

RÅDA PORTARS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

SAMFÄLLIGHET - VAD ÄR DET?

Samfällighet eller "bysamfällighet" är ett mycket gammalt begrepp för mark eller rättighet som ägdes och användes gemensamt av en viss grupp ägare. Samfällighet förväxlas ibland med "allmänning" eller "byallmänning" som är ett ännu äldre begrepp för gemensam mark.

Allmänning är ungefär detsamma som av **kommunen ägd** s.k. allmän mark - gator, vägar, torg, parker m.fl. allmänna områden som alla får använda.

Samfällighet är en rättighet eller anläggning med eller utan mark som **ett bestämt antal fastighetsägare** gemensamt äger och använder för sitt ändamål. Det kan vara skogar, jakt- och fiskeområden, vattenrätt, vatten- torv- eller grustäkter, vägar (det vanligaste), samlings-salar mm. Varje fastighetsägare **äger** sin andel av samfälligheten till skillnad mot allmänning som ingen enskild äger.

RÅDA PORTARS SAMFÄLLIGHET

Du som är ägare till en fastighet på Råda Portar är samtidigt delägare av och medlem av Råda Portars Samfällighetsförening. **Du är enligt lag skyldig att vara med i samfälligheten och att betala Din del av kostnaden.**

Samfällighetsföreningen **äger** och **ansvarar** för:

* All mark inom området **utom** de enskilda tomterna och två kommunala vägar. Markområdet överstiger 66.000 m².

* Alla anläggningar **på och i** marken, dvs:

- storstugan med inventarier och maskiner
- bollplaner och lekplatser med alla anordningar
- buskar, träd och planteringar
- garage och parkeringsplatser
- vatten- och avloppsledningar samt elledningar i marken inom området
- alla gång- och körvägar inkl. belysningsanordningar inom området (utom Allévägen och gångvägen från Säteriplatån till undergången av gamla Boråsvägen samt anslutningsvägen vid bollplanen till Allén).

LAGREGLER

Det finns särskilda lagar för samfälligheter. Det är främst 1973 års anläggningslag och 1973 års lag om förvaltning av samfälligheter.

Dessa lagar ersatte ett 20-tal äldre lagar och författningar av vilka den äldsta var 1921 års lag om bysamfälligheter, vilken i sin tur ersatte 1805 års lag om samfälliga skogar mm.

ANLÄGGNINGSLAGENS BESTÄMMELSER

§ 1 stadgar att två eller flera fastighetsägare kan få utföra anläggning för gemensamt ändamål.

I §§ 6 och 7 sägs att samfälld anläggning endast får utföras om fördelarna uppväger kostnaderna och om inte fastighetsägarna mera allmänt motsätter sig utförandet. Om den gemensamma anläggningen är med i stadsplan eller byggnadsplan och om behovet bedöms vara synnerligen angeläget kan byggnadsnämnden med hjälp av länsstyrelsen ändå besluta att anläggningen skall utföras mot fastighetsägarens vilja.

För underhåll och drift av anläggningen - oavsett på vilket sätt den tillkommit - är fastighetsägarna skyldiga att bilda en samfällighet och svara för kostnaderna för anläggningen.

FÖRVALTNINGSLAGENS BESTÄMMELSER

För förvaltning av samfällighet gäller en särskild lag. Denna lag stadgar att en samfällighetsförening skall bildas om inte delägarna kan sköta driften direkt, d.v.s. om delägarna är färre än 5 st.

Föreningens ändamål är att förvalta samfälligheten och att driva den verksamhet som avsetts med de gemensamma anläggningarna. Enligt lagen är föreningen juridisk person som kan köpa och sälja, bygga, låna och överhuvudtaget ikläda sig de skyldigheter av olika slag som behövs. Åtgärderna skall dock överensstämma med samfällighetens ändamål. **Föreningen får inte driva verksamhet som är främmande för samfällighetens ändamål.**

Föreningen skall registreras hos länsstyrelsen. Stadgar skall antagas och föreningen är i bokförings- och andra ekonomiska angelägenheter likställd med ekonomisk förening.

I §§ 30-39 stadgas om styrelse och firmateckning. Länsstyrelsen har överinseende. Om styrelsen inte utses eller styrelsen inte sköter föreningens angelägenheter kan länsstyrelsen utse en syssloman för att sköta föreningen. Sådan syssloman skall ha arvode som betalas av samfällighetens delägare.

Föreningens behov av medel skall uttaxeras av medlemmarna. Uttaxeringen skall grundas på en budget som skall godkännas av föreningsstämma. Räcker inte dessa medel kan extra uttaxering beslutas och uttagas. Uttaxerad avgift har s.k. förmånsrätt i fast egendom enligt förmånsrättslagen. Detta innebär att förfallen fordran för uttaxerad avgift kan lämnas för indrivning och utmätning utan domstolsförhandling.

Ny ägare av fastighet inom samfällighet svarar **gemensamt** med den **föregående ägare** för ej betalda förfallna avgifter.

Föreningsstämma skall hållas minst en gång per år och extra stämma skall hållas om minst en femtedel av medlemmarna begär sådan eller när styrelsen anser att ett ärende av stor betydelse måste avgöras. Föreningsstämman är medlemmarnas beslutande organ beträffande samfällighetens angelägenheter.

ORGANISATION

Råda Portars samfällighetsförening bildades 1975 i samband med att området blev färdigställt. Stadgar för föreningen antogs på möte 1975-06-26.

Enligt stadgarna skall föreningen ha en styrelse minst 5 ledamöter och 5 suppleanter. Styrelsens uppdrag är preciserat i stadgarna.

Enligt stadgarna skall styrelsen:

1. Förvalta samfällighetens och föreningens tillgångar
2. Föra redovisning över föreningens räkenskaper
3. Föra förteckning över delägande fastigheter och dess ägare
4. Årligen till ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi
5. samt i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om handhavandet av föreningens angelägenheter.

Med så många delägare och så många anläggningar på ett stort markområde blir styrelsens administrativa uppdrag ganska omfattande.

För att få ett väl skött område och för att någorlunda få skötselarbetet rättvist uppdelat har föreningen genomfört följande organisation:

1. Området är uppdelat i 11 st delområden; ”gator”.
2. Varje ”gata” väljer inom sig ett ”gaturåd” bestående av en ordförande och två övriga ledamöter.
3. Ordförandena i de 11 gaturåden bildar ett föreningsråd som skall utgöra ett rådgivande organ för styrelsen. Föreningsrådet sammankallas minst 3 g/år.
4. Varje ”gata” ansvarar för och sköter planteringar, lekplatser, buskar och gräsmattor inom sitt område.
5. Huvuddelen av skötseln utföres under två s.k. städdagar vår och höst. Gräsklippning o.dyl. skall dock utföras kontinuerligt.
6. ”Gatan” ansvarar också för snöröjning och sandning på sådana gångvägar inom området som inte direkt gränsar till en enskild fastighet (för gångväg eller trottoar som gränsar intill enskild fastighet ansvarar den enskilde fastighetsägaren för renhållning och snöröjning enligt lag).

OBSERVERA ATT VARKEN STYRELSEN ELLER GATURÅDEN ÄR NÅGON SLAGS ”FASTIGHETSSKÖTARE”.

Varje enskild fastighetsägare har samma skyldigheter enligt lag som vanliga villaägare, dvs att sköta alla reparationer, renhållning och övrig skötsel av sin fastighet. Snöröjning runt egen fastighet ingår även här. Träd på samfällighetens mark får ej fällas utan tillstånd från styrelsen.

EKONOMI

Drift och underhåll av anläggningarna, storstugan, garagen, gatubelysningen, lekplatserna, planteringarna, vägarna mm kostar en hel del. Dessa kostnader måste samfällighetens delägare betala. Detta är en del av boendekostnaden även om den del av utgifterna - gatubelysning, vägunderhåll, lekplatser o.dyl. är sådant som vanligen bekostas av skattemedel. Vi har dock en bra boendemiljö och vår strävan måste vara att hålla området i ordning. **Allt som förstörs eller förbrukas får vi själva betala.** Föreningen har inget annat sätt att få pengar än att uttaxera från medlemmarna.