

STADGAR  
2020-09-10

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

## § 1 FIRMA

Föreningens firma är Tyresö Centrums Samfällighetsförening.

## § 2 SAMFÄLLIGHETER

Föreningen förvaltar gemensamma anläggningar samt följande samfällda områden, vilka utlagts vid avstyckningsförrättning på Bollmora 2:18 med senare förändringar av areal på grund av köp och försäljningar av mark. Förrättningsdokumenten förvaras i arkiv i styrelserummet.

**Verksamhetsgren 1**

<u>litt</u>	<u>beläget inom</u>	<u>huvudsakligen avsedd för</u>	<u>areal i kvm</u>
a	Kv Mörten	gronområden, lekplats, gångvägar	3259
b	Kv Löjan	bilförvaring	933
c	Kv Rödingen	”-	441
d	Kv Braxen	”-	542
e	Kv Karpen	”-	253
f	Kv Harren	”-	624
g	Kv Spiggen	”-	861
h	Kv Rudan	gångväg	58
i	Triangeln	bilförvaring	523

Elanläggningar som betjänar fler än en delägarfastighet.

Huvudledningar och kulvertsystem som betjänar fler än en delägarfastighet - för kallvatten, varmvatten, varmvattencirkulation och värmevatten - fram till och med huvudavstängningsventil inom respektive delägarfastighet.

Huvudavloppsledningar samt regnvatten- och dräneringsledningar med brunnar som betjänar fler än en delägarfastighet fram till kommunala ledningar.

Värmecentral, tvättstugeanläggning, elcentral, förråd m.m. och tillhörande särskild byggnad där dessa anläggningar är inrymda.

Sex förråd är avsedda för fastigheterna 2:23 och 2:63 - 2:67 som inte har förråd i anslutning till den egna fastigheten.

Övriga gemensamma anläggningar som inte tillhör verksamhetsgren 2 - 4.

### **Verksamhetsgren 2**

Fastighetsområdesnät omfattande en fiberbaserad infrastruktur. Delägarfastighet skall hållas tillgänglig för eventuell åtgärd.

I samfällighetens verksamhetsgren 2 har fastigheterna delaktighet med 1/109 i det passiva fibernätet.

### **Verksamhetsgren 3**

Garageplatser

Samfälligheten har 101 garageplatser med tillhörande byggnader, garageplaner och elektriska anläggningar.

I samfällighetens verksamhetsgren 3 har fastigheterna 2:18, 2:20 - 2:22, 2:24 - 2:38, 2:40 - 2:62, 2:68 - 2:107 och 2:109 - 2:127 delaktighet med 1/101 vardera.

### **Verksamhetsgren 4**

Samfälld värmeförsörjningsanläggning.

Samfälligheten ansvarar för att förse fastigheterna och tvättstugan med värme samt ansvarar för värmecentral och ledningar fram till och med fastigheternas avstängningsventiler.

Huvudavstängningsventil inom delägarfastighet skall hållas tillgänglig för eventuell åtgärd.

Fastighetsägare äger inte rätt att göra sådana förändringar i fastigheterna som kan åsamka obalans i värmeförsörjningen. Ej heller får fastighetsägare göra förändringar som t ex att dra ut föreningens värme i förråd eller andra utrymmen. All påverkan eller ombyggnad som kan påverka den gemensamma värmeanläggningen skall anmälas till styrelsen.

Om fel uppstår på den gemensamma värmeanläggningen och detta är orsakat av ingrepp från en fastighetsägare, kan fastighetsägaren bli skyldig att bekosta återställandet av värmeanläggningen till fullgott skick. Obalans i värmeförsörjningen kan medföra att en del medlemmar inte får tillräckligt varmt inomhus.

§ 3 GRUNDERNA FÖR  
FÖRVALTNING

Samfälligheten skall förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess ändamål. Samfälligheten har till ändamål att förvalta de under § 2 angivna anläggningarna och till delägarna mot självkostnadspris tillhandahålla sophämtning, värme, varmvatten, kallvatten, garageplatser, parkeringsplatser och tvättstuga samt svara för underhåll, renhållning och snöröjning av samfällighetens gemensamma gångvägar och ytor. Kostnader för garageplatserna skall särredovisas och till lika delar fördelas på de fastigheter som disponerar garageplatser.

§ 4 MEDLEM

Medlem i föreningen är ägare till fastighet som har del i samfälligheten upptagen under § 2.

§ 5 STYRELSE  
säte, sammansättning

För föreningen skall finnas en styrelse med säte i Tyresö kommun. Styrelsen skall bestå av tre till fem ledamöter och två suppleanter.

§ 6 STYRELSE  
val

Styrelsen väljs på ordinarie stämma.

Mandattiden för ledamot är två år och för suppleant ett år.

Första gången val äger rum skall en ledamot väljas på endast ett år.

Stämman utser ordföranden bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

§ 7 STYRELSE  
kallelse till sammanträde,  
föredragningslista

Kallelse till styrelsesammanträde, vilken skall innehålla uppgifter om förekommande ärenden, skall tillställas ledamöter minst sju 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 ledamotens ställe. Suppleant som ej tjänstgör i ledamots ställe har rätt att närvara vid sammanträdet men ej rösträtt.

§ 8 STYRELSE  
beslutförhet,  
protokoll

Styrelsen är beslutför när kallelse skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder därav skall styrelsesammanträde anses behörigt 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. 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 ett 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.

## § 9 STYRELSE förvaltning

### *Styrelsen skall*

- 1 förvalta samfälligheten och föreningens tillgångar
- 2 föra redovisning över föreningens räkenskaper
- 3 föra förteckning över deläggande 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 en revisor och en revisorsuppleant. Revisionsberättelse skall överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.

## § 11 RÄKENSKAPSPERIOD

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden  
Kalenderår ( 1 januari - 31 december )

## § 12 UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFOND

Föreningen skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av fastigheter och garage. Styrelsen skall upprätta en underhålls- och förnyelseplan med upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas. Innan uttaxering sker, skall styrelsen upprätta utgifts- och inkomststat för föreningen. Staten förelägges föreningsstämman för godkännande. Inkomsterna och utgifterna för fastigheter respektive garage beräknas var för sig. Gemensamma inkomster och utgifter fördelas på de båda verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt.

## § 13 FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie stämma skall årligen hållas under mars eller april 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 § och 3 st lagen om förvaltning av samfälligheter.

Om stämma skall godkänna uttaxering skall styrelsen bereda medlemmarna tillfälle att från det att 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 antingen genom brev per post, direktutdelning i brevlåda vid respektive fastighet eller med e-post. Elektronisk distribution sker endast under förutsättning att medlem godkänner detta distributionssätt.<sup>1</sup> Kallelseåtgärd skall vidtas senast 10 dagar före sammanträdet.

I kallelsen skall anges tid och plats för stämman samt vilka ärenden som skall förekomma på stämman. De i § 13 angivna handlingarna tillställs medlemmarna antingen genom brev per post, utdelning i brevlåda vid respektive fastighet eller till av medlem anmäld e-postadress.

Andra meddelanden från styrelsen till medlemmarna sker genom utdelning i brevlådan vid respektive fastighet, information på föreningens anslagstavla, föreningens hemsida på internet och/eller elektroniskt till av medlem anmäld e-postadress.

#### § 15 MOTIONER

Medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. Motion som skall behandlas på ordinarie stämma skall vara styrelsen tillhanda senast under januari månad. Styrelsen skall bereda avgivna motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.

#### § 16 DAGORDNING VID ORDINARIE STÄMMA

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

- 1 val av ordförande och sekreterare för stämman
- 2 val av två justerare
- 3 styrelsens och revisorernas berättelse
- 4 ansvarsfrihet för styrelsen
- 5 framställningar från styrelsen eller motioner från medlemmar
- 6 ersättning till styrelsen och revisorerna
- 7 styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
- 8 val av styrelse och styrelseordförande
- 9 val av revisor och revisorssuppleant
- 10 fråga om val av valberedning
- 11 övriga frågor
- 12 meddelande av plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt

<sup>1</sup> Av Lantmäteriet godkänd stadgeändring 2020-09-10

§ 17 DISPOSITION AV  
AVKASTNING

Fördelning av överskott skall ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheten.

§ 18 STÄMMOBESLUT

Beslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs. I fråga 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 VERKSAMHETS-  
GRENAR

Vid omröstning gäller en röst per fastighet.

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

Skall omröstning ske i fråga som berör verksamhetsgren 3, har varje medlem som omfattas av verksamheten en röst.

Vid tillämpning av andelstalsmetoden 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 verksamhet omröstningen avser. Därefter sammanlägges de reducerade röstetalen för varje medlem. Verksamhetsgren 3 utgör 101 andelar av 109.

§ 20 PROTOKOLLJUSTERING  
TILLGÄNGLIGHÅLLANDE

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

Dessa stadgar har antagits enligt datum på första sidan.