutning till stamledningen (för avlopp). Se vidare i bif. beskrivning av anslutningspunkter (gränssnitt).

Årsstämman

Årsstämma hålls en gång per år och då före mars månads utgång. Extra årsstämma kan kallas när så behövs. Årsredovisning inkl. budget, finansierings- och utdebiteringsförslag för kommande året skall göras tillgänglig för medlemmarna senast fjorton (14) dagar före årsstämman. Motioner för behandling på årsstämman skall vara styrelsen tillhanda senast den 31 januari.

V.g. se vidare i bifogade stadgar.

Styrelsen

Styrelsens organisation, uppgifter/ansvar etc. framgår av stadgar/standardregler för samfälligheter (bifogade).

Hemsida

På RRSF:s hemsida kan man hämta hem en del information, lämna information samt ta upp ämnen till diskussion. För att få Användarnamn och Lösenord vänder Du Dig till ansvarig kontaktperson i bifogade kontaktlista. Du hittar hemsidan på adress: www.rodsradhus.net.

Fastighet byter ägare

När en fastighet i området byter ägare är det en del saker man skall tänka på. Här följer en lista som kan gälla som minneslista:

- Meddela alltid RRSF uppgifter om den nya ägaren (använd bif. blankett eller sänd email).
- Överlämna alla nycklar till fastigheten – även nycklar till RRSF:s tvättstuga och garageutrymme (för avfallspåsar etc.) samt till Moloker.
- Överlämna tvättkortet - Miele - som går till alla tvättmaskiner.
- Överlämna RRSF:s informationsfolder.

RRSF:s försäkring

Samfällighetens egendom är försäkrad hos Länsförsäkringar. Ev. skada skall anmälas till styrelsen för vidare befordran till försäkringsbolaget. Ev. skada (på egen egendom el. enskild person) som uppstår inom RRSF:s gemensamma stigar/ytor anmäls i första hand till den enskildes eget försäkringsbolag, som sedan har att behandla ärendet vidare.

Övrigt

Om det är något i övrigt som Du som medlem undrar över eller om Du har förslag till förbättringar, aktiviteter, information som Du tror är till gagn för föreningen och dess medlemmar så ta gärna kontakt med någon av våra kontaktpersoner.

Kontaktuppgifter finner Du bifogade "Allmän information".

-oOo-