

Välkommen
till
Bredhult



Välkommen till Bredhult

En informationsskrift för nya fastighetsägare

Skapad av styrelsen jan 2025. Senast reviderad: 2026-08-09

Vår gemenskap och vårt gemensamma ansvar

Som ny medlem i Bredhult Fritidsområdes Samfällighetsförening vill vi hälsa dig varmt välkommen. I området är vi cirka 70 fastighetsägare som tillsammans tar ansvar för samfälligheten, skogen, vägarna, vattenanläggningen och de gemensamma avloppsanläggningarna. Den här informationsskriften ger en överblick över föreningen, hur verksamheten fungerar och vilka förväntningar som finns på dig som delägare.

Det finns många sätt att bidra i föreningen – med praktiskt arbete, kunskap, idéer eller genom att delta i gemensamma aktiviteter. Styrelsen består av engagerade medlemmar som arbetar för att föreningen ska fungera väl, och över tid behöver nya personer vara beredda att ta vid, exempelvis genom styrelsearbete eller andra uppdrag. Tillsammans gör vi Bredhult till en trivsamt och välskött plats att bo och vistas på.

I Bredhult bygger trivselt också på den vardagliga omtanken: att vi håller ett öga på området, visar hänsyn till grannar, hjälper till när det behövs och bidrar till en vänlig och välkomnande stämning.

Vad föreningen förvaltar

Föreningen äger fastigheten Mark Bredhult 1:106, som omfattar cirka 42 hektar. Föreningen förvaltar tre gemensamhetsanläggningar inom fastigheten enligt gällande anläggningsbeslut:

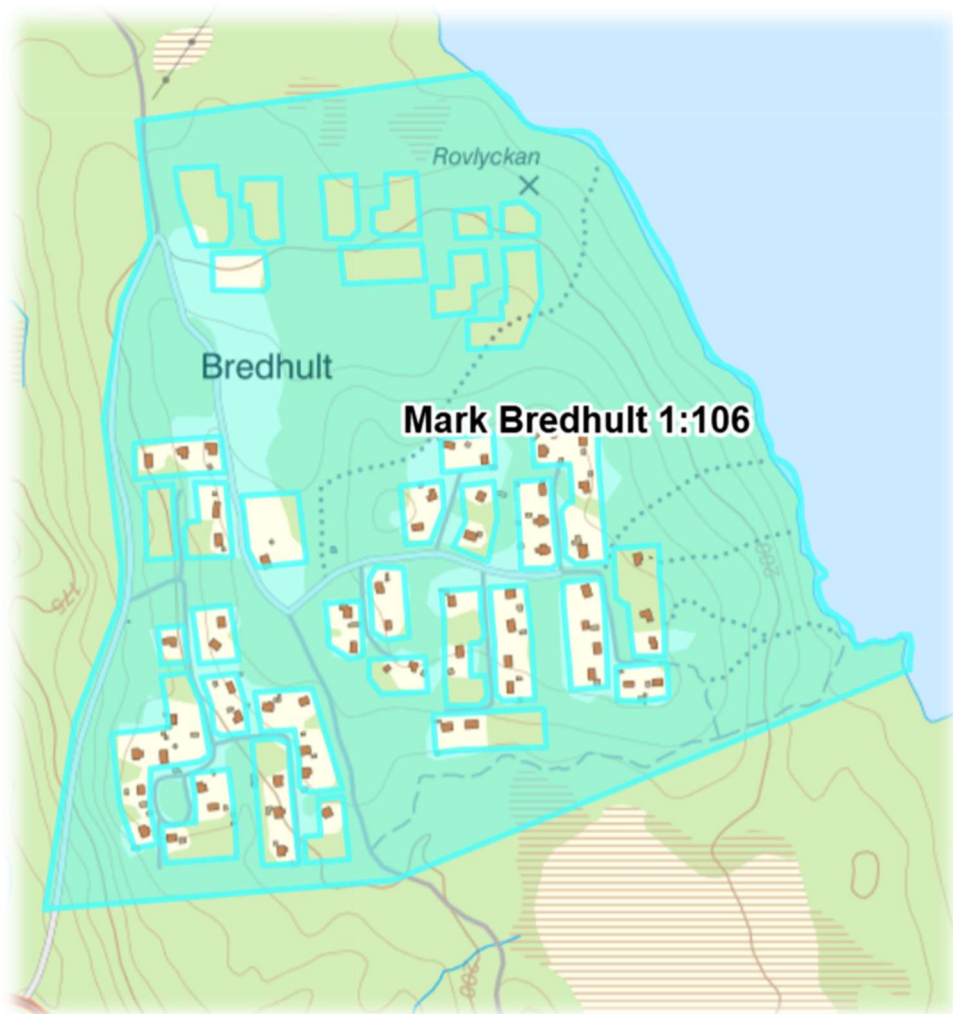
Mark Bredhult GA:1: grönområde, vattenområde med badplats och bryggor, bevattningsanläggning, lekplatser med mera samt vägar med parkeringsplatser.

Mark Bredhult GA:2: vattenförsörjning, inklusive vattentäkt med bergborrade brunnar, pumpar, pumphus, hydroforer, vattenreservoar och ledningar till de deltagande fastigheternas gränser.

Mark Bredhult GA:3: avloppsanläggning för bad-, disk- och tvättvatten inom Bredhult 2, ofta kallad BDT2.

Fastigheter inom Bredhult 1 ansvarar för sina egna BDT-anläggningar, ofta tillsammans med några närliggande grannar.

I praktiken innebär föreningens förvaltning att vi tillsammans använder och tar hand om bland annat badplatsen, bryggorna, stigarna, fotbollsplanen, lektytor, vägar, parkeringsplatser, skog och andra grönytor.



Lantmäteriets anläggningsbeslut från den 19 december 1985 styr föreningens verksamhet och förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna. Beslutet anger vad som ingår i anläggningarna samt vilka rättigheter och skyldigheter delägarna har. Föreningens arbete styrs också av lagen om förvaltning av samfälligheter och av föreningens stadgar. Tillsammans utgör dessa regler grunden för en fungerande och rättvis förvaltning för alla medlemmar.

Föreningen är medlem i Samfälligheterna (före detta Villaägarna). Genom medlemskapet har samfälligheten tillgång till ett trygghetsavtal med bland annat juridisk rådgivning och gruppförsäkring. Föreningen har skogsförsäkring hos If.

Kontakt med styrelsen och andra ansvariga

Det enklaste sättet att nå styrelsen är via föreningens e-post: bredhultstyrelsen@gmail.com. Efter varje årsstämma skickar den nya styrelsen ut en hälsning till medlemmarna med ytterligare kontaktuppgifter till olika funktioner inom styrelsen och information om vem som ansvarar för olika områden.

För vissa praktiska frågor finns särskilt ansvariga funktioner, till exempel för väg, vatten, BDT-anläggning och skog. Aktuella kontaktuppgifter lämnas av styrelsen efter årsstämman eller finns i föreningens information till medlemmarna.

Föreningens officiella informationskanaler är främst e-post och anslagstavla. Det finns även en Facebookgrupp för medlemmar och andra som vistas i området, men den drivs inte av styrelsen och är inte en officiell informationskanal från föreningen.

Ord och begrepp som är bra att känna till

Här är några vanliga begrepp som ofta används i en samfällighetsförening:

Fastighetsägare: den eller de personer som äger en fastighet i samfälligheten. I föreningen används också begreppen delägare eller medlem.

Samfällighet: ett område eller en anläggning som flera fastigheter har del i och ansvarar för tillsammans. Det kan till exempel vara mark, vägar, vattenområde eller andra gemensamma anläggningar.

Gemensamhetsanläggning: en anläggning som tillgodoser fastigheters gemensamma behov. Det kan till exempel vara vägar, parkeringar, lekplatser eller VA-anläggningar. En gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen och förvaltas enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Samfällighetsförening: den förening som fastighetsägarna har bildat för att förvalta den gemensamma marken och anläggningarna.

Anläggningsbeslut: ett beslut som anger vad en gemensamhetsanläggning ska användas till, vad som ingår, vilka fastigheter som deltar och vilka andelstal som gäller.

Stadgar: föreningens grundläggande regler. Stadgarna ska registreras hos Lantmäteriet och anger bland annat hur föreningen ska organiseras och hur beslut fattas.

Föreningsstämman: föreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma hålls normalt en gång per år.

Viktigaste lagarna som styr samfälligheter

- Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter reglerar hur samfällighetsföreningar ska förvaltas.
- Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar innehåller bestämmelser som i vissa delar kan få betydelse för ansvar och organisation i en samfällighetsförening.
- Anläggningslagen (1973:1149) reglerar hur gemensamhetsanläggningar bildas och ändras.
- Lag (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter reglerar hur uttaxerade belopp kan drivas in med förmånsrätt i delägarfastigheten.

Vårt gemensamma Bredhult

Som fastighetsägare i Bredhult blir du automatiskt medlem i föreningen och del av det gemensamma ansvar vi har för området. Det innebär att vi tillsammans förvaltar mark, vatten, vägar och anläggningar som används av oss alla.

Grunden för föreningens förvaltning finns i Lantmäteriets anläggningsbeslut från den 19 december 1985. Där framgår vilka gemensamma anläggningar som ingår, vilka fastigheter som deltar och hur kostnaderna fördelas genom andelstal.

Medlemskapet följer fastigheten. När en fastighet byter ägare blir den nya ägaren därför medlem i föreningen.

Föreningens uppdrag är att ta hand om det som hör till Bredhults gemensamma område och de gemensamhetsanläggningar som föreningen förvaltar. Frågor som inte rör denna förvaltning hör normalt inte till styrelsens uppdrag.

Så är föreningen organiserad

Styrelsen – föreningens verkställande ledning

Styrelsen är föreningens verkställande ledning och ansvarar för att sköta föreningens angelägenheter i enlighet med lagen om förvaltning av samfälligheter, stadgarna, anläggningsbeslutet och föreningsstämmans beslut. Styrelsen ansvarar för den löpande förvaltningen, för att beslut från stämman följs upp och genomförs, för föreningens ekonomi och för att medlemmarna får tydlig information om viktiga beslut och händelser.

Enligt stadgarna består styrelsen av fem ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Efter årsstämman håller styrelsen ett konstituerande möte där roller som ordförande, kassör och sekreterare fastställs och där ansvarsfördelning och praktiska arbetsformer går igenom.

Styrelsen sammanträder normalt ca sex gånger per år och arbetar efter en särskild arbetsordning. Vid ordinarie styrelsemöten följs bland annat ekonomi, underhållsarbeten, projekt, medlemsfrågor, informationsinsatser och åtgärdslistor upp. Föreningen har även utsedda ansvariga för väg, vatten, BDT2 och skog. På så sätt kan föreningens praktiska frågor hanteras strukturerat samtidigt som styrelsen har det övergripande ansvaret.

Revision – granskning av styrelsens arbete

Föreningens stadgar anger hur revisionen ska ske.

Revisorernas uppgift är att granska styrelsens förvaltning. Granskningen omfattar både föreningens ekonomi och andra handlingar, till exempel styrelseprotokoll, för att säkerställa att förvaltningen sker i enlighet med stämmobeslut, stadgar och lag.

Årsavgift och uttaxering

Kostnaderna för samfällighetsföreningens verksamhet täcks genom årsavgifter från medlemmarna.

Budget, utgifts- och inkomststat

Innan uttaxering kan ske ska styrelsen upprätta ett förslag till utgifts- och inkomststat, det vill säga budget, och lägga fram det på föreningsstämman. Budgeten ska därefter godkännas av stämman. På inkomstsidan redovisas det totala belopp som ska tas ut av medlemmarna. På utgiftssidan redovisas de beräknade kostnader som föreningen ska betala under året. Eftersom föreningen förvaltar tre gemensamhetsanläggningar ska utgifter, inkomster och uttaxering beräknas särskilt för varje gemensamhetsanläggning.

Debiteringslängd – underlag för betalning

Uttaxering sker genom att styrelsen upprättar en debiteringslängd och lägger fram den på stämman. Debiteringslängden är inte föremål för omröstning, men medlemmarna ska ges möjlighet att granska den så att eventuella fel kan rättas. Debiteringslängden ska grunda sig på den utgifts- och inkomststat som har godkänts av stämman och redovisar:

- det totala belopp som uttaxeras enligt budgeten,
- vad som belöper på varje enskild medlem, och
- när betalning ska ske.

När en fastighet byter ägare

När en delägarfastighet överlåts till en ny ägare kan den nya ägaren, enligt lagen om förvaltning av samfälligheter, bli solidariskt ansvarig tillsammans med den tidigare ägaren för vissa obetalda belopp som påförts den tidigare ägaren. Det gäller belopp som har förfallit till betalning senare än ett år före tillträdesdagen. För den nya ägaren anses beloppet förfallet på tillträdesdagen, om inte debiteringslängden anger en senare betalningsdag. Undantag från det solidariska ansvaret gäller om fastigheten har sålts på exekutiv auktion.

Trivsel, hänsyn och ansvar i området

Trivselregler för ett gott grannskap

I Bredhult har vi trivselregler som ska bidra till att området är tryggt, välskött och trivsamt för alla. Trivselreglerna handlar om sådant som hänsyn mellan grannar, användning av gemensamma ytor, skötsel av området och hur vi tillsammans värnar den miljö vi delar. Som fastighetsägare är det bra att ta del av trivselreglerna och följa dem i vardagen.

Din tomt och närmiljön omkring

Som fastighetsägare ansvarar du för din egen tomt/fastighet, men i praktiken påverkar skötseln ofta även området närmast tomten och den gemensamma miljön runt omkring.

Det kan till exempel handla om att hålla efter gräs, sly och buskar som växer ut mot vägar, diken, stigar eller andra gemensamma ytor, samt att se till att den egna tomten inte orsakar olägenheter för grannar eller för föreningens gemensamma anläggningar. Ett varsamt och omtänksamt förhållningssätt till både den egna tomten och närmiljön bidrar till framkomlighet, trivsel och ett välskött område. Om du har frågor om vilka åtgärder som är tillåtna utanför fastighetsgränsen är du välkommen att kontakta styrelsen eller skogsvårdsgruppen. Trädfällning utanför fastighetsgränsen kräver alltid styrelsens tillstånd och kontakt med skogsvårdsgruppen.

Om din fastighet gränsar mot väg ansvarar du för att träd, buskar och annan växtlighet inte växer ut så att framkomlighet, sikt eller vägunderhåll försvåras.

Gemensam mark, skog och stigar

Marken mellan tomterna är gemensam mark som alla i samfälligheten har del i. Den ska kunna användas och vara framkomlig för medlemmarna, men vi visar samtidigt hänsyn till varandras privatliv och undviker att röra oss nära tomter på ett störande sätt.

Enskilda fastighetsägare ska inte sätta upp hinder, plantera eller på annat sätt begränsa framkomligheten på samfällighetens mark utan samråd. Om du vill röja, fälla träd eller anlägga insynsskydd utanför den egna tomten ska du först kontakta skogsvårdsgruppen och vid behov samråda med närmaste grannar.

Badplats, fiske och friluftsliv

Föreningen har en badplats med brygga vid Bredasjön och flera stigar i området. Vi hjälps åt att hålla badplatsen, stigarna och andra gemensamma ytor framkomliga och trevliga. För fiske i Bredasjön och andra sjöar i närheten krävs fiskekort. Observera att olika fiskekort kan gälla för olika sjöar.

Vatten, BDT och miljöhänsyn

Dricksvattnet i Bredhult kommer från egna bergborrade brunnar. Eftersom tillgången på vatten kan påverkas av väder och grundvattennivåer behöver vi alla vara återhållsamma med förbrukningen. Använd därför dricksvattnet främst till matlagning och hygien, duscha kort och använd regnvatten eller sjövattnet till bevattning när det är möjligt. Vid akut vattenbrist informerar styrelsen medlemmarna via föreningens vanliga informationskanaler.

Inom Bredhult 2 finns en gemensam BDT-anläggning för bad-, disk- och tvättvatten. Fastigheter i Bredhult 1 ansvarar normalt för egna eller gemensamma mindre BDT-lösningar tillsammans med närliggande fastigheter. Vid frågor om den gemensamma BDT-anläggningen kontaktas BDT-ansvarig.

Tvätta inte bilen på tomten eller på vägen. Även utan rengöringsmedel kan olja, asfaltpartiklar och andra föroreningar rinna vidare till mark och vatten. Använd i stället en spolhall eller biltvätt.

Vägar och trafik

Vägarna i området sköts av entreprenör, men vi hjälps åt att uppmärksamma skador och problem, till exempel hål, nedfallna grenar, stenar eller annat som påverkar framkomligheten. Låg hastighet är viktig både för säkerheten och för att minska slitaget på vägarna. Vid frågor eller större problem kontaktas vägansvarig eller styrelsen.

Buller och eldning

Visa särskild hänsyn vid bullrande arbeten, till exempel gräsklippning, motorsågning eller andra maskinarbeten. Undvik gärna störande buller före kl. 09.00 och efter kl. 17.00 fredag-söndag och helgdagar.

Vid eldning behöver du alltid ta hänsyn till grannar, väder, spridningsrisk och eventuellt eldningsförbud. Ha vatten nära till hands. För båtmotorer, gräsklippare och liknande utrustning uppmuntras miljövänligare bränsle där det är möjligt.

Uthyrning och gäster

Om du hyr ut din stuga eller lånar ut den till familj, vänner eller andra gäster är det viktigt att gästerna får del av föreningens viktigaste trivselregler. Som fastighetsägare ansvarar du för att dina gäster känner till vad som gäller i området, till exempel om vattenförbrukning, avfall, hastighet, hundar, hänsyn till grannar och användning av gemensamma ytor.

Viktiga och trevliga aktiviteter i Bredhult

Här har vi samlat några återkommande aktiviteter och viktiga tidpunkter i Bredhult. I april ordnas Bredhultsdagen/arbetsmöte och i juli brukar vi ha sommarfest. I september hålls årsstämman, ofta i anslutning till ytterligare en Bredhultsdag. Det är tillfällen då vi möts, hjälps åt och stärker gemenskapen i området. Styrelsens ambition är att meddela exakta datum med god framförhållning och, när det gäller stämmor, cirka tre månader i förväg eftersom de är särskilt viktiga tillfällen för föreningen.

Bredhultsdagen – vårt gemensamma arbetsmöte

Bredhultsdagen är föreningens gemensamma arbetsmöte, då vi tillsammans tar hand om våra gemensamma ytor och anläggningar. Syftet är både att få praktiska saker gjorda och att stärka gemenskapen mellan medlemmarna. Arbetsuppgifterna varierar från gång till gång och kan till exempel handla om röjning och enklare skötsel av grönområden, stigar, fotbollsplan, badplats, lekplatser eller andra gemensamma platser. Ibland genomförs Bredhultsdagen i anslutning till föreningsstämman och ibland som ett separat arbetsmöte under våren.

Alla medlemmar är välkomna att delta utifrån sina egna förutsättningar. Det brukar finnas uppgifter av olika slag, så att både den som vill arbeta praktiskt och den som hellre hjälper till med exempelvis fika, grillning eller enklare samordning kan bidra. Styrelsen informerar i förväg om tid, samlingsplats och vilka arbetsuppgifter som är

aktuella. Efter arbetsmötet finns ofta möjlighet att samlas en stund, till exempel för korvgrillning eller fika.

Genom att hjälpas åt bidrar vi till ett välskött och levande Bredhult, samtidigt som vi minskar behovet av externa insatser och håller kostnaderna nere.

Egna initiativ stärker gemenskapen

Vi välkomnar egna initiativ från medlemmar som bidrar till samverkan, trivsel och god grannsamja i området. Det kan till exempel handla om loppis, tipspromenader, gemensamma fikastunder, aktiviteter för barn eller andra idéer som skapar naturliga tillfällen att mötas. Om du vill nå ut till fler medlemmar kan styrelsen i mån av möjlighet vara behjälplig med exempelvis utskick eller information i föreningens kanaler.

En hälsning från styrelsen

Vi hoppas att den här informationsskriften ska göra det lättare att komma in i gemenskapen och förstå hur föreningen fungerar. Bredhult bygger på att vi hjälps åt, visar hänsyn och tar hand om området tillsammans. Du är varmt välkommen att höra av dig till styrelsen om du har frågor, idéer eller vill bidra på något sätt. Vi ser fram emot att träffas i området och hälsar dig varmt välkommen till Bredhult.