



Samfällighetsföreningen

**Fisktärnan** Kaggetorp Trollhättan





## Introduktion

Detta är ett dokument som innehåller information om vår förening och ger en vägledning över vad ni som medlemmar bör känna till.

## Historik

Fisktärnans samfällighetsförening ligger på Kaggetorp i Trollhättans kommun och består av 158 fastigheter fördelade. Samfälligheten bildades 1979 och består av två gemensamhetsanläggningar, 1 och 2

## Fisktärnans samfällighetsförening

En samfällighetsförening bildas för förvaltning av anläggningar och mark för gemensamt nyttjande. En så kallad *gemensamhetsanläggning* är alltså benämningen på en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. En gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning som även benämns som anläggningsförrättning. Förvaltningen sker ofta genom en samfällighetsförening.

## Stadgar

För att en samfällighetsförening ska få registreras i samfällighetsföreningsregistret krävs att det finns stadgar och en styrelse. Fisktärnans stadgar finns att läsa på föreningens hemsida, [www.fisktarnan.se](http://www.fisktarnan.se)

## Anläggningsbeslut

Samfälligheten styrs av två stycken anläggningsbeslut GA1 och GA2. Anläggningsbesluten är de som talar om vad föreningen får göra. Ett anläggningsbeslut är starkt styrande och stämman får inte ta beslut som strider mot anläggningsbeslutet, utan det krävs då en ny förrättning. Fisktärnans anläggningsbeslut finns att läsa på föreningens hemsida [www.fisktarnan.se](http://www.fisktarnan.se)

## Gemensamhetsanläggning

Enligt anläggningslagen innebär en gemensamhetsanläggning en för framtiden bestående samverkan mellan flera fastigheter avseende deras gemensamma behov.

Gemensamhetsanläggningar kan t.ex. gälla lekplatser, garage, vatten- och avloppsanläggningar, skogsbilvägar, båtbygggor, m.m.

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen blir samverkan med grannfastigheterna ordnad på ett rättsligt bindande sätt och delägarna får bland annat klart för sig

- Vilka fastigheter som ska ingå i gemenskapen,
- Vilka skyldigheter de har att bidra till olika kostnader
- Vilka behov som ska lösas gemensamt.



**I Fisktärnans samfällighetsförening har styrelsen hittills identifierat följande områden som ingår i gemensamhetsanläggningarna och som kräver löpande underhåll:**

**Anläggning 1**

- VA- ledningar för kall, -spill och dagvatten samt tillhörande brunnar
- Kommunikationsleder
- Lekplatser och tennisplan
- Grönområden såsom gräsmattor och planteringar
- Kvartersgården samt två stycken förrådsutrymmen (finns i radgaragelängorna)
- Centralantennanläggning för radio och tv
- Elledningar, mätarkabelskåp samt stolpar och armaturer för ytterbelysning  
*Elskåp inom samfälligheten (56st), Kopplingskåp (12st)*

**Anläggning 2**

- Radgarage
- Utomhusparkeringar
- Ytter- samt innerbelysning för radgarage samt tillhörande ledningar och jordade uttag

Detta betyder att alla medlemmar i samfällighetsföreningen, förutom sitt eget hus, även äger 1/158 del av denna ovan specificerade anläggning 1, anläggning 2 avser endast rad- och vinkelhus, 106st. Det är styrelsens ansvar att se till att gemensamhetsanläggningen hålls i brukbart skick vilket inkluderar löpande underhåll och planering av kommande underhållsåtgärder på föreningens anläggning.



### Styrelsen

I Fisktärnans stadgar har det fastslagits att vår styrelse ska bestå av minst en (1) och högst fem (5) ordinarie ledamöter och två (2) suppleanter. Av de ordinarie ledamöterna finns en ordförande, en kassör samt en sekreterare.

### Styrelsens uppgifter inkluderar följande:

- Förvalta samfälligheterna och föreningens tillgångar
- Föra redovisning över föreningens räkenskaper
- Föra förteckning över deläggande fastigheter och dess andelstal
- Avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi till varje ordinarie föreningsstämma (*årsmöte*)
- Verkställa de beslut som föreningsstämman (*årsmötet*) fattar
- Ansvara för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen
- Säkerställa att inspektions-, reparations- och underhållsarbeten utförs på bestämda tider och utifrån gällande regelverk.

### Föreningsstämma

Fisktärnans ordinarie årsstämma ska hållas innan utgången av april månad och är samfällighetsföreningens beslutande organ. Alla medlemmar som betalt sina samfällighetsavgifter till föreningen har rätt att delta i föreningens angelägenheter, framföra åsikter och delta i de beslut som ankommer på föreningsstämman. Det normala är att besluten vid stämman fattas genom ja- eller nej röstning i form av utrop, så kallad acklamation eller om någon begär genom slutna sedlar. En röst per fastighet gäller. Medlem som inte själv kan närvara vid ordinarie föreningsstämma kan rösta genom fullmakt, endast en fullmakt per ombud. Normalt avgörs besluten genom att minst hälften av de avgivna rösterna måste ha röstat för beslutet, så kallad enkel majoritet. Vid röstning avseende ändring av föreningens stadgar krävs en majoritet på minst två tredjedelar av de avgivna rösterna så kallad kvalificerad majoritet. Protokoll ska föras över de beslut som fattas på föreningsstämman och därefter hållas tillgängligt på plats som stadgarna förskriver.

Enligt stadgarna skall kallelse till föreningsstämman ske genom utdelning i respektive fastighets brevlåda senast två veckor innan stämman. Kallelsen ska förutom tid och plats för stämman innehålla uppgift om vilka ärenden som ska avgöras. Det är viktigt att de formella reglerna för kallelse till föreningsstämman följs. Det är annars risk för att de beslut som fattas vid stämman blir ogiltig

Styrelsen kan när den finner det erforderligt utlysa en extra föreningsstämma. Extra föreningsstämma skall även hållas om minst 1/5 av de röstberättigade medlemmarna begär så.



### Motioner

Medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. Motion, som ska behandlas på ordinarie stämma, ska vara styrelsen tillhanda senast under **mars** månad. Styrelsen ska bereda avgivna motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.

### Valberedning

Valberedningens uppgift är att presentera kandidater till styrelsen. Röstning sker på föreningsstämman.

### Samfällighetsavgift

Samfällighetsavgiften fastställs för ett (1) år i taget på föreningsstämman och betalas enligt följande; inbetalning ett (1) skall vara föreningen tillhanda senast den siste (30) **april** och inbetalning två (2) senast den siste **september**. Betalning skall ske till föreningens konto som anges vid avisering. Vid betalning vänligen ange alltid hus/gatunummer samt vilken betalning som avses.

**Om ni ska flytta under det kommande kvartalet är ni ändå skyldiga att betala full avgift för det kommande halvåret och sedan göra upp med tillträdande fastighetsägare.**

Avgiften skall täcka föreningens löpande kostnader samt avsättningar till framtida underhåll.

Om betalning inte görs kan beloppen komma att utmätas ur medlemmens fastighet.

### Gemensamma ytor

Vi vill att vi tillsammans bevarar och underhåller områdets karaktär och därmed även det ekonomiska värdet. Beslut om större eller bestående planteringar/förändringar eller avverkningar på gemensamma ytor fattas i samförstånd med styrelsen, städ lagen får gärna komma med förslag på förbättringar som de önskar göra.

Som medlemmar i föreningen har vi ett gemensamt ansvar för att hålla det snyggt och rent. Om området inte sköts är alternativet att ta in utomstående som sköter området vilket kommer leda till ökade kostnader.

### Städ områden

För att hålla nere samfällighetens kostnader är föreningen uppdelad i olika städ områden *se bifogad karta* där medlemmarna till berörda fastigheter gemensamt hjälps åt att underhålla allmänna ytor. Föreningen har även två städdagar per år, vår och höst då samtliga medlemmar i städ laget gemensamt går ut och hjälps åt med skötseln av sina tilldelade områden det finns en checklista för vad som alltid skall ses över och utöver det är det upp till varje städ lag att göra bedömningen. Hur rutinen ser ut är olika för de olika städ lagen prata med dina grannar om du är osäker på vad som gäller och meddela eventuellt nya grannar. Har ni ingen fungerande rutin kontakta styrelsen så hjälper vi er att komma igång.



Städledare för respektive städ lag skall anmäla sig på hemsidan, detta så medlemmarna i respektive städ lag eller styrelsen vet vem som skall kontaktas.

**Tänk på att ett välskött område bidrar till ett ökat värde på våra fastigheter**

### Hustomte

Fisktärnan samfällighetsförening har förnärvarande en så kallad "hustomte" vars uppgift är att vara behjälplig med mindre reparationer och underhåll på samfälligheten samt ta han om och åtgärda felanmälningar som inkommer via hemsidan, [www.fisktarnan.se](http://www.fisktarnan.se). Hustomten har en fast arbetsbeskrivning och utöver detta utgår åtgärderna utifrån inkomna felanmälningar. Hustomten kan inte själv se alla brister därför är det viktigt att du som medlem i samfälligheten meddelar om du skulle upptäcka en skada eller dylikt på allmänningen. Vid större reparationer samråder hustomten med styrelsen angående lämplig åtgärd.

### Kvartersgården

Samfälligheten har en gemensamhetslokal som medlemmarna kan hyra mot en avgift. I kvartersgården finns ett mindre kök med kyl, spis, ugn och mikro. Det finns ett pingisbord som kan nyttjas vid hyra av lokalen alternativt kan man hyra en stund för enbart spel. Det finns också en bastu som går att hyra.

Bokning sker på föreningens hemsida [www.fisktarnan.se](http://www.fisktarnan.se) här kan du även se priser och lediga tider.

### Bilkörning inom området

Av hänsyn till alla boende och säkerheten för lekande barn måste bilkörning och all annan fordonstrafik kraftigt minimeras på gårdarna. Detta gäller även MC- och mopedkörning. Tänk efter en extra gång om du verkligen måste köra in bilen på området! De gånger tillfället kräver bilkörning inom området **gäller kryphastighet och att bilen omgående körs tillbaka**. Kom även ihåg att det alltid måste vara fri väg för utryckningsfordon.

### Parkering

**De fristående parkeringsplatserna är endast till för boende och besökare till anläggning 2**

Vi parkerar alltid i första hand i garaget så att utomhusparkeringarna är tillgängliga i så stor mån som möjligt. Det är trevligt om det finns lediga utomhusplatser när vi får bilburna gäster.

Det är INTE tillåtet att förvara avställda eller icke körbara fordon på våra gemensamma parkeringsplatser.



### **Garage**

Alla hushåll skall via hemsidan ange vilket garagenummer som hushållet nyttjar, är du osäker på om du anmält ditt garage så kan du göra det igen på hemsidan.

Radgaragen ägs av samfälligheten och medlemmar i anläggning 2 har nyttjanderätt till dessa. Detta innebär att du som medlem inte själv får göra åverkan på garagen genom ex byte av lås, portar eller egeninstallation av el.

Orsakar eller upptäcker du en skada eller något som inte fungerar i något av radgaragen är du skyldig att anmäla detta omgående hustomten via en felanmälan så att eventuell reparation kan ombesörja.

**Tänk också på att ur brandskyddssynpunkt är det inte tillåtet att använda radgaraget till annat än förvaring av fordon, det får med andra ord inte användas som förråd.**

**Det som får finnas är:**

- Ett motordrivet fordon
- 4 stycken däck
- Produkter för underhåll av fordonet
- Mindre mängder, ca 5 liter, brandfarlig vätska förvarat oåtkomligt för obehöriga (t.ex. i fast förankrat plåtskåp).

Extra bensin får endast förvaras i reservdunk i fordonet. Brandfarliga gaser såsom gasol och Acetylen får inte förvaras i gemensamhetsgarage.

Ingen annan verksamhet än uppställning av fordon får förekomma fritt i gemensamhetsgarage.

**Den som åsidosätter sina skyldigheter kan om det till följd av detta orsakar skada eller medför exempelvis spridning av brand, explosion eller annat bli personligt ansvarig då försäkringen inte täcker detta.**

### **Laddning av elbilar**

Styrelsen följer utvecklingen och förutsättningarna för laddning av elbilar. I dagsläget är det **förbjudet** att ladda elbilar i samfällighetens radgarage. Det elnät vi har idag klarar inte av det ökade effektuttaget utan risk för brand. För att sätta upp laddstolpar och lägga om elnätet krävs en omfattande förändring av samfällighetens anläggningsbevis som styrs av anläggningslagen.

### **Biltvätt**

Det är inte tillåtet att tvätta bilar på de gemensamma ytorna eller garageuppfarter Miljöbalkens hänsynsregler gäller alla, även privatpersoner.

Av dem framgår att vi är skyldiga att göra vad som krävs och är möjligt för att undvika skador på miljön eller för människors hälsa.

Läs mer på Trollhättans Stads hemsida, (länk till Trollhättans stad och mer information finns på föreningens hemsida under *trafik-biltvätt*)



### **Övriga rekommendationer**

Kommunicera med dina grannar om specifika frågor för ert område. Informera gärna dina närmaste grannar om du planerar att resa bort, ha fest eller liknande. **Granssamverkan** Föreningen är med i granssamverkan, syftet är att minska brottsligheten och öka tryggheten i vårt område. Detta uppnås genom det sociala nätverk som skapas av de boende med syfte att samarbeta, stödja och hjälpa varandra. Anslutna hushåll får/ har fått dekaler att klistra upp på exempelvis brevlåda om så önskas. Deltagande kostar ingenting. För ytterligare information om granssamverkan och hur du kan bidra för att öka säkerheten se Trollhättans stads hemsida [www.trollhattan.se](http://www.trollhattan.se)

### **Flytt**

När ni planerar att flytta så delge mäklaren samt de nya medlemmarna information om föreningen.

### **Hemsida, Facebook och nyhetsbrev**

På Fisktärnans hemsida [www.fisktarnan.se](http://www.fisktarnan.se) hittar ni information om samfälligheten samt nyheter, håll utkik. Digitala nyhetsbrev skickas ut till medlemmarna vid behov och för information som rör samtliga medlemmar. Anmälan till Nyhetsbrevet görs på föreningens hemsida [www.fisktarnan.se](http://www.fisktarnan.se)

Samfälligheten har även en Facebooksida "Fisktärnan" som är avsedd för information rörande vår samfällighet och medlemmarna.

### **Snöröjning och sopning av is-grus**

Vinterväghållning så som snöröjning och sopning inom vårt område är inkluderad i samfällighetsavgiften. Karta över snöplogning finns på hemsidan.

### **TV/bredband**

Fisktärnans samfällighetsförening är anslutna till Com Hem där ett grundutbud av tv-kanaler ingår.

Efter årsmötesbeslut, har föreningen tecknat ett gruppavtal med Com Hem gällande 100Mb bredband där samtliga fastigheter i samfälligheten är anslutna. Avgiften för detta är 125kr/mån och är inbakad i samfällighetsavgiften så länge avtalet kvarstår.

### **Övrigt**

Föreningen har de senaste åren anordnat återkommande aktiviteter som adventsfika samt sommargrillning med 5-kamp.



