

# Vad vet du om samfälligheter?

Radhus och områden med grupphus är ofta organiserade i samfälligheter. Vad innebär det här med samfälligheter egentligen? Varför behövs det samfälligheter i vissa fall och inte i andra? Vi frågade Staffan Peterson, chef för Samfällighetsservice på Villaägarnas Riksförbund. Här hittar du hans svar.

TEXT: ULRICA OTTERLING

## 1 Vad är egentligen en samfällighet?

SVAR: Det finns flera olika typer av samfälligheter; gemensamt för dem är att de tillgodoser vissa gemensamma behov för de fastigheter som ingår i samfälligheten.

Det som de flesta tänker på när de hör ordet samfällighet är radhusområden eller områden med fristående grupphus med mindre tomter. I de här områdena finns något som på fackspråk brukar kallas för gemensamhetsanläggningar. Det är grönytor, lekplatser, parkeringsytor, garage, infarts- och gångvägar och annat som de som bor i området använder gemensamt.

Även tak, värmesystem och vatten kan ingå i gemensamhetsanläggningarna.

Samfälligheten är den grupp av fastigheter som ska ansvara för skötsel och underhåll av anläggningarna.

## 2 Måste jag som boende ställa upp på de beslut styrelsen tar?

SVAR: Ja, som fastighetsägare i en samfällighet måste du följa styrelsens beslut. Samtidigt har du också möjlighet och rätt att påverka vilka beslut som ska fattas genom att delta i föreningsstämman.

## 3 Hur bildar man en samfällighet?

SVAR: Det vanligaste är att samfälligheten bildas i samband med att ett område byggs. När kommunen planerar att det ska finnas gemensamhetsanläggningar i ett nytt område fastställer Lantmäteriet i ett anläggningsbeslut vilka fastigheter som ska ingå i samfälligheten. Ofta bildas en samfällighetsförening i samband med att samfälligheten bildas. Rent praktiskt innebär det att när de boende flyttar in övertar de ansvaret för skötseln av det som är gemensamt. I äldre

områden förekommer även samverkan genom en ekonomisk förening. En samfällighet kan också bildas på initiativ av ett antal fastighetsägare i ett område, om de har något gemensamt som de vill förvalta, till exempel en väg i ett fritidshusområde.

## 4 Kan jag som boende välja att gå ur och inte vara medlem?

SVAR: Nej, medlemskapet hänger ihop med ägandet av fastigheten. Enda sättet att gå ur är att flytta.

## 5 Vem bestämmer?

SVAR: Enligt lagen om förvaltning av samfälligheter från 1973 kan samfälligheter förvaltas av en samfällighetsförening. Föreningen antar då stadgar och utser en styrelse som ansvarar för den löpande förvaltningen och som ska verkställa de beslut som fattas på föreningsstämman. Styrelsen ska utföra sitt arbete enligt den budget

och de riktlinjer som fastställs på föreningsstämman. På föreningsstämman har medlemmarna (alla fastighetsägare som ingår i samfälligheten) möjlighet att påverka de beslut som tas. Självklart kan de boende även löpande under året ha kontakt med styrelsen i olika frågor.

## 6 Vad ingår i avgiften?

SVAR: Samfälligheter tar vanligtvis ut en avgift månads- eller kvartalsvis. Vad som ingår i gemensamhetsanläggningarna varierar mellan olika samfälligheter och därmed varierar det vad som ingår i avgiften mellan olika samfälligheter. Några exempel kan vara: underhåll av grönytor, träd och buskar, underhåll av lekplatser, sandborstning på våren, snöskottning på vintern, containrar vid städ-dagar, kabel-tv, sophämtning, värme och vattenavgift.

Notera att det i en samfällighet ibland måste göras större gemen-

samma investeringar. Det kan vara inköp av nya garagedörrar, byte av tak (om de ingår i gemensamhetsanläggningarna) eller nya lekredskap till lekplatsen. Denna typ av investeringar kan till exempel finansieras genom att medlemmarna betalar en engångssumma när investeringen görs eller genom att samfällighetsföreningen tar lån som sedan medlemmarna betalar av via kvartalsavgiften.

## 7 Jag står i begrepp att köpa ett radhus i en samfällighet, är det något särskilt jag ska tänka på?

SVAR: Ta reda på hur stora avgifterna till föreningen är så att du kan ta med denna kostnad i budgeten för ditt nya boende. Fråga också säljaren eller kontakta styrelsen och fråga om några större investeringar är beslutade eller är på gång och hur de ska finansieras. Sådana beslut

kan innebära att alla fastighetsägare i området måste betala ett större belopp i en extra betalning för investeringen i fråga.

## 8 Vad finns det för för- och nackdelar?

SVAR: I en samfällighet har du möjlighet att påverka din närmiljö. Genom att delta på föreningsstämman kan du också påverka de ekonomiska besluten och därigenom din boendekostnad. Det finns även många sociala fördelar: nära till lekplatser, en säker och trygg miljö för både barn och vuxna och städdagar där alla grannar träffas. En nackdel skulle kunna vara en känsla av att samfälligheten kostar pengar och att det är en kostnad man inte valt själv, men i själva verket är detta en del av boendekostnaden som i många fall även bidrar till en fin närmiljö. Vad som ingår i avgiften brukar också vara noga specificerat.

## DU KAN FÅ PRAKTISK HJÄLP OCH GODA RÅD!

### Är du styrelsemedlem i en samfällighet?

Vet du att Villaägarnas Riksförbund har något som kallas Samfällighetsservice? De erbjuder serviceavtal för samfällighetsföreningar. Avtalet omfattar bland annat en försäkring och kostnadsfri rådgivning. Hos rådgivningen kan ni i styrelsen få svar på frågor som: "Kan samfälligheten låna pengar för renovering av parkeringsytor?" eller "Kan styrelsen bestämma att boende i området får större tomter genom att ta en del av de gemensamma ytorna?" \*

Vill du veta mer vad Samfällighetsservice kan erbjuda, kontakta Staffan Peterson, tfn 010-750 02 15 eller [staffan.peterson@villaagarna.se](mailto:staffan.peterson@villaagarna.se).

### Mer information

På Villaägarnas Riksförbund finns mer information

om Samfällighetsservice, en tjänst som vänder sig till dig som arbetar i styrelsen för en samfällighet. Läs mer på [www.villaagarna.se/samfalligheter](http://www.villaagarna.se/samfalligheter).



STAFFAN PETERSON

\* Svaret i det första fallet är att det går att låna pengar av banken. Enligt specialregler för samfälligheter har banken säkerhet för sitt lån i de i samfälligheten ingående fastigheterna. Svaret i det andra fallet är att styrelsen inte kan bestämma att ta av de gemensamma ytorna för att skapa större tomter. Det beror på att ytorna är definerade som gemensamma i anläggningsbeslutet när området byggdes. Föreningen kan inte ändra på detta, utan anläggningsbeslutet måste ändras hos Lantmäteriet.

## SÅ KAN DET VARA ATT BO I EN SAMFÄLLIGHET:



JOHAN HAGMAN, 44, sjuksköterska, har bostad i radhus i en samfällighet i Vällingby med sin familj sedan år 2000:

### Visste du vad en samfällighet var innan ni flyttade in?

– Nej, men nu vet jag. Vi hade lite otur, strax efter att vi flyttat in bestämde styrelsen att alla garagedörrar skulle bytas och de i vår långa bestämde samtidigt att vi skulle byta tak. Det blev en utgift på 10000 kr uppdelad på två inbetalningar för garagedörrarna och ungefär 14000 kr för takbeläggning-

en under samma sommar. **Hur hög är er avgift?** – Ungefär 2500–3000 kr per kvartal, men den varierar. Förra kvartalet var den 2100 kr.

### Vad ingår i den?

– Containrarna vid städ-dagen, trädgårdsmästare, underhåll av lekplatser, vattenavgift, kabel-tv, sandborstning och numera även sophämtning. Samfälligheten har byggt tre gemensamma sopstationer där alla slänger sina sopor.

– Det är viktigt att komma ihåg att ett bra skött område är en tillgång för en själv, området blir mer attraktivt och mer värt.

# Vad vet du om samfälligheter?

Radhus och områden med grupphus är ofta organiserade i samfälligheter. Vad innebär det här med samfälligheter egentligen? Varför behövs det samfälligheter i vissa fall och inte i andra? Vi frågade Staffan Peterson, chef för Samfällighetsservice på Villaägarnas Riksförbund. Här hittar du hans svar.

TEXT: ULRICA OTTERLING

## 1 Vad är egentligen en samfällighet?

SVAR: Det finns flera olika typer av samfälligheter; gemensamt för dem är att de tillgodoser vissa gemensamma behov för de fastigheter som ingår i samfälligheten.

Det som de flesta tänker på när de hör ordet samfällighet är radhusområden eller områden med fristående grupphus med mindre tomter. I de här områdena finns något som på fackspråk brukar kallas för gemensamhetsanläggningar. Det är grönytor, lekplatser, parkeringsytor, garage, infarts- och gångvägar och annat som de som bor i området använder gemensamt.

Även tak, värmesystem och vatten kan ingå i gemensamhetsanläggningarna.

Samfälligheten är den grupp av fastigheter som ska ansvara för skötsel och underhåll av anläggningarna.

## 2 Måste jag som boende ställa upp på de beslut styrelsen tar?

SVAR: Ja, som fastighetsägare i en samfällighet måste du följa styrelsens beslut. Samtidigt har du också möjlighet och rätt att påverka vilka beslut som ska fattas genom att delta i föreningsstämman.

## 3 Hur bildar man en samfällighet?

SVAR: Det vanligaste är att samfälligheten bildas i samband med att ett område byggs. När kommunen planerar att det ska finnas gemensamhetsanläggningar i ett nytt område fastställer Lantmäteriet i ett anläggningsbeslut vilka fastigheter som ska ingå i samfälligheten. Ofta bildas en samfällighetsförening i samband med att samfälligheten bildas. Rent praktiskt innebär det att när de boende flyttar in övertar de ansvaret för skötseln av det som är gemensamt. I äldre

områden förekommer även samverkan genom en ekonomisk förening. En samfällighet kan också bildas på initiativ av ett antal fastighetsägare i ett område, om de har något gemensamt som de vill förvalta, till exempel en väg i ett fritidshusområde.

## 4 Kan jag som boende välja att gå ur och inte vara medlem?

SVAR: Nej, medlemskapet hänger ihop med ägandet av fastigheten. Enda sättet att gå ur är att flytta.

## 5 Vem bestämmer?

SVAR: Enligt lagen om förvaltning av samfälligheter förvaltas av en samfällighetsförening. Föreningen antar då stadgar och utser en styrelse som ansvarar för den löpande förvaltningen och som ska verkställa de beslut som fattas på föreningsstämman. Styrelsen ska utföra sitt arbete enligt den budget

och de riktlinjer som fastställs på föreningsstämman. På föreningsstämman har medlemmarna (alla fastighetsägare som ingår i samfälligheten) möjlighet att påverka de beslut som tas. Självklart kan de boende även löpande under året ha kontakt med styrelsen i olika frågor.

## 6 Vad ingår i avgiften?

SVAR: Samfälligheter tar vanligtvis ut en avgift månads- eller kvartalsvis. Vad som ingår i gemensamhetsanläggningarna varierar mellan olika samfälligheter och därmed varierar det vad som ingår i avgiften mellan olika samfälligheter. Några exempel kan vara: underhåll av grönytor, träd och buskar, underhåll av lekplatser, sandborstning på våren, snöskottning på vintern, containrar vid städ-dagar, kabel-tv, sophämtning, värme och vattenavgift.

Notera att det i en samfällighet ibland måste göras större gemen-

samma investeringar. Det kan vara inköp av nya garagedörrar, byte av tak (om de ingår i gemensamhetsanläggningarna) eller nya lekredskap till lekplatsen. Denna typ av investeringar kan till exempel finansieras genom att medlemmarna betalar en engångssumma när investeringen görs eller genom att samfällighetsföreningen tar lån som sedan medlemmarna betalar av via kvartalsavgiften.

## 7 Jag står i begrepp att köpa ett radhus i en samfällighet, är det något särskilt jag ska tänka på?

SVAR: Ta reda på hur stora avgifterna till föreningen är så att du kan ta med denna kostnad i budgeten för ditt nya boende. Fråga också säljaren eller kontakta styrelsen och fråga om några större investeringar är beslutade eller är på gång och hur de ska finansieras. Sådana beslut

kan innebära att alla fastighetsägare i området måste betala ett större belopp i en extra betalning för investeringen i fråga.

## 8 Vad finns det för för- och nackdelar?

SVAR: I en samfällighet har du möjlighet att påverka din närmiljö. Genom att delta på föreningsstämman kan du också påverka de ekonomiska besluten och därigenom din boendekostnad. Det finns även många sociala fördelar: nära till lekplatser, en säker och trygg miljö för både barn och vuxna och städdagar där alla grannar träffas. En nackdel skulle kunna vara en känsla av att samfälligheten kostar pengar och att det är en kostnad man inte valt själv, men i själva verket är detta en del av boendekostnaden som i många fall även bidrar till en fin närmiljö. Vad som ingår i avgiften brukar också vara noga specificerat.

## DU KAN FÅ PRAKTISK HJÄLP OCH GODA RÅD!

### Är du styrelsemedlem i en samfällighet?

Vet du att Villaägarnas Riksförbund har något som kallas Samfällighetsservice? De erbjuder serviceavtal för samfällighetsföreningar. Avtalet omfattar bland annat en försäkring och kostnadsfri rådgivning. Hos rådgivningen kan ni i styrelsen få svar på frågor som: "Kan samfälligheten låna pengar för renovering av parkeringsytor?" eller "Kan styrelsen bestämma att boende i området får större tomter genom att ta en del av de gemensamma ytorna?" \*

Vill du veta mer vad Samfällighetsservice kan erbjuda, kontakta Staffan Peterson, tfn 010-750 02 15 eller [staffan.peterson@villaagarna.se](mailto:staffan.peterson@villaagarna.se).

### Mer information

På Villaägarnas Riksförbund finns mer information

om Samfällighetsservice, en tjänst som vänder sig till dig som arbetar i styrelsen för en samfällighet. Läs mer på [www.villaagarna.se/samfalligheter](http://www.villaagarna.se/samfalligheter).



STAFFAN PETERSON

\* Svaret i det första fallet är att det går att låna pengar av banken. Enligt specialregler för samfälligheter har banken säkerhet för sitt lån i de i samfälligheten ingående fastigheterna. Svaret i det andra fallet är att styrelsen inte kan bestämma att ta av de gemensamma ytorna för att skapa större tomter. Det beror på att ytorna är definerade som gemensamma i anläggningsbeslutet när området byggdes. Föreningen kan inte ändra på detta, utan anläggningsbeslutet måste ändras hos Lantmäteriet.

## SÅ KAN DET VARA ATT BO I EN SAMFÄLLIGHET:



JOHAN HAGMAN, 44, sjuksköterska, har bott i radhus i en samfällighet i Vällingby med sin familj sedan år 2000:

### Visste du vad en samfällighet var innan ni flyttade in?

– Nej, men nu vet jag. Vi hade lite otur, strax efter att vi flyttat in bestämde styrelsen att alla garagedörrar skulle bytas och de i vår långa bestämde samtidigt att vi skulle byta tak. Det blev en utgift på 10000 kr uppdelad på två inbetalningar för garagedörrarna och ungefär 14 000 kr för takbeläggning-

en under samma sommar.

### Hur hög är er avgift?

– Ungefär 2 500–3 000 kr per kvartal, men den varierar. Förra kvartalet var den 2100 kr.

### Vad ingår i den?

– Containrarna vid städ-dagen, trädgårdsmästare, underhåll av lekplatser, vattenavgift, kabel-tv, sandborstning och numera även sophämtning. Samfälligheten har byggt tre gemensamma sopstationer där alla slänger sina sopor.

– Det är viktigt att komma ihåg att ett bra skött område är en tillgång för en själv, området blir mer attraktivt och mer värt.