

# TROLLEBODA

Samfällighetsförening



***Trolleboda Norra Samfällighetsförening består av 100 fastigheter – tomter på vardera ca 1000 kvadratmeter – och tillhörande allmänning på ca 35 hektar. För att underlätta för nya medlemmar, har vi på följande sidor samlat nyttig information om hur vår förening fungerar, våra gemensamma anläggningar och slutligen vad man ska tänka på vid inflyttning och försäljning.***

## Samfällighetsföreningen

Som ägare av en fastighet inom Trolleboda Norra är man medlem i Trolleboda Norra samfällighetsförening. Alla fastigheter inom området ingår i samfälligheten. Det medför att alla som köper en fastighet inom området, bebyggd eller obebyggd, automatiskt blir medlemmar och delägare i Trolleboda Norra samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen förvaltar vår gemensamma egendom varav naturmarkområde på ca 35 hektar, samt vägar, stigar, hamnhus, bastu, midsommaräng, badstrand, tennisplan och skog- och grönområden är de mest synliga. På vårt område har vi kommunalt vatten och avlopp, och dessa ägs och underhålls av kommunen. Det kommunala bolaget Ronneby Miljöteknik ansvarar för elnätet.

Det utgår en årsavgift för varje fastighet för att täcka samfällighetens kostnader, och förvaltningen av samfälligheten och de gemensamma anläggningarna handhas av föreningens styrelse, som utses av stämman (medlemmarna) på årsmötet under våren. Styrelsen består normalt av fem ordinarie ledamöter och två suppleanter, med följande ansvarsområden:

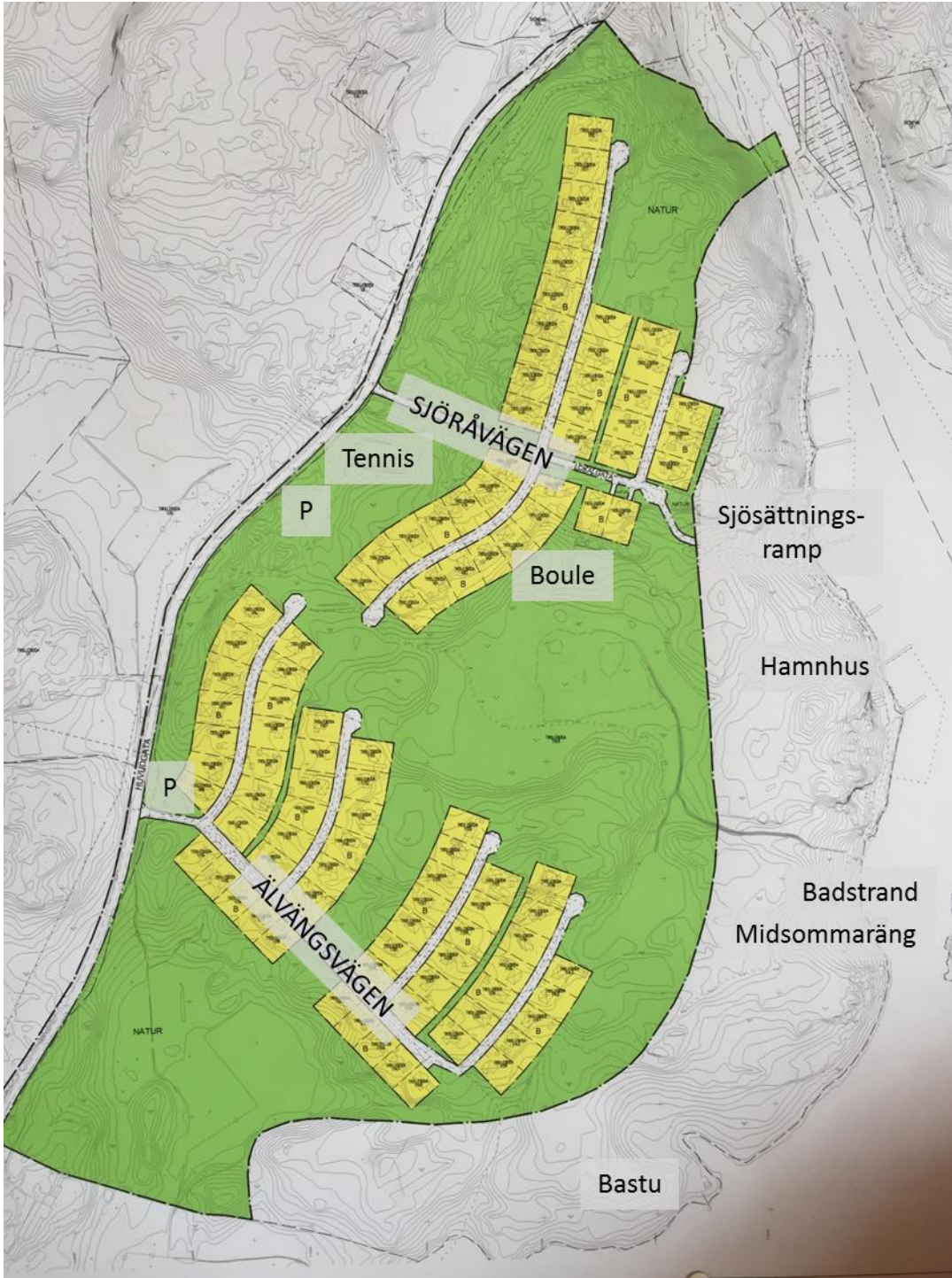
- Ordförande
- Sekreterare
- Kassör
- Naturansvarig
- Bryggansvarig
- Hamnhusansvarig
- IT ansvarig

Styrelsens uppdrag är bland annat att:

- förvalta samfällighetens tillgångar i enlighet med stadgar och stämmobeslut
- upprätta verksamhetsplaner för skötsel och underhåll
- upprätta budget för föreningens verksamhet
- föra redovisning över föreningens räkenskaper
- föra förteckning över ägare till deläggande fastigheterna
- årligen inför ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet

Förutom styrelsen finns det även flera ansvarsområden som sköts av frivilliga medlemmar, och finner man att man har tid och lust att måla, renovera eller kanske klippa lite gräs eller liknande så är det alltid möjligt och uppskattat. Frivilliga insatser från medlemmar hjälper oss att hålla nere underhållskostnader och avgifter. Tänk dock på att röjning och arbete i vår gemensamma skog och natur alltid kräver ett godkännande av naturansvarige.

Som samfällighetsförening har vi också alla ett ansvar för eventuella skador och olyckor som kan inträffa, men ytterst ligger ansvaret på styrelsen som har tillsynsansvar för anläggningarna. Föreningen har tecknat försäkringar som täcker bland annat olycksfall och skador i samband med medlemmarnas skötsel av den gemensamma egendomen.



Karta över Trolleboda Norra Samfällighet. Det grönmarkerade området är detaljplanerat, och det ofärgade representerar allmänrättslig mark. P = Gästparkering.

## **Bryggföreningen**

Som en undergrupp i samfälligheten har vi även en bryggförening, där alla som tecknat båtplatsavtal på någon av föreningens sju bryggor är medlem. Bryggornas underhåll finansieras av medlemmarna i bryggföreningen genom en årlig avgift som beslutas på årsmötet. Båtplatsavtalen kan överlåtas, men bara medlemmar i Trolleboda samfällighetsförening har rätt att teckna båtplatsavtal på föreningens bryggor. Överlåtelse, lån och eventuella byten av båtplatsavtal sköts av medlemmarna sinsemellan, men det är inte tillåtet att förvärva, inneha eller hyra ut båtplatser i förvärvs- eller spekulationssyfte. Det är heller inte tillåtet att låna eller hyra ut båtplats till andra än medlemmar i samfällighetsföreningen. Båtplatsavtalen är kopplade till en specifik fastighet, och om denna fastighet överlåtes för avflyttning måste även båtplatsavtalet överföras till den nya fastighetsägaren eller till annan medlem i samfällighetsföreningen. Vid sådan överlåtelse ska den nya fastighetsägaren snarast teckna ett nytt båtplatsavtal och skicka in till styrelsens bryggansvarige.



Vid bryggorna finns en sjösättningsramp och en utrustningsbrygga med mastkran. Kanoter, jollar och mindre segelbåtar får man sommartid, vid mån av plats, kortare tider förvara vid slänten mitt emot sjösättningsrampen. För mera permanent och säker förvaring finns det även kanotstall där man kan hyra en plats. Tänk på att alla båtar som ligger här ska vara märkta med ägarens namn. Övergivna, omärkta båtar omhändertas och borttransporteras. Frågor runt förvaring av båtar och hyra av kanotplats ska ställas till den bryggansvarige.

Föreningen har ingen gemensam uppläggningsplats för vinterförvaring av båtar. Medlemmarna måste efter båtsäsongens slut omhänderta sina båtar för vinterförvaring på sin tomt eller på hyrd plats utom området.

## **Vägförening**

Som medlem i Trolleboda Norra Samfällighetsförening är man utöver att vara delägare i det interna gatunätet inom området också delägare i samfällighetsföreningen Trollebodavägen, dvs den väg som ansluter bland annat vårt område till gamla kustvägen vid Skönevik. Avgifter för skötsel, snöröjning och underhåll debiteras medlemmarna i samband med årsavgiften.

## **Skog och natur**

Det finns två sorters friområden inom Trolleboda Norra, naturområde som ingår i det detaljplanlagda området samt naturmark utom detaljplan. Skog och natur ägs och sköts av medlemmarna tillsammans under ledning av styrelsen och föreningens natur- och skogsansvarige, i enlighet med en plan som löpande tas fram i samarbete med Skogsstyrelsen.

Föreningen har fyra skötseldagar per år, två på hösten och två på våren. Datumen publiceras på hemsidan i god tid. Kan man inte delta på någon skötseldag (räknat på en 12-månadersperiod från årsmötet) betalar man en skötselavgift på 500 kr. Kan man bara delta vid ett tillfälle betalar man en skötselavgift på 250 kr.

Det planlagda naturområdet där även de ibland smala markkretsor som skiljer fastigheterna åt ingår är vår gemensamma egendom och inom det området får eventuell önskvärd röjning, avverkning eller annat arbete ske först efter godkännande av naturansvarig eller efter ett styrelsebeslut. Inom det stora naturmarksområdet gäller allemansrätten. Alla åtgärder och nyttjande som inte innefattas i allemansrätten är således inte tillåtna här. Inom naturmarksområdena beslutas och handhas skötseln av styrelsen genom

den skogs- och naturvårdsansvarige. Avverkning, röjning eller annat arbete inom dessa område ska därför ske uteslutande i regi av föreningen.

Trädgårdsavfall ska omhändertaras på den egna tomten, via kompostering eller borttransport till återvinningsstation. Trädgårdsavfall från tomtmark får inte läggas på allmänna ytor.

### **Byggregler**

Byggnadslagstiftningen medger att en rad åtgärder kan vidtas utan formellt bygglov. Gemensamt för att dessa åtgärder ska vara bygglovsbefriade är att de ska vidtas minst 4,5 meter från tomtgränsen, i annat fall erfordras grannens medgivande alternativt bygglov. Då alla tomter inom vårt område på minst två sidor gränsar till den gemensamma, planlagda naturmarken är den berörde grannen här föreningen. Vid önskemål om uppförande av attefallshus, friggebodar, skärmtak med flera åtgärder närmare gräns än 4,5 meter till föreningens mark, dvs både natursida och vägområde, ska alltså ansökan skickas till styrelsen.

Komplementbyggnad eller annan åtgärd som placeras närmare gräns än 4,5 meter mot allmän mark ska utformas så att inte nyttjandet av de angränsande, allmänna ytorna försvåras eller omöjliggörs. Detta innebär tex att fönster eller entrédörr i komplementbyggnaden inte får anordnas mot tomtgränsen.

### **Hamnhus, bastu, tennisbana, verktyg**

Trolleboda Samfällighet har under åren investerat i några gemensamhetsanläggningar som alla medlemmar har tillgång till utan särskild kostnad.

- Hamnhuset ligger vid hamnen och består av en öppen del (där man kan duka för upp emot 40 personer) och ett mindre pentry där man kan värma mat. Det är kostnadsfritt att låna hamnhuset och bokningslista finns på anslagstavlan i hamnhuset. Nyckel finns i ett nyckelskåp på baksidan av hamnhuset, och koden till nyckelskåpet och riktlinjer för hamnhusets användning finns bland föreningsdokumenten på hemsidan. I hamnhuset finns också ett mindre bibliotek där man kan låna böcker, och lämna utlästa.
- Vår vedeldade bastu ligger naturskönt vid vattnet i södra delen av Trolleboda och bokas via bokningslista i bastun. Nyckel till bastun kvitteras ut mot en kostnad av 100 kr hos Tommy Ahlqvist på Älvängsvägen 28. Bastuinstruktioner finns på hemsidan.
- Tennisbana och boulebana finns vid infarten respektive på ängen vid Sjøråvägen. Här behöver man inte boka tid, utan man får helt enkelt spela om det är ledigt. Vid kö gäller en begränsning på en timme. Vid tennisbanan finns även två basketkorgar.
- Utöver ovanstående, så har föreningen också en uppsättning verktyg/maskiner som kan lånas efter att man tagit kontakt med natur- och skogsansvarig. Bland verktygen finner man bland annat motorsåg, röjsåg och grensåg. Skyddsutrustning, som hjälm, sågbyxa och selar, finns också. Vid lån av verktyg gäller så klart att dessa återlämnas rengjorda och i samma skick som vid utlåningen.



## Hemsidan

Trolleboda Samfällighetsförening har en hemsida med generell information och där man kan bli uppdaterad med aktuella händelser. [www.trolleboda.se](http://www.trolleboda.se)

På hemsidan finns också kontaktuppgifter till styrelsen, och i en särskild – lösenordsskyddad del – kan man ladda ned föreningsdokument såsom styrelse- och årsmötesprotokoll, stadgar, medlemsregister mm.

Inloggningsuppgifter till föreningsdokumenten får man av styrelsens sekreterare när man blir medlem.



## Socialt

Föreningen anordnar flera festligheter under året, och de återkommande inslagen inkluderar Valborg, Midsommar, grillafton och kräftskiva. De gemensamma skötsel dagarna ger också möjligheter till en trevlig, social samvaro där man kan lära känna sina nya grannar och de avslutas alltid med en gemensam måltid. Information om festligheterna anslås på hemsidan och på anslagstavlor vid brevlådorna på Sjøråvägen och Älvängsvägen.

## Kommunikation

Föreningen kommunicerar och delar med sig av information genom utskick från styrelsen, och då via hemsidan och email-utskick. Se därför till att föreningens register alltid är uppdaterad med aktuell email-adress, och ta som vana att då och då gå in på hemsidan.

Sociala arrangemang och vissa aktuella händelser annonseras oftast också på anslagstavlor vid brevlådorna på Älvängsvägen och Sjøråvägen.

Anslagstavlor kan också användas om man vill dela med sig av personliga meddelande till föreningsmedlemmar, exempelvis behov av ny båtplats, efterlysningar eller liknande. För närvarande tillhandahåller föreningen ingen öppen dialog på hemsidan och email-listan från medlemsregistret ska heller inte användas för annat än styrelsekommunikation. Vill man nå ut med budskap till hela föreningen via mail, hemsidan eller utskick ska man kontakta styrelsen.

## Trafik

Vägarna inom området är smala och i avsaknad på trottoarer är det många trafikslag som ska samsas på den begränsade ytan. Inom området gäller en maxhastighet om 20 km/tim. Siffran är alltså en maxhastighet, trafiksituation inom området är framförallt sommartid sådan att allt över gånghastighet blir för fort. Tänk på dina grannar, lekande barn, lösa hundar, cyklister, joggare, båttransporter och vilsna rådjur och ta det försiktigt.

Parkeringsförbud råder på alla vägar. Gästparkerings finns att tillgå vid pumphuset vid starten på Älvängsvägen och på parkeringsplatsen strax söder om tennisbanan, och som man når från Trollebodavägen.

### **Lathund för nyinflyttad**

1. Anmälan med kontaktuppgifter skickas till föreningens sekreterare.
  - namn
  - adress i Trolleboda
  - hemadress
  - telefonnummer (upp till tre stycken)
  - e-postadress (upp till två stycken)
  - båtplatsnummer (om båtplatsavtal medföljde fastigheten)
2. Undertecknat båtplatsavtal (om sådant följde med fastigheten) skickas till föreningens bryggansvarige.
3. Kontrollera att du har fått bom- och bastu-nyckel
4. Bekanta dig med hemsidan, och gör som vana att då och då ta en titt i under avsnitten "Kalendern" och "Senaste nytt". Passa gärna på att också läsa igenom gamla årsmöte- och styrelseprotokoll då dessa ger en god inblick i aktuella föreningsfrågor.

**Varmt välkommen till Trolleboda Norra Samfällighetsförening!**

**Styrelsen**