



Information till boende i Ribe Samfällighetsförening

Uppdaterad våren 2016

Innehållsförteckning

1. Kvarteret Ribe

Vad är en Samfällighetsförening?

Ribe Samfällighetsförening

2. Styrelsen

Årsstämma

Medlemsinformation

Föreningens gemensamma anläggningar

3. Skötsel av samfällighetens anläggningar

4. Samfällighetsavgift

Inbetalning av samfällighetsavgift och preliminär förbrukningsavgift

Ägarbyte

5. Områdesindelning

Medlemsinflytande

6. Biltrafik, garage och parkering

7. Tvättstugor/träfflokaler

8. Kabel-TV

9. Sophämtning, återvinning

10. Grannsamverkan

11. Verktyg m.m.

Information till boende i Ribe Samfällighet

www.ribegatan.se

Bilaga 1 – Områdeskarta

Bilaga 2 – Beskrivning av värme- och vattensystem

Bilaga 3 – Mätarskåpets funktion

Bilaga 4 – Skiss över mätarskåpet

Bilaga 5 – Områdesansvarig

Välkommen till kvarteret Ribe!

Vår boendemiljö påminner om en småstadsidyll. Lugnt, barnvänligt och nära till naturen. Det finns fina promenadvägar på Järvafältet där du kan se hästar och ibland högländsboskap. Vid Eggeby Gård kan du få se frigående höns, ta en fika på Café Grönlingen m.m. På vår hemsida hittar du en länk till Eggeby Gård, där du kan se vad som är på gång. Vi har promenadavstånd till T-bana, Kista Galleria med massor av butiker, restauranger, biografer, bibliotek m.m. På Kista Torg finns kyrka och torghandel.

Styrelsen och samfällighetsföreningen hälsar dig varmt välkommen till kvarteret Ribe!

1. Kvarteret Ribe

Kvarteret Ribe byggdes som självbyggeri genom SMÅA, Stockholms Stads Småhusavdelning, med start i december 1978, och samtliga 162 hus var färdiga under 1980. Tre hus ägs av Svenska Bostäder: SverigeFinska Lilja-skolan samt Ribegatan 128 och 130. Mer om SMÅA kan du läsa på deras hemsida, www.smaa.se.

Som husägare är du medlem och andelsägare i Ribe Samfällighetsförening. Nedan följer information som kan vara till nytta för dig.

Vad är en samfällighetsförening?

En samfällighetsförening bildas för förvaltning av anläggningar och mark för gemensamt nyttjande såsom gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter.

Vilket ansvar har fastighetsägare i en samfällighetsförening?

För att upprätthålla Ribegatans struktur i byggnation är det av betydelse att alla fastighetsägare följer de bestämmelser från när området byggdes med husens yttre utförande som fasadens panel, fönster och takpannor. Generellt är inga byggnationer tillåtna på den egna tomten.

Ribe Samfällighetsförening

Vår samfällighet bildades den 19 oktober 1981 och föreningens verksamhetsområde är fastställt i Fastighetsbildningsmyndighetens anläggningsbeslut och regleras av föreningens stadgar. Stadgarna är upprättade enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Där framgår bland annat vad föreningen förvaltar, styrelsens sammansättning och när årsstämma ska äga rum. Stadgarna finns på vår hemsida.

Föreningens räkenskapsår är 1 september - 31 augusti.

2. Styrelsen

Styrelsen utses av medlemmarna vid årsstämman. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Styrelsen skall bestå av minst 5 ledamöter och minst 5 suppleanter och är föreningens verkställande organ.

Ordinarie ledamöter samt suppleanter väljs för två år i taget vardera. Styrelsen kan även adjungera ytterligare personer att vara med i styrelsearbetet.

Årsstämma

Kallelse skickas ut senast 14 dagar före stämman. Varje fastighet har en röst vid årsstämman. Det är vid stämman som du som medlem har rätt att delta och fatta beslut om föreningens angelägenheter.

Information till boende i Ribe Samfällighet

www.ribegatan.se

Stora kostnadskrävande projekt måste beslutas av årsstämman. För att vara säker på att dina önskemål kommer att behandlas ska du skriva en motion till årsstämman.

Motionen ska vara styrelsen tillhanda senast den sista september för att kunna tas upp. Lägg din motion i samfällighetens brevlåda, Ribegatan 77 (vid tvättstugan) eller skicka e-post till styrelsen@ribegatan.se

Medlemsinformation

På anslagstavlor i garage och tvättstugor/träfflokaler kan du se vilka som sitter i styrelsen, vem som är områdesansvarig och övriga ansvarsområden i vår samfällighet.

I hallen till tvättstugan anslås även styrelseprotokoll och stämmoprotokoll.

Denna information finns också på vår hemsida.

Ribe-info är ett informationsblad som innehåller information från styrelsen och som utkommer ett antal gånger per år. Ribe-info kan du också läsa på föreningens hemsida.

Kom gärna med information eller tips av allmänt intresse till styrelsen för publicering i Ribe-info. Lämna ditt bidrag i Ribes brevlåda, Ribegatan 77 eller skicka e-post till styrelsen@ribegatan.se.

Föreningens gemensamma anläggningar

I vår samfällighet ingår:

- Vägar inklusive skyltar och lyktstolpar
- Förråd
- Garage
- Lekplatser med tillhörande redskap och anordningar
- Trädgårdsanläggningar omfattande bl.a. träd, buskar, gräsplanteringar och trappor
- Abonnentcentral för fjärrvärme och vatten
- Tvätt- och träffstugor med tillhörande anordningar
- Distributionsledningar för kallvatten och varmvatten inklusive ventiler till förbindelsepunkt och vattenmätare i respektive hus
- Distributionsledningar för spillvatten och dagvatten inklusive brunnar till renslucka för avgrening i krypgrund för varje hus
- Distributionsledningar för värme till och med mätare i varje hus
- Distributionsledningar för el inklusive huvudcentraler och undercentraler för ytterbelysning
- Centralantennledningar med förstärkningscentral till antenndosa i respektive husgrund
- Sopbehållare Ribegatan 105, 107 och 109

3. Skötsel av samfällighetens anläggningar

Styrelsen ansvarar för drift och underhåll av samfällighetens anläggningar tillsammans med alla boende. Varje år anordnas två städdagar, en på våren och en på hösten då alla fastighetsägare är ansvariga för att delta i städningen av våra grönytor, gångvägar, garageplatser samt kontroll av krypgrunder m.m.

I samband med städdagarna läggs trädgårdsavfall från de gemensamma ytorna på tre ställen – på gräsmattan vid infarten till Ribegatan, mittemot infarten till garage 107 samt i närheten av garage 109.

Information till boende i Ribe Samfällighet

www.ribegatan.se

Vägar

Samfälligheten omfattar cirka 1,3 km gång- och cykelvägar med 60 lyktstolpar.

För snöröjning och sandning av våra kvartersvägar anlitar styrelsen en entreprenör. Skottning och sandning av trapporna vid Ribegatan 9-11 och Ribegatan 43-45 sköts dock av boende enligt upprättat schema som delas ut av områdesansvarig. För övrig renhållning svarar medlemmarna. Själva huvudgatan Ribegatan (som delar av område 1 och 2 från område 3 (se bilaga 1) ingår ej i samfälligheten. För drift och underhåll av den svarar kommunen.

Ledningar

- Värme- och vattenledningar från undercentralen till husen inklusive mätarna.
- Avloppsledningar från varje hus till gränsen för vårt kvarter. Ledningarna är i huvudsak lagda i kryputrymme under husen och i mark på de korta sträckorna mellan husen.
- Elledningarna ägs av Fortum med undantag för de elledningar som betjänar gångvägarnas belysning.

Undercentral för värme och vatten

Centralen ligger i garaget Ribegatan 109. Här finns värmeväxlare, pumpar, reglerutrustning, mätare m.m. för vårt gemensamma behov. Centralen ägs och drivs av samfälligheten. För årlig översyn anlitas entreprenör. Regelbunden tillsyn sköts av samfälligheten.

Planteringar och grönytor

Styrelsen ser gärna att boende vårdar närliggande planteringar fortlöpande. I föreningen finns en Grönskötselgrupp där boende har ”adopterat” en rabatt i anslutning till sitt hus. Om ni har intresse av grönskötsel och vill adoptera en rabatt går det bra att anmäla till styrelsen. Grönskötselgruppen sammankallar årligen för sambeställning av jordförbättring.

Lekplatser

Vi har sex anlagda lekplatser (tre större och tre med enbart sandlåda) inom området där framförallt våra barnfamiljer svarar för underhållet.

Förråd

Varje fastighet disponerar ett kallförråd som ägs av samfälligheten, men som skall underhållas av respektive fastighetsägare. Kontakta din områdesansvarige när det gäller inköp av virke, färg m.m. för renovering av kallförrådet. (Materialet bekostas av samfälligheten.)

4. Samfällighetsavgift

Fördelningen av samfällighetens kostnader regleras av ett anläggningsbeslut i en lantmäteriförrättning.

Samfällighetsavgiften består av två delar:

1. Den egentliga samfällighetsavgiften, som ska täcka kostnaderna för drift och underhåll av våra gemensamma anläggningar, abonnemangsavgifter för värme och vatten samt lagstadgad avsättning för framtida underhåll. Denna del är lika för alla fastigheter.
2. Preliminära avgifter för vatten och värmeförbrukning.

Information till boende i Ribe Samfällighet

www.ribegatan.se

Samfälligheten köper värme och vatten gemensamt i undercentralen. Kostnaden för förbrukningen fördelas sedan vidare enligt de mätare som finns i varje hus.

Den preliminära debiteringen har lagts så att flertalet får igen pengar vid avräkningen. Mätaravläsning sker vid månadsskiftet augusti – september. Avräkningen sker vanligen under november då alla får en slutrapport. Eventuell fyllnadsinbetalning alternativt återbetalning regleras vid samfällighetsavgifter det första kvartalet under nästkommande år.

Man kan genom att spara på värme och vatten i hög grad påverka sina boendekostnader. Variationerna i förbrukning är stora. Det kan skilja flera tusen kronor per år mellan små och stora förbrukare.

I bilaga 2 finns en beskrivning av värme- och vattensystemen samt förbrukning. Bilaga 3 beskriver mätarskåpets funktion. En skiss över mätarskåpet enligt bilaga 4.

Inbetalning av samfällighetsavgift och preliminär förbrukningsavgift

Avgiften betalas månadsvis i förskott. Förfallodagar är sista bankdag i varje månad. Förtryckta inbetalningskort skickas ut till varje hushåll från Fastighetsägarna Stockholm AB.

Avgifter som inte betalats i tid debiteras en dröjsmålsränta och efter en påminnelse till inkasso.

Ägarbyte

När du säljer ditt hus, måste du meddela styrelsen följande uppgifter:

- namnuppgifter med personnummer på den/de nya ägaren/ägarna
- tillträdesdag
- köpehandling

Detta är viktigt för att namnändringen ska bli införd i debiteringsregistret och medlemsförteckningen. Vid ägarförändring skall anmälan lämnas till styrelsen med blanketten ”Anmälan Ägarbyte/Ägarförändring” och köpehandlingen. Styrelsen skall erhålla kopia adresserat till Ribe Samfällighetsförening, Ribegatan 77, 164 45 Kista.

Samfällighetsavgifterna följer med fastigheten. Detta innebär att man som ny husägare, ansvarar för tidigare ägares eventuella obetalda avgifter.

5. Områdesindelning

Vårt kvarter är indelat i tre områden:

område 1	Ribegatan 6-118
område 2	Ribegatan 120-238
område 3	Ribegatan 3-99

Varje område har en eller flera områdesansvariga som t.ex. sköter arbetsfördelningen på städdagarna inom respektive område.

Det finns en tvätt- och träffstuga inom varje område.

Upptäcker du något fel på anläggningarna ska du anmäla detta till områdesansvarig. En arbetsbeskrivning, som ger exempel på vad områdesansvariga kan hjälpa till med, kan du se i bilaga 5.

Namn på områdesansvariga finns anslagna på föreningens anslagstavlor i garage och tvättstugor/träfflokaler samt på föreningens hemsida.

Medlemsinflytande

Har du synpunkter och idéer på din närmiljö – ta gärna upp det med dina grannar, områdesansvarig eller med styrelsen.

6. Biltrafik, garage och utomhusparkering

Gångvägarna i området är inte anpassade för biltrafik. För allas säkerhet och trevnad bör biltrafik inom kvarteret undvikas i möjligaste mån. **Inom området råder parkeringsförbud.** Du får bara stanna en kort stund för i- och urlastning. Tänk också på att det finns lekande barn i området – **kör därför mycket långsamt!**

Samfälligheten äger två garage där varje fastighet disponerar en bilplats var.

Platserna är försedda med eluttag för motorvärmare, max 1100 watt/p-plats.

För nyttjande av uttaget för motorvärmare skall avtal upprättas till föreningen på en kostnad på 300 kr/år. Uppdatering för avtalen delas ut i oktober, november årligen då du kan säga upp avtalet eller teckna för nyttjande av motorvärmare. I dessa eluttag får man inte ladda elbilar.

För den som har mer än en bil finns vissa möjligheter att hyra ytterligare en garageplats.

Kontakta styrelsen via e-post eller lägg en ansökan i styrelsens brevlåda vid Ribegatan 77.

Garageplatsen får endast disponeras som bilplats och inte som upplag – detta på grund av brandfaran och allmän trevnad. Sommar- respektive vinterdäck får dock förvaras i anslutning till garageplatsen.

Felanmälan som avser garagen görs till garageansvarig (namn- och telefonuppgifter finns anslagna i respektive tvättstuga och på vår hemsida) eller mejla till styrelsen@ribegatan.se

Garageportarna styrs med en fjärrkontroll eller manuell öppning med garagenyckeln i den blåa dosan som sitter på väggen bredvid garageporten. Vid in- eller utfart så kommer porten stängas 6 minuter efter att man passerat den.

Alla fastigheter har en fjärrkontroll till sin ordinarie garageplats och det är möjligt att kvittera ut en extra fjärrkontroll från styrelsen, och då debiteras.

Föreningen har tecknat ett avtal med parkeringsbolaget EuroPark och följande gäller för parkering.

- Inom bostadsområdet får du stå högst 20 minuter. Du får vid behov köra fram bilen till din bostad för i- och urlastning. Ser parkeringsbolaget att det är aktivitet runt bilen får du naturligtvis ingen böteslapp.
- Ta som regel att alltid ställa in bilen i garaget.

Besöksparkering

Det finns totalt 8 st avgiftsbelagda gäst/besöksparkeringsplatser:

- 8 st är markerade utanför garage 101-103

Leverantör av SMS parkering - SMS park

- Avgiften för besöksparkeringen 00-24 är 8 kr/timme eller maxtaxa 40 kr/dygn.
- Minimidebitering är en timme.
- Zonnamn är 3585 - RIBE SFF BESÖKSPARKERING, STOCKHOLM

Parkering med SMS park görs via APP eller SMS. Parkeringen registreras via folkbokföringsregistret i samband med att man anger sitt personnummer.

Information till boende i Ribe Samfällighet

www.ribegatan.se

All övrig parkering inom området är inte tillåtet. För i- och urlastning eller kortare och nödvändiga ärenden får man dock köra fram till sin bostad och stå i max 20 min. I undantagsfall vid t.ex. flytt eller annat som kräver längre tid vidtar inte EuroPark några åtgärder så länge aktivitet pågår. Sunt förnuft får råda.

Parkeringsboten för otillåten parkering är densamma som gäller i Stockholms kommun.

På Ribegatan (huvudgatan) gäller parkeringsförbud utom i de parkeringsfickor som finns där med tillstånd att parkera högst 30 minuter. Information om tider, parkeringsförbud m.m. finns att läsa på skylten i anslutning till fickan. Kommunen ansvarar där och ser till att bestämmelserna följs.

Tänk också på hastighetsbegränsningen – på Ribegatan (huvudgatan) samt Jyllandsgatan gäller max 30 km/tim!

7. Tvättstugor/träfflokaler

Vi har tre lokaler med gemensamma tvättstugor och träfflokaler. De ligger på Ribegatan 50, 77 och 216. Alla hushåll har nyckel till entrén och dessa lokaler bokas med gemensam brickläsare i entréhallen. Bricka kvitteras ut från styrelsen. Vid förlust av bricka kan en ny beställas från styrelsen till en kostnad på 200 kr.

I tvättstugorna finns två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel. Ett tvättpass omfattar 2.5 timmar och det finns sex pass per dag, 7-9.30, 9.30-12, 12-14.30, 14.30-17, 17-19.30 samt 19.30-22.

För varje tvättpass debiteras en självkostnad. Debiteringen sker kvartalsvis via Fastighetsägarna Stockholm AB. Efter avslutat tvättpass skall tvättstugan städas ordentligt.

Träff/hobbylokalerna är möblerade med bord och stolar och är försedda med ett litet pentry. Dessa lokaler får nyttjas för fester och sammankomster för föreningens medlemmar. Bokning sker med bricka. Det går också bra att låna stolar och bord till sin egen fastighet – kontakta områdesansvarig.

Observera att rökning **inte** är tillåten inom tvätt- och träfflokalerna!

Den som bokar är ansvarig för lokalen, vilket bl.a. innebär att de omkringboende inte störs av t.ex. hög musik och att lokalen städas ordentligt innan den lämnas. Barn får inte själva låna hobbylokalerna.

8. Kabel-TV och Bredband

Medlemmarna har tillgång till kabel-TV från ComHem.

Ansvarig för kabel-TV inom vårt område framgår av lista på våra anslagstavlor och på vår hemsida.

I samfällighetsavgiften ingår ComHems analoga TV basutbud och bredband på lägsta hastighet. Varje fastighetsägare kan själv bekosta ett utökat abonnemang som digital TV och dess kanalutbud, ökad hastighet på bredbandet och telefoni.

9. Sophämtning, återvinning

I vårt område finns fyra nergrävda sopbehållare för våra hushållssopor. Systemet heter Molok och fyra behållare är utplacerade längs med Ribegatan: två vid infarten till garage 105, en vid garage 107 och en vid garage 109. Volymen per hushåll blir lika stor som med det gamla systemet med säckar vid varje hus. Sopbehållarna är försedda med lås till vilken din garagenyckel passar.

Information till boende i Ribe Samfällighet

www.ribegatan.se

Kom ihåg! Dessa sopbehållare är **endast** avsedda för hushållssopor, d.v.s. inga tidningar, pappers-, plåt-, glas- eller plastförpackningar. Dessa lämnas vid återvinningsstationen på Jyllandsgatan.

Tömningen av sopbehållarna sker genom att den stora innersäcken i varje behållare lyfts ur med sopbilens lyftkran och lastas direkt i sopbilen.

Kostnaden för hämtningen av dina hushållssopor ingår i medlemsavgiften.

Återvinning

Närmaste återvinningsstation finns på Jyllandsgatan.

Där hittar du kärl för:

- små batterier
- hårdplast
- tidningar
- pappersförpackningar
- metallförpackningar
- ofärgat glas
- färgat glas

Varje enskild fastighetsägare ansvarar själv för bortforsling av egna grovsopor till någon av kommunens återvinningsanläggningar. Aktuella adresser finns i Gula Sidorna. På vår hemsida finns en länk till lämpliga återvinningsanläggningar.

10. Grannsamverkan

Samfälligheten driver Grannsamverkan. Information om händelser i området meddelas på infotavlorna i området. Dessa är uppsatta vid garagen och tvättstugorna/hobbylokal.

Grannsamverkan har en Facebookgrupp och alla Ribebor är välkomna. Information till gruppen är händelser i området, indelning kontaktombud i området, polisinfo om händelser i Kista närområde och polisens månadsbrev. Gruppen kan också rapportera till gruppen om de ser eller ha sett något misstänkt. För att kunna läsa kommentarer behöver man ansöka för att komma med i gruppen

För att gå med klicka på länken på Ribe hemsida under Området → Grannsamverkan

Grannsamverkan i kv Ribe Kista

11. Verktyg m.m.

Föreningen äger en del redskap som medlemmarna får låna. I förrådet beläget i garage Ribegatan 105 finns skottkärror, högtryckstvätt, m.m. och i varje garage finns också en stege. Endast för våra gemensamma ytor.

Vid lån kontakta styrelsen med att skicka mejl till styrelsen@ribegatan.se vad ni har tänkt låna och när. Vid lån av redskap som lånas ut frekvent till föreningen som till exempel högtryckstvätten så är lånetiden det en dag eller nästföljande dag.

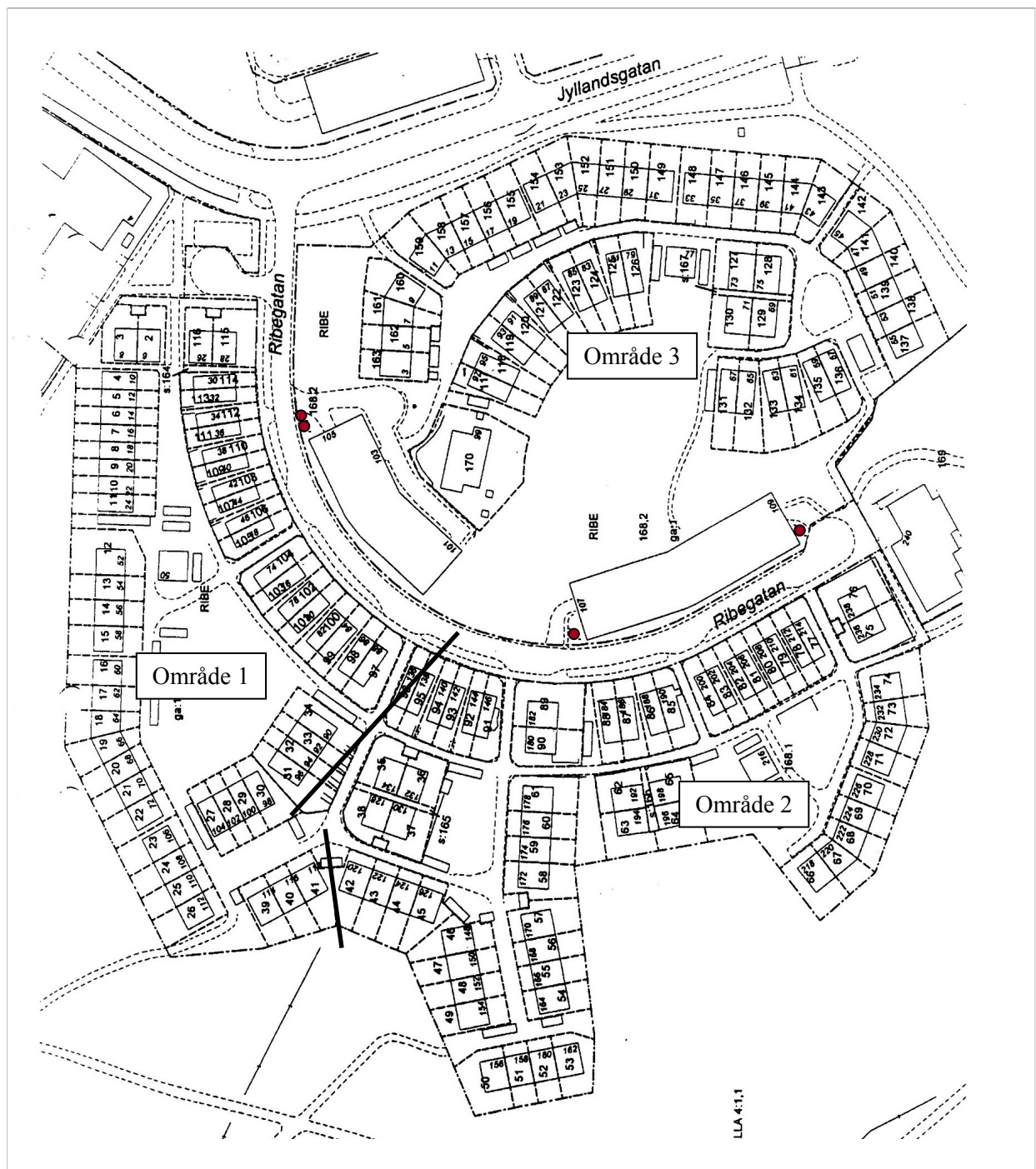
Slutligen hoppas vi att du trivs i vårt kvarter.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen i Ribe Samfällighetsförening

Bilaga 1

Områdeskarta med placering av gemensamma sopbehållare (markerat med o)



Bilaga 2

Ribe Samfällighetsförening

Värme- och vattenförbrukning

Värme- och vattenleverans

Ribe samfällighetens system för värme och vatten består av en fjärrvärmecentral och ett ledningssystem med mätare för vatten och värme i våra fastigheter: 162 småhus samt tre tvättstugor/träfflokaler.

Fjärrvärmecentralen ägs av samfälligheten och ligger längst in i garaget Ribegatan 109. Samfälligheten köper kallvatten från Stockholm Vatten samt värme från Fortum i form av hetvatten.

Leveransen sker i fjärrvärmecentralen där värmen växlas över från hetvatten i den primära ledningen från Fortum till samfällighetens slutna värmeledningssystem. Vattentemperaturen som går ut i systemet från värmecentralen regleras automatiskt beroende på utetemperatur (se tabell senare). Inom samfälligheten finns tre slingor, en till varje område 1, 2 och 3 med ledningar för värme, varmvatten och kallvatten.

Kallvatten från Stockholm Vattens primärledning delas upp mellan våra kallvattenledningar och inflödet till värmeväxlaren för uppvärmning till varmvatten. Varmvatten som sedan går ut i våra ledningar har en temperatur på 55 grader.

Varje hus har mätare för värme, varmvatten och kallvatten och förbrukning per hushåll registreras av dessa mätare. Vatten- och värmemätare tillhandahålls av och tillhör samfälligheten och i varje hus finns dessa monterade i ett särskilt skåp vid ledningarnas ingång i huset från husgrunden. Värmemätaren är batteridrivna, innehåller elektronik och registrerar värmeförbrukning genom att mäta både flöde och temperatur. Dessa har en ungefärlig livslängd på mellan 10 och 15 år. Vattenmätare är enklare i konstruktion och mäter volym.

Det värt att notera att vårt värmesystem baserat på fjärrvärme är bland det mest kostnadseffektiva i landet och att våra kostnader för uppvärmning ligger ungefär på en tredjedel eller fjärdedel av motsvarande kostnader för äldre småhusfastigheter med el- eller oljeuppvärmning. Mer om detta under kostnaderna.

Förbrukning inom Ribe samfälligheten

Samfällighetens medlemmar betalar för sin egen fastighets förbrukning av vatten och värme enligt avlästa värden från mätare. Detta görs vid månadsskiftet augusti/september i samband med samfällighetens årsbokslut och information om avläsningen skickas ut till alla hushåll i mitten av augusti. Förbrukningen utgörs av skillnaden i det avlästa mätvärdet mellan två följande årliga avläsningstillfällen, t.ex. aug/sep 2015 till aug/sep 2016.

Gemensamma kostnader för abonnemangsavgifter och förlustkostnaderna för vatten och värme fördelas lika mellan samfällighetens medlemmar.

Information till boende i Ribe Samfällighet

www.ribegatan.se

Vid felaktiga eller ej fungerande mätare görs en uppskattning av förbrukningen i första hand om möjligt utifrån tidigare förbrukningsmönster för fastigheten, alternativt från medianvärdet av förbrukningen för hustypen. Målsättningen är att husägarens uppskattade förbrukning skall vara så rättvis som möjligt.

Om det skulle bli fel med mätare är det alltid så att mätarvärdet är lägre än det verkliga värdet enligt den aktuella förbrukningen.

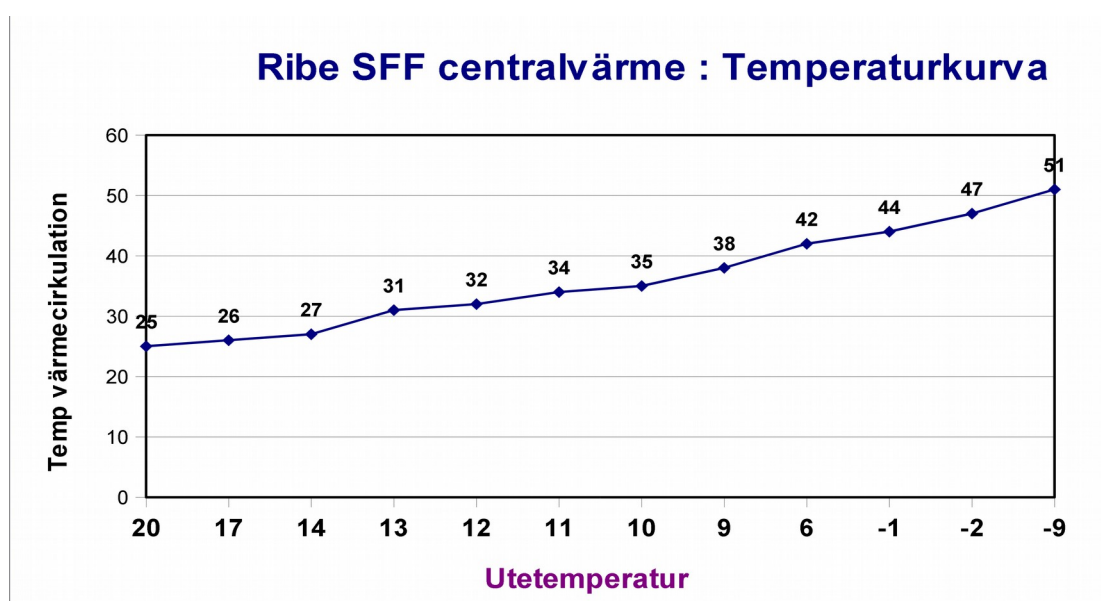
Det är viktigt att poängtera att ett upplevt högt förbrukningsvärde inte kan bero på en felaktig mätare. Om en mätare är felaktig blir det alltid till husägarens fördel vad gäller förbrukning och kostnader.

Värme

Förbrukningen av värme varierar enligt olika faktorer:

- Husets storlek.
- Inställningen av värmeflödet i husets värmeelement, enligt de boendes upplevelse och preferens om lämplig rumstemperatur, där bedömningen om en lämplig rumstemperatur är högst individuell.
- Husets egenskaper vad gäller läge (t.ex. gavel), isolering, fönster och eventuella värmeåtervinningssystem.
- Byte av fönster med ett lägre u-värde (bättre isolationsförmåga). Fönster med ett u-värde på 1.0 ger inget kallras.
- Byte av termostat. Livslängden på termostat är ca 15 år. Äldre förlorar sin temperatur-reglering. Det blir helt enkelt av eller på.

Värmen från värmecentralen styrs av utetemperaturen och kommer inte igång ordentlig förrän temperaturen ligger under ca 15°-17°. Först vid en utetemperatur på under 10° märks värmen på elementen i fastigheterna då värmen blir lika eller högre än kroppstemperaturen. Följande diagram visar en ungefärlig kurva för värmesystemets variation med utetemperatur.



Information till boende i Ribe Samfällighet

www.ribegatan.se

Några viktiga fakta:

- I allmänhet kan värmesystemet tyckas vara överdimensionerat till den grad att man kan stänga av flödet till ett flertal element och fortfarande uppleva rumstemperaturen som acceptabel.
- Värmeförbrukningen för enskilda fastigheter inom samfälligheten kan variera kraftigt även för samma hustyp och storlek, så mycket som 50 % till 170 % av medianvärdet för hustypen.
- Som exempel, om medianvärdet av den årliga värmeförbrukningen för hustyp 112/113 ligger t.ex. på 11 MWh kan det finnas hus av samma typ med en förbrukning på 6 MWh och andra med en förbrukning på 18 MWh.
- Hus med installation av t.ex. värmeåtervinning brukar ha relativt låg förbrukning.
- Hushållning av värme samt noggrann inställning av värmeelement med fungerande termostat har en stor påverkan på värmeförbrukningen.

En del av samfällighetens förbrukning av värme och vatten utgörs av värmeförluster och vattenförluster.

Nätförluster Värme

- Nätförluster Värme är värmeförluster i våra ledningar för värme från undercentralen till fastigheterna. Eftersom huvuddelen av ledningarna ligger under husen tillgodogörs merparten av "förlustvärmen".
- I nätförlusterna ingår även eventuella mätfel i enskilda mätare i fastigheterna vilka kan registrera lägre förbrukning än den som gäller i verklighet
- Nätförlusterna för hela samfälligheten brukar ligga mellan 10 % och 14 % av den totala värmeförbrukningen.

Vatten

Vattenförbrukning brukar variera kraftigt från fastighet till fastighet, mycket beroende på familjesammansättning och levnadsvanor. Ribe-områdets samlade vattenförbrukning är relativt konstant från år till år, och den individuella förbrukningen har ingen direkt koppling till hustypen.

Tänk på att även varmvatten är dyrt och kan bli kostsamt, särskilt i större familjer och särskilt om man inte hushållar med vattenåtgången. Medan kallvatten är relativt billigt brukar kostnaden för motsvarande mängd varmvatten bli ca 6-7 gånger högre.

Mindre vattenläckage eller trasiga ventiler i toalettstol med ständigt rinnande vatten kan leda till en mycket stor förbrukning under tiden, vilket oftast märks först då det årliga saldobeskedet för värme- och vattenförbrukningen tas emot. Några droppar vatten från en otät kran eller toalettciern verkar kanske inte mycket, men med 86 400 sekunder per dygn och 2,5 miljoner sekunder per månad kan förbrukningen snabbt bli mycket omfattande. I sammanhanget är det mycket viktigt att se till att alla kranar och ventiler är fungerande och täta.

Trasig vattenblandare i duschen kan även leda till bakflöde mellan varm- och kallvattenledningar där volymmätarhjulen i den ena av vattenmätarna eventuellt kan snurra bakåt. Sådant brukar upptäckas vid den årliga avläsningen om förhållandet mellan förbrukning av varm- respektive kallvatten varierar kraftigt från tidigare mönster.

Information till boende i Ribe Samfällighet

www.ribegatan.se

Närförluster Vatten

- Nätförluster Vatten utgörs i huvudsak av:
 - mätfel i enskilda mätare i fastigheterna
 - påfyllning av kallvatten i värmesystemet i värmecentralen, pga. tappning av vatten ur fastigheters värmeelement vid reparation eller utbyte.
- Nätförluster Vatten brukar ligga nära noll och utgör en liten kostnad per hushåll

Kostnader för värme och vatten

Samfälligheten köper värme från Fortum där kostnader/avgifter består dels av en abonnemangsavgift, dels av en fast avgift samt en rörlig avgift som motsvarar samfällighetens totala förbrukning. Kostnaderna faktureras föreningen månatligt enligt den faktiska förbrukningen. Ett liknande förfarande gäller för vattenleverans från Stockholm Vatten, vilken faktureras efter prognostiserad förbrukning som sedan regleras. De abonnemangs-avgifterna och fasta avgifterna fördelas lika för alla hus inom samfälligheten och ingår i samfällighetsavgiften.

Medlemmarna betalar varje månad en preliminär förbrukningsavgift till samfälligheten, vilken utgör den resterande delen av den totala samfällighetsavgiften för fastigheten. Denna preliminära avgift är fastställd för att täcka de beräknade förbrukningskostnaderna för värme och vatten enligt ett schablonvärde per hustyp. Vid den årliga avläsningen och uträkningen justeras medlemmarnas kostnader enligt den faktiska förbrukningen och avdrag för de preliminära avgifterna under det gångna budgetåret (sep-aug).

Tabellen över de preliminära avgifterna är enligt följande

<i>Hustyp</i>	<i>antal</i>	<i>beskrivning</i>	Prel avgift/ mån ad
100G, 400,401G	18	Envåningsparhus	628
109C, 403C	40	Tvåvåningsradhus	714
112, 113	76	Tvåvåningsparhus (mindre)	1071
404C, 405C	28	Tvåvåningsradhus med souterrängvåning	914
Tvättstugor	3	Tvåvåningsradhus (större)	

Dessa avgifter ingår alltså i den månatliga samfällighetsavgiften och beloppen höjdes från 1 jan 2013 och dessa har varit oförändrade sedan 2005. Dock kan dessa komma att höjas i framtiden i samband med kostnadsökningar från leverantörerna av värme och vatten.

Till förbrukningskostnader tillkommer kostnader för nätförluster. Nätförlusterna fördelas lika på alla hus och kostnaden ingår i förbrukningskostnaden per fastighet.

Kostnaden för förbrukad värme och vatten baserad på en enhetspris per volymenhet:

- För värme är volymenheten MWh (megawatt per timme)
- För vatten är volymenheten kubikmeter, m³.

Information till boende i Ribe Samfällighet

www.ribegatan.se

Enhetspriset sätts först i samband med uträkningen av förbrukningen, utifrån den totala förbrukningskostnaden för samfälligheten och den totalt uppmätta förbrukningen för fastigheterna inom föreningen.

För att ge en bild av kostnadsnivåerna visar följande tabell de enhetspriser som har varit aktuella under senare år samt även nätförlustkostnaderna:

År	2007-8	2008-9	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-2014	2014-2015
Värme	480 SEK	505 SEK	539 SEK	540 SEK	611 SEK	650 SEK	642 SEK	683 SEK
Varmvatten	33,8 SEK	34,5 SEK	36,5 SEK	36,6 SEK	41,0 SEK	43,4 SEK	43,0 SEK	43,0 SEK
Kallvatten	6,0 SEK	5,25 SEK	5,25 SEK	5,25 SEK	5,53 SEK	5,72 SEK	5,72 SEK	5,72 SEK
Förluster, värme	787 SEK	837 SEK	994 SEK	1082 SEK	1058 SEK	1256 SEK	1219 SEK	1195 SEK
Förluster, vatten	30 SEK	33 SEK	70 SEK	34 SEK	18 SEK	45 SEK	45 SEK	-1 SEK

Uträkningen av värme- och vattenförbrukningen

Uträkningen görs varje höst efter att den årliga avläsningen har gjorts och en sammanställning har tagits fram av föreningens totala kostnader för värme och vatten under det gångna budgetåret. Baserad på fastighetens förbrukning och enhetspriserna räknas kostnaderna fram för förbrukningen av värme, varmvatten samt kallvatten. Till dessa kostnader läggs den uträknade kostnaden för nätförluster av värme och vatten, fördelade lika mellan alla fastigheter.

Då värmeuträkningen för samfälligheten är klar får varje hushåll under hösten ett avräkningsbrev innehållande detaljerna på förbrukningen, kostnaderna, nätförlustavgifter samt de inbetalda preliminära avgifterna.

- Om förbrukningskostnaderna har blivit högre än de inbetalda preliminära avgifterna måste husägaren göra en fyllnadsinbetalning av restbeloppet till samfällighetsföreningen.
- Om förbrukningskostnaderna har blivit lägre än de inbetalda preliminära avgifterna kommer husägaren att återbetalas (krediteras) av samfällighetsföreningen.

Kreditering eller fyllnadsinbetalning görs i samband med inbetalning av samfällighetsavgifterna för första kvartalet av året efter uträkningen.

3. Återbetalning sker genom kreditering mot kommande samfällighetsavgifterna för perioden januari-mars, där kreditering per månad blir maximalt samfällighetsavgiften för månaden. T.ex. vid SFF avgift 2016 SEK, blir exempelvis 3500 SEK krediterad med 2016 SEK för jan. (noll avgift) och 1484 SEK för feb.
4. Fyllnadsinbetalning kommer i första avin på första kvartalet av året efter uträkningen.

Det är viktigt att husägaren lägger undan och behåller sin kopia av avräkningsbrevet, och även att man antecknar de avlästa värdena vid den årliga avläsningen.

Viktigt att notera: Även om det har blivit en vana att många husägare får tillbaka pengar vid avräkningen skall man inte längre ta detta för givet. Med samfällighetsföreningens nuvarande sätt att hantera reglering av förbrukningskostnader genom Fastighetsägarnas inbetalningskort finns inte samma behov att ständigt höja de preliminära avgifterna och det kan bli vanligare med fyllnadsinbetalningar för många, jämfört med tidigare.

Information till boende i Ribe Samfällighet

www.ribegatan.se

Uträkning vid ägarbyte av fastighet

Vid ägarbyte av fastighet är det den nuvarande ägarens ansvar som säljare att reglera avräkningen av förbrukningen med den tillträdande ägaren. Samfällighetsföreningen har inget ansvar i denna process och det är viktigt att notera att det blir den nya ägaren som kommer att ta emot det avräkningsbrev och förbrukningsresultat som gäller för det budgetåret under vilket ägarbytet skedde.

Vid tillträdesdagen för den nya ägaren bör avläsning av värme- och vattenmätare ske och förbrukningen skall räknas ut baserad på skillnaden mellan de avlästa värdena och de aktuella värdena från den senaste årliga avläsningen (föregående aug-sept). Om inte ägaren själv har de avlästa värden från den årliga avläsningen kan dessa erhållas i förväg av den ansvariga för värme/vattenuträkningen inom samfälligheten.

Uträkningen av de totala kostnaderna för förbrukningen för perioden aug/sep fram till tillträdesdagen kan sedan räknas ut ungefärligt med stöd av siffrorna i tabellerna tidigare i denna beskrivning, dels enhetspriser som kan uppräknas något för inflation, dels de preliminära avgifterna för den aktuella hustypen.

Reglering av kostnaderna sker mellan ägaren och den nya ägaren beroende på om det blev underskott eller överskott. Att göra denna reglering är enbart en fråga mellan ägaren och den nya ägaren, men det måste åter påpekas att det blir den nya ägaren som blir krediterad eller måste göra fyllnadsinbetalning för vad kan vara den föregående ägarens förbrukning.

Stephen Archer
2010-02-24

Peter Thellenberg
Uppdaterad 2016-02-28

Bilaga 3

Mätarskåp

Mätarskåpet innehåller de rör och funktioner som mäter och försörjer huset med värme till *elementen* samt varmt och kallt vatten.

Varm- och kallvatten har förutom respektive flödesmätare också en avstängningskran att användas vid reparationer och akuta problem. Varmvattnet cirkulerar ständigt i kulverten under huset och håller 50-55° C.

Ribes värmecentral försörjer hushållen i Ribe med värme genom ett gemensamt cirkulationssystem som anpassar temperaturen till husen efter en bestämd temperaturkurva beroende på utetemperaturen. Värmen stängs automatiskt av på sommaren då utetemperaturen är över 17° C och startar på nytt då utetemperaturen har varit under 14° C i 6 timmar. Värmen i huset reglerar fastighetsägaren via termostater på elementen.

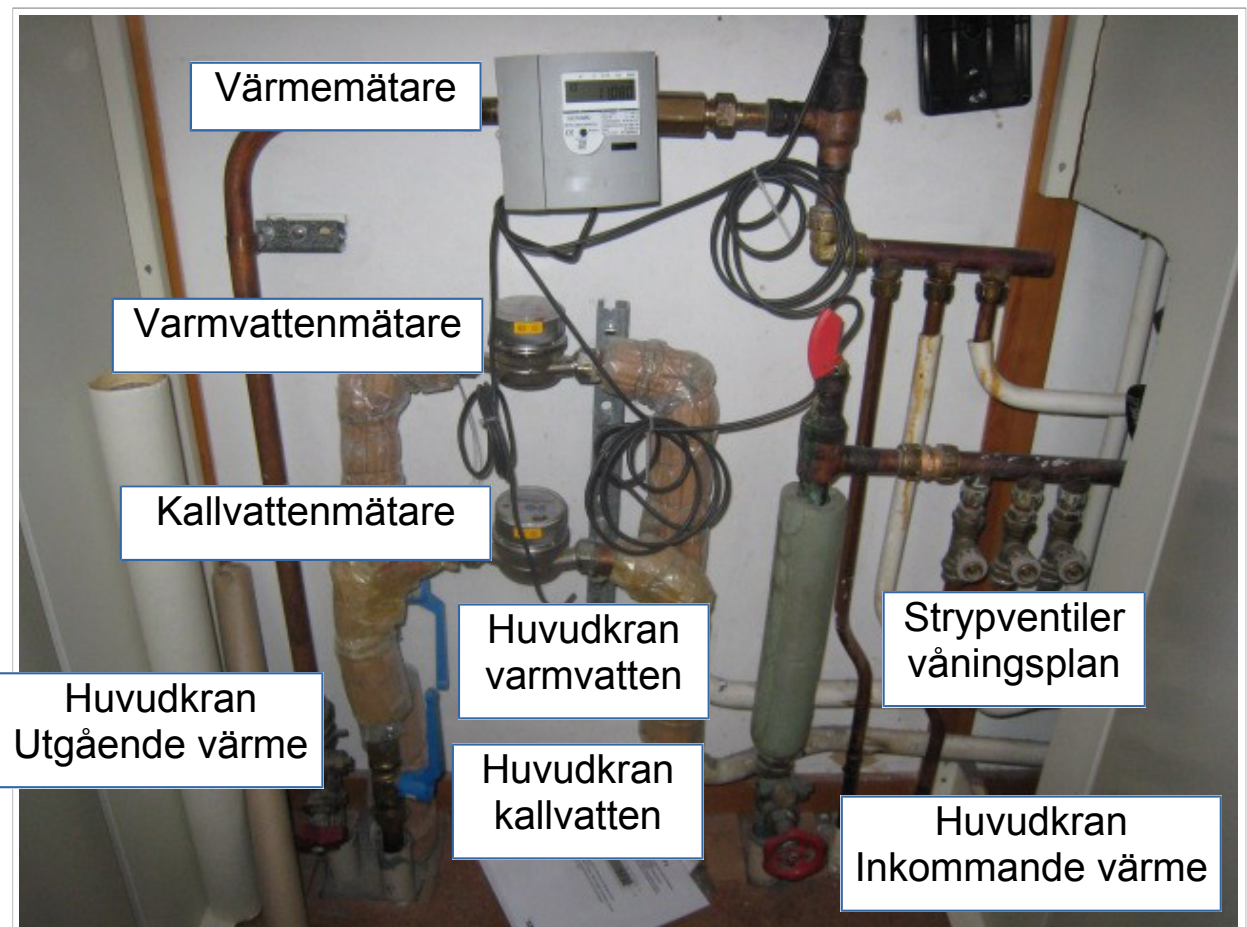
Värmens in- och utetemperaturer mäts, och tillsammans med flödesmätaren omräknas detta i värmemätaren till megawatt-timmar som årligen avläses för debitering av enskilt förbrukad värme.

Den inkommande värmen förgrenas till varje plan i huset och går via en strypning (regleras med speciell nyckel) i ett enrörssystem. Husägarna får inte röra dessa strypningar då de balanserar värmefördelningen i hela Ribes värmesystem.

Förändringar av installationen i mätarskåpet måste godkännas av Ribe Samfällighetsförening. Vid frågor, kontakta ansvarig för Ribes värmecentral.

Bilaga 4

Skiss mätarskåpet



Bilaga 5

Områdesansvarig

Gemensamma städdagar

- Distribuerar information om vem som gör vad inom respektive område.
- Ser till att redskap och sopsäckar finns tillgängliga.
- Anskaffar förtäring och dryck till de medlemmar som deltar i städningen.

Övrigt

- Upprättar schema för sandning och skottning vintertid inom aktuellt område.
- Informerar de medlemmar, som har för avsikt att renovera sina bodar, om och i så fall var virke finns tillgängligt och i förekommande fall informera om lämpligt inköpsställe för införskaffning av virke, färg m.m.
- Tar emot synpunkter, idéer och förslag från medlemmar på vår närmiljö och eventuellt åtgärder eller förmedlar till styrelsen.
- Byter ut trasiga glödlampor i samfällighetens gatubelysning.

Har du frågor som rör:

- Värme, vatten
- Kabel-TV
- Garage
- Hyra av garageplats

Vänd dig till:

ansvarig för värmecentralen
ansvarig för Kabel-TV
ansvarig för garage 101-103 alt. 107-109
ansvarig för uthyrning av garageplats