

Stadgar för Fårdala Samfällighet enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL)

Lagens bestämmelser om förvaltningen ska gälla.

Kommun: Tyresö

Län: Stockholms

Registrerad: 2022-04-01

§ 1 Företagsnamn Föreningens företagsnamn är Fårdala Samfällighetsförening.

§ 2 Samfälligheter Föreningen förvaltar fastigheten Bollmora S:1 samt gemensamhetsanläggningarna Bollmora Ga:1 och Bollmora Ga:2. De två gemensamhetsanläggningarna ska utgöra separata verksamhetsgrenar.

§ 3 Grunderna för förvaltningen Föreningen har till ändamål att svara för tillsyn, skötsel, reparation, underhåll och drift av samfälligheten i enlighet med vad som bestämts vid bildandet, anges i dessa stadgar och de föreskrifter som föreningsstämman meddelar.

§ 4 Medlem Medlemmar i föreningen är ägarna till följande fastigheter: Bollmora 2:273 – 275, 2:277, 2:386 och 2:404 – 576. Har fastighet mer än en delägare ger fastigheten dock endast ett medlemskap.

§5 Ändringar av ägandeförhållande Överlåtes delägarfastighet eller sker annan förändring av ägandeförhållande, ska styrelsen omgående underrättas om förändringen.

§ 6 Samfällighetens brukande Medlem äger bruka samfälligheten i enlighet med dess ändamål, dock endast under iakttagande av dessa stadgar och de föreskrifter som föreningsstämman och styrelse meddelar. Medlem är skyldig att på egen bekostnad hålla till samfälligheten anslutna och i delägarfastigheten ingående ledningar och apparater i sådant skick, att driften av samfälligheten inte äventyras, försvåras eller fördyras. Ämnar delägare göra förändring av värme- eller vattensystemet inom fastigheten och den berör de samfällda systemen, ska åtgärden anmälas till styrelsen innan den vidtas och intyg om att arbetet är fackmannamässigt utfört och omfattas av garanti enligt gällande branschregler ska inges till styrelsen efter avslutat arbete. Något direkt ingrepp i de samfällda systemen och anläggningarna utan tillstånd av styrelsen får inte göras. Delägare är skyldig att ersätta föreningen för merkostnader som uppkommer på grund av felaktiga installationer och för inspektioner som behöver göras av föreningen på grund av att intyg inte ingivits. Medlem ska lämna styrelsen tillträde till sin fastighet för kontroll av el, värme-, vatten- och avloppssystem i den mån behov finns på grund av problem i, eller injustering av, den gemensamma anläggningen.

§ 7 Styrelse säte, sammansättning För föreningen ska finnas en styrelse med säte i Tyresö kommun. Styrelsen ska bestå av högst sex ledamöter och högst tre suppleanter.

§ 8 Styrelse, val Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämman. Styrelsen ska utses från fastigheterna som definieras av §4. Mandattiden för ledamot är två år och för suppleant ett år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska tre (3) ledamöter väljas på ett år.

Övriga ledamöter ska väljas på två år. Föreningsstämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Om det uppstår en vakans kan denna besättas vid ett fyllnadsval på en extrastämma. Vid fyllnadsval väljs ny ledamot för återstående mandattid.

§ 9 Styrelse, kallelse till sammanträde Kallelse till styrelsesammanträde ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och tillställas ledamöter och suppleanter senast 5 dagar före sammanträdet. Suppleant har rösträtt bara om denne träder in i ordinarie ledamots ställe.

§ 10 Styrelse beslutsförhet, protokoll Styrelsen är beslutsför, om kallelse skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som fått flest röster. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst, förutom vid personval som istället avgörs genom lottning. Ett ärende som inte har stått i kallelsen får avgöras om minst två tredjedelar av ledamöterna är närvarande och överens om beslutet.

Ett ärende får avgöras via mejl eller spontanmöte om samtliga ordinarie ledamöter är överens om beslutet. Bekräftelse av sådana beslut ska föras in i protokollet vid nästkommande styrelsemöte.

Den som deltagit i avgörande av ärende får reservera sig mot beslutet. Reservationen ska anmälas senast före sammanträdet slut.

Protokollet ska innehålla datum, deltagande styrelseledamöter och suppleanter, en kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet ska justeras av ordföranden eller av annan ledamot som har lett sammanträdet i stället för ordförande.

§ 11 Styrelse, förvaltning Styrelsen ska

- 1 förvalta samfällighetens och föreningens tillgångar, anläggningar och mark i enlighet med deras ändamål
- 2 föra redovisning över föreningens räkenskaper, med separata verksamhetsgrenar för Ga:1 och Ga:2
- 3 debitera och ta ut medlemmarnas bidrag och avgifter
- 4 föra förteckning över deläggande fastigheter, deras andelstal och ägare samt vilka 134 fastigheter som disponerar garage i Ga:2.
- 5 årligen till ordinarie föreningsstämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi
- 6 i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om hur styrelsen ska sköta föreningens angelägenheter.

§ 12 Firmateckningar Styrelsen utser minst tre och högst fyra personer att två i förening teckna föreningens firma. Minst två av de tre respektive minst tre av de fyra personerna ska vara ordinarie ledamöter i styrelsen.

§ 13 Bidrag och avgifter

1. Kostnaderna för Ga:1 anläggningens underhåll och drift fördelas mellan deltagande fastigheter efter lika andelstal (1/178-del var). Kostnaderna för Ga:2 anläggningens underhåll

och drift fördelas mellan de fastigheter som disponerar garagen (1/134-del var), nämligen fastigheterna Bollmora 2:274, 2:275, 2:277, 2:386 och 2:404 – 2:533.

2. För uttagande av avgifter för värme, tappvarmvatten och kallvatten samt för övrigt nyttjande av föreningens anläggningar gäller dock bestämmelserna i punkt 4–7.

3. Bidrag från medlemmarna enligt punkt 1 uttaxeras med ledning av en på ordinarie föreningsstämma fastställd debiteringslängd.

4. För varje särskild deltagande fastighets förbrukning av energi för uppvärmning av byggnader och tappvarmvatten uttages avgifter - dels med en fast del motsvarande ledningsförlusterna, som fördelas enligt andelstal, - dels genom en rörlig del, som fördelas i proportion mot respektive fastighets uppmätta förbrukning. Tappvarmvattnet ska vid tappstället hålla en temperatur mellan +50 och +55 grader.

5. För varje särskild deltagande fastighets förbrukning av kallvatten uttages avgifter - dels med en fast del motsvarande debiterade fasta avgifter, som fördelas enligt andelstal, - dels med en rörlig del, som fördelas i proportion med respektive fastighets uppmätta förbrukning.

6. För fastighetsägares nyttjande av föreningens anläggningar t.ex. tvättstuga, lokaler, mark, garage/parkeringsplats eller motsvarande kan styrelsen besluta om särskild avgift.

7. Den ekonomiska regleringen mellan verksamhetsgrenarna Ga:1 och Ga:2 ska ske enligt följande:

- Ga:2 belastas med 7,5 % av Fårdala SFF:s styrelsearvoden som beslutas på årsstämma
- Ga:2 belastas med redovisade merkostnader för Fårdala SFF:s ekonomiförvaltning och revision
- Ga:2 belastas med 10,6 % av Fårdala SFF:s försäkringskostnader
- Ga:2 belastas med 25,9 % av Fårdala SFF:s kostnader för snöröjning, sopning och sandning av vägar
- Asfalteringskostnader belastar gemensamhetsanläggningarna i proportion till den asfalterade ytan
- Kostnader för underhåll av gemensamma rör för vatten, värme, avlopp och dagvatten som ligger under asfalten belastar Ga:1.
- Kostnader för specifika åtgärder (inklusive eventuell fondering) belastar berörd gemensamhetsanläggning.
- Eget kapital och årligt resultat särredovisas per verksamhetsgren.
- Maskiner och utrustning för underhåll som Ga:2 förvaltat är efter fusionen gemensam tillgång för alla medlemmarna i Fårdala SFF. Ingen ersättning skall utgå mellan verksamhetsgrenarna med anledning av detta.

8. Styrelsen har i uppdrag att löpande följa upp kostnader och förbrukning samt tillse att debitering av fasta och rörliga avgifter samt fördelningen mellan verksamhetsgrenarna Ga:1 och Ga:2 sker enligt punkt 1–7.

§ 14 Revision För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper ska på ordinarie föreningsstämma utses två revisorer och två suppleanter för tiden från stämman till och med nästa ordinarie stämma. Om det uppstår en vakans kan denna besättas vid ett

yllnadsval på en extrastämma. Styrelsen ska senast den 15 februari varje år till revisorerna lämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning, varefter revisorerna senast den 15 mars avger revisionsberättelse. Över anmärkning från revisorerna ska styrelsen lämna skriftlig förklaring.

§ 15 Räkenskapsperiod Föreningens räkenskaper omfattar kalenderår.

§ 16 Underhålls- och förnyelsefond

Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan för Ga:1 och Ga:2 som årligen ska uppdateras. Den ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas. Till föreningens underhålls- och förnyelsefond ska årligen budgeteras för så stora avsättningar att det beräknade egna kapitalet för Ga:1 uppgår till minst 20 prisbasbelopp och för Ga:2 till minst 2 prisbasbelopp. För större investeringar i underhåll som går utöver detta fattas särskilt beslut om upptagande av lån på en föreningsstämma.

§ 17 Föreningsstämma Ordinarie föreningsstämma ska årligen hållas före april månads utgång på tid och plats som styrelsen bestämmer.

Extra föreningsstämma ska hållas antingen om styrelsen finner det påkallat, revisorerna finner anledning härtill eller minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmar begär att extra stämma utlyses.

§ 18 Kallelse till stämma och andra meddelanden Styrelsen ska senast 14 dagar före ordinarie föreningsstämma eller extrastämma utfärda skriftlig kallelse till stämman. I kallelsen ska anges tid och plats för stämman och vilka ärenden som ska förekomma på stämman samt uppgift om den plats där handlingarna finns tillgängliga.

Inför ordinarie stämma ska förvaltningsberättelse, bokslut och revisionsberättelse för avslutad räkenskapsperiod göras tillgänglig för medlemmarna. Bokslut och revisionsberättelse ska göras separat för Ga:1 respektive Ga:2. Vidare ska förslag till budget och avgifter för nästkommande räkenskapsår göras tillgängliga, liksom eventuella förslag till revision av budget och avgifter för innevarande år.

Kallelse och annan medlemsinformation delges medlemmarna genom utdelning i brevlådan, alternativt annan informationsväg som styrelsen beslutat under förutsättning att medlem skriftligen godkänt detta (t.ex. E-post).

§ 19 Motioner Medlem kan hos stämman genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. Motion som ska behandlas på ordinarie stämma, ska vara styrelsen tillhanda senast den 15 februari. Styrelsen ska avge yttrande till stämman över inkomna motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.

§ 20 Valberedning Utsedd valberedning ska till utlyst ordinarie stämma lämna förslag till val av ordförande och styrelse med suppleanter samt revisorer. Valberedningen ska bestå av tre ledamöter valda för ett år. Ledamöterna ska utses från fastigheterna som definieras av §4.

§ 21 Dagordning vid stämma Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

1. prövning att mötet kallats enligt stadgarna
2. fastställande av röstlängd
3. val av ordförande för stämman

4. val av sekreterare för stämman
5. val av två justerare, tillika rösträknare
6. fastställande av dagordning
7. styrelsens och revisorernas berättelser
8. fastställande av balansräkning och disposition av årets resultat
9. ansvarsfrihet för styrelsen
10. framställningar från styrelsen och motioner från medlemmarna
11. ersättning till styrelsen och revisorerna
12. styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
13. val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter
14. val av revisorer och suppleanter
15. val av valberedning
16. övriga frågor
17. meddelande av plats där protokollet från stämman hålls tillgängligt.

Vid extra stämma ska ärendena under punkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10 och 17 behandlas.

§ 22 Stämmobeslut Närvarande röstberättigad medlem har en röst vid omröstning, även om denne äger en eller flera delägarfastigheter. Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Medlem är röstberättigad endast om denne fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen. Medlem får inte delta i behandling av angelägenhet där denne äger ett väsentligt intresse som strider mot föreningens.

Stämmobeslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs. Val ska ske med slutna sedlar, om någon begär det. När omröstning genomförs, ska i protokollet noteras de omständigheter avseende rösträtt, andelstal, ombud mm som har betydelse för bedömning av röstresultatet.

Stämmobeslut fattas med enkel majoritet, utom vid de tillfällen som anges i SFL §51 och §52 (stadgeändring och försäljning av mark). Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst, förutom vid personval som istället avgörs genom lottning.

För beslut som endast berör Ga:2 gäller att de röstberättigade är fastigheterna Bollmora 2:274, 2:275, 2:277, 2:386 och 2:404 – 2:533, vilka utgör 134 av de 178 fastigheterna som ingår föreningen.

§ 23 Stadgeändring och försäljning av mark (enl. SFL §51 och §52) För beslut om ändring av föreningens stadgar och försäljning av mark fordras minst tre fjärdedelar av de avgivna rösterna. Vid omröstning har varje röstberättigad medlem en röst, oavsett om denne äger en eller flera delägarfastigheter.

§ 24 Stämmoprotokoll Över beslut som fattas på föreningsstämma ska föras protokoll, som ska justeras av ordföranden för stämman och justerare. Protokoll ska göras tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman.

§ 25 Hantering av samfällid mark Fastighetsägare får i förlängningen av sin fastighetsgräns samt mot angränsande gata/gångväg uppföra staket eller häck på samfällid mark. Staket eller häck får vara högst 80 centimeter högt. Den mark som är rödmarkerad på nedanstående karta, utgör dock gemensamma grönområden som inte får hägnas in. Inte heller samfällid mark som utgör gator, parkeringsplatser eller liknade får hägnas in.

Fastighetsägaren får nyttja den inhägnade samfällda marken som tomtplats med nedanstående restriktioner:

- Fastighetsägaren ansvarar för skötseln av markområdet som genom uppförandet av häck/staket blir avskuret från övrig samfällad mark. Även eventuell markremsa mellan staket/häck och gata/gångväg ska skötas av berörd fastighetsägare. Om markområdena, trots påtalande från styrelsen inte sköts, har samfälligheten rätt att vidta åtgärder och debitera berörd fastighetsägare för kostnaden.
- Inom inhägnat samfällt område får berörd fastighetsägare inte ta ner träd utan skriftligt godkännande från samfällighetens styrelse. Om träd tas ner utan godkännande har samfälligheten rätt att debitera berörd fastighetsägare för återplantering.
- Inom inhägnat samfällt område ansvarar berörd fastighetsägare för att söka lov eller andra tillstånd från kommunen eller annan myndighet om så krävs för den åtgärd som fastighetsägaren vill göra. Sådan åtgärd ska godkännas av samfällighetens styrelse innan ansökan lämnas till berörd myndighet.

Om behov uppstår av att använda samfällad mark som hägnats in för ett samfällt ändamål och behovet inte till rimlig kostnad går att tillgodose på annat sätt har berörd/berörda fastighetsägare skyldighet att ta bort anlagda anläggningar och återlämna den samfällda marken. Styrelsen ska meddela berörd/berörda fastighetsägare minst sex månader innan anläggningarna ska vara borttagna.



Rödmarkerade områden är samfällad mark som enligt § 25 inte får hägnas in.

Fastställda av en extra föreningsstämma den 22 oktober 2019.