



Varmt välkommen till Sjöhultets samfällighetsförening!
I denna handbok berättar vi om de rutiner vi har i föreningen men också allmänt om vad en samfällighetsförening är.

Bästa källan för information är www.sjohultet.se, där du hittar information inför föreningsstämman och protokoll efter dessa. Där finns också föreningens stadgar.

Enklaste sättet att kontakta föreningen är via e-post info@sjohultet.se.

Återkommande aktiviteter för medlemmar:

- Ordinarie stämma hålls under april månad. Här behandlas budgeten samt medlemsavgiften för nästkommande år.
- Årlig kräftskiva brukar äga rum sista lördagen i augusti.
- Målet är att ha två tillfällen med röjardagar under året, en på våren och en på hösten.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sid 3

Hur gör jag för att:

- anmäla något inom föreningen som behöver åtgärdas?
- få tillgång till de gemensamma lokalerna?
- boka bastun, samlingslokalen eller tennisbanan?
- få träd fällda som står på föreningens gemensamma mark?
- komma i kontakt med styrelsen om jag inte har internet?
- koppla in mig på fibernätet?

Sid 4 & 5

Rättigheter och skyldigheter:

- Vad har jag som medlem tillgång till?
- Vad har jag som medlem INTE rätt att göra?
- Vad har jag som medlem RÄTT att göra?
- Vad är jag som medlem skyldig att göra?

Sid 6

Våra gemensamma lokaler

Sid 7

Låssystemet

Sid 8

Värmen i lokalerna

Sid 9

Juridisk grund

Sid 10

Medlemsinflytande

Att skriva en motion

Uttaxering av medlemsavgift

Sid 11

Utebliven betalning

Varför så hårda rutiner?

HUR GÖR JAG FÖR ATT:

- **anmäla något inom föreningen som behöver åtgärdas?**
Skicka e-post till info@sjohultet.se
- **få tillgång till de gemensamma lokalerna?**
Skicka e-post till info@sjohultet.se
Som ny medlem i föreningen får du en tagg så att du kommer in i lokalerna. Vid förlust av taggen, får du en ny för 100 kr.
- **boka bastu, samlingslokal, bord och stolar, tennisbanan?**
Bastun och lokalen bokas genom bokningssystemet BokaMera. Det finns två sätt att boka, med en app i din telefon eller via hemsidan. Innan du kan boka första gången måste du ha ett konto i systemet. Läs mer på hemsidan och beställ konto där.
- **få träd fällda som står på föreningens mark?**
Gör det INTE själv!
Skicka e-post till info@sjohultet.se så hör någon i styrelsen av sig om vad som gäller.
- **komma i kontakt med styrelsen om jag inte har internet?**
Om du behöver få kontakt med styrelsen men inte kan skicka e-post, går det bra att lägga ett brev i vår brevlåda (den finns på Tordyvelstigen), eller posta ett brev till adressen:

Sjöhultets samfällighetsförening,
Pl. 511
286 92 Örkeljunga
- **koppla in mig på fibernätet?**
För de som vill ansluta sin fastighet till fibernätet i vårt område kommer här lite tips. Det finns tomrör framdraget till alla fastigheter sedan tidigare. Fibernätet ägs idag av Telia och sköts av Skanova som är Telias entreprenör. För nya ägare eller de som tidigare inte varit anslutna rekommenderar vi att göra anmäla så tidigt som möjligt. Fastighetsägaren ansöker själv på www.anlutning.telia.se. När Skanova fått in tillräckligt många intresseanmälningar åker de ut och fixar anslutningarna. Alltså kan det ta tid och de kan inte ge besked på när en enskild fastighetsägare kan bli inkopplad.

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER:

Som medlem har du tillgång till:

- Snöröjda grusvägar inom området.
- Grönområden inklusive lekytor, planteringar och gångvägar.
- Fritidsanläggning med badplats, bryggor, bastu, samlingslokal, parkering, tennisbana, fotbollsplan med mera.
- Kommunalt vatten till din fastighet (om du har andel i Örkejlunga Sjöhultet ga:3).

Som medlem får du INTE:

- Fälla träd på föreningens mark, eller slänga trädgårdsavfall på föreningens eller andras mark.
- Använda en husvagn/-bil för permanent boende.
- När du hyr ut din fastighet får du inte låna ut din tagg till bastun och lokalen.

Som medlem får du:

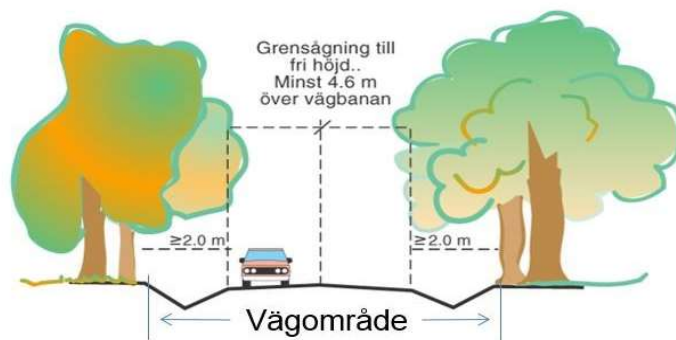
- Fiska i Hultasjön utan fiskekort. (Gäller närmaste familjen men INTE vid uthyrning)
- Efter kontakt med styrelsen får medlemmar med delegerat ansvar genomföra röjning av sly med stam/grendiameter som är under 30 mm på den delegerade marken. För att få ett framtida bestånd är det viktigt att vid varje röjningstillfälle lämnar kvar ett antal unga träd för att de ska få växa sig stora och fina. Här kan vi påverka trädslagsblandningen som i framtiden ska ersätta äldre träd. Lämna därför kvar en del sly av lämpligt trädslag för framtida återväxt. Exempel på sly som vi gärna ser som stora träd i ett framtida bestånd är ädellöv så som Bok och Ek. Men även Al, Asp, Björk, Rönn, Hassel och Tall är värdefulla för mångfalden i naturen. Enar sparas alltid då de växer långsamt.
- På EGEN RISK stänga av/sätta på vattnet till din fastighet via ventilen vid tomtgränsen. (Ventilen är föreningens egendom och du kan bli ersättningskyldig om något går sönder.)
- Om du både äger bebyggda och obebyggda tomter får du på de senare ha husvagn/-bil uppställda och även använda dessa för boende så länge det är **tillfälligt**.

Som medlem är du skyldig att:

- Betala medlemsavgiften i tid (lagkrav).
- Hålla styrelsen underrättad om ändringar av dina kontaktuppgifter och omgående anmäla ändring av användningssättet för din fastighet till styrelsen (se kapitlet "Uttaxering av medlemsavgift") till sjohults.kassor@gmail.com
- Anmäla till styrelsen om du köpt eller sålt en fastighet inom samfälligheten.
- Inhämta medgivande från styrelsen om du avser söka bygglov för byggverk närmare än 4,5 meter från samfällighetens vägar eller grönområden. (Vi har dock en restriktiv policy för detta.)

forts. RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER:

Röja inom ditt vägområde



Ökad upptorkning Förbättrad sikt Vidmakthålla vattenavrinning

*Definitionen enligt Trafikverket av vägområde som ska hållas fritt är:
Vägbanan samt 2 meter utanför vägkanten på vardera sidan till en höjd av 4,6 meter.
Inom 2-metersavståndet inryms vägslänt och dike med ytterslänt.*

Som medlem är du skyldig att

Röja växtlighet som växer på din tomt, enligt ovanstående skiss. Föreningen underhåller vägslänt och dike på föreningens vägar (inte på vägar som tillhör en annan vägsamfällighet). Föreningen har **rätt** att utföra sådan röjning om tomtägaren inte har uppfyllt sin skyldighet. Växtlighet som avlägsnats tillhör tomtägaren.

VÅRA GEMENSAMMA LOKALER OCH ANDRA ANLÄGGNINGAR

"Lämna lokalen/anläggningen i bättre skick än när du kom!"

För bokningslistor gäller: *"Skriv alltid upp dig på listan när du använder något"*

Följande finns nere vid Hultasjön längs Skalbaggestigen:

- **Södra byggnaden med samlings-/festlokal**, ingång från sjösidan (vänstra dörren). Härinne finns en anslagstavla med kallelser, protokoll från möten m m samt bokningslista för denna lokal och bord/stolar.
- **Norra byggnaden** med följande dörrar från sjösidan (räknat söderifrån):
 - Offentlig toalett** (olåst dörr) Här inne sitter hjärtstartaren! ❤️
 - Medlemstolett** (öppnas via läsaren vid köksdörren)
 - Kök** (läsaren här öppnar även medlemstoletten) med:
 - Ingång** till bastu (separat läsare) Bokningslista till bastu finns här.
 - Bastu** OBS: Denna dörr öppnas/låses **inifrån** av den som bokat bastun!
 - Grillplats** med bord/bänkar
 - Fotbollsplan**, gräs
 - Tennisbana**, asfalt
 - Boulebana**
 - Basketkorg**

Bastu

Här är det extra noga med hygien och att städa efter sig:

Duscha innan du går in i bastun.

Sitt på en handuk.

Ha inte badkläder på i bastun.

Använd gärna badtofflor, både för hygienens skull och för att inte frysa om fötterna.

Städa efter dig!

Brandsäkerhet och första förband

I **samlingslokalen** och **köket** finns säkerhetsstationer med:

Brandsläckare (skum)

Brandfilt (två i köket)

Första förband

Viktigt: Om du använder något av ovanstående, kontakta omgående styrelsen på info@sjohultet.se så vi kan ersätta förbrukad material!

LÅSSYSTEMET



Lampan högst upp lyser normalt rött.

Håll upp taggen strax ovanför knappsatsen (som *inte* används) på läsaren för att öppna en dörr. Om du har tillträde blinkar lampan kort till i grönt samtidigt som du hör ett pip, du har då ca 5 sekunder på dig att öppna dörren.

Har du *inte* tillträde hör du tre korta pip istället.

För att få ut en nyckebricka/tagg, kontakta styrelsen via e-post info@sjohultet.se. Finns en tagg redan utlämnad på en fastighet så kostar en ny 100 kr.

Vid fastighetsöverlåtelse inaktiveras taggarna, kontakta styrelsen för återaktivering.
OBS: Alla aktiviteter i låssystemet sparas i en loggfil som vi kan kontrollera i efterhand.

VÄRMEN I LOKALERNA



Luftvärmepumpar

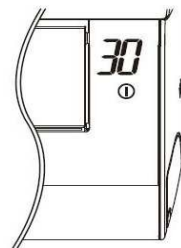
Grunduppvärmning i våra lokaler sker genom elradiatorer som är ställda på ca 10 grader för att spara energi och pengar. **Du får INTE ändra inställningarna på dessa.**

I **bastuns relaxavdelning** samt i **samlingslokalen** finns det luftvärmepumpar för trivselvärme. Dessa värmer snabbt (mindre än ½ timme) upp luften i dessa lokaler samt köket.



Det är viktigt att rikta fjärrkontrollen mot värmepumpen och kontrollera att rätt temperatur även ställs in på denna!

Tryck  upprepade gånger för att välja rätt uppvärmningsfunktion.
-  visas på displayen.



Tryck  eller  för att ställa in önskad temperatur.

- Temperaturområdet är 16°C - 30°C

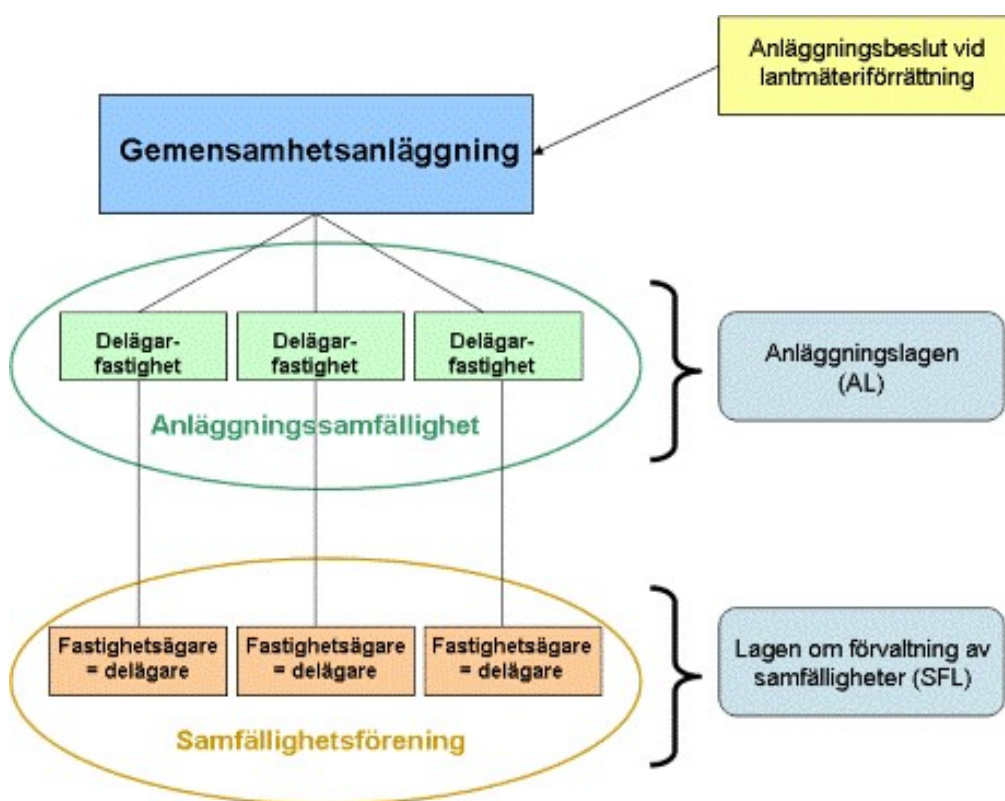
Ställ önskad temperatur med fjärrkontrollen enligt ovan.

Observera: När du lämnar lokalen SKA inställningen vara 16 grader och värmepumpen får **INTE stängas av**. Och tänk inte ens tanken att värma golvet i relaxavdelningen med värmepumpen, det går inte. Fryser du om fötterna, använd badtofflor istället.

JURIDISK GRUND

En samfällighetsförening bildas för att förvalta marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar. Ägarna av de fastigheter som har andel i en samfällighet är automatiskt medlemmar i samfällighetsföreningen. Detta medlemskap är obligatoriskt.

En samfällighetsförening är en juridisk person som har ett organisationsnummer. Den kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter samt träffa avtal och ingå andra rättshandlingar, se lagen(1973:1150)omförvaltningavsamfälligheter. Även anläggningslagen(1973:1149) styr mycket av verksamheten inom samfällighetsföreningar.



Sjöhultets samfällighetsförening förvaltar:

Örkelljunga Sjöhultet >Ga:2 - Denna består av

- 1) Grönområde inklusive lekytor, planteringar och gångvägar.
- 2) Grusvägar inom området, dessa ska hållas farbara för trafik med motorfordon under barmarksperioden. Dessutom ska vinterväghållning ske i den omfattning som delägarna i anläggningssamfälligheten beslutar om.
- 3) Fritidsanläggning med badplats, bryggor, byggnader för drift och aktiviteter, parkering, tennisplan, fotbollsplan med mera.

Örkelljunga Sjöhultet Ga:3 - Denna består av anordningar för vattenförsörjning.

Dricksvatten ska levereras året om i den omfattning som normalhushåll på de deltagande fastigheterna kan beräknas förbruka.

MEDLEMSINFLYTANDE

Det högsta beslutande organet är föreningsstämman, Ordinarie stämma (ska hållas i april). Utöver detta kan extrastämma hållas. Medlemmar har naturligtvis rösträtt på stämmor, se [Stadgarna](#) för detaljer om detta.

På ordinarie stämma väljs en styrelse som förvaltar föreningen mellan ordinarie stämmor. Styrelsen kan framlägga propositioner, och medlemmar motioner, som ordinarie stämma ska ta ställning till.

På ordinarie stämma behandlas även budget och utdebitering för nästkommande år. Ett av verktygen för att göra en utdebitering är debiteringslängden som ska framläggas på stämman. I denna framgår vilken avgift som kommer att debiteras varje medlem. Stämmobeslut om debitering går att överklaga till domstol, men högst fyra veckor efter beslutet togs.

ATT SKRIVA EN MOTION

Vi vill uppmuntra våra medlemmar att skriva motioner till ordinarie stämma. Dessa skickas till styrelsen via info@sjohultet.se.

Motioner ska vara styrelsen tillhanda senast den 31/1, innan årets stämma.

UTTAXERING AV MEDLEMSAVGIFT

Medlem är skyldig att betala den avgift som stämman beslutar om. Storleken på medlemsavgiften bestäms av antagen budget, vilken/vilka gemensamhetsanläggningar medlemmen är med i. Andelstalet för varje fastighet bestäms av det permanenta användningssättet för fastigheten.

Det finns tre olika användningssätt:

- Obebyggd tomt
- Fritidsboende
- Permanent boende

Det är medlemmens skyldighet att omgående anmäla ändring av fastighets användningssätt till styrelsen. Styrelsen beslutar om ändrat andelstal och när denna ändring är registrerad i fastighetsregistret har den vunnit laga kraft.

Från och med beviljat bygglov räknas en tomt som bebyggd. Om bygglov inte skulle utnyttjas är det medlemmens ansvar att anmäla detta till styrelsen så beslut om fastighetens användningssätt kan ändras tillbaka till obebyggd tomt.

Är någon person folkbokförd på fastighet inom samfälligheten så räknas användningssättet som permanent boende.

UTEBLIVEN BETALNING

Om du av en eller annan anledning inte kan betala i tid, kontakta omedelbart föreningens kassör via sjohults.kassor@gmail.com så vi kan diskutera hur betalning ska ske. Om vi inte hör av dig har vi följande policy för hur förfallna fakturor ska hanteras:

1. Påminnelse och kontroll av adressuppgifter

Har inte fakturan kommit i retur skickar vi ut en påminnelse med uppmaning att betala förfallen faktura inom 14 dagar. Annars försöker vi kontakta medlemmen för att säkerställa att fakturan kommit fram. Vi upplyser också om vad nästa steg är om fakturan inte betalas.

2. Direkt verkställighet

Samfällighetsföreningar har möjlighet att ansöka om direkt verkställighet (innebär att inkassokrav och betalningsföreläggande hoppas över) hos Kronofogden OM vissa formella kriterier är uppfyllda. Vi anser att dessa är uppfyllda för Sjöhultets samfällighetsförening.

Vad händer då när ansökan om verkställighet inkommit till Kronofogden?

1. Ansökningsavgiften på 600:- läggs till skulden.
2. Kronofogden påbörjar utmätning direkt.
3. En utmätning innebär också att gäldenären får en betalningsanmärkning.

VARFÖR SÅ HÅRDA RUTINER?

Under åren har vi fått lägga mycket tid på påminnelser, inkassokrav och i vissa fall också betalningsföreläggande samt tingsrättsförhandlingar. Detta drabbar övriga medlemmar genom direkta kostnader men även genom att föreningens förtroendevalda tvingas prioritera detta framför andra arbetsuppgifter som hade gagnat föreningen bättre.