

Gräftåns Samfällighet

Råd och Regler

Innehåll

1	SYFTE MED DETTA DOKUMENT	2
1.1	SAMFÄLLIGHETEN GRÄFTÅN	2
1.2	FÖRENINGSAVGIFTER	3
2	STICKVÄGAR	3
2.1	HASTIGHETSBEGRÄNSNING	3
2.2	SNÖRÖJNING AV INFARTER OCH PARKERINGAR	3
2.3	TUNGA FORDON	4
2.4	BESIKTNING	4
2.5	VÄGTRUMMOR	5
2.5.1	Vägtrumma under uppfart till fastighet	5
2.5.2	Vägtrumma under stickväg	5
3	VATTENSYSTEM	5
3.1	VATTENLÄCKAGE	5
3.2	AVLOPPSHANTERING	6
3.3	ATT ANSLUTA SIG TILL VATTEN	6
3.3.1	Privatledning	6
3.3.2	Krav på avstängningsventiler	6
3.4	UGGLEVÄGEN	7
3.5	RIPVÄGEN	7
3.6	CISTERN	7
3.7	KOMMUNALT VATTEN	7
4	MILJÖSTATION	7
4.1	SOPBODARNA	7
4.2	CONTAINRAR	8
4.3	NYCKELTAGGAR	8
4.4	ORDNING OCH REDA	8
5	ÖVRIGT	8

1 SYFTE MED DETTA DOKUMENT

Syftet med detta dokument, "Råd och Regler" är att vägleda medlemmar i olika frågeställningar samt dokumentera hur saker fungerar i Gräftåns samfällighet. Om du har ytterligare frågor tag gärna kontakt med någon i styrelsen.

1.1 SAMFÄLLIGHETEN GRÄFTÅN

Det är vanligt att om kommunen projekterar ett område med ett antal tomter väljer man att överlåta förvaltning till en samfällighet. I dagsläget består Gräftån av drygt 350 fastigheter.

Samfälligheten Gräftån bildades för över 40 år sedan men via sammanslagningar och annan påverkan ser det inte riktigt ut som det såg ut då. Trots detta är anläggningsbeslutet som samfälligheten har att följa sedan 1984 och där väldigt lite stämmer med hur området fungerar idag. Det har tillkommit både vägar och andra vattensystem bla.

En samfällighet är ingen intresseförening som tex en skidklubb utan är en lagstadgad förening vars uppgifter styrs av ett anläggningsbeslut fattat av lantmäteriet och kommunen.

Det är alltså ingen frivillig förening utan alla som har en fastighet är lagstadgade medlemmar med ett andelstal i föreningen.

I anläggningsbeslutet framgår att samfälligheten har ansvar för

- förvalta och underhålla stickvägar
- förvalta och underhålla de olika vattensystem i området
- gemensamhetsanläggningar och grönområden.
- Miljostationen sköts gemensamt av föreningarna där Gräftåns samfällighetsförening har huvudansvaret.

Som fastighetsägare är du andelsägare i några gemensamhetsanläggningar (GA). För vår del är det GA4 och GA5. GA4 är vägar, grönområden samt skötsel av miljostationen. GA5 är vatten.

Alla fastigheter är delägare i GA4, men vissa fastigheter är inte delägare i GA5.

Det är Lantmäteriverket som fastställer andelstal för respektive GA. Det är utifrån dessa andelstal på respektive fastighet som styrelsen fakturerar varje fastighet för skötseln av gemensamhetsanläggningarna. Därutöver tillkommer en avgift för soptömning för alla bebyggda fastigheter.

Vid bildandet av samfälligheten skapades ett styrande dokument kallat stadgarna. I dessa stadgar står beskrivet en del praktiska rättesnören bla hur en årsstämma väljer en styrelse för styrning och hantering av frågor som berör föreningen. Årsstämman hålls vanligtvis Lördag mellan v9 och v10.

I agendan för årsstämman finns ingen "övriga frågor" punkt upptagen utan om en medlem vill ha en fråga till stämman ska han inlämna under dec månad en motion till styrelsen så att styrelsen hinner bearbeta frågan och mötet blir effektivt, Stadgarna finns att läsa på vår hemsida.

Det är ett omfattande arbete styrelsen lägger ned på förvaltning av vår förening, men roligt och av många uppskattat.

Många gånger är vi inte fullt medvetna om vissa problem och vi är evigt

tacksamma om ni som medlemmar också har förvaltningsögonen med Er och med ett enkelt mejl till styrelsen graftansamf@gmail.com som beskriver situationen.

1.2 FÖRENINGSAVGIFTER

För att klara de utgifter som åläggs föreningen skapar styrelsen en budget som beslutas på en årsstämma av medlemmarna. Kostnaderna delas sedan upp mellan medlemmarna i andelstal och faktureras till den fastighetsägare som enl. lantmäteriet var fastighetsägare 31/12 året före årsstämman. Om det skett en försäljning efter 31/12 ska avgiften justeras mellan säljare och köpare när försäljning sker. Om en fastighetsägare inte betalar årsavgiften har föreningen rätt att kräva in betalning via kronofogden.

2 STICKVÄGAR

Samfälligheten har underhållsansvar för våra stickvägar. Det gäller

- Dikning och dikesrensning
- Rensning och byte av vägtrummor. Trummor under uppfarter på fastighetsägarens bekostnad.
- Hyvling av stickvägar
- slitlager
- laga det som gått sönder under tjällossning
- Snöröjning av stickvägar

Föreningen kan minska kostnaderna för väghållning och slyröjning om respektive fastighetsägare själv tar ansvar för att röja träd, buskar och sly mellan väg och fastighetsgräns som kan inverka på avrinning i diken

2.1 HASTIGHETSBEGRÄNSNING

Vuxna och barn leker ibland på och runt våra stickvägar varför vi uppmanar alla att hålla en låg anpassad fart, max 30 km/tim på våra stickvägar.

2.2 SNÖRÖJNING AV INFARTER OCH PARKERINGAR

Det finns möjlighet att beställa snöröjning av egna infarter och parkeringar. Dock utgår inget RUT-avdrag för denna tjänst.

Infarter och parkeringar ska enligt avtalet vara snöröjda inför helger, normalt eftermiddag dag före helgdag.

Det är upp till enskild fastighetsägare som har behov av snöröjning av egen uppfart/parkering att beställa detta i god tid.

Den entreprenad som för närvarande anlitas är Reaxer med lokal representant Daniel Englund.

Beställning ska ske senast 1 oktober via mail till info@englundsoviken.se eller direkt till Daniel via telefon 0730-455148. OBS Vid beställning skall det tydligt framgå vem som beställer med faktureringsadress samt vilken fastighet det gäller.

Alla fastigheter skall vara tydligt uppmärkta med husnummer.

3 olika nivåer har förhandlats fram.

- Mindre p-plats, max 3 m bredd och 10 m lång kostar 950 kr/säsong
- P-platser och max 30 m väg kostar 1600 Kr/säsong
- Längre väg, eller dubbla infarter 2700 Kr/säsong

Alla kostnader är inkl. moms och den enskilda fastighetsägaren faktureras direkt för detta i förskott.

Utöver de 3 nivåerna så finns det möjlighet att komma överens om något annat, exempelvis snöröjt bara till jul eller påsk.

Det finns även möjlighet att få hjälp inom andra områden exempelvis taksikotning eller skotning av gångar med slunga.

Fastighetsägaren skall tydligt markera med snökäppar vilket område som skall snöröjas.

Entreprenören tar inte ansvar för skador på dolda/ej uppmärkta saker på den egna tomten. Vidare kan tomtägaren bli ersättningsskyldig om saker som glömts i snön eller ej märkts upp orsakar skada på maskin/utrustning.

Detta var vad som gällde tidigare men kan komma att ändras vid ny upphandling 2023.

2.3 TUNGA FORDON

Våra vägar blir hårt belastade då fastighetsägare bygger nytt eller bygger till. Fastighetsägaren har ansvar att anmäla detta till samf. vägansvarige vilket framgår av styrelsens sammansättning på hemsidan så att en gemensam besiktning kan ske av den berörda vägsträckan för bedömning av ev. påverkan av ex tunga transporter.

Normalt får inte fordon med ett överskridande av 4,5 ton axeltryck framföras.

Banddrivna fordon får över huvud taget inte framföras på föreningens vägnät, eftersom dessa så gott som garanterat orsakar skador på vägen. Om av- och pålastning av banddrivet fordon på grund av terrängförhållanden eller liknande ändå måste ske på vägen, så ska skyddsplåtar eller motsvarande läggas ut på vägen, så att fordonets band inte kommer i beröring med väg ytan.

Eftersom vi vet att det ändå förekommer banddrivna fordon på föreningens vägnät så är vi tacksamma för rapporter om alla sådana transporter.

Därigenom kan föreningen kräva fastighetsägaren på ersättning för uppkomna skador.

2.4 BESIKTNING

Varje år görs en besiktning av våra stickvägar. Detta sker efter snösmältningen då våra vägar visar upp sin sämsta sida. Utifrån den besiktningen gör vi en prioritering baserat på underhållsbehov och budgetramar som ska genomföras under året.

2.5 VÄGTRUMMOR

Vid den årliga besiktningen av våra stickvägar ingår att se över alla vägtrummor.

2.5.1 Vägtrumma under uppfart till fastighet

Fastighetsägare har rätt att anlägga en infart till sin fastighet från stickvägen. Beroende av fastighetens storlek och belägenhet kan dock fler infarter tillåtas. För att förhindra att vatten tränger in i vägbanken och förorsakar underminering och tjälskador på vägen, måste vägtrumma finnas för att vatten ska kunna ledas bort. Trumman skall ha en diameter av 30 cm och maximal längd 600 cm. Ibland går det dock inte att göra enligt regelboken och då kan – efter samråd med samfällighetens vägensvarig annan dimension användas.

En vägtrumma som går under en fastighetsägares uppfart är fastighetsägarens ansvar att den inte är igensatt, trasig eller på annat sätt inte fyller sin funktion. Den kan om den är gammal även ha en för liten diameter.

Samfälligheten har då rätt i att begära att fastighetsägaren får denna bytt för att inte åsamka skador på väg och andra fastigheter.

2.5.2 Vägtrumma under stickväg

En vägtrumma under stickväg är helt samfällighetens ansvar.

3 VATTENSYSTEM

Det finns ett flertal möjlighet att få vatten i området.

- För vissa områden kan det vara möjligt att ansluta sig i till kommunalt vatten i kommunala ledningar. Detta förvaltas helt av Bergs kommun och samf har ingen del i detta.
- Samfälligheten förvaltar ett antal stamledningar där det är möjligt att ansluta sig. I dessa ledningar finns antingen kommunalt vatten som kommer från kommunens vattentäkt och som samf. köper eller från samfällighetens egna brunnar på Ripvägen och Ugglevägen.
- Det finns också ett antal tappställen i området där det finns dricksvatten. [Se karta på hemsidan](#).
- Det går också att ta vatten i närbelägna bäckar där vattnet historiskt är väldigt bra.
- Det finns också ett antal privata nät där 2 eller fler fastighetsägare gemensamt har valt att bygga ett nät på egen bekostnad och som är anslutet till något av samfällighetens stamnät. Samf ansvarar inte för dessa privata nät.
- Det går naturligtvis också att själv borra eller gräva efter vatten. Vattnet kan innehålla föroreningar typ järn, mangan så man behöver antingen ha tur eller kalkylera med en filterlösning.

3.1 VATTENLÄCKAGE

Vårt ledningssystem är gammalt och vi har under en längre tid haft problem med läckage i vårt vattensystem, med långa gångtider på våra vattenpumpar som följd och ökad risk att vattnet tar slut inför storhelger

mm. Orsaken till vattenläckaget är i de flesta fall dåligt fungerande ventiler hos fastighetsägarna samt handhavande fel.

Fastighetsägaren är ansvarig för att ventilen till fastigheten fungerar och inte läcker. Om du misstänker att din ventil läcker kontakta vattenansvarig i styrelsen så kanske vi kan koordinera byten.

I dagsläget har många vattentoaletter i sina stugor. Här uppmanar vi respektive fastighetsägare att kontrollera att inte toaletten står och läcker, oftast är det endast en packning som behöver bytas. Särskilt viktigt är det för de som inte stänger av vattnet när de lämnar stugan.

3.2 AVLOPPSHANTERING

Det är kommunen som ansvarar för avloppshanteringen. Har du frågor angående detta ska du vända dig till Bergs kommun.

3.3 ATT ANSLUTA SIG TILL VATTEN

Det finns två separata stamledningar för anslutning beroende var inkopplingen ska ske. Dessutom kan ett privat nät finnas i området.

Antingen är det kommunalt vatten eller vatten från brunnar. Samfälligheten kan vara behjälplig vilken typ av nät som är tillgängligt i närheten av stamledning.

Fastighetsägaren som önskar dra in vatten till sin fastighet från samfällighetens stamledning ska till samfälligheten inlämna en skriftlig ansökan. Email till graftansamf@gmail.com. Ansökan behandlas av styrelsen och fastighetsägaren kommer att erhålla ett brev/email svar på sin ansökan.

- Om det är kommunalt vatten skickar samfälligheten information till kommunen och som därefter skickar faktura till fastighetsägaren på den kommunala anslutningsavgiften.
- Om det är samfällt vatten skickar samfälligheten faktura på anslutningen likställt med den kommunala anslutningsavgiften.

I båda fallen tar samfälligheten ut en administrativ avgift om 10 % av anslutningsavgiften av fastighetsägaren.

3.3.1 Privatledning

Kostnaderna och förfarandet är detsamma som för övriga anslutningar då anslutning sker till privata nät. Anslutningsavgiften är per inkopplad fastighet. Utöver detta kan kostnader tillkomma för att ansluta sig på den privata ledningen.

3.3.2 Krav på avstängningsventiler

Det är ett krav från samfälligheten att varje fastighetsägare som är ansluten eller har planerar på att ansluta till samfällighetens stamledning ska ha en fungerande icke självdränerande avstängningsventil närmast stamledning och sin tomt.

Ledningen mellan stamledning och ventil ska vara så kort som möjligt. Från denna ventil ska fastighetsägarens vattenledning anslutas till fastighetsägarens fastighet. Ledningen ska dras över fastighetsägarens tomt.

Ansvaret och kostnaden för ventil och installationen ligger på fastighetsägaren.
Samfälligheten har rätt att där ventil saknas eller bedöms bristfällig byta ventilen på fastighetsägarens bekostnad.
Fastighetsägaren har inte rätt att själv utföra detta arbete.

Information om detta eventuella arbete ska ske till fastighetsägaren innan arbetet påbörjas.

Detta gäller också privata nät där 2 eller fler fastighetsägare gemensamt har valt att bygga ett ledningsnät på egen bekostnad och som är anslutet till något av samfällighetens stamledning.

3.4 UGGLEVÄGEN

Ugglevägen har en grävd brunn med självtryck och försörjer i dagsläget fastighetsägare i närheten av brunnen. Kapaciteten på brunnen är begränsad varför inga nya anslutningar är tillåtna.

3.5 RIPVÄGEN

Ripvägen har en djupborrad brunn med en pump och ett filtersystem. Systemet försörjer ett 20 tal fastigheter.

3.6 CISTERN

Det finns en högt belägen cistern ovanför Fjällgården dit kommunen pumpar upp vatten.
Därefter förses ett stort antal fastigheter via samfällighetens stamledning under självtryck.

3.7 KOMMUNALT VATTEN

Det finns också fastighetsägare efter framför allt Gräftåvallsvägen som har kommunalt vatten i kommunala ledningar.
För dessa har samfälligheten inget ansvar.

4 MILJÖSTATION

Vid infart från Gräftåvallsvägen mot Klevfjällsbyn finns Miljöstationen. Gräftån, Storgräftån och Lillgräftån (Klevfjällsbyn) samfälligheter förvaltar den gemensamma miljöstationen och betjänar över 550 fastigheter. Gräftån som är störst med 350 fastigheter har huvudansvaret.

Miljöstationen består av två sopbodar och ett antal containrar. Normalt används bara den största (sopbod 1) och sopbod 2 används som buffert vid högbelastning tex påsk.
Tömning av sopbod sker torsdagar varje vecka.

Om du har andra typer av sopor är Du skyldig att själv transportera dessa hem eller till kommunens återvinningscentraler i Brånan eller Side. [Se vidare Bergs kommun](#)

4.1 SOPBODARNA

I sopbodarna får endast hushållsavfall, grön tunna och matrestkompost i speciella papperspåsar slängas i brun tunna.
Papperspåsar och en korg finns för avhämtning i sopbod 1

Det finns även möjlighet och slänga Pet&Pant. Dessa kärll förvaltas av skidklubben och samfälligheterna donerar panten till skidklubben.

Vi betalar endast för tunnor med sopor i och för att minska sopkostnaderna som är ganska betydande del av årsavgiften finns ett system att fylla tunnorna i nummerordning.

Man börjar med tunna med lägst nummer som ska ha sitt lock uppfällt. När denna är fylld stänger man locket och börjar på nästa tunna och lämnar detta lock öppet, osv. Det har hittills fungerat förträffligt.

4.2 CONTAINRAR

På miljöstationen finns också ett antal plåt containrar där det finns möjligheter att slänga:

- Färgat glas 1
- Ofärgat glas 1
- Metall 1
- Plastförpackningar 1
- Pappersförpackningar 2
- Wellpapp 1

Dessa containrar töms inte med automatik utan vi måste själva ringa och beställa tömning.

4.3 NYCKELTAGGAR

Tillgång till sopbod 1 för hushållssopor och kompost sker i form av en nyckeltagg. Alla fastighetsägare har fått en nyckeltagg gratis och vid ägarbyte ska den nya ägaren få denna nyckeltagg av den gamla ägaren. Skulle detta inte ske eller Du vill ha flera taggar kan dessa köpas på restaurangen Fjällgården under säsong.

4.4 ORDNING OCH REDA

Då det är många som slänger sitt avfall på miljöstationen är det av största vikt att alla följer de regler som finns och inget annat. Om det finns frågor eller påtalande text att någon container är full är vi i styrelsen tacksamma för ett mobilsamtal.

5 ÖVRIGT

Vi vill gärna att du delger oss din email så att vi enkelt och kostnadseffektivt kan skicka information till Dig.

Givetvis sprider vi inte denna email utan det är endast för samfälligheten.

Undvik att använda arbetsrelaterade email adresser då det är lätt att glömma bort att informera om nytt email vid ägarbyte.

Byter du email skicka ett email om detta till graftansamf@gmail.com

// Styrelsen