

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
-
- Söderöra..... samfällighetsförening.
- § 2 SAMFÄLLIGHETER Föreningen förvaltar anläggningssamfälligheterna:
- Norrtälje Söderöra g:a 1 - vatten och avlopp
- Norrtälje Söderöra g:a 5 - brygga med vänthus
-
- Norrtälje Söderöra g:a 7 - vägar
- Norrtälje ^{Oxhalsen} Söderöra g:a 29 - parkering
-
-
- § 3 GRUNDERNA FÖR FÖRVALTNINGEN Samfälligheten(erna) skall förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess (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 För föreningen skall finnas en styrelse med säte i Norrtälje..... kommun.
säte, sammansättning Styrelsen skall bestå av tre - fem..... ledamöter och två (2)..... suppleanter.
- § 6 STYRELSE Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma.
val Mandattiden för ledamot är två (2)..... år och för suppleant ~~två~~ två (2) år.
och en (1) suppleant
Första gången val äger rum skall två (2)..... ledamöter väljas på endast ett år.
- Stämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.
- § 7 STYRELSE Kallelse till styrelsesammanträde, vilken skall innehålla uppgift om förekommande ärenden skall tillställas ledamöterna minst tio (10)..... 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 halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder härav skall styrelsesammanträde anses behögen 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.

Utan att ha angivits i kallelsen får ärende avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och 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 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 till sammanträdet.

§ 9 STYRELSE
förvaltning

Styrelsen skall

- 1 förvalta samfälligheten(erna) 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 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,
- 6 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

två (2)..... revisorer och en (1)..... suppleant med mandattid två (2) år. Första gången val äger rum skall en (1) revisor väljas på endast en (1) stämma. Revisionsberättelse skall överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.

§ 11 RÄKENSKAPS-
PERIOD

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden

1 januari 31 december.....

§ 12 UNDERHÅLLS-
OCH FÖRNYELSE-
FOND

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas minst 20.000 kronor för Söderöra ga 5 (brygga mm).

§ 13 FÖRENINGSS-
STÄMMA

Ordinarie stämma skall årligen hållas under

juli 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 stämma 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. Före ordinarie stämma skall dessutom förvaltningsberättelse och revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för granskning under samma tid.

§ 14 KALLELSE TILL
STÄMMA

Kallelse till stämma skall utfärdas av styrelsen och ske genom

brev

Kallelseåtgärd skall vidtas senast

fyra (4) veckor före sammanträdet.

I kallelsen skall anges tid och plats för stämman, vilka ärenden som skall förekomma på stämman och lämnas uppgift om plats där i § 13 angivna handlingar finns tillgängliga.

Andra meddelanden skall genom styrelsens försorg bringas till medlemmarnas kännedom genom

brev

§ 15 MOTIONER

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

maj månad.

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

§ 16 DAGORDNING VID
STÄMMA

Vid ordinarie stämma 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 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 och styrelseordförande
- 10 val av revisorer
- 11 fråga om val av valberedning
- 12 övriga frågor
- 13 meddelande av plats där stämmoprotokollet hålles tillgängligt.

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

§ 17 DISPOSITION AV
AVKASTNING

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

§ 18 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 skall till protokollet antecknas de omständigheter angående rösträtt, andelstal, ombud m m som har betydelse för bedömandet av röstresultatet.

Val skall ske med slutna sedlar om någon begär det.

§ 19 FLERA VERKSAM-
HETSGRENAR

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

Stämoprojektet skall justeras inom två veckor efter stämman och därefter hållas tillgängligt för medlemmarna.

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

Söderöra ga: 1, 10
Söderöra ga: 5, 30
Söderöra ga: 7, 30
Oxhalsö ga: 29, 30

Vid tillämpning av andelsrättsmetoden skall i motsvarande fall varje medlems röstetal framräknas på följande sätt. Först reduceras medlemmens röstetal inom varje verksamhetsgren i förhållande till verksamhetsgrenens andel i den gemensamma verksamheten. Därefter sammanläggas de reducerade röstetalen för varje medlem. Verksamhetsgrenernas andelar i verksamhet som är gemensam för samtilligheten (erno) utgår.

KOMMENTAR TILL STADGARNNA

/Bengt Wänggren/
(Sammanträdesledare)

Vid hänvisning till lagrum avser SFL lagen (1973:150) om förvaltning av samtilligheter.

SFL innehåller tvångsregler för förvaltningsförvaltningen och stadgarnas innehåll. Genom bestämmelser i stadgarna kan förvaltningsmedlemmarna dock i vissa händelser den avvika från SFL. SFL anges i vilka situationer stadgarna får innehålla avvikelser från lagen.

Till § 1

Samtillighetsföreningens firma skall innehålla ordet samtillighetsförening. Företag ska tydligt skilja sig från andra hos länsstyrelsen registrerade ännu bestående samtillighetsföreningsskivor (29 § SFL).

Till § 2

Samtillighetsföreningens ändamål är att förvalta den samtillighet för vilken den bildats. Samtillighetsförening för ett driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samtillighetsföreningens skall tillgodose (18 § SFL). Förvaltningen omfattar även samtillighetsföreningens dagar samt medel som inhiitt vid försäljning.

Till § 3

Samtillighets ändamål kan ha bestämts vid intimitetsförhandling och framgår i så fall av förhandlingshandlingarna. Är det vid förhandling bestämda ändamålet oklart eller hor det blivit inkonkret eller har något ändamål inte förklarats vid förhandling bör grunderna för förvaltningen preciseras i stadgarna. Stödgar som står mot förvaltningens utvärderande kan komma att underkännas vid registrering.

Till § 4

Med deltagarförteckning förstås samtillighet som har del i samtillighet och med delägare ägarna av delägareförteckning (1 § 2 stycket SFL). För samtillighet enligt vottenlagen (SFS 1983:291) är dessa definitioner något annorlunda. Medlemmarna i samtillighetsförening utgöres av delägarna i samtillighet (17 § SFL).

Lagens bestämmelser om samtillighet äger motsvarande tillämpning på sådan tomträtt, grund, byggnad eller annan anläggning på oft grund, naturreservat, som har del i samtillighet enligt 1 § 1 stycket 3 eller 4 SFL. Den som innehar samtillighet på grund av bestämt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som samtillighets ägare. Som ägare av naturreservat anses den som förvaltar reservatet.

Innehavare av tomträtt i samtillighet som har del i samtillighet enligt 1 § 1 stycket 1 eller 2 SFL skall vid tillämpning av denna lag anses som delägare i samtillighetsägarens 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) men behöver inte vara medlem.
- 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 beslutad, 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 föreningsstämmobeslut, 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).
Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken vid styrelsesammanträde de flesta röstande förenar sig. Vid lika röstetal avgörs val genom lottring. 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.
Styrelsen handhar samfällighetens angelägenheter i överensstämmelse med denna lag (SFL), stadgarna och föreningsstämmobeslut, 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 föreningsstämmobeslut överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år (37 § SFL).
Bestämmelsen under punkten 5 är endast avsedd för föreningar med flera samfälligheter eller andra verksamhetsgrenar, i vilka medlemmarna har del efter olika andelar. Bestämmelsen anknäyer till 41 §, 42 §, 45 j, 48 j och 60 § SFL.
Revisionen avser räkenskapsperiod. Eftersom räkenskapsperiod inte behöver stämma överens med styrelsens mandatid, kan styrelsens förvalning 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.
Regler om fondering finns i 19 § SFL.
- Till § 10
Tiden för ordinarie stämma bör bestämmas så långt efter räkenskapsperiods utgång, att revisorena får tid att revidera och avge revisionsberättelse och styrelsen därefter får tid att kalla till stämma.
- Till § 11
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 föreningsstämma (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, vilket skall hållas tillgängligt för 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 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, varn 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 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 föreskrives 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 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 innebörden av huvudtalsmetod och andelstalsmetod, se kommentaren till § 18.
- 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, skall bäras av de olika verksamhetsgrenarna (se prop 1973:160 s 578).
- Till § 20 Angående tillgänglighållande av protokoll, se kommentaren till § 16.