**Stadgar**

med förtydligande kommentarer

för

Samfälligheten Erikslund 2

Förslag till ändringar av stadgar och kommentarer 2019-09-03

|  |  |
| --- | --- |
| § 1 Samfälligheten *syfte*  *omfattning*  *ägare*  *andelstal* | Samfällighetens syfte är att underhålla och driva den gemensamhetsanläggning, som fastigheterna med beteckningen Dragontorpet 1–70 (Täbyvägen 164–304) är anslutna till.  Gemensamhetsanläggningens omfattning framgår av anläggningsbeslutet, daterat 2 februari 1973.  Samfälligheten ägs av fastigheterna enl. ovan.  Fastigheten företrädes i samfälligheten av en (1) lagfaren ägare.  Andelstalet för respektive fastighet är 1/70-del. |

|  |  |
| --- | --- |
| § 2 Grunderna för förvaltningen  *styrande dokument*  *tolkningsföreträdet* | Samfälligheten bildades 1973 enligt Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, LGA, (1966:700).  De dokument som styr och reglerar samfälligheten är bl.a:   * Anläggningsbeslutet 1973-02-02. * Lag (1973:1151) om införande av anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, vars ***övergångsbestämmelser*** innebär att: * Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (1966:700) fortfarande ska tillämpas i stora delar.   Ovanstående dokument har tolkningsföreträde framför samfällighetens egna stadgar och föreskrifter. |

|  |  |
| --- | --- |
| § 3 Firma, säte  *firmatecknare* | Samfälligheten har sitt säte i Täby och dess firma är *Samfälligheten Erikslund 2,* organisationsnummer 816000-1775.  Firman tecknas av ordföranden och en styrelseledamot i förening.  Vid användande av internetbank kan firmatecknare istället vara kassör tillsammans med en styrelseledamot. |

|  |  |
| --- | --- |
| **§ 4 Fastighetsägare**  *Definition* | Samfälligheten förvaltas av fastighetsägarna efter vad de gemensamt bestämmer.  Fastighetsägare är den eller de som har lagfart på fastigheten.  Fastighetsägarna utser styrelse och övriga förtroendemän som sedan ska handha samfällighetens angelägenheter i överensstämmelse med fastighetsägarnas beslut. |

|  |  |
| --- | --- |
| § 5 Räkenskaps-period | Samfällighetens räkenskapsperiod omfattar tiden 1/1–31/12. |

|  |  |
| --- | --- |
| § 6 Avgift | Fastighetsägarna betalar en årsavgift, samfällighetsavgift, som ska täcka samfällighetens löpande utgifter för drift, underhåll och fondering. Fördelningen sker enligt andelstalet i § 1. Beslut om avgiftens storlek kräver stämmobeslut med två tredjedels majoritet. Avgiftens storlek beslutas för ett år i taget och betalas kvartalsvis i efterskott.  Beslut om extra utdebitering fastställs i samband med årsstämma eller extra stämma. Ett sådant stämmobeslut kräver två tredjedels majoritet. |

|  |  |
| --- | --- |
| § 7 Avgiftsbefrielse | Fastighetsägare som har förtroendeuppdrag i styrelse, ordinarie arbetsgrupp, revisor eller valberedning har möjlighet till avgiftsbefrielse av samfällighetsavgift.  Eventuell avgiftsbefrielse och dess storlek fastställs av årsstämma med två tredjedels majoritet. |

|  |  |
| --- | --- |
| § 8 Fond | Till fonden avsätts årligen 10 % av årsavgifterna, dock minst två basbelopp, till dess fonden uppgår till 20 gånger gällande basbelopp.  Så fort fonden underskrider denna nivå återupptas avsättningarna igen.  Medel ur denna fond får inte tas i anspråk utan stämmas beslut om underhållsplan som ska biläggas till budgeten. |

|  |  |
| --- | --- |
| § 9 Stadgar och anläggningsbeslut  *ändringar av stadgar*  *ändring av anläggningsbeslut* | Stadgar och stadgeändringar fastställs på stämma.    Beslutet fattas på två på varandra följande ordinarie stämmor, och på den senare stämman med minst två tredjedels majoritet.  Vid förslag till ändring ska föreslagen text i sin helhet biläggas till kallelsen.  En ändring av anläggningsbeslutet kräver att alla fastigheter är överens därom. |

|  |  |
| --- | --- |
| § 10 Styrelse  *valbarhet*  ordinarie ledamöter  suppleanter | Styrelsen ska bestå av 4 - 5 ordinarie ledamöter och två suppleanter.  Till ledamot av styrelsen kan enbart en fastighetsägare väljas, oavsett hur stor del som denne äger av fastigheten. Flera personer från samma fastighet får inte sitta i styrelsen samtidigt.  Stämman utser ordförande. Övriga befattningar utser styrelsen inom sig. En styrelseledamot, som benämns arbetsledare, ska explicit samordna och organisera den ordinarie arbetsgruppen och eventuellt extra tillsatta arbetsgrupper, se § 20.  Suppleant har inte rösträtt, såvida denne inte tjänstgör i ledamots ställe. |
| *val- och mandattid* | Styrelsen väljs vid årsstämman.  Mandattiden för ledamot är 2 år. Mandattiden läggs så att cirka hälften av ledamöterna avgår årligen. Avgående ledamot kan omväljas. |
| *beslutförhet* | Styrelsen är beslutför först då allra minst ordförande alternativt vice ordförande, samt två ordinarie ledamöter är närvarande. I annat fall kan beslut ej fattas |
| *uppgifter* | Styrelsens uppgift är att förvalta och underhålla samfälligheten i enlighet med fastighetsägarnas vilja, samfällighetens stadgar och anläggningsbeslutet.  Styrelsen handhar samfällighetens angelägenheter och företräder samfälligheten mot tredje man.  Det åligger styrelsen att:   * med omtanke och omsorg förvalta samfällighetens kapital, anläggningar och övriga tillgångar, * informera samtliga fastigheter om deras rättigheter och skyldigheter, * utarbeta en långsiktig underhållsplan, * enligt stämmas beslut samordna drift och underhåll av samfällighetens gemensamhetsanläggning, * senast den 15 februari lämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning för det förflutna räkenskapsåret samt inventarieförteckning till revisorerna. Redovisningshandlingarna ska vara undertecknade av samtliga styrelseledamöter. * senast två veckor före stämma distribuera samtliga redovisningshandlingar, motioner, berättelser m.m. till fastighetsägarna. |
| *protokollföring* | Samtliga styrelsemöten ska protokollföras, och protokollen ska vara utformade på så sätt, att anledningen till det fattade beslutet klart framgår. Protokollen ska finnas tillgängliga för fastigheterna att ta del av.  Aktivitetslista ska upprätthållas och distribueras som bilaga till protokoll. |
| *ekonomi* | Det åligger styrelsen att, genom kassören, föra samfällighetens räkenskaper i enlighet med gällande lagar. |
| *rätt vid akuta situationer* | Styrelsen har rätt att vid *akuta* situationer ta ekonomiska beslut utöver budget på max 0,5 basbelopp per år, som ska redovisas separat vid stämma. |

|  |  |
| --- | --- |
| § 11 Stämma  *ordinarie stämma*  *extra stämma* | Stämmor hålls i Erikslund, Täby.  Årsstämma hålls senast den 31 mars. Höststämma hålls före den 1 oktober.  Extra stämma hålls då styrelsen finner det vara lämpligt, samt då revisorerna eller minst en femtedel av fastighetsägarna kräver det. |
| *rätt att delta i stämman*  *fullmakt* | Den till styrelsen anmälde företrädaren för fastigheten har närvaro-, yttrande-, motions- och rösträtt på stämman.  Fastighetsägare som vid tidpunkten för stämman har skuld till samfälligheten har närvarorätt vid stämman, men har ingen yttrande-, motions- eller rösträtt.  Övriga boende myndiga personer i samfälligheten har närvaro- och yttranderätt.  Fastighetsägare kan genom fullmakt företrädas av annan person. En och samme fastighetsägares/ombuds röstetal, inklusive fullmakter, får inte överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för stämman. |

|  |  |
| --- | --- |
| § 12 Kallelse / dagordning | Kallelse med preliminär dagordning ska sändas ut sex veckor före stämma, och ska ange vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse med definitiv dagordning och övriga stämmohandlingar ska skickas ut senast 14 dagar före stämman. Samtliga handlingar ska lämnas i respektive fastighets postbrevlåda, anslås på samfällighetens anslagstavlor samt på samfällighetens hemsida. |

|  |  |
| --- | --- |
| § 13 Motioner | Motioner från fastighetsägare ska vara inlämnade till styrelsen senast fyra veckor före stämma. |

|  |  |
| --- | --- |
| **§ 14 Dagordning** | Obligatoriska punkter vid årsstämma.   1. Upprättande av förteckning över närvarande fastighetsägare 2. Val av ordförande vid stämman 3. Val av sekreterare vid stämman 4. Val av justeringsmän tillika rösträknare 5. Fråga om kallelse behörigen skett 6. Styrelsens redovisningshandlingar 7. Revisorernas berättelse 8. Fastställande av resultat- och balansräkningar 9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen. 10. Beslut om och fastställande av eventuella arvoden till styrelsen och övriga förtroendemän 11. Styrelsens förslag till resultatbudget och investeringsplan 12. Fastställande av årsavgift 13. Av styrelsen hänskjutna ärenden 14. Behandling av i rätt tid inkomna motioner 15. Val av ledamöter till styrelse 16. Val av revisorer 17. Val av ledamöter till de olika arbetsgrupperna 18. Val av valberedning 19. Övriga frågor 20. Stämmans avslutande   Obligatoriska punkter vid höst- och extra stämma.   1. Upprättande av förteckning över närvarande fastighetsägare 2. Val av ordförande vid stämman 3. Val av sekreterare vid stämman 4. Val av justeringsmän tillika rösträknare 5. Fråga om kallelse behörigen skett 6. Fastställande av dagordning 7. Aktuella punkter för stämman t ex    1. Preliminär ekonomisk redovisning    2. Av tidigare stämmor ålagda ärenden    3. Av styrelsen hänskjutna ärenden    4. Inkomna motioner 8. Övriga frågor 9. Stämmans avslutande |

|  |  |
| --- | --- |
| **§ 15 Justering av protokoll**  *överklagande* | Justering av protokoll sker genom ordföranden och två på stämman valda justeringsmän, som på stämmans vägnar intygar att protokollet är riktigt. Protokoll är inte giltigt förrän efter justering.  Justerat protokoll ska hållas tillgängligt senast två veckor efter stämman.  Stämmobeslut kan överklagas. |

|  |  |
| --- | --- |
| **§ 16 Beslutförhet** | Stämman är beslutför då åtminstone 15 fastigheter är representerade vid den tidpunkt då respektive beslut tas. |

|  |  |
| --- | --- |
| § 17 Revisorer  *val av*  *uppgift* | För granskningen av styrelsens förvaltning och samfällighetens räkenskaper ska det finnas två revisorer, vilka väljs på årsstämman. Mandattiden är två år, och anpassas så, att en revisor väljs årligen. Revisor kan återväljas.  Revisorernas uppgift är att granska styrelsens arbete med att förvalta och underhålla samfälligheten i enlighet med fastighetsägarnas vilja, samfällighetens stadgar och legala krav. Revisorerna ska avge berättelse över sin granskning av styrelsens förvaltning och samfällighetens räkenskaper till stämman. |

|  |  |
| --- | --- |
| § 18 Valberedning  *val av*  *uppgift* | Till valberedning väljes två personer med mandattiden ett år. Kandidater till valberedningen föreslås av stämman. Avgående ledamöter kan återväljas. Den som blir vald till valberedning får inte samtidigt sitta i styrelsen.  Valberedningen har till uppgift att föreslå kandidater till de uppdrag till vilka val ska ske, utom för valberedningen, som väljs direkt på stämman. Valberedningens förslag ska distribueras tillsammans med dagordningen för årsstämman med undantag för valberedningen då dessa föreslås och väljs på stämma. |

|  |  |
| --- | --- |
| § 19 Stadgegrupp | Då behov av nya stadgar, eller revision av de gamla, uppstår väljer stämman ett udda antal ledamöter för detta uppdrag. Mandattiden är fram till dess att de stadgar som gruppen valdes för att revidera eller författa trätt i kraft. |

|  |  |
| --- | --- |
| **§ 20 Arbetsgrupp** | För drift och underhåll av samfällighetens gemensamhetsanläggning utser stämman en ordinarie arbetsgrupp. Vid uppkomna behov äger styrelsen rätt att tillsätta andra, tillfälliga arbetsgrupper. Gruppernas sammansättning och arbetsuppgifter, likaså mandatperioden, kan variera över tiden.  En styrelseledamot har som uppgift att vara samordnare och organisatör av arbetsgruppen/arbetsgrupperna. |

|  |  |
| --- | --- |
| **§ 21 Tillträde till gemensamhets-anläggning** | Styrelsen har genom en generell fullmakt tillträde till lokaler, där gemensam utrustning finns, utan att i förtid behöva meddela den som disponerar lokalen, när nödvändigt *akut* underhåll så kräver. Dock måste det då i dessa fall alltid vara två medlemmar ur samfälligheten närvarande vid tillträdet, varav en medlem måste ingå i styrelsen  Ingen kan vägra valda styrelseledamöter, berörd arbetsgrupp eller avtalad leverantör tillträde till gemensamhetsanläggningarna när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bestämts på stämma. |

|  |  |
| --- | --- |
| § 22 Skötsel av gemensamhets-anläggningen | Fastigheterna ansvarar för den löpande skötseln av gemensamhets-anläggningen enligt ett roterande schema.  Arbete som inte kan eller bör utföras av fastigheterna ska upphandlas genom sedvanligt offertförförfarande. |

**Kommentarer till stadgarna:**

*Syftet med dessa kommentarer är att förtydliga vad bestämmelserna i stadgarna innebär och hur stadgarnas tolkning har förfinats genom åren. Dessa kommentarer är inte en del av stadgarna.*

**§ 1 Samfälligheten**

Definition: En samfällighet består av mark, anläggning, rättighet m.m. som tillhör flera fastigheter gemensamt.

Man skiljer på olika samfälligheter. Det finns marksamfälligheter, anläggningssamfälligheter och övriga samfälligheter. Anläggningssamfällighet (i vårt fall) består av en anläggning som hör till flera fastigheter gemensamt (gemensamhetsanläggning) och ska tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för dessa fastigheter. Anläggningssamfälligheter bildas enligt anläggningslagen (1973:1149) och lantmäteriförrättning.

Innan anläggningslagens tillkomst bildades denna typ av samfälligheter enligt lag (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar. **Detta gäller alltså vår samfällighet**.

Observera att det är skillnad på **samfällighet** och **samfällighetsförening** (som är organisationsformen för några andra kvarter i Erikslund).

Samfälligheten ägs av de fastigheter som har del i samfälligheten. Storleken av andelen bestäms i normalfallet i samband med att samfälligheten bildas. Andelen utgör en integrerad del av delägarfastigheten och följer med fastigheten vid försäljning eller annan ägaröverlåtelse.

Om det finns flera lagfarna ägare till en fastighet får endast en ägare signera närvarolistan på stämman. Denna företräder fastigheten vid stämman.

Fastighetstaxering:

Civilrättsligt anses andel i samfällighet som ett tillbehör till fastighet. Enligt huvudregeln ingår värdet av andelen i delägarfastighetens taxeringsvärde. Samfälligheten bildar ingen egen taxeringsenhet enligt regeln att delägande fastigheter uteslutande eller så gott som uteslutande (>90%) utgör småhusfastigheter.

För uppgiftsskyldighet för bl.a. ränteinkomster fordras att dessa är mer än 600 kr per delägarfastighet, enligt Skatteverkets uppgifter för taxeringsåret 2012.

**§ 4 Fastighetsägare**

Fastighetsägarens rätt att delta i handhavandet av samfällighetens angelägenheter sker på samfällighetens stämma, som är den beslutande instansen. Varje fastighet har en röst, oavsett hur många ägare som har lagfart på den.

Fastighetsägare är skyldig att

* se till att övriga medlemmar i familjen och andra som vistas i dennes sällskap inom samfälligheten följer de stadgar och ordningsregler som gäller för samfälligheten,
* medverka vid skötseln av närområdet och kvartersgården enligt beslut av stämma, och att delta i de gemensamma arbetsdagarna,
* Vid försäljning, överlåtelse eller uthyrning av fastighet omedelbart informera styrelsen om detta och uppge den nye fastighetsägarens/hyresgästens namn.

**§ 6 Avgift**

Samfälligheten har rätt att vid försening av inbetalning lägga på en skälig administrativ avgift, för närvarande SEK 50:-, då det innebär att extra arbete för styrelsen att administrera betalningspåminnelser.

**§ 8 Fond**

Samfälligheten har en fond för underhåll och reparationer. Ur denna fond betalas investeringar, underhåll och nyanskaffningar som är så kostsamma att de svårligen kan betalas med enbart årets avgifter eller en extra utdebitering.

Fonden är i första hand avsedd för det långsiktiga underhållet. Löpande underhåll och reparationer ska täckas av årets driftsbudget.

**§ 10 Styrelse**

Styrelsens uppgifter finns definierade i § 24 lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, LGA, (1966:700).

Ang. ordförandes utslagsröst i vissa frågor finns denna text i § 24:

”Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förena sig vid sammanträde. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning och gäller i andra frågor den mening som biträds av ordföranden vid sammanträdet.”

Styrelsen ansvarar för kontinuerlig uppdatering av den boendepärm, i pappers- och/eller digital form, som finns för att bl a informera om fastigheternas rättigheter och skyldigheter.

Information till fastigheterna görs exempelvis genom informationsmöten för nyinflyttade och via en s.k. boendepärm som med fördel kan publiceras på sådant sätt att den finns tillgänglig för de boende på ett enkelt sätt.

Exempel på akut situation är t ex när det uppstår en skada som omfattas av samfällighetens försäkring och där det är aktuellt att betala en självrisk samt vid annan akut situation som måste åtgärdas.

**§ 11 Stämma**

Med övriga boende myndiga personer avses make/maka/sambo utan lagfart, myndiga barn och hyresgäster.

Årsstämma och höststämma anses båda vara ordinarie stämmor.

**§ 12 Kallelse/dagordning**

Stämman kan fatta beslut i enbart de ärenden som finns upptagna i kallelsen/dagordningen. Övriga frågor kan diskuteras, bordläggas och tas med i kallelsen till nästa möte.

Den fastighetsägare som av någon anledning vill ha kallelsen sänd till en annan adress, meddelar styrelsen.

**§ 13 Motioner**

Motionsrätten är förknippad med rösträtten.

**§ 15 Justering av protokoll**

Justeringsmännen ersätter protokollsuppläsning.

Tidsfrister m.m. för överklagande av stämmobeslut finns i §§ 29 och 31 i LGA.

**§ 16 Beslutförhet**

Om mindre än 15 fastigheter är representerade måste stämman ajourneras och nytt mötesdatum bestämmas.

**§ 19 Stadgegrupp**

Stadgegruppen ska föreslå ändringar som inte strider mot lag, annan förordning eller anläggningsbeslutet.

Stadgegruppen bör om möjligt även se över boendepärmen i samband med stadgeändringar. Kontinuerlig uppdatering av boendepärmen, i pappers- och/eller digital form, ansvarar styrelsen för.

**§ 20 Arbetsgrupper m.m**.

Syftet med att formulera denna paragraf i så allmänna ordalag är att det ska kunna vara lätt att anpassa antalet grupper till de behov som finns för ögonblicket och uppnå flexibilitet, utan att samfälligheten för den skull behöver ändra stadgarna, som ju tar en bestämd tid.

Syftet är också att man snabbt ska kunna tillsätta grupper för olika akuta och nödvändiga projekt. Alltså att man snabbt kan inrätta en grupp för ett visst speciellt arbete, och lika snabbt upplösa den efter genomfört projekt. Det är en klar fördel om arbetsgrupperna består av människor som har yrkeskunskaper för projektet i fråga

Ambitionen ska vara att så mycket som möjligt av arbetet sker ideellt.

**§ 21 Tillträde till gemensamhetsanläggning**

Vissa garage innehåller utrustning för gemensamhetsanläggningen. Riktmärket ska vara att den som disponerar ett sådant garage ska beredas tillfälle att få vara med och själv få öppna och stänga med egna nycklar.

**§ 22 Skötsel av gemensamhetsanläggningen**

Det gemensamma arbetet i samfälligheten organiseras på olika sätt. Det kan vara mer eller mindre varaktiga arbetsgrupper med olika ansvarsområden. Det finns också så kallade kavlar som innebär att fastigheterna turas om att ansvara för olika arbetsuppgifter, t ex gräsklippning och snöskottning av gemensamma ytor.

Den kommande periodens arbete fastställs och organiseras i samband med stämma.