Allmän information och ordningsregler för *Småmurens Samfällighetsförening*

Allmänt
Du är med i en förening som har 94 andelsägare. Att vara medlem i en samfällighetsförening är kanske inte lika vanligt som att vara medlem i en bostadsrättsförening

Tillsammans med övriga andelsägare har du inte bara en andel i samfällighetens tillgångar utan även dess skulder. Detta betyder att det är i medlemmarnas intressen att anläggningen sköts på ett bra sätt och av vi alla hjälps åt med att skapa trivsel på området.

Vad är en samfällighetsförening
En samfällighetsförening är en sammanslutning av delägare och förvaltas enligt SFL (lag om förvaltning av samfälligheter). Det innebär att den som förvärvar en fastighet, som har del i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening automatiskt blir medlem i föreningen. På motsvarande sätt upphör medlemskapet för den som överlåter sin fastighet. När flera personer äger en fastighet tillsammans (samäganderätt) utövar de gemensamt medlemskapet i föreningen.

Stadgar
För en samfällighetsförening krävs stadgar. Lagen innehåller dessutom krav på vad stadgarna skall innehålla.

Anläggningsbeslut
Anläggningsbeslutet som för närvarande gäller är utfärdat av stadsbyggnadskontoret 2001-03-28 med komplettering av beslut i Gävle Tingsrätt 2002-01-11. Det ursprungliga anläggningsbeslutet härrör från 1983. Anläggningsbeslutet anger bl a att gemensamhetsanläggningen är indelad i fyra sektioner. För varje sektion anges vilka fastigheter som ingår och vilket andelstal som gäller. I korthet gäller följande:

I **sektion 1** har samtliga 94 andelsägare andelstalet 1 (samtliga betalar lika mycket).

I **sektion 2** sker uppdelning på fritidsboende och åretruntboende. Fritidsboende har här andelstalet 1 och åretruntboende andelstalet 2 (åretruntboende betalar för sektion 2 dubbelt så mycket som övriga). I denna sektion ingår i huvudsak driftskostnader för el- och renhållning/slamsugning.

I **sektion 3** ingår alla utom de som bor på Furnäsvägen. Dvs 80 st har andelstalet 1 medan de 14 som bor på Furnäsvägen betalar inget i denna sektion. Boende på Furnäsvägen har egen anläggning som tar hand om gråvatten = bad, dusch och tvätt.

I **sektion 4** som avser vägbelysningens driftskostnader på slingan. Uppdelningen är i åretruntboende som har andelstalet 3, fritidsboende med andelstalet 1 och obebyggda tomter med andelstalet 0,5.

Avgifter
De kostnader som samfälligheten behöver för att anläggningen skall fungera och utvecklas betalas av andelsägarna. I vår förening har vi de senaste åren tillämpat ett system med att avgiften tas ut en gång i månaden i förskott. Detta sker genom avisering fyra gånger per år. Denna avgift är preliminär. I samband med årsbokslutet fastställs en slutlig avgift som regleras det 4:e kvartalet.

Avlopp
Avloppsanläggningen är uppdelad i tre områden med ett pumphus för varje område med en vakuumpump som suger svartvatten (från toaletterna) samt gråvatten (disk –tvätt – duschvatten) till två separata tankar. **Svartvattenslammet** tömmer vi 6 gånger/ år. Överskottsvattnet rinner till gråvattentanken. Gråvattenslammet tömmer vi 6 gånger/år. Överskottsvattnet pumpas upp till en trekammarbrunn och vidare till infiltrationsbädden.

Toalettsystemet klarar INTE av annat än vad som avses i detsamma, med andra ord urin, avföring och toalettpapper. Listan på icke lämpliga produkter skulle bli alltför lång men om man följer ovanstående regel så kommer vi att spara onödiga insatser/kostnader..

Vatten
Vi har för hela området ett vattenverk som får sitt vatten från två djupborrade brunnar. Vattnet renas innan det distribueras till de boende. Provtagning på vattenkvaliteten utföres kontinuerligt. Vattnet räcker till för normal användning även under sommaren då många bor här, men under varma perioder med bevattning och påfyllning av pooler blir vi då och då utan vatten. Se fyllning av poler nedan.

Vid varje tomt finns en vattenavstängningsventil som är gemensam för två tomter. Vid varje hus finns en avstängningsventil som är självdränerande vilket betyder att den måste vara antingen **helt öppen eller helt stängd,** annars uppstår läckage. **Är du det minsta osäker** kontakta vattenansvarig för hjälp.

Fyllning av poler
Då vårt dricksvatten är av begränsad kvantitet har beslut tagits att komplett fyllning av pool inte är tillåten. Beställ vatten via tankbil. Om det är någon mer inom Småmuren som också ska fylla pool är det säkert ekonomiskt att göra gemensam beställning. Det är också möjligt att fylla med havsvatten. Vattentank på vagn som rymmer 1 kbm finns att låna.

Påfyllning av pool för att höja vattennivån något kan godkännas om kontakt först tas med vattenansvarig. Lämna då uppgift på ungefär hur mycket vatten det handlar om.

Bevattning
Bevattning av gräsmattor bör ske med största försiktighet och allra helst undvikas helt. En vattenspridare sprutar ut 500 till 700 liter i timmen. Vi är rätt snart uppe i samma mängder som en poolfyllning.

Stopp i avloppet
En vagn med bensindriven högtryckspump och vattentank finns på området för både förebyggande och akuta åtgärder. Det finns även ett högtrycksaggregat, 220 volt – 140 bar, som kan lånas för förebyggande spolning av gråvattenrören. Högtrycksaggregatet är även lämpligt att använda på den kalla årstiden då pumpvagnen ej klarar kylan. Slang på 50 resp 20 meter finns också att låna.

Förebyggande förbättringar
Vi förbättrar hela tiden våra anläggningar med både akuta reparationer samt förebyggande åtgärder. Alla vakuumpumpar samt andra pumpar i avloppssystemet ses kontinuerligt över och byts ut vid behov.

Frivillig hjälp
Ibland uppstår situationer där hjälp behövs för vatten/avloppsrelaterade arbeten men även andra aktiviteter kan behöva en hjälpande hand. Vid dessa tillfällen sätter vi upp anslag på anslagstavlor, på hemsidan och via mail. Här kan du som har möjlighet i mån av intresse och tid vara med och hjälpa till.

Hamnen och båtplatser
Vi har två fasta bryggor och en flytbrygga för medlemmarnas båtar. Det finns även en upptagningsplats som tillhör föreningen. Samtliga medlemmar har rätt till en båtplats som ingår i den ordinarie samfällighetsavgiften. De medlemmar som önskar hyra en extra plats kan kontakta hamnansvarig.

Grillplatser
Inom området finns det fyra grillplatser med vindskydd och eldstad samt upplag med ved.

Grillkåta

Vid båtpiren finns en grillkåta för 8 – 10 personer. Kåtan bokas på tavlan på dörren. Ordningsregler sitter uppsatta vid dörren. Eldning får endast ske med grillkol eller björkved. Ved finns i nära anslutning.

Dansbanan

På dansbanan har vi några trivselkvällar under sommaren. Den används även som mötesplats, exempelvis vid årsmötet. Den kan även användas vid bröllop, födelsedagar, barndop etc.

Badplats

Badplats finns med badbrygga och sandstrand.

Bastu

Bastu finns i anslutning till badplatsen. Vid bastun finns även en badtunna placerad. Boka bastun och/eller tunnan för ett tillfälle i taget så att flera kan utnyttja bastun/tunnan. Tavla för bokning finns på utsidan av bastun.

Vägar

Inom området finns ett vägnät som består av en yttre slinga samt stickvägar. Namnen är Småmursvägen, Furnäsvägen, Norrtorpsvägen och Båtvägen. **Inom området råder 30 km/tim.** Hastighetsbegränsningen är till för att minimera olycksrisken och framförallt skydda alla barn inom området. Detta är en viktig rekommendation som vi måste följa och som är till för allas vår säkerhet och trevnad. Under perioden maj – sept har vi vägbulor utplacerade för att hålla nere farten.

Stigar

Ett antal stigar korsar genom området. En naturstig med ett antal fågelplancher går runt en del av området. Runt tjärnen finns också en stig. Stigarna är mycket trevliga att vandra på. Naturstigen passerar även två av våra grillplatser.

Boll- boule- och tennisplan

Vi har en gräsplan med fotbollsmål för olika aktiviteter ,en asfalterad tennisplan samt en boulebana. Tennisplanen är inhägnad och låst.
På boulebanan spelar vi sommartid två gånger/vecka samt arrangerar SM (Säljemarmästerskapen) en lördag i juli/aug. Se anslagstavlorna.

Nycklar (tag)

Till bastu, grillkåta, tennisplan och vägbommen vid Båtvägen krävs nyckel (tag). De som tidigare har nyckel byter kostnadsfritt mot tag och övriga betalar 200 kr i deposition för en tag.

Redskapsbod

Vi har en redskapsbod där samfälligheten förvarar ett antal redskap som motorsågar, röjsågar etc. Dessa används i huvudsak vid våra städdagar men kan även lånas av medlemmarna. Kontakta i så fall ansvarig för redskapsboden. Glöm inte att föra in i pärmen det ni lånar.

Skogs- och parkområden

Vi har ett antal hektar skogs- och parkmark inom området. Dessa passar ypperligt som strövområden. Då och då måste dock gallringar ske. Detta hinner vi oftast inte med på våra städdagar. Om medlem på eget initiativ själv eller tillsammans med grannar vill gallra i sitt närområde tycker vi vore mycket bra. Kontakt måste först tas med styrelsen som avgör hur mycket som får gallras och vad som ska hända med veden. Vid mindre kvantiteter tillfaller normalt veden den eller de som utfört jobbet.

Anslagstavlor

På området finns ett antal anslagstavlor för styrelsens och övriga medlemmars information.

Övriga allmänna ytor

För att området skall vara trevligt så måste samtliga medlemmar hjälpa till med olika sysslor. T ex att klippa gräsmattor vid dansbanan och bollplanen, röja sly mm.

Inkomst- och utgiftsstat
För varje år upprättas en inkomst- och utgiftsstat för kommande år. Denna fastställs på det ordinarie årsmötet.

Debiteringslängd
Liksom inkomst- och utgiftsstaten skall en debiteringslängd upprättas och fastställas på årsmötet. Den skall utvisa vad var och en skall erlägga till samfälligheten.

Hemsida
Adressen till hemsidan är **smamuren.nu.** Där finns bl a information om vilka som ingår i styrelsen och deras ansvarsområden, ansvariga för vatten och avlopp samt vilka städledarna är.

Mail

Föreningens mailadress är **infosmamuren@gmail.com.** En hel del info skickas ut via mail. Om du inte har någon mailadress försöker vi ge dig viktig info på anslagstavlor eller i din brevlåda. Om du inte lämnat din mailadress eller om du får en ny ber vi dig lämna den till föreningens mailadress.

Grannsamverkan

Med anledning av de båtstölder vi under 2016 haft i Småmuren har vi startat upp en grannsamverkansgrupp i Småmuren, Norrtorpsvägen och Skäret. Detta innebär bl a följande:

Vi har satt upp ett antal ”Grannsamverkansskyltar” i området.

Vi har nattbevakning av hela området men framförallt hamnen under sommartid.

Vi meddelar våra grannar när vi reser bort.

Vi är vaksamma om vi upptäcker något som verkar misstänkt.

Förvaltning
Förvaltningen sköts av HSB Södra Norrland som förutom den löpande redovisningen även sköter aviseringar och upprättar räkenskapshandlingar.

Ägarbyten och adressändringar anmäls omgående till HSB Södra Norrland. Om inte uppgifterna lämnas blir det problem med aviseringar, slutavgifter mm. Ett tips för att

slippa obehag är att vara noga med att skriva in i köpeavtalet/kontraktet vem som skall stå för kostnader före och efter ägarskiftet. Att notera är att Samfälligheten bara har en att kräva in avgifterna från och det är den aktuella ägaren till fastigheten.

HSB Södra Norrland tar ut en överlåtelseavgift för merkostnader vid ändring i alla register. Den är för närvarande på 625 kronor inklusive moms och faktureras säljaren.

Städdagar
Varje vår och höst samlas medlemmarna för olika städaktiviteter. Dessa dagar brukar vara en lördag förmiddag under maj och september. Om du inte har möjlighet att delta på ordinarie städdag kan du kontakta din städledare och få något jobb som du kan utföra när det passar dig bättre. Städdagarna avslutas med servering av korv och kaffe eller läsk. Inom föreningen tillämpas att de som ej deltar i städdagarna debiteras en avgift på 500 kronor/tomt och städdag. Dessa dagar är bra dagar för att lära känna sina grannar och förena nytta med nöje.

Städområden:

Område 1	Småmursvägen 1 – 24	
Område 2	Småmursvägen 26 – 60	
Område 3	Småmursvägen 62 – 78	Furnäsvägen 1 – 27
Område 4	Småmursvägen 80 – 122	Norrtorpsvägen 1 - 9

Obebyggd tomt

Du som förvärvar en obebyggd tomt måste kontakta vatten/avloppsansvarig eller någon i styrelsen innan grävning efter vatten- och avloppsledningar påbörjas. Detta är viktigt för att minimera skador på anläggningen. Detta gäller både vakuumrör och vattenledningar. framför allt vakuumanläggningen. Uppstår en läcka på något vakuumrör blir hela systemet stående för det området som tillhör respektive pumphus. Uppstår en läcka på vattensystemet så blir alla i området drabbade. Vid arbeten på vakuumrör och vattenledningar även på det egna huset eller tomten är ägaren skyldig att anlita auktoriserad entreprenör. Vid tveksamhet bör du kontakta vatten/avloppsansvarig.

Småmurens samfällighetsförening

Styrelsen