



Lotskaptensens samfällighetsförening

Värt att veta om Lotskaptensens samfällighetsförening

Version 2011-03-03

1. Syfte och andemening med Lotskaptenens samfällighetsförening

1.1. Syfte

Medlemmar i Lotskaptenens samfällighetsförening (i fortsättningen omnämmt "samfälligheten") är de 28 fastigheterna i kv. Lotskaptenen 5 – 32. Samfälligheten har ansvar för drift, skötsel och underhåll av samfällighetens gemensamma tillgångar, samt gångbaneskötsel där medlemsfastigheter ligger i direkt anslutning till den kommunala delen av Båtbyggaregatan.

1.2. Samfällighetens gemensamma tillgångar är:

- * Fastigheten Lotskaptenen 4 (södra och norra lokalgatan).
- * Stenar i västra änden av de båda lokalgatorna i gränsen mot brf. Sundsterrassen
- * Vattenledningar i lokalgatorna från mätbrunnar vid infarten till dessa lokalgator till tomtgräns mot respektive medlemsfastighet.
- * Avloppsledningar inklusive brunnar i lokalgatorna från tomtgräns till respektive medlemsfastighet ut till anslutningspunkt vid tomtgräns till kommunens nät
- * Dagvattenledningar inklusive brunnar i lokalgatorna från tomtgräns till respektive medlemsfastighet ut till anslutningspunkt vid tomtgräns till kommunens nät
- * Miljöhus södra gatan
- * Miljöhus norra gatan
- * Två farthinder på södra gatan och ett farthinder på norra gatan
- * Gatubeslysningsstolpar med armaturer anslutna till samfällighetens elnät inkl. elkablarna från EONs mätarpunkt

Det råder vissa oklarheter om vårt ägande och ansvar kring följande (utredning pågår):

- * Gasledningar inom samfälligheten
- * Avfallskärnen (ägs sannolikt av VA-syd resp Ragn-Sells)
- * Kabel-TV nät från kopplingskåp (vid södra lokalgatan) till tomtgräns mot respektive medlemsfastighet.
- * Avstängningsventiler för vattenledningar

1.3. Andemening

Delägarskapet i samfälligheten innebär att vi har ett gemensamt ansvar, eftersom alla enskilda fastigheter i Lotskaptenen 5 – 32 är medlemmar i och delägare av Lotskaptenens samfällighetsförening. Detta innebär att ingen enskild medlemsfastighet kan lämna samfälligheten.

För att säkerställa ett långsiktigt fungerande arbete i samfälligheten, är det viktigt att samfälligheten enbart hanterar sådana frågor som är direkt hänförliga till föreningens syfte d.v.s. förvaltning av det för vilken den bildats.

Pragmatiskt kan man säga att samfälligheten finns enbart till för att Malmö stad helt eller delvis har lagt över det kommunala ansvaret för drift och underhåll på oss enskilda fastighetsägare (vilket har varit väldigt vanligt i nyproduktion från slutet av 90-talet).

Besluten i samfälligheten fattas på föreningsstämman och det är styrelsen som har ansvaret för att genomföra besluten och sköta driften. Det åligger alla medlemmar att ta sitt delansvar och engagera sig i samfälligheten genom de olika funktionärsposter som finns.

Detta betyder inte att det inte finns möjligheter till samordning och gemensamma insatser i andra frågor (elupphandling, gatufester mm.), men det skall inte ske i samfälligheten regi, utan t.ex. i en separat villaförening på frivillig basis. En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten skall tillgodose.

För att samfällighetens verksamhet skall fungera så smidigt som möjligt, är det viktigt att alla medlemmar följer våra gemensamma förhållningsprinciper:

- * Det är vi som är samfälligheten. Det finns inte någon annan eller de, som vi kan skylla brister i beteende på. Uppstår det en kostnad för drift eller underhåll någonstans, så delar vi alla på den.

- * Det är viktigt att alla medlemmar deltar i föreningsstämman, för det är där besluten fattas (det går bra att delta genom ombud i enlighet med stadgarna).
- * Alla medlemmar har ett ansvar för att engagera sig i samfälligheten. På så sätt lär vi oss alla mer om verksamheten och ansvaret. Vi vill inte ha någon "evighetsstyrelse" som sitter kvar år efter år. Medlemmar som har synpunkter på verksamheten, andra medlemmars beteende eller som direkt eller indirekt orsakat skada på samfällighetens egendom, har ett mycket stort ansvar i att bidra aktivt till frågans lösning.
- * Samfällighetens verksamhet skall överensstämma med stadgar och lagen om förvaltning av samfälligheter, varken mer eller mindre.

1.4. Styrande dokument för samfälligheten

Samfällighetens verksamhet regleras utifrån två regelverk; i) stadgarna, och ii) Lag om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150). Samfällighetens mer detaljerade beskrivning av verksamheten beskrivs i detta dokument, Vårt att veta om Lotskaptenen.

1.5. Servitut

- * Ledningarna i södra och norra gatorna (utredning pågår)
- * Underhåll av miljöhusen i gräns mot annan fastighet inom samfälligheten

2. Drift och skötsel

2.1. Ekonomi

Samfällighetens intäkter består av fastighetsägarnas avgifter till föreningen. Storleken på avgiften beslutas på föreningsstämman. Avgiften delas upp på två delbetalningar; efter årsstämman och efter sommaren. Då utdebiteras också en preliminär kostnad för vattenförbrukning. En gång per år gör medlemmarna en avläsning av vattenmätaren. Mätvärdena rapporteras in till styrelsen, som fördelar förbrukningskostnader retroaktivt utifrån verklig förbrukning.

De gemensamma kostnaderna för drift och underhåll är följande:

- * Vattenförbrukning, avlopp och dagvatten
- * Tömning av restavfall och återvinningskärl
- * Kabel- TV nät och grundutbud av TV- och radioprogram
- * El till gatubelysning
- * Underhåll och förnyelse av de gemensamma tillgångarna

2.2. Felanmälan och felåtgärdande

Alla medlemmar har ett ansvar för att anmäla fel som upptäcks på samfällighetens gemensamma anläggningar till styrelsen snarast möjligt (på info@lotskaptenen.se). Alla medlemmarna uppmanas att även att ta ett aktivt ansvar i felåtgärdandet i samråd med styrelsen – vi hjälps åt i samfälligheten!

2.3. Miljöhus och sophantering

Samfälligheten har två miljöhus, ett på södra och ett på norra gatan, med sortering i följande fraktioner:

- * Restavfall
- * Tidningar
- * Papp
- * Ofärgat glas
- * Färgat glas
- * Hårdplast
- * Metall
- * Batterier

Sophanteringen är kanske det mest påtagliga gemensamma åtagandet vi har i samfälligheten och för trivselns skull är det jätteviktigt att vi följer de regler som vi kommit överens om. Tänk på:

- * Håll rent och snyggt efter er. Vi har bara städning av miljöhusen 3 ggr/år (rent och snyggt är dessutom en viktig arbetsmiljöfråga för sophämtarna)

- * Byggavfall, trädgårdsavfall, elektronikavfall mm., har vi ingen sortering för, utan detta måste forslas bort av varje fastighetsägare själv till närmaste återvinningscentral
- * Överfyll inga kärl (då riskerar vi utebliven tömning)
- * Vik ihop och skär ner kartonger ordentligt (detta kärl är det som oftast är överfullt)
- * Undvik att slänga glas efter 22.00, då detta kan störa de närmsta grannarna
- * Ju mindre avfall vi producerar, desto lägre kostnader får vi från VA-Syd

I miljöhusen finns också behållare för uttjänta glödlampor. Dessa behållare har vi inte beställt någon tömning av utan här hoppas vi på enskilda initiativ från medlemmar. Om du ändå åker till återvinningscentralen, kan du göra en insats genom att ta med glödlamporna för deponering.

2.4. Vattenmätning

Samfälligheten har två centrala mätare för vatten och avtal för dessa med VA-Syd. Vi betalar för den kollektiva förbrukningen till dem. En gång per år gör medlemmarna en avläsning sina vattenmätare. Mätvärdena rapporteras in till styrelsen, som fördelar förbrukningskostnader retroaktivt utifrån varje medlems verkliga förbrukning.

Fastigheterna Lotskaptenen 16 och 17 betalar sin vattenförbrukning och fasta VA-avgift direkt till VA-Syd och ingen debitering för detta sker därför genom samfälligheten.

2.5. Snöröjning

Varje fastighetsägare har snöröjningsansvar för sin fastighet motsvarande Malmö stads renhållningsstadga, där §6 lyder:

”Det ankommer på fastighetsinnehavaren att snarast avlägsna snö och is som är till olägenhet för gångtrafiken och att vid halka sanda gångbanan respektive annan gångyta eller vidta andra åtgärder till motverkande av halka (praxis är 2 m utanför egen tomtgräns). Snö och is ska bortforslas eller läggas upp så att framkomligheten inte hindras. Åtgärderna får inte vara av den karaktären att miljöskador uppkommer som en följd av dess genomförande, exempelvis genom användning av olämpliga kemikalier.”

Observera att fastighetsägaransvaret gäller även gångbanan ut mot ”stora” Båtbyggaregatan, för de fastigheter som gränsar mot denna.

Styrelsen ansvarar för att det finns avtal med snöröjningsentreprenör och avropar gemensam snöröjning vid behov. Nivån på den gemensamma snöröjningen är miniminivå. Vid de tillfällen som snöröjningsentreprenören röjer de gemensamma ytorna, röjs även gångbanorna ovan. Styrelsen ansvarar också för att sand och salt finns tillgängligt i miljöhusen under vintersäsongen. Ingångarna till miljöhusen måste hållas rena för att sophantering skall fungera, så det är viktigt att vi hjälps åt när det behövs. Det gäller även att vi hjälps åt att hålla rent öppningen i stenarna och i vändzonen på norra gatan också, så att gång och cykeltrafik kan passera.

2.6. Parkering

Det råder generellt parkeringsförbud på all gatumark inom samfälligheten, inte minst med tanke på faran för våra lekande barn. Samtidigt borde parkering utanför egen fastighet kunna förekomma med sunt förnuft, t.ex. korttidsparkering av egen bil (max 1 timme) eller parkering av hantverkarbil under dagtid.

Det finns 4 omärkta ”gästplatser” på samfällighetens mark; 2 st i vändzonen på södra gatan, 1 st vid miljöhuset på södra gatan och 1 st vid miljöhuset på norra gatan. Användandet av ”gästplatserna” vid miljöhusen sker på egen risk med tanke på risken för skador från dörren och under förutsättning av avfallshämtning kan ske obehindrat (OBS!).

Alla medlemmar får ett parkeringstillstånd för gästplatserna. Parkeringstillståndet gäller 24 timmar i taget och skall placeras synligt i fönsterrutan på bilen. Tänk också på att utnyttja Malmö stads parkering på Lotsgatan, som är gratis på helger.

Styrelsen har rätt att utfärda kontrollavgift om 400 kr per parkeringsförseelse.

2.7. Kabel-TV

Vi har ett analogt abonnemang med Comhem med följande kanalutbud: SVT1, SVT2, SVT24, Barn/kunskapskanalen, TV3, TV4, Kanal 5, TV6, TV8, Kanal 9, DR1, DR2, TV4 sport och MTV. Varje enskild fastighetsägare kan sluta eget digitalt abonnemang med Comhem eller annan leverantör.

2.8. Information till medlemmarna

Information till medlemmarna skickas företrädesvis med e-post och anslås i miljöhusen/delas ut i brevlådorna endast vid behov. Styrelsen har en e-postadress, info@lotskaptenen.se och alla medlemmar kan nås via alla@lotskaptenen.se.

2.9. Försäkringar

Samfälligheten har en fullvärdesförsäkring för de gemensamma tillgångarna och en ansvarsförsäkring på upp till 1 miljon kronor för styrelsen.

2.10. Övrigt

Samfälligheten äger en högtryckstvätt och en skottkärra, som det står fritt för medlemmarna att låna, under förutsättning att de lämnas tillbaka i miljöhusen.

3. Underhåll

3.1. Underhålls- och förnyelsefond

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse gemensamhetsanläggningen. Styrelsen lägger förslag till årsstämman på avsättningen storlek.

3.2. Underhålls och förnyelseplan

Styrelsen har ansvaret att utföra underhåll enligt underhålls- och förnyelseplan (verifiera dock alltid det verkliga behovet). Styrelsen har dessutom ansvaret för att uppdatera underhålls- och förnyelseplanen, och skicka med den i handlingarna till årsstämman.

4. Övrigt