

Begonians

samfällighetsförening.

E L J
Eva Liedholm Johnson

STADGAR FÖR BEGONIANS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Sammanträdesdatum: 15 september, 1994

Stadgar för samfällighetsförening, bildad enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Lagens bestämmelser om förvaltningen skall gälla i den mån inte annat framgår av dessa stadgar.

§ 1. FIRMA

Föreningens firma är Begonians samfällighetsförening.

§ 2. SAMFÄLLIGHET

Föreningen förvaltar en anläggningssamfällighet för vägar, ledningar mm (Begonian g:a 1). Anläggningssamfälligheten har tillkommit genom anläggningsbeslut 1994-09-15 (Dnr 831-426-94)

§ 3. GRUNDERNA FÖR FÖRVALTNINGEN

Samfälligheten skall förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess ändamål, samt dessa stadgar och de föreskrifter, som föreningsstämman meddelar.

§ 4a. MEDLEM

Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd egendom, som har del i samfällighet upptagen under § 2.

§ 4b. SAMFÄLLIGHETENS BRUKANDE

Samfälligheten skall av medlem brukas för därför avsett ändamål, varvid iakttages de föreskrifter, som föreningsstämman och styrelsen meddelar.

Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till delägarfastighet för att avläsa mätare och utöva tillsyn, underhåll och reparation av samfällighetens anläggningsdelar.

Det åligger föreningen att vid åtgärd, som kräver ingrepp i delägarfastighet, återställa denna till den nivå och beskaffenhet, vari den befann sig före åtgärdens vidtagande, med den begränsningen att planteringar, plattsättningar och staket återställs inom ramen för 3/10 basbelopp för varje berörd delägarfastighet. Det förutsättes att föreningen vid utförandet av en erforderlig åtgärd iakttager största försiktighet.

§ 5. STYRELSE: säte, sammansättning

För föreningen skall finnas en styrelse med säte i Stockholms kommun.

Styrelsen skall bestå av 6 ledamöter och 6 suppleanter, företrädesvis med 1 ledamot respektive 1 suppleant från varje fastighetslänga.

Styrelsen tecknar föreningens firma. Styrelsen äger uppdra åt ordföranden att tillsammans med en annan styrelseledamot teckna föreningens firma.

Styrelsen äger vidare uppdra åt kassaförvaltare att ensam teckna föreningens firma beträffande utbetalningar från bank, postgiro eller motsvarande. Varje utbetalning skall i förväg attesteras av ordföranden eller vice ordföranden.

Styrelsen äger icke rätt att fatta beslut om upplåtelse av föreningens fasta egendom med nyttjanderätt.

Gemensamhetsanläggning för Begonian samfällighetsförening

Anläggningsbeslut

1. Gemensamhetsanläggningar inom kvarteret Begonian, vilken omfattar fastigheterna Begonian 1 t.o.m. 43, varav fastigheten Begonian 43 ägs till 1/42-del av de enskilda delägarna i Begonian 1-42.

Gemensamhetsanläggningen omfattar:

- a. Ledningar för:
 - Kallvatten från kommunens förbindelsepunkt till och med vattenmätare i respektive delägarfastighet (inklusive ventiler mm).
 - Spillvatten från kommunens förbindelsepunkt fram till första inspektionssluckan, som är placerad under golvet i tvättstuga i respektive fastighet .
 - Dagvatten från kommunens förbindelsepunkt, fram till och med dagvattenbrunnar.
- b. Elektriska ledningar från abonnentcentralen på kommunikationsfastigheten till mätare i respektive delägarfastighet och till motorvärmarruttag i garagelängorna och vid parkeringen mot Riddersviksvägen.
- c. Centralantennanläggning/Kabel-TV-anläggning med ledningar fram till och med antennuttagen i respektive delägarfastighet (inklusive mast, fundament, central, förstärkare mm).
- d. Ledningar för el, vatten och avlopp, abonnentcentral, trädgårdsanläggningar, parkeringsplatser mm som är belägna inom kommunikationsfastigheten (Begonian 43).
- e. Befintliga gavelstegar på vissa delägarfastigheter.

Gemensamhetsanläggningens huvudsakliga läge, omfattning och beskaffenhet framgår av bifogade karta, aktbilaga KA, beskrivning, aktbilaga B samt ritningar, aktbilagor C1-C3. De på fastigheten Begonian 43 uppförda garagebyggnaderna ingår ej i samfälligheten utan ägs av samfällighetsdelägarna direkt.

Gemensamhetsanläggningen skall, om avtal därom träffas med kommunen m fl, svara för debitering av avgifter för de delägande fastigheternas elförbrukning på Begonian 43 resp. brukande av den allmänna va-anläggningen.

2. Deltagande fastigheter:

Begonian 1-42.

Fastigheterna utgör en samfällighet, som skall överta och äga anläggningen samt svara för anläggningens utförande och drift.

3. För anläggningen upplåtes följande utrymme:

Hela Begonian 43 (enbart tjänande) samt det utrymme inom fastigheterna Begonian 1-42, som tagits i anspråk för de under punkt 1 nämnda anordningarna.

4. Anläggningen är utförd.

Beslut om andelstal

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter Begonian 1-42 enligt följande:

- a. Utförande och drift (utom kallvattenförbrukning och elförbrukning för motorvärmare) efter lika andelstal (1/42 var).
- b. Kostnader (rörliga kostnader) för förbrukning av kallvatten och el för motorvärmarruttag skall i första hand täckas med avgifter. Avgifterna för deltagande fastigheter skall svara mot och täcka kostnaderna för respektive fastighets uppmätta förbrukning. I andra hand tas förbrukningskostnaderna ut efter samma andelstal som under punkt a) ovan liksom övriga driftskostnader (inklusive ledningsförluster, abonnemangsavgifter mm) för vattenförbrukningen.

§ 6. **STYRELSE: val**

Styrelsen väljes vid ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ledamot är 2 år och för suppleant 2 år. Första gången val äger rum skall 3 ledamöter respektive 3 suppleanter väljas på endast 1 år. Till styrelseledamot och suppleant kan endast väljas person, som är ägare eller gift/sambo med ägare till fastighet inom kvarteret Begonian. Stämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

§ 7. **STYRELSE: kallelse till sammanträde, föredragningslista**

Kallelse till styrelsesammanträde, vilken skall utfärdas av ordföranden eller vice ordföranden, skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och skall tillställas ledamöterna minst åtta dagar före sammanträdet. Suppleanterna skall inom samma tid tillställas underrättelse om sammanträdet och förekommande ärenden. Ledamot, som är förhindrad att närvara, skall genast meddela detta till ordföranden, som har att omedelbart kalla suppleant i ledamots ställe. Suppleant, som ej tjänstgör i ledamots ställe, har rätt att närvara vid sammanträdet men har ej rösträtt.

§ 8. **STYRELSE: beslutförhet, protokoll**

Styrelsen är beslutför när kallelse skett i behörig ordning och minst 4 styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder härav skall styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ordinarie ledamöter 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 biträdes av ordföranden.

Utän att ha angivits i kallelsen får ärende avgöras om minst 4 styrelseledamöter är närvarande och eniga om beslutet.

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

Den som deltagit i avgörandet av ärende äger anföra reservation mot beslutet. Sådan reservation skall anmälas före sammanträdet slut.

Över ärenden, i vilka styrelsen fattat beslut, skall föras protokoll, som upptar datum, deltagande ledamöter och suppleanter, kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet skall justeras av ordföranden eller annan ledamot, som vid förfall för ordföranden lett sammanträdet, samt en vid mötet utsedd justeringsman. Protokollskopia skall tillhandahållas varje medlem inom 14 dagar från sammanträde.

§ 9. **STYRELSE: förvaltning**

Styrelsen skall

1. förvalta samfälligheten och föreningens tillgångar,
2. föra redovisning över föreningens räkenskaper,
3. föra förteckning över delägande fastigheter, dessas andelstal och ägare,
4. årligen till ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi,
5. i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter.

§ 10. **REVISION**

För granskning av styrelsens förvaltning skall medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse 1 revisor och 1 suppleant. Revisionsberättelse skall överlämnas till styrelsen senast 3 veckor före ordinarie stämma.

§ 11. **RÄKENSKAPSPERIOD**

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1 januari - 31 december.

§ 12. **UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFOND**

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas ett belopp motsvarande ^{minst} 1 % av basbeloppet, avrundat uppåt till närmaste hundratal kronor, per medlem och år.

Stadgeändring § 12
se prot. 1996-05-11
reg 1996-08-28

§ 13. **FÖRENINGSSTÄMMA**

Ordinarie stämma skall årligen hållas under mars månad på tid och plats, som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan, när den finner det erforderligt, utlysa extra stämma. I fråga om medlemmars rätt att begära att extra stämma utlyses gäller 47 § 3 st lagen om förvaltning av samfälligheter.

Om stämman skall godkänna uttaxering, skall styrelsen bereda medlemmarna tillfälle att från det kallelseåtgärd vidtagits ta del av debiteringslängd, utvisande det belopp som skall uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning skall ske. Debiteringslängd, förvaltningsberättelse och revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt balans- och resultaträkning skall tillställas medlemmarna som bilaga till kallelsen.

§ 14. **KALLELSE TILL STÄMMA**

Kallelse till stämman skall utfärdas av styrelsen och ske genom skriftligt meddelande som utdelas i brevlåda vid respektive fastighet. Kallelseåtgärd skall vidtagas senast 14 dagar före sammanträdet.

I kallelsen skall anges tid och plats för stämman samt vilka ärenden som skall förekomma på stämman.

Andra meddelanden skall genom styrelsens försorg bringas till medlemmarnas kännedom genom utdelning i brevlåda vid respektive fastighet.

§ 15. **MOTIONER**

Medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. Motion, som skall behandlas på ordinarie stämman, skall vara styrelsen tillhanda senast under januari månad.

Styrelsen skall bereda angivna motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.

§ 16. **DAGORDNING VID STÄMMA**

Vid ordinarie stämman skall följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande för stämman
2. val av sekreterare för stämman (normalt föreningens sekreterare)
3. val av två justeringsmän
4. fastställande av dagordning
5. frågan om stämmans behöriga utlysande
6. fastställande av röstlängd
7. styrelsens och revisorns berättelse
8. ansvarsfrihet för styrelsen
9. framställningar från styrelsen eller motioner från medlemmarna
10. ersättning till styrelsen och revisorerna
11. styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
12. val av styrelse och styrelseordförande
13. val av styrelsesuppleanter
14. val av revisor
15. val av revisorssuppleant
16. fråga om val av valberedning
17. övriga frågor

Kopia av stämmoprotokollet skall tillställas medlemmarna senast 2 veckor efter stämman.

Vid extra stämman skall behandlas ärenden under punkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, och 17.

§ 17. **DISPOSITION AV AVKASTNING**

I det fall stämman beslutar om att fördela uppkommet överskott skall fördelning ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheten.

§ 18. **STÄMMOBESLUT**

Beslut fattas med acklamation, om inte omröstning begärs.

Beslut om ändring av dessa stadgar får ske, endast om kallelse till stämman innehåller förslag härom eller förslag har anmälts vid föregående stämman.

För övrigt gäller i fråga om omröstning, ändring av stadgar mm 48, 49, 51 och 52 §§ lagen om förvaltning av samfälligheter.

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

Val skall ske med slutna sedlar, om någon begär det.

§ 19. **PROTOKOLLSJUSTERING, TILLGÄNGLIGHÅLLANDE**

Stämmoprotokollet skall justeras inom 2 veckor efter stämman och därefter i kopia utdelas till medlemmarna.

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

Bengt Rehn

.....
(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 Samfällighetsföreningens firma skall innehålla ordet samfällighetsförening. Firman skall tydligt skilja sig från andra hos länsstyrelsen registrerade ännu bestående samfällighetsföreningsfirmor (29 § SFL).

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 skall tillgodose (18 § SFL). Förvaltningen omfattar även fastighet som föreningen äger samt medel som influtit vid försäljning.

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

Till § 3 Samfällighets ändamål kan ha bestämts vid lantmåteriförrättning 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 registrering.

Till § 4 Med delägarfastighet förstås fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet (1 § 2 stycket SFL). För samfällighet enligt vattenlagen (SFS 1983:291) är dessa definitioner något annorlunda. Medlemmarna i samfällighetsförening utgöres 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 § 1 stycket 3 eller 4 SFL. Den som innehar fastighet på grund av testamenteriskt förordnande utan att ägande-rätten 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 § 1 stycket 1 eller 2 SFL skall vid tillämpningen av denna lag anses som delägare i fastighetsägarens ställe (3 § SFL).

Till § 5 Styrelsen för samfällighetsföreningen skall bestå av en eller flera ledamöter och ha sitt säte i den ort där medlemmarnas fastigheter eller huvuddelen av dessa ligger. Styrelseledamot skall vara myndig (30 § SFL).

Till § 6 När skäl därtill föreligger, får länsstyrelsen förordna att styrelsen skall 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 föreningstämmobeslut, 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 skall anmälas till länsstyrelsen (26 § SFL). Även ändring i dessa förhållanden skall anmälas till länsstyrelsen (39 § SFL).

Till § 8 Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken vid styrelsesammanträde de flesta röstande förenar sig. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

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

Med ledamot avses även tjänstgörande suppleant.

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

Till § 9 Styrelsen handhar samfällighetens angelägenheter i överensstämmelse med lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL), stadgarna och föreningsstämmobeslut, i den mån beslutet ej strider mot nämnda 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 företråda föreningen i förhållande till tredje man. Samma behörighet tillkommer firmatecknare. Styrelsen och firmatecknaren får dock ej utan stöd av stadgarna eller föreningsstämmobeslut överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år (37 § 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 Regler för fondering finns i 19 § SFL. En avsättning om 0,3% av anläggningskostnaden är bruklig för bostadsrättsföreningar i liknande situationer.

Till § 13 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 skall hållas och därvid anger de ärenden som skall 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 § 3 st SFL).

Till § 14 Kallelse till föreningsstämma sker genom styrelsens försorg. I kallelsen anges vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Underlåter styrelsen att utfärda kallelse till ordinarie föreningsstämma i enlighet med stadgarnas föreskrifter skall länsstyrelsen på anmälan av medlem utlysa förenings-stämma (47 § SFL).

Till § 16 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 skall genom styrelsens försorg föras protokoll, av vilket kopia skall tillställas medlemmarna senast två veckor efter stämman (50 § 2 st SFL).

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

Till § 17 Om föreningens verksamhet är sådan att den inte ger ekonomiskt överskott bör bestämmelsen utgå.

Till § 18 Den som underlåtit att i rätt tid fullgöra sin bidragsskyldighet får delta 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, delta i behandlingen av angelägenhet, vari han äger ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (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 skall 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 avgöres val genom lottning, 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 tredje-delar av de angivna rösterna, om ej annat föreskrives i stadgarna (51 § SFL).

Vid omröstning ifråga 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 angivna rösterna. Föreskrivs strängare villkor i stadgarna skall det gälla.

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

Till § 19 Angående tillgänglighållande av protokollet, se kommentaren Till § 16.