

Vad innebär det att bo i en samfällighet och att vara medlem i en samfällighetsförening?

En **SAMFÄLLIGHET** består av en grupp av fastigheter, och den gruppen (dvs samfälligheten) ansvarar för de gemensamma anläggningar och ytor som ingår.

Lantmäteriet fastställer vid bildandet av en samfällighet vilka anläggningar som ska ingå, och det kallas då ett anläggningsbeslut.

Anläggningsbeslutet ligger till grund för vad samfälligheten ska sköta om.

Personer som äger hela, eller delar av, de fastigheter som ingår i samfälligheten blir med automatik medlemmar i den **SAMFÄLLIGHETSFÖRENING** som också bildas i samband med att själva samfälligheten bildas.

Samfällighetsföreningen ansvarar för att sköta samfällighetens gemensamma ytor och anläggningar, och den leds av en styrelse. Föreningen är en egen juridisk person och får endast bedriva verksamhet förknippad med ändamål som anges i samfällighetens anläggningsbeslut.

Det är alltså våra fastigheter som är en del av samfälligheten. Våra 73 hus/fastigheter och dessutom markområdena på båda sidor Anemongatan, med vatten/avlopp, gångar, belysning, grönområden, miljöhus och parkeringsplatser och garagelängor.

Själva föreningen som ska sköta om allt detta består av medlemmar som äger dessa 73 hus. Alla som på något sätt äger en del av ett hus/fastighet är medlem, men det är endast en röst per fastighet som gäller vid olika val och omröstningar.

Man är som ägare medlem per automatik och kan inte gå ur föreningen.

Debiteringslängden är en lista över vilka fastigheter som ingår i samfälligheten, och vilka av dessa fastigheters delägare som är medlemmar/röstberättigade i samfällighetsföreningen. Som medlem har man en skyldighet att betala de årsavgifter som uttaxeras, i enlighet med den debiteringslängd som framläggs vid varje årsstämma.

De avgifter man betalar är olika i olika föreningar. I Anemonen betalar vi följande:

Sopavgift – som ska täcka den sophämtning som sker, och en del av kostnaderna för miljöhuset.

Vattenavgift – som ska täcka fasta avgifter för vatten som levereras av NSVA, och andra av NSVA debiterade kostnader.

Vattenförbrukning – en rörlig avgift som baseras på NSVA:s avgifter och storleksmässigt beror på resp hushålls förbrukning.

Fondavgift – som ska sparas i underhållsfonden som långsiktigt är till för att täcka större kostnader för underhåll av anläggningen.

Drift och administration – som ska täcka löpande kostnader som grönyteskötsel och löpande underhåll av anläggningen.

En del ser dessa debiteringar som att det bara kostar att vara med i samfälligheten. Men återigen – det är fastigheterna som är medlemmar i samfälligheten, och den ska skötas om på bästa sätt för att området ska vara attraktivt att bo i och för att fastigheterna ska behålla och öka sitt värde. Som medlemmar i föreningen som ska ta hand om samfälligheten har vi en skyldighet att delta och engagera oss i vad som sker, enklast genom att delta på årsstämman. Mycket av det som föreningen tar hand om och betalar för är sådant som en villaägare i ett vanligt kommunalt område både får ta hand om och bekosta på egen hand, och sällan till ett lägre pris per fastighet.

Styrelse

Styrelsen i en samfällighetsförening har som skyldighet att ansvara för den löpande förvaltningen, och för att verkställa beslut fattade på årsstämman (och ev extra stämmor). Styrelsen ansvarar också för att föreningens verksamhet bedrivs i enlighet med lagar, stadgar, anläggningsbeslut och stämmobeslut.

Föreningens verksamhet regleras i sin tur av anläggningsbeslut, lagen om förvaltning av samfälligheter och stadgarna.

Ovanstående innebär INTE att det är styrelsen som personligen ska utföra åtgärder som beslutas. INTE heller att styrelsen ska medla i frågor som t ex gäller störande ljud, olaglig kameraövervakning/drönare osv, och ska inte heller hantera någon form av trivselaktiviteter. INTE heller har styrelsen någon rätt att fatta beslut om frågor som ligger utanför anläggningsbeslutet.

Styrelsens har däremot en skyldighet att utöver ovan nämnda, även förhålla sig till Bokföringslagen, GDPR, regler för arvoden/skatter/avgifter osv - vilket ibland innebär att det för föreningens övriga medlemmar kan uppfattas som att man fattar ”konstiga” beslut. Det är en komplex juridisk hantering att sköta en samfällighet och förening. Tack vare medlemskapet i Villaägarna/Samfälligheterna finns möjlighet till rådgivning och juridisk hjälp. Enskilda personer i en styrelse sitter inte där för att fatta personliga beslut, utan för att fatta beslut som främjar samfälligheten och samfällighetens medlemmar.

Medlem

Som medlem/fastighetsägare får man inte skada eller göra sådant som uppenbart hindrar eller fördyrar utövandet av samfällighetens rätt. Till exempel är det inte tillåtet att uppföra byggnader, plantera träd över föreningens ledningar, eller på annat sätt privatisera samfällt område.

Som medlem i en samfällighetsförening är man inte personligen delägare i de ytor eller anläggningar som föreningen ansvarar för, men som ägs av själva samfälligheten. Man är en del av den förening som gemensamt förvaltar samfälligheten på bästa sätt.

Genom att delta på årsstämman har man som medlem i föreningen möjlighet att påverka sin närmiljö, sitt bostadsområde och de ekonomiska beslut som berör boendekostnaden.

Sammanfattningsvis kan man säga att en samfällighetsförening inte är en social förening. Man kan inom samfällighetens område ha sociala aktiviteter, men inte styrelseledda.

Det är ett gemensamt ägande vi som bor i Anemonen har, och styrelsen är vald att styra och sköta förvaltningen av detta. Att köpa in styrelsetjänster är väldigt mycket dyrare, och medför ofta en sämre lokal kännedom, än att vi medlemmar själva engagerar oss.

Det är vi alla tillsammans som på olika sätt både kan och ska göra området bra att bo i!