

Samfällighet - vad är det och hur fungerar det?

Hittades på på det glada 70-talet med tanken att folk skulle kunna äga och sköta saker gemensamt på ett solidariskt och reglerat sätt, utan enskilda vinstintressen

- Det finns två speciella lagar som styr vad man får och inte får göra:
- **ANLÄGGNINGSLAGEN** (SFS 1973:1149) - *handlar om själva anläggningarna*
- **SAMFÄLLIGHETSLAGEN** (SFS 1973:1150) - *handlar om förvaltningen/föreningen*

- Grunden i en samfällighet är en eller flera anläggningar som ägs gemensamt av minst två fastighetsägare (= GEMENSAMHETSANLÄGGNING "GA")
- Ett enkelt exempel: två fastigheter som har en gemensam brunn
- ANLÄGGNINGARNA och dess ägare finns registrerade hos Lantmäteriet i ett ANLÄGGNINGSBESLUT. Där beskrivs vad anläggningarna består av och vilket syfte de har, samt vilka fastigheter som gemensamt äger och sköter om dem.

- För att förenkla hanteringen kan man välja att bilda en **förening** i samfälligheten, med uppgift att förvalta **anläggningarna**. Föreningen är en juridisk person (=har organisationsnummer) och hur föreningen sköter sitt jobb regleras alltså i SAMFÄLLIGHETSLAGEN (egentligen "Lagen om förvaltning av samfälligheter")
- Även föreningen finns registrerad hos Lantmäteriet, i Samfällighetsregistret.



Ekeby
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Vad är Ekeby Samfällighet?

- Vår samfällighet utgörs av 137 fastighetsägare, som gemensamt förvaltar två GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR:
- Vallentuna-Ekeby GA:4 (garage, parkeringar, lekplatser, grönområden, fiber)
- Vallentuna-Ekeby GA:5 (vatten- och avlopps nätet)
- Delägare i samfälligheten är man automatiskt om man äger en av de fastigheter som ingår: Vallentuna-Ekeby 1:8 - 1:74 och 2:162 - 2:231 (= Ekebyvägen 11-291, udda nr)
- Alla delägare har samma ägarandel i samfälligheten. 1 hus = 1 andel.

Vad är Ekeby Samfällighetsförening?

- Ekeby Samfällighetsförening är en juridisk person (org.nr 716417-0602)
- ”Medlemskapet i samfällighetsföreningen är ouplösligt förenat med delägarskapet i den samfällighet som föreningen förvaltar”
- Det är föreningen som äger våra gemensamma ytor, som utgörs av fastigheterna Vallentuna-Ekeby 1:7 & 2:157-159, plus föreningslokalen Ekebyvägen 151 (på kommunens mark 2:154)
- Vad som händer och sker på våra gemensamma ytor ansvarar vi själva för. T.ex. snöröjning, belysning, skyltning och eventuella skador på fiber och vatten/avlopp.



Gröna områden =
Ekeby Samfällighetsförenings ytor.
Vi äger såväl mark som byggnader.

Allt annat tillhör antingen
enskilda fastighetsägare
eller Vallentuna kommun.

Föreningslokalen Ekebyvägen 151
är en specialare: kommunen äger
marken, men samfällighetsföreningen
äger byggnaden

Vad ansvarar föreningen rent praktiskt för?

- Underhåll av garage och parkeringsplatser
- Underhåll av lekplatser och grönytor
- Underhåll av föreningslokalen
- Vinterunderhåll/snöröjning
- Utebelysning där det behövs
- Fibernätet
- Vatten- och avloppsnätet
- mm
- Att kostnaderna fördelas solidariskt på medlemmarna (=delägarna i gemensamhetsanläggningarna) genom utdebitering av samfällighetsavgift

Vad ska föreningen INTE lägga sig i?

Föreningen är INTE en allmän intresseorganisation för områdets boende. Det är inte i egenskap av boende som man är medlem i föreningen, utan i egenskap av delägare i gemensamhetsanläggningarna. Allt som inte berör våra gemensamhetsanläggningar ligger därför utanför föreningens jurisdiktion. Vad som sker på medlemmarnas egna tomter **får styrelsen inte lägga sig i**, så länge det inte riskerar att ställa till problem på våra gemensamma ytor.

Vad bekostar samfällighetsavgiften?

Alla kostnader som samfälligheten har, som gäller de gemensamma anläggningarna, belastar alla medlemmar i lika hög grad eftersom alla medlemmar är delägare med lika stor andel i anläggningarna.

Kostnader som inte berör alla medlemmar, får INTE läggas i samfällighetsavgiften utan ska utdebiteras separat till berörda. Detta är i huvudsak elförbrukning för laddning av elbil i garagen, samt uthyrning av föreningslokalen.

Största kostnaderna för föreningen:

Snöröjning

El-abonnemang och -förbrukning

Amortering & ränta för lånet för laddinfrastruktur

Reparation och underhåll av gemensamhetsanläggningar

Styrelsearvoden och sociala avgifter för dessa

Försäkringar

Containrar till städdagarna

Ansvar för föreningen kontra medlemmen

Fiber/bredband :

All utrustning inne i huset ägs och bekostas av husägaren (router, TV-box). Det förutsätts att dessa ”följer med huset” så att de lämnas kvar vid ägarbyte, alltså samma princip som för en spis. Kabeln i backen ansvarar föreningen för.

Vatten/avlopp :

Rören i backen ansvarar föreningen för, ÄVEN på enskilda tomter enligt ursprungligt anläggningsbeslut.

Garage :

Garageportarna ägs av föreningen och ingår i gemensamhetsanläggningen. Likaså laddstationerna, som är installerade på samtliga garageplatser. Motorerna till portarna är dock INTE föreningens, eftersom de inte är installerade på samtliga platser. Motorerna tillhör respektive husägare.