

Regler för nyttjande av samfälld mark

Allmänt om samfälligheter

Samfällighetsföreningar regleras av **Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter** samt **Lantmäteriets regler för samfälligheter**.

Samfällighetsföreningar bildas i syfte att förvalta och underhålla en eller flera gemensamhetsanläggningar. Det kan till exempel vara enskilda vägar, garagelängor, parkeringsplatser, grönområden, lekplatser, sophämtning och data/TV.

Som fastighetsägare är vi per automatik medlem i samfällighetsföreningen som förvaltar de två gemensamhetsanläggningarna (ga:1 och ga:3) som Lantmäteriet har upprättat för vårt område.

Vi är som medborgare skyldiga att känna till Sveriges lagar och följa dem, men varför har vi regler? I många fall handlar regler om rena självklarheter, men det är inte alltid självklart för alla. Ibland är regler därför ett nödvändigt ont.

På förekommen anledning önskar vi i styrelsen påminna om de regler som gäller för användning av **samfällighetens grönytor**. Dokumentet har vi tagit fram för att klargöra de regler som gäller för Rosendals Västra Samfällighetsförening.

Samfälld mark

Tillsammans äger vi vår samfällighet och dess mark och fastigheter, vilket medför både rättigheter och skyldigheter. Vårt boende består av mer än det egna huset. Umgänget med grannar, hur vi hanterar garageplatser, gemensamma utrymmen, lekplatser med mera är betydelsefullt. Om vi gemensamt strävar efter att vara aktsamma om såväl människor och byggnader, samt gårdsmiljö och växtlighet så får vi ett trevligt område.

Den samfällda marken är vår gemensamma egendom. Det är självklart att man inte skräpar ner eller bryter kvistar/grenar från träd och buskar. Samfälld mark som fastighetsägaren använder utanför sin egna officiella tomtgräns ska skötas enligt syftet med dessa regler och på så sätt bidra till trivsel och säkerhet inom området. Det bör noteras att berörd fastighetsägare enbart har dispositionsrätt över sådan mark (*dispositionsrätt* är rätten att disponera någonting, t.ex. en grönyta, trots att man inte äger den).

Samfälld mark kan behöva användas för uppläggning av material eller uppställning av container i samband med t.ex. takbyten/renovering. Det är viktigt att detta sker i god ordning utan att trafik försvåras/hindras eller att skada uppstår på samfälld mark.

- Ta alltid kontakt med samfällighetens styrelse i förväg för godkännande.
- Om skada uppstår på samfälld mark i samband med uppläggning av material etc., är det fastighetsägaren som är ansvarig för återställning av den skadade marken.
- Se till att hantverkare är införstådda med dessa regler och tar bort materiel och eventuella skyltar som satts upp på samfälld mark när arbetet avslutats.

Om önskemål finns för att göra förändring på samfälld mark, kontakta styrelsen för godkännande först eller skriv en motion till årsstämman.

Städning av våra gemensamma ytor

Städning av gemensamma ytor sker två gånger per år, vår och höst. Alla fastighetsägare förväntas medverka efter bästa förmåga i denna aktivitet. Förutom att den egna arbetsinsatsen medverkar till att området hålls i bra skick och samfällighetens kostnader kan hållas nere, så ges också en möjlighet till trevlig samvaro med grannarna. Datum för städdagarna skickas ut via mail i god tid före.

Att bygga på samfälld mark

Utgångspunkten är att detta inte får ske. Det är enligt gällande lag aldrig tillåtet att bygga på annans mark utan särskilt tillstånd. Självklart kan tyckas. Alla fastighetsägare ska respektera de tomtgränser som gäller inom vårt område.

En breddning/utökning av tomtgränsen över samfällighetens mark kan inte tillåtas utan att först kontakta styrelsen för godkännande. Den fastighetsägare som tillåts bredda sin tomt ska ta hand om och sköta den delen av samfällighetens mark på bästa lämpliga sätt. Att bygga utanför sin egen tomt är inte tillåtet.

När området var nytt 1975-76 och de boende planerade sina tomter, så ”tog” de flesta lite av samfällighetens mark, framförallt på framsidan av sina hus och planterade häckar och byggde små murar, staket och uteplatser etc. (Observera att det är endast 3 meter på framsidan av huset som är inom den egna tomten – detta gäller samtliga hus i vårt område).

Många har ”tagit” mark även på baksidorna och byggt uthus och de som har gavellägen har tagit lite mark från både samfälligheten och kommunen. Alla måste sköta om den tagna marken, trots att den inte tillhör den egna tomten.

Definition av bygge kan vara förråd, uthus, staket, mur, eller spaljé, d.v.s. fasta föremål.

Ärenden av större eller mer principiell natur ska avgöras av årsstämman. Beslut kan fattas av styrelsen i fall där avvikelser från tidigare åtgärder bedöms som liten.

Särskilt beslut vid årsstämma 2019

Beslut fattades vid samfällighetens årsstämma 26 mars 2019 att byggen på samfällighetens mark utförda före angivet datum betraktas som preskriberade. Preskriptionstiden är normalt tio år. Nybyggnationer efter angivet datum kommer att beivras i enlighet med lagen och tillämpliga regler enligt ovan.

Vallentuna den 26 februari 2020

Rosendals Västra Samfällighetsförening