

DagboksbladÄrendenummer
O121948

Ärende Avstyckning, fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande
Hasselön 1:74, Kalvbogen 1:127, 1:136-1:150 för bildande av
ägarlägenheter mm

Kommun: Sotenäs

Län: Västra Götaland

Datum	Anteckning	Aktbilaga	Signatur
2012-05-29	Ärendet upplagt. Ärendeansvarig Bo Nilsson		Bo Nilsson
2013-03-22	Ansökan inkommen.	A1	Per Rune Karlsson
2013-03-22	Möte med Martin Svensson och Anders Olsson på Berg- och Grundsäkrings kontor. Genomgång av konceptet ägarlägenheter och olika möjligheter i detta projekt. Fältbesiktning på förrättningsstället med diskussioner om gränsdragningar. Fått OK på att fakturera den tid som lagts ner innan ansökningsdatum som debiterbar tid i förrättningen.		Per Rune Karlsson
2013-03-22	Bekräftat muntligen på plats att ansökan kommit in till myndigheten.		Per Rune Karlsson
2013-03-22	Behörigheten kontrollerad.		Per Rune Karlsson
2013-03-28	Beslut om delfakturering.		Per Rune Karlsson
2013-04-23	Telefonsamtal med Martin Svensson om detaljplanens antagandehandlingar, utformning av köpekontrakt, tidplan för fastighetsbildningen m.m. I maj bokat vi in ett möte för att slå fast principerna för fastighetsindelningen, medan resten av aktiviteterna i förrättningen skjuter vi på tills projektet blivit mer färdigställt.		Per Rune Karlsson
2013-04-30	Telefonsamtal från Martin Svensson om att en köparens bank behövde mer information om hur projektet ska se ut för att vilja låna ut pengar till köparen. Flm lovar att skicka en mindre redogörelse för hur förrättningen är tänkt att genomföras.		Per Rune Karlsson
2013-04-30	Mejlat information om förrättningen för bildande av ägarlägenheter till Martin Svensson		Per Rune Karlsson

STADGAR

Sammanträdesdatum

2013-10-14

Sammanträdesledare

Per Rune Karlsson

Ärende	Stadgar för Hållöfisk samfällighetsförening bildad enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Lagens bestämmelser om förvaltningen ska gälla i den mån inte annat framgår av dessa stadgar.
	Kommun: Sotenäs
	Län: Västra Götaland
§ 1 Firma	Föreningens firma är Hållöfisk samfällighetsförening .
§ 2 Samfälligheter	Föreningen förvaltar ägarlägenhetssamfälligheten Kalvbogen s:1 och gemensamhetsanläggningarna Kalvbogen ga:6-12, samt det gemensamma servitutet 1427-753.11 med ändamålet utrymme för skyddsvallen.
§ 3 Grunderna för förvaltningen	Samfälligheterna ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet har bestämts om deras ändamål.
§ 4 Medlem	Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd egendom som har del i samfällighet upptagen under § 2.
§ 5 Styrelse säte, sammansättning	För föreningen ska finnas en styrelse med säte i Sotenäs kommun. Styrelsen ska bestå av tre ledamöter och en suppleant.
§ 6 Styrelse val	Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ledamot är två år och för suppleant ett år. Första gången val äger rum ska en ledamot väljas på ett år. Stämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.
§ 7 Styrelse kallelse till sammanträde, föredragningslista	Kallelse av ledamöterna till styrelsesammanträde ska ske minst sju dagar före sammanträdet. Kallelsen ska innehålla uppgift om förekommande ärenden. Suppleanterna ska inom samma tid underrättas om sammanträdet och om förekommande ärenden. Ledamot, som är förhindrad att närvara, ska genast meddela detta till ordföranden, som är skyldig att omedelbart kalla en suppleant i ledamotens ställe. Suppleant som inte tjänstgör i en ledamots ställe har rätt att närvara vid sammanträdet, men har inte rösträtt.

§ 8

Styrelse
beslutförhet,
protokoll

Styrelsen är beslutför när kallelse har skett i behörig ordning och om minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder av detta ska styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ordinarie ledamöter har infunnit sig till sammanträdet.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden.

Utan att ha angivits i kallelsen får ett ärende avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och är ense om beslutet.

Fråga får utan hinder av bestämmelserna i första stycket avgöras utan kallelse om samtliga ordinarie ledamöter är ense om beslutet.

Den som har deltagit i avgörandet av ett ärende har rätt att anföra reservation mot beslutet. Sådan reservation ska anmälas före sammanträdet slut.

Över ärenden i vilka styrelsen har fattat beslut ska föras protokoll som upptar datum, deltagande ledamöter och suppleanter, kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet ska justeras av ordföranden eller annan ledamot som vid förfall för ordföranden har lett sammanträdet.

§ 9

Styrelse,
förvaltning

Styrelsen ska:

- 1 förvalta samfälligheten(erna) och föreningens tillgångar,
- 2 föra redovisning över föreningens räkenskaper,
- 3 föra förteckning över deläggande fastigheter, deras andelstal och ägare,
- 4 årligen till ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi,
- 5 ansvara för att protokoll förs vid föreningsstämma,
- 6 om förvaltningen omfattar flera samfälligheter eller annars är uppdelad på olika verksamhetsgrenar och medlemmarnas andelar inte är lika stora i alla verksamhetsgrenarna, föra särskild redovisning för varje sådan gren,
- 7 i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter.

§ 10

Revision

För granskning av styrelsens förvaltning ska medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse en revisor och en till två suppleanter.

Revisionsberättelse ska överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.

§ 11

Räkenskapsperiod Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 12

Underhålls- och förnyelsefond

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond ska årligen avsättas minst 0,85 prisbasbelopp för Kalvbogen ga:6, 0,43 prisbasbelopp för Kalvbogen ga:7, 0,33 prisbasbelopp för Kalvbogen ga:8, 0,30 prisbasbelopp för Kalvbogen ga:9, 0,22 prisbasbelopp för Kalvbogen ga:10, 0,17 prisbasbelopp för Kalvbogen ga:11 och 0,83 prisbasbelopp för Kalvbogen ga:12.

Föreningens styrelse ska också upprätta en underhålls- och förnyelseplan som ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas.

§ 13

Försäkring

Föreningen ska hålla den gemensamma egendomen fullvärdesförsäkrad.

§ 14

Föreningsstämma

Ordinarie stämma ska årligen hållas under april månad på tid och plats som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan när den finner det nödvändigt utlysa en extra stämma. I fråga om medlemmars rätt att begära att en extra stämma utlyses gäller 47 § tredje stycket lagen om förvaltning av samfälligheter.

Om stämman ska godkänna uttaxering ska styrelsen bereda medlemmarna tillfälle att från det att kallelse har skett ta del av en debiteringslängd, utvisande det belopp som ska uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning ska ske. Före ordinarie stämma ska dessutom en förvaltningsberättelse och en revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt en utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för granskning under samma tid.

§ 15

Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till stämma. Det ska ske genom e-post eller brev.

Kallelse ska ske senast två veckor före sammanträdet.

I kallelsen ska anges tid och plats för stämman, vilka ärenden som ska förekomma på stämman, uppgift om plats där de i § 14 angivna handlingarna finns tillgängliga.

Styrelsen ska tillse att andra meddelanden kommer till medlemmarnas kännedom genom e-post eller brev.

§ 16**Motioner**

En medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. En motion, som ska behandlas på ordinarie stämma, ska vara styrelsen tillhanda senast under februari månad.

Styrelsen ska bereda avgivna motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.

§ 17**Dagordning vid stämma**

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

- 1 val av ordförande för stämman
- 2 val av sekreterare för stämman
- 3 val av två justeringsmän
- 4 styrelsens och revisorernas berättelser
- 5 ansvarsfrihet för styrelsen
- 6 framställningar från styrelsen eller motioner från medlemmarna
- 7 ersättning till styrelsen och revisorerna
- 8 styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
- 9 val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter
- 10 val av revisorer och suppleanter
- 11 fråga om val av valberedning
- 12 övriga frågor
- 13 meddelande av plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt.

Vid extra stämma ska behandlas ärenden under punkt 1, 2, 3, 6, 13.

§ 18**Disposition av avkastning**

I det fall stämman beslutar om att fördela ett uppkommet överskott ska detta ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheten(erna).

§ 19**Stämmobeslut**

Beslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs.

Ifråga om omröstning m.m. gäller 48, 49, 51 och 52 § lagen om förvaltning av samfälligheter.

När omröstning företas ska till protokollet antecknas de omständigheter angående rösträtt, andelstal, ombud m.m. som har betydelse för bedömandet av röstresultatet.

Val ska ske med slutna sedlar om någon begär det.

§ 20**Flera verksamhetsgrenar**

Om omröstning ska ske i en fråga som berör flera verksamhetsgrenar gemensamt har vid tillämpning av huvudtalsmetoden varje medlem en röst även om han eller hon har del i flera verksamhetsgrenar.

Vid tillämpning av andelstalsmetoden ska i motsvarande fall varje medlems röstetal räknas fram på följande sätt. Först reduceras medlemmens röstetal inom varje verksamhetsgren i förhållande till verksamhetsgrenens andel i den gemensamma verksamhet som omröstningen avser. Därefter läggs de reducerade röstetalen samman för varje medlem. Verksamhetsgrenarnas andelar i en verksamhet som är gemensam för samfälligheten utgör Kalvbogen s:1 25,3%, Kalvbogen ga:6 25,3%, Kalvbogen ga:7 25,3%, Kalvbogen ga:8 3,3%, Kalvbogen ga:9 4,0%, Kalvbogen ga:10 3,3%, Kalvbogen ga:11 2,8% och Kalvbogen ga:12 10,7%, servitutet 1427-753.11 0%.

§ 21

Protokollsjustering,
tillgänglighållande

Stämmoprotokollet ska justeras inom två veckor efter stämman och därefter hållas tillgängligt för medlemmarna.

§ 22

Ordningsregler

När ägaren till en ägarlägenhetsfastighet använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas.

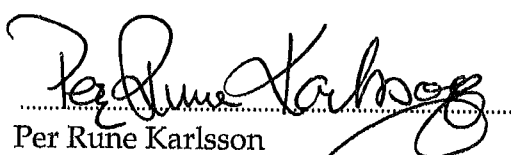
Ägaren ska även i övrigt i sin användning av ägarlägenheten iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Ägaren får inte utan föreningens godkännande göra åverkan på byggnadsdetaljer som ingår i gemensamhetsanläggningen, exempelvis pelare m.m. i vissa ägarlägenheter. För närmare beskrivning, se förrättningsakt nr: 1427-753.

Ägaren ska se till att ovanstående fullgörs också av personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster, personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Om det förekommer sådana störningar som avses i första stycket samt vid brott mot ordningsreglerna enligt andra stycket ska föreningen skriftligen underrätta ägaren så att han eller hon kan vidta nödvändiga åtgärder.

Dessa stadgar har antagits vid sammanträde enligt datum på första sidan.


Per Rune Karlsson
Sammanträdesledare

KOMMENTAR TILL STADGARNA

Vid hänvisning till lagrum avser SFL lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Till ingressen SFL innehåller tvingande regler för föreningsförvaltningen och stadgarnas innehåll. Genom bestämmelser i stadgarna kan föreningsmedlemmarna dock i vissa hänseenden avvika från SFL. I SFL anges i vilka situationer stadgarna får innehålla avvikelser från lagen.

Till § 1 Huvudregeln är att om en samfällighetsförening nybildas, ska föreningens firma innehålla ordet samfällighetsförening (29 § SFL). Firman ska tydligt skilja sig från andra firmor som är registrerade hos den statliga Lantmäterimyndigheten. Detta gäller även när en vägsamfällighet eller en vägförening upplöses och ersätts av en samfällighetsförening samt när en förvaltning enligt bysamfällighetslagen eller LGA ombildas till en samfällighetsförening. Om däremot en vägsamfällighet eller vägförening inte upplöses, utan endast övergår till stadgar enligt SFL, får vägsamfälligheten respektive vägföreningen behålla sin gamla firma (9 § lagen [1997:620] om upphävande av lagen [1939:608] om enskilda vägar).

Till § 2 Samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. Samfällighetsförening får ej driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose (18 § SFL). Förvaltningen omfattar även fastighet som föreningen äger samt influtna medel vid försäljning.

Alla samfälligheter ska anges uttömmande och på ett sådant sätt att de kan identifieras. Om marksamfällighet eller gemensamhetsanläggning blivit registrerad bör registerbeteckningen anges.

Till § 3 Samfällighets ändamål kan ha bestämts vid lantmäteriförrättning och framgår i så fall av förrättningshandlingarna. Är det vid förrättning bestämda ändamålet oklart eller har det blivit inaktuellt eller har något ändamål inte föreskrivits vid förrättning bör grunderna för förvaltningen preciseras i stadgarna. Stadgar som strider mot förrättningsavgörande kan komma att underkännas vid registreringen.

Till § 4 Med delägarfastighet förstås fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet (1 § andra stycket SFL). För samfällighet enligt lagen (1998:812) om särskilda bestämmelser om vattenverksamhet och den numer upphävda vattenlagen (1983:291) är dessa definitioner något annorlunda. Medlemmarna i samfällighetsförening utgörs av delägarna i samfällighet (17 § SFL).

Lagens bestämmelser om fastighet äger motsvarande tillämpning på sådan tomträtt, gruva, byggnad eller annan anläggning på ofri grund, naturreservat, som har del i samfällighet enligt 1 § första stycket 3 eller 4 SFL. Den som innehar fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som fastighetens ägare. Som ägare av naturreservat anses

den som förvaltar reservatet.

Innehavare av tomträtt i fastighet som har del i samfällighet enligt 1 § första stycket 1 eller 2 SFL ska vid tillämpning av denna lag anses som delägare i fastighetsägarens ställe (3 § SFL).

Till § 5

Styrelsen för samfällighetsföreningen ska bestå av en eller flera ledamöter och ha sitt säte i den ort där medlemmarnas fastigheter eller huvuddelen av dessa ligger. Styrelseledamot får inte vara underårig eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken. Lag (1988:1259).

Till § 6

När skäl därtill föreligger, får länsstyrelsen förordna att styrelsen ska bestå av flera ledamöter än som anges i stadgarna (31 § SFL).

Styrelseledamot kan av den som utsett honom skiljas från sitt uppdrag före utgången av den tid för vilken han utsetts (32 § SFL).

Har styrelseledamots uppdrag upphört eller är styrelseledamot förhindrad att utöva uppdraget och är styrelsen ej ändå beslutför, får länsstyrelsen förordna syssloman i sådan ledamots ställe. Finns av skäl som nu sagts icke någon styrelseledamot att tillgå, får sysslomannen ensam handha föreningens angelägenheter och företräda föreningen som styrelse (33 § SFL).

Om ej annat följer av stadgarna eller av beslut tagna av stämman, får styrelsen utse särskild firmatecknare. Bemyndigande att teckna firma kan av styrelsen när som helst återkallas (34 § SFL).

Uppgift om föreningens postadress, om styrelseledamöternas fullständiga namn, bostads- och postadress och telefon samt om firmatecknare om sådan utsetts ska anmälas till den statliga Lantmäterimyndigheten (26 § SFL). Även ändring i dessa förhållanden ska anmälas till den statliga Lantmäterimyndigheten (39 § SFL).

Till § 7

Inga kommentarer.

Till § 8

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken vid styrelsesammanträde de flesta röstande förenar sig. Vid val avgörs lika röstetal genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

Första stycket gäller ej, om annat föreskrivs i stadgarna (38 § SFL).

Med ledamot avses även tjänstgörande suppleant.

Tredje stycket avser bl. a. då kontakt tas med brev eller per telefon.

Till § 9

Styrelsen handhar samfällighetens angelägenheter i överensstämmelse med denna lag (SFL), stadgarna och beslut tagna av stämman, i den mån beslutet ej strider mot denna lag (SFL) eller annan författning eller mot stadgarna (35 § SFL).

Styrelseledamot får ej taga befattning med angelägenhet i vilken han har ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (36 § SFL).

Styrelsen är behörig att företräda föreningen i förhållande till tredje man. Samma behörighet tillkommer firmatecknare. Styrelsen och firmatecknaren får dock ej utan stöd av stadgarna eller beslut tagna av

stämman överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för länge tid än fem år (37 § SFL).

Bestämmelserna under punkten 6 är endast avsedd för föreningar med flera samfälligheter eller andra verksamhetsgrenar, i vilka medlemmarna har del efter olika andelstal. Bestämmelsen anknyter till 41 §, 42 §, 45 §, 48 § och 60 § SFL.

Till § 10

Revisionen avser räkenskapsperiod. Eftersom räkenskapsperiod inte behöver stämma överens med styrelsens mandattid, kan styrelsens förvaltning komma att revideras i omgångar.

Av allmänna rättsregler följer att till revisor inte får väljas den som ingått i styrelsen under den räkenskapsperiod revisionen avser.

Till § 12

Eftersom föreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning i en tredimensionellt avgränsad byggnad är föreningen enligt 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter skyldig att avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen.

Till § 13

Inga kommentarer.

Till § 14

Tiden för ordinarie stämma bör bestämmas så långt efter räkenskapsperiods utgång att revisorerna får tid att revidera och avge revisionsberättelse och styrelsen därefter får tid att kalla till stämma.

Om minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmar eller det mindre antal, som kan vara bestämt i stadgarna, hos styrelsen begär att extra föreningsstämma ska hållas och därvid anger de ärenden som ska behandlas, åligger det styrelsen att inom en vecka kalla till sådan stämma att hållas så snart det med iakttagande av föreskriven kallelsetid kan ske.

Sker det ej, utlyser länsstyrelsen stämma på anmälan av medlem (47 § tredje stycket SFL).

Till § 15

Kallelse till föreningsstämma sker genom styrelsens försorg. I kallelsen anges vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Underlåter styrelsen att utfärda kallelse till ordinarie föreningsstämma i enlighet med stadgarnas föreskrifter ska länsstyrelsen på anmälan av medlem utlysa föreningsstämma (47 § SFL).

Till § 16

Inga kommentarer.

Till § 17

Styrelsen är skyldig att på föreningsstämma lämna de upplysningar om föreningens verksamhet som medlem begär och som kan vara av betydelse för medlemmarna (50 § SFL).

Över beslut som fattas på föreningsstämma ska genom styrelsens försorg föras protokoll, vilket ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman (50 § andra stycket SFL).

Talan får föras mot uttaxering (46 § SFL) och stämmobeslut (53 § SFL).

Till § 18

Om föreningens verksamhet är sådan att den inte ger ekonomiskt överskott bör bestämmelsen utgå.

Till § 19

Den som underlåtit att i rätt tid fullfölja sin bidragsskyldighet får deltaga i förhandlingarna men ej utöva rösträtt innan han fullgjort vad han eftersatt (48 § SFL).

Medlem eller annan får icke, själv eller genom ombud eller som ombud, deltaga i behandlingen av angelägenhet, vari han äger ett väsentligt intresse som strider mot föreningens angelägenhet (48 § SFL).

Innehavare av rättighet i delägarfastighet får närvara och yttra sig vid behandling av fråga som rör hans rätt (48 § SFL).

Röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma, har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst (huvudtalsmetod). I fråga som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det. Dock får medlems röstetal ej överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar (49 § SFL) (andelstalsmetod).

Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avgivits. Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden. Avvikelse från bestämmelserna om ombud kan dock föreskrivas i stadgarna (49 § SFL).

För beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, om ej annat föreskrivs i stadgarna (51 § SFL).

Vid omröstning i fråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Föreskrivs strängare villkor i stadgarna ska det gälla.

Beslut om stadgeändring ska genom styrelsens försorg genast anmälas för registrering. Vid anmälan ska fogas två bestyrkta avskrifter av protokoll över beslutet. Beslutet får ej tillämpas innan registrering skett (52 § SFL).

Till § 20

Angående innebörden av huvudtalsmetod och andelstalsmetod, se kommentaren till § 19.

Några i alla sammanhang godtagbara hållpunkter för en jämförelse mellan samfälligheter eller andra verksamhetsgrenar när det gäller intresset och ansvaret för gemensamma åtgärder kan knappast uppställas. Om det emellertid är avgjort hur intresset och ansvaret för den gemensamma åtgärden är att fördela mellan verksamhetsgrenarna finns en norm för den angivna jämförelsen. Ett sådant avgörande kan

åstadkommas genom att i stadgarna bestäms hur kostnaderna för viss verksamhet, exempelvis administrationskostnader, ska bäras av de olika verksamhetsgrenarna (se prop. 1973:160 s. 578).

Till § 21

Angående tillgänglighållande av protokollet, se kommentaren till § 17.

Till § 22

I 3 kap. 11 § andra stycket 1 JB finns regler som reglerar störningar vid användandet av ägarlägenheter.

Föreningsmedlemmar ska följa sådana ordningsregler som kan finnas i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten (19 a § andra stycket SFL). Det kan t.ex. vara fråga om förhållningsregler för hur ett gemensamt trapphus eller en tvättstuga får nyttjas. Ordningsregler får inte ta sikte på en medlems nyttjande av annat än samfälligheten, såsom ett bostadsutrymme. Inte heller får ordningsreglerna avse något som inte kan räknas in i begreppet sundhet, ordning och gott skick. Utgångspunkten bör vara att de ordningsregler som medlemmarna önskar ska finnas också bör kunna införas, så länge dessa regler står i överensstämmelse med lag och annan författning samt med stadgarna i övrigt. Ledning bör kunna hämtas från tillämpningen av motsvarande regler beträffande bostadsrätt, se 7 kap. 9 § första stycket bostadsrättslagen. (Se prop. 2008/09:91 s. 139.)

Föreningen och ägare (enligt definitionen av ägare i 3 kap. 11 § första stycket JB) får väcka talan vid domstol mot medlem som stör, har brutit mot ordningsreglerna eller åsidosatt sitt tillsynsansvar enligt 19 a § sista stycket SFL respektive 3 kap. 11 § sista stycket JB. Domstolen kan vid vite förelägga ansvarig ägare att se till att störningarna upphör.