



Trivselregler och gemensam skötsel

Råda Portars Samfällighet – våren 2023 utgåva 1



Inledning

Välkommen till Råda Portar!

Den här skriften är till för att ge dig en beskrivning av hur vi sköter våra gemensamt ägda tillgångar, vilka trivselregler vi gemensamt kommit överens om och till sist lite grann om vad en samfällighet är, varför den finns och hur den fungerar.

Det är viktigt att komma ihåg att det är vi själva, vi medlemmar, som fastställer hur vi vill ha det genom beslut på det årliga föreningsmötet. Vi har dock vissa lagar och myndighetsbeslut att förhålla oss till.

Om du har förslag på förändringar av reglerna eller på texten i den här skriften – hör av dig till styrelsen om hur du ska bära dig åt för att föreslå en förändring.

Syftet med samfälligheten är förstås att värna om våra gemensamma tillgångar, barnens säkerhet och för allmän trivsel. Mer information finns på vår hemsida.

Om du har förslag på förändringar på reglerna eller på texten i den här skriften – hör av dig till styrelsen så får du veta mer om hur du ska bära dig åt för att föreslå en förändring.

Dessa regler fastställdes av ordinarie föreningsstämma våren 2023.

Är texten svår att hitta i? Längst bak finns ett register som kan hjälpa dig hitta rätt.



Gemensam skötsel

Vad vi äger gemensamt

Varje fastighetsägare i Råda Portar är medlem i samfälligheten.

En viktig del i medlemskapet är att varje medlem i samfälligheten tar del i skötseln av våra gemensamma tillgångar. Några exempel på sådana gemensamma tillgångar är vår storstuga, våra garage, våra lekplatser och våra gemensamma öppna ytor.

Storstugan

Storstugan är till för alla som bor i området. Den ligger nere vid fotbollsplanen. På vår hemsida finns aktuell information om priser och om vad som gäller vid bokning och nyttjande.

Gaturåd

Husen i Råda Portar är indelade i elva gator, där varje gata har ett område att gemensamt sköta, på städdagarna och under resten av året (se också stycket 'Städdagar och skötsel av området'). För varje gata finns ett utsett gaturåd. Gaturåden tillsätts av respektive gata i samband med vårstädningen varje år. Bytet sker enligt ett rullande schema så att ansvaret fördelas mellan alla gatans medlemmar i turordning.

Gaturådet ansvarar för att leda och fördela arbetet på sin gata under städdagarna. Före och efter varje städdag hålls ett möte tillsammans med några från styrelsen där du som gaturåd deltar.

På mötena före städdagarna går uppgifterna inför städdagen igenom, och efter varje städdag lämnar gaturåden felrapport och närvarorapport till styrelsen

På mötet inför vårstädningen sker överlämning mellan gaturåden, och då deltar alltså både det gamla och det nya gaturådet.



Garage

Till varje medlemsfastighet hör en tilldelad garageplats. På sidan av garageporten finns en numrering motsvarande respektive husnummer.

Garagen är dock inte personlig egendom utan tillhör samfällighetsföreningen. Förändringar i garagen med egna mellanväggar eller andra anordningar är därför inte tillåtet. Det är ej heller tillåtet att låna eller hyra ut sin tilldelade garageplats till icke boende i området. Om husägaren lånar ut sitt garage till annan boende i området skall styrelsen godkänna utlåningen och övriga garagegrannar informeras.

Garagen skall användas till bilar, ej till förråd eller annan verksamhet såsom verkstad, eller liknande. Man får inte förvara brandfarliga produkter i garagen.

Medlemmen ansvarar själv för normalt underhåll av garage, så som tvättning av garageport och fasader runt sin garagedel.

Garageportens skenor, linor och beslag behöver kontrolleras regelbundet. Smörjning och åtdragning av lösa monteringspunkter görs enligt Skötselanvisning som finns att ladda ner från vår hemsida. För större skador kontakta styrelsen.

Bruk av el i garage får endast ske i ringa omfattning vid normalt underhåll av egen bil. Bruk av el i garage för annat ändamål, t.ex. motor/kupévärmare, kräver tillstånd av styrelsen. Extra avgift debiteras brukaren.

El- och hybridbilsladdning i garagens 220V-uttag är inte tillåtet.

Mark- och/eller luftledningar till fordon är förbjudna.

Vid inbrott och skadegörelse på garageporten gör garagebrukaren polisanmälan och informerar styrelsen. Se till att garageporten alltid är låst!

Parkering

Parkeringsplatserna framför garagen är i första hand avsedda för besökare. Om boende på Råda Portar parkerar med andrabil på parkeringsplats skall i första hand parkeringsplatsen framför det egna garaget användas.

Som framgår av P-förbudsskyltar vid våra infartsvägar och parkeringsplatser så är det förbjudet att parkera fordon på andra ställen än markerade parkeringsytor. Alltså är det parkeringsförbud även på gårdsgatorna, infartsvägarna och vändplatser. Endast i- och urlastning är tillåten. Den som beställer hantverkare eller liknande ansvarar för att de får direktiv om det som anges ovan.

Generellt är uppställning av husvagn, båt, släpfordon, bilar etc. på samfällighetens mark förbjudet. Dock får husvagn/släpfordon parkeras på parkeringsplats upp till en vecka vår och höst för på- respektive avrustning

Utan styrelsens godkännande gäller detta även för uppställning av arbetsfordon och containrar på gårdsgator och annan markyta i samband med byggnation. (Se även under Bil/motortrafik inom området).



Uppställning av husvagn, båt, släpfordon, bilar etc. på egen tomt kräver godkännande från samtliga intilliggande grannar. Inrättande av permanent parkeringsplats på egen tomt är inte godkänt. Detta hade dessutom krävt bygglov.

På uppdrag av samfälligheten bevakas infartsvägarna genom Controlla AB, varför P-böter kan ges på egna fordon och tillfälliga besökande, hantverkare m.fl.

Parkering – dimensionering, nu och från början

Parkeringsytorna är ursprungligen (på 70-talet) dimensionerade enligt följande norm:

1,8 bilplatser/hus varav 1 plats i garage och 0,8 för besök och andrabil.

Under åren som gått har föreningen på några parkeringsytor utökat antalet parkeringsrutor så att det finns 1,0 per garageplats förutom på P2 där det saknas 2 rutor.

Parkeringsplatserna lider liksom våra gårdsgator av dålig bärighet varför vi under åren behövt lägga avsevärda resurs på underhåll. Därför tillåts inga tyngre bilar än med max bruttovikt 3,5 ton att använda parkeringsplatserna.

Fordonens storlek begränsas även till att de skall få plats inom parkeringsrutan.

Städdagar och skötsel av området

Som nämnts under andra rubriker så har samfälligheten två gemensamma städdagar/år och som utförs av medlemmarna gemensamt. Datum för städdagarna bestäms på årsmötet. Normalt infaller städdagarna en lördag – eller möjligen söndag – i april respektive oktober eller november.

Under städdagarna medverkar minst en person från varje hus. Den som är förhindrad att hjälpa till på den aktuella dagen skall i god tid kontakta gaturådet och tillsammans komma överens om en uppgift som kan göras vid ett annat tillfälle, vilken skall vara åtgärdad senast en vecka efter ordinarie städdag.

Om kommunen ger tillåtelse, eldar vi på städdagen upp större grenar och kvistar från våra skötselområden. Styrelsen meddelar om vi fått tillstånd inför respektive städdag. Då blir det på ången vidorstugan tillåtet att slänga brännbart trädgårdsavfall. Annars går det bra att köra sitt avfall till återvinningsstationen vid Bråta.

Trädfällning på samfällighetens mark måste godkännas av styrelsen.

Övriga dagar på året ansvarar medlemmarna på gatan tillsammans med gaturådet för ordningen inom skötselott.



Inför sommaren har styrelsen ofta låtit ungdomar boende i området klippa gemensamma gräsytor under semestertider. Detta har skett mot ersättning. Titta i nyhetsbrev eller på hemsidan för information när våren är här!

Vattenavstängning

Samfälligheten äger och förvaltar majoriteten av de vatteninstallationer som leder vatten till de enskilda hushållen. Föreningen betalar också gemensamt för reparationer och underhåll. Observera att avstängningsventiler (tillika VA-spill- och dagvattenledningar) utmed vissa sträckningar inom vårt område tillhör kommunen.

Det finns tillfällen då avstängning av vatten till husen måste ske i gatan. Exempelvis gäller detta då man behöver byta ventilen i huset som sitter före vattenmätaren.

Om man behöver stänga av vattnet till fastigheten i gatan så skall man i första hand kontakta styrelsen, för att få vägledning om vad som gäller, till exempel om det är kommunen eller samfälligheten som äger ventilen i fråga.

Vid akuta situationer: kontakta kommunens kontaktcenter.

Ägarbyte

Då styrelsen är skyldig att ha ett aktuellt register över alla fastighetsägare i området är det viktigt att förändringar i ägarförhållande meddelas styrelsen. (Se även 'Delägarförteckning'). Det är alltid den hos Lantmäteriet registrerade fastighetsägaren/ägarna som ska ha fakturor och information från styrelsen.

Vid avflyttning är i första hand respektive fastighetsägare ansvarig för att informera inflyttande fastighetsägare om samfällighetsföreningens stadgar, ordningsregler och avgifter.

Vid avflyttning skall styrelsen/gaturåd meddelas. Detta för att styrelsen/gaturådet skall få kännedom om ägarbytet och möjlighet att ta kontakt med nya medlemmar i föreningen.

Styrelsen har ansvaret för att hälsa nya medlemmar välkomna.



Trivselregler

Bil/motortrafik inom området

Råda Portar är inrättat som ett bilfritt område. Från kommunens vägar leder tre stycken infartsvägar in till våra gemensamma parkeringsytor. Framkörning för varutransporter etc. är ursprungligen tänkt att vara förlagd till vändplatser i anslutning till parkeringsytorna.

Allt utanför infartsvägar och parkeringsytor, det vi benämner "gårdsgator" (med tre meters bredd) och "gångvägar" är att betrakta som gång- och cykelbanor. Infarten till "gårdsgatorna" är uppmärkta med skyltar "Välkommen till fots" samt ett "förbudsmärke" Fordonstrafik förbjuden. Det innebär förutom bilförbud att det inte heller är tillåtet att köra motorcykel eller moped inom området. Detta gäller även elektriska mopeder.

Några ord om elcyklar; se nästa rubrik.

Förutom att våra gårdsgator är smala, på många ställen har dålig kurvradie och saknar vändmöjlighet, har de låg bärighet och skadas lätt av tunga transporter och punktbelastning vid stillastående. Detta särskilt på våren då det kan finnas risk för tjällossning. Bilkörning och parkering kan därför förorsaka stora skador som ger oss ökade kostnader.

Därför måste alla visa respekt och begränsa körningar med egen bil till speciella tillfällen för i- och urlastning av tyngre föremål. Du får inte köra fordonet med högre hastighet än promenadfart. Du får inte parkera fordonet. (Se även under Parkering).

Vid leveranser av tyngre varor som möbler, vitvaror, byggmaterial etc. gäller för alla fordonsslag en max bruttovikt 3,5 ton (3,5 ton är den vanligaste tjänstevikten för skåpbilar och lätta lastbilar).

Även för arbetsfordon, grävare, hjullastare och liknande gäller max bruttovikt 3,5 ton. Dessa bör även vara försedda med gummihjul/larvfötter för att inte skada asfalten.

OBS! Matvaror räknas inte som tyngre varor, så mat/pizzaleverantörer får inte köra in på "gårdsgator". De skall parkera utanför dessa.

Undantaget denna viktbegränsning är givetvis utryckningsfordon och transporter med färdtjänst.

Vid speciella behov av tyngre transport i samband med byggnation av egen fastighet måste styrelsen tillfrågas innan. Dock måste dessa transporter begränsas till fordon med bruttovikt på högst 7,0 ton. Slitageavgift om 500 kr debiteras vid dessa tillfällen.



Transport med fordon med bruttovikt över 7,0 ton är inte tillåtet.

En annan möjlighet är efter överenskommelse med styrelsen att kortvarigt få utnyttja samfällighetens mark, där det annars inte är tillåtet att ställa containers eller att lasta av jord eller sten. Exempelvis på till infartsvägarna angränsade gräsytor eller vändplats. Materialet får sedan forslas i mindre lass fram till egen tomt.

Eventuella skador på vägar, kantsten och gräsytor mm ersätts av medlemmen.

Cykel / inlines / elsparkcyklar

Cyklar / inlines / elsparkcyklar m.m. får användas på asfalterade ytor i hastigheter som inte kan orsaka olyckor. Det är promenadfart som gäller på Råda Portar. Tänk på att elcyklar och elsparkcyklar kan komma upp i hög hastighet.

Biltvätt och Rådasjöns vattenskyddsområde

Länsstyrelsen har i december 2022 beslutat om nya regler och områdesbegränsningar för det vattenskyddsområde som Rådasjön ingår i. Hela Råda Portar ligger inom den så kallade primära skyddszonen.

Allt som spolats ner i dagvattensystemet hamnar orenat i Rådasjön. En av konsekvenserna är att det inom samfällighetens område är förbjudet att tvätta bilen. Enda undantaget är avspolning av bilar med kallt vatten (utan användande av tvätt- eller avfettningsmedel, och ej användande av högtryckstvätt).

Mer information kan hittas på dels Länsstyrelsen Västra Götalands hemsida och dels på Härryda kommuns hemsida.

Braskaminer

Tänk på dina grannar när du eldar.

Utsläpp från en dåligt fungerande vedeldning kan vara störande och i värsta fall en direkt hälsorisk för dina grannar. Störs du av lukt och rök från grannens vedeldning bör du i första hand prata med grannen. Om inte det hjälper kan du kontakta kommunen.



Byggnadsarbeten och färgval på fastigheter

Styrelsen har ingenting att säga till om när det gäller färgval på fastigheter. Här gäller kommunens regler inom detaljplanerat område.

Kortfattat har kommunen sagt så här (i samband med frågor år 2022) om våra tak, fasader och färgsättningar inom Råda Portar:

- Fasader skall vara av lockläktpanel i trä
- Tak i tidsenliga svarta takpannor
- Färgsättning i mjukmättade (matta) färger gult, rött, grönt och blått
- Gula radhuslängor, ingen annan kulör medges för just längorna

Bygglov skall sökas för att pröva eventuella önskemål om tänkt förändring av fasadfärg, ändring av fasadmaterial, ändring av panel och ändring av takmaterial.

I korthet betyder detta att kommunen har fastställt regler, men att fastighetsägare som exempelvis vill måla om sitt hus i annan färg har rätt att få den saken prövad. Det görs genom att begära bygglov.

Samma sak gäller för att göra ut- eller ombyggnader, ändringar av takpannor och fasadmaterial.

Grannar ska tillfrågas. Detaljer om bygglovsproceduren finns på kommunens hemsida.

Häckar och buskage – medlemmars ansvar

Varje fastighetsägare ansvarar för att hålla rent runt och utanför hela sin tomtgräns, d.v.s. även gångväg, rabatter på bak- och framsida av fastigheten. Det innebär exempelvis att snö skall röjas under vintern, sandningsgrus skall sopas bort på våren och att buskar och växter ansas så att de inte växer utanför tomtgränsen.

Häckar skall klippas till en sådan nivå att fri sikt råder i hörnen. Detta för att förhindra olyckor. Häckar skall också klippas i bredd så att de inte växer utanför tomtgränsen och förhindrar framkomlighet på samfällighetens kommunikationsleder.

Vi följer Härryda kommuns regler om hur häckar skall klippas för att ge fri sikt. Kolla gärna på kommunens hemsida.

Häckar, buskage och andra röjrester

Komposterbart trädgårdsavfall, såsom gräsklipp och löv, får slängas i skidbacken. Gå alltid längst upp i backen när du slänger. Inga grenar, större kvistar, jordklumpar, soppåsar, krukor eller liknande får kvarlämnas. (Se även under Städdagar och skötsel av området).

Avseende större grenar och dylikt: se kommentarer under 'Städdagar'.



Råttor

En uppmaning är att inte mata fåglar i anslutning till husen, samt till er som eventuellt har kaniner eller liknande, att ta undan hö/pellets löpande för att minska tillgången på mat till råttor och möss.

Komposter: se till att bara använda godkända komposter samt se till att ta hand om fallfrukt.

Snöskottning/Halkbekämpning

Grunden är att det alltid är fastighetsägaren som är skyldig att se till att snö är undanskottad runt fastigheten och att halkrisken är minimerad.

Samfälligheten har egen traktor som skottar och sandar de större vägarna i området. Traktorn körs av personer boende i området och som godkänts av styrelsen. Detta görs på frivillig basis och med timersättning enligt regler som fastställs på föreningsstämma. Denna skottning och sandning sker så snart som omständigheterna tillåter.

Sophämtning

Sopkärl skall stå på egen tomt och inte på samfällighetens mark. Undantaget är de dagar då sophämtning sker.



Hur samfälligheten fungerar och vad lagen kräver av oss

Samfälligheter kringgärdas av diverse lagar, förordningar och regler. Den juridiska utgångspunkten är samfällighetslagen – som egentligen heter Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Lite om samfällighetens syfte framgår av texten nedan under rubriken 'Avgifter'.

Avgifter

Som boende i Råda Portar är du automatiskt medlem i samfälligheten och omfattas av de lagar och regler som gäller för den.

En samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. Exempel på vad vår samfällighet gemensamt förvaltar är vår storstuga, våra garage, våra lekplatser och våra gemensamma öppna ytor.

En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose.

Avgiften för samfällighetens drift och underhåll bestäms av oss gemensamt på en årlig föreningsstämma i mars månad. Samfällighetens styrelse lägger där fram ett förslag på budget (utgifts- och inkomststat) som innehåller ett förslag på avgiftens storlek.

Styrelsen är ansvarig för att i samband med årsmötet upprätta en så kallad debiteringslängd. Det är en sammanställning av vilka fastigheter och fastighetsägare som ingår i samfälligheten och som därmed ska betala avgift, vad avgiften är totalt, och hur den fördelas mellan olika fastigheter. Hos oss betalar alla lika mycket (1/144-del av den totala avgiften enligt beslutad budget).

Om avgifter till samfälligheten ej betalats skickas ärendet vidare till inkasso.



Delägarförteckning och information

Enligt föreningens stadgar § 9, skall styrelsen "föra förteckning över delägande fastigheter, deras andelstal och ägare". Syftet med medlemsförteckningen är till för:

- Kallelse till stämma
- Avisering av medlemsavgiften
- Annan information från föreningen/styrelsen
- Upprättande av korrekt röst- och debiteringslängd

Uppgifter som styrelsen måste föra är:

- Namn
- Adress
- Fastighetsbeteckning

För hantering av delägarförteckning måste styrelsen även följa Dataskyddsförordningen regler (GDPR). Syftet med förordningen är att skydda fysiska personer i behandlingen av deras personuppgifter.

Tillåtelse att föra register över mejladress och telefonnummer måste inhämtas genom samtycke från medlemmen. Allt samtycke skall vara skriftligt. Samtyckeshandlingarna måste sparas för att i efterhand kunna visa att personen givit sitt samtycke. Samtycke gäller på personnivå, om det är flera ägare registrerade på en fastighet måste samtycke inhämtas från var och en som finns registrerad.

Föreningsmöte

Personuppgifter om medlemmar ska sparas i medlemsförteckningen så länge personerna är medlemmar i föreningen. Debiteringslängd och röstlängd sparas i 10 år från dagen för stämman, enligt reglerna om allmän preskription.

Styrelsen och revisorer

Styrelsen sammanträder under verksamhetsåret ca 1 gång per månad.

Styrelsen och revisorer utses av årsmötet. Till årsmötet har en valberedning föreslagit personer till dessa poster. Valberedningens ordförande utses av årsmötet.

Övrigt

Det är vi själva inom samfälligheten som får betala för allt som förstörs eller förbrukas. Föreningen har inga andra möjligheter att få pengar än direkt från medlemmarna.



Innehållsförteckning

Inledning.....	2
Gemensam skötsel.....	3
Vad vi äger gemensamt	3
Storstugan.....	3
Gaturåd	3
Garage	4
Parkering	4
Parkering – dimensionering, nu och från början	5
Städdagar och skötsel av området	5
Vattenavstängning	6
Ägarbyte	6
Trivselregler	7
Bil/motortrafik inom området	7
Cykel / inlines / elsparkcyklar	8
Biltvätt och Rådasjöns vattenskyddsområde.....	8
Braskaminer	8
Byggnadsarbeten och färgval på fastigheter	9
Häckar och buskage – medlemmars ansvar	9
Häckar, buskage och andra röjrester	9
Råttor.....	10
Snöskottning/Halkbekämpning	10
Sophämtning.....	10
Hur samfälligheten fungerar och vad lagen kräver av oss	11
Avgifter	11
Delägarförteckning och information	12
Föreningsmöte.....	12
Styrelsen och revisorer	12
Övrigt	12