



Herregårdsgärdet samfällighetsförening

Information om samfällighetens ändamål och
verksamhet samt stadgar och ordningsregler

Mars 2020

OBS: Denna informationsmapp tillhör fastigheten

Denna mapp är framtagen av Herregårdsgärdet samfällighetsförening och är en informationskrift som ska finnas i varje fastighet.

Avsikten är att ge medlemmarna en fyllig redogörelse om samfällighetens ändamål och verksamhet, vilka uppgifter föreningen har och vilka skyldigheter medlemmarna har.

Det är också meningen att nyinflyttade så snart som möjligt skall få ett exemplar för att kunna sätta sig in i föreningens verksamhet.

Innehållsförteckning

Rubriker

1. Vad är en samfällighetsförening?	Sid. 1
2. Gemensamhetsanläggningen	Sid. 2
3. Förvaltningen	Sid. 3
4. Stadgar Förord	Sid. 4
5. Stadgar	Sid. 5-14
6. Ordningsregler	Sid. 15-18
7. Bygglov	Sid. 19
8. Ägarbyte	Sid. 20
9. Flyttblankett ägarbyte	Sid. 21
10. Karta över Herregårdsgärdet	Sid. 22

1. Vad är en samfällighetsförening

Det finns lagregler om fastighetssamverkan för att tillgodose olika gemensamma behov. Gemensamhetsanläggningar är ett sätt att tillgodose sådana gemensamma behov. Exempel på gemensamhetsanläggningar är till exempel vägar, parkering, bryggor, garage, lekplatser, soprum, VA anläggning etcetera som ägs och förvaltas enligt lag (1973: 1149) av fastigheterna. Gemensamhetsanläggningar bildas enligt anläggnings lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

En gemensamhetsanläggning är liksom en fastighet en rättslig enhet med unik registerbeteckning i fastighetsregistret. Äganderättsligt kopplas ägandet till fastigheter, så kallade delägarfastigheter. Fastigheternas rättigheter och skyldigheter är kopplat till delägarfastigheternas ägare, delägarna. Vanligtvis är den enklaste vägen att bilda en samfällighetsförening för att uppdra åt en styrelse att bedriva förvaltningen på ett rationellt sätt.

Observera att samfälligheten är bildad för att förvalta gemensamhetsanläggningen. Delägarnas egna fastigheter är privat egendom och har inte med samfällighetsföreningens förvaltning att göra. Dock reglerar byggnadslagen vilka åtgärder som får utföras när det gäller fastigheternas utseende och funktion.

Samfällighetens grund vilar på

- Anläggningslagen
- Lagen om samfälligheter
- Anläggningsbeslutet
- Stadgarna
- Ordningsregler, lokala bestämmelser, beslut i föreningsstämma etcetera
- Anläggningsbeslutet och stadgar är registrerade i lantmäterikontoret och varje ändring skall rapporteras till lantmäteriets samfällighetsregister för att där införas.

2. Gemensamhetsanläggningen

Herregårdsgårdets gemensamhetsanläggning består av följande:

- Gator, gångvägar, besöksparkeringar, lekplatser och grönytor
- Fjärrvärmeanläggning med undercentraler och apparatrum
- Ledningskulvertar med däri befintliga ledningar
- Gatubelysning med tillhörande apparatrum och ljusrelä
- Ledningar och utrustning för fiberoptik till telefoni, TV och data
- Gemensamma förråd
- Gemensam utrustning för skötsel och underhåll

Avstängningsventiler för värmen inne i varje fastighet är också en del av gemensamhetsanläggningen, liksom fiberkabel och konvertrar till telefoni, TV och datanät.

I skötseln av gemensamhetsanläggningen ingår att försörja fastigheterna med vatten och värme samt datanät. I skötseln ingår även att underhålla den tekniska utrustningen, att sköta gator, parkeringsplatser, gatubelysning, gångvägar, lekplatser och grönområden.

Den administrativa delen omfattar föreningens kontakter med myndigheter, kommunala organ externa entreprenörer samt ekonomisk förvaltning, medlemsinformation samt ansvar för medlemsmöten.

3. Förvaltningen

På föreningsmöte, vanligen årsmötet, utser medlemmarna en styrelse som skall svara för att förvaltningen av samfälligheten. Mer om styrelsens roll finns i detalj beskrivet i stadgarna. Styrelsens sammansättning är följande:

- 1 Ordförande
- 1 Vice ordförande
- 1 Kassör
- 1 Sekreterare
- 2 Ledamöter

Förvaltningen innebär att iaktta att stadgar och att ordningsregler följs, samt för medlemmarnas räkning verkställa de beslut som fattas på årsstämma, och bereda frågor som årsstämman ska ta ställning till. Styrelsens förvaltning ska granskas av 1 revisor. Ekonomiförvaltningen omfattar flödet av pengar in och ut ur föreningens verksamhet samt uppbyggnad av anpassad underhållsfond. En debiteringslängd som skall täcka ett års förväntade kostnader beslutas av årsmötet. Den delas upp lika på 52 medlemmar och fördelas på 4 betalningsperioder.

Vid utebliven betalning skickas påminnelse om betalningskrav. Om detta inte får avsedd verkan lämnas ärendet till ansökan om utmätning hos kronofogdemyndigheten.

Till förvaltningen hör även skyldighet att informera medlemmarna om vad som händer och sker i samfälligheten, samt hantera enskilda medlemsärenden. Nyinflyttade medlemmar erhåller personlig information om samfällighetsföreningen.

4. Stadgar förord

Herregårdsgårdets Samfällighetsförening förvaltar en gemensamhetsanläggning som består av utrustning för värme- och vattenförsörjning, kulvertar under fastigheterna med rör och stammar till varje hus, utrustning för fiberoptik för distribution av TV, telefoni och data, gator, parkeringsplatser, gångvägar och gatubelysning samt grönområden och lekplatser. Inne i varje fastighet äger samfälligheten värmemätare, avstängningsventiler för värme och vatten samt fiberkabel och konvertrar till telefoni, TV och data.

Den som förvärvar ett hus blir automatiskt medlem i föreningen, och har därmed rättigheter och skyldigheter enligt stadgarna. Det är som deltagare som medlemmen skall betala sin andel i föreningens löpande kostnader, med det är som boende man lever upp till föreningens krav på hur man visar aktsamhet om gemensam egendom, sköter samfällighetens grönområden och därmed gör Herregårdsgärdet till ett attraktivt och välskött radhusområde där det råder trivsel, trygghet och grannsämja.

Nedan följer stadgar för samfälligheten bildad enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter och § 19 1st övergångsbestämmelserna i SFS 1973:1151. Lagens bestämmelser om förvaltningen skall gälla i den mån inte annat framgår av dessa stadgar.

Stadgar för Herregårdsgårdets Samfällighetsförening, fastställda vid medlemsmöte 2003-03-23 och registrerade hos Lantmäteriet

5. Stadgar

Stadgar för Samfälligheten 8 kv Postpaketet, Herregårdsgärdet, enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). Lagens bestämmelser om förvaltningen ska gälla.

Kommun: Göteborg Län: Västra Götalands Län

§ 1

Firma

Föreningens firma är Samfälligheten för 8 kv Postpaketet, Herregårdsgärdet.

§ 2

Samfälligheten

Föreningen förvaltar Samfälligheten och föreningens tillgångar.

§ 3

Grunderna för samfälligheten

Samfälligheten ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess ändamål.

§ 4

Medlem

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

§ 5

Styrelse säte, sammansättning

För föreningen ska finnas en styrelse med säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen ska bestå av minst 1 ordförande, 1 viceordförande 1 sekreterare, 1 kassör och minst 2 ledamöter samt minst 2 suppleanter dock högst 4.

§ 6

Styrelse val

Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma.

Mandattiden för ledamot är på två år och för suppleant ett år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska 2 ledamöter väljas på ett år.

Föreningsstämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

§ 7

Styrelse kallelse till sammanträde

Kallelse av ledamöterna till styrelsesammanträde ska ske minst 14 dagar före sammanträdet.

Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som ska tas upp på sammanträdet.

Suppleanterna ska inom samma tid underrättas om sammanträdet och de ärenden som ska tas upp på detta. Ledamot, som är förhindrad att närvara, ska genast meddela detta till ordföranden, som är skyldig att omedelbart kalla en suppleant i ledamotens ställe. Suppleant som inte ersätter frånvarande styrelseledamot har rätt att närvara vid sammanträdet, men har inte rösträtt.

§ 8

Styrelse beslutsföret, protokoll

Styrelsen är beslutföret när kallelse har skett i behöret ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder av detta ska styrelsesammanträde anses behöret utlyst om samtliga ordinarie ledamöter har infunnit sig till sammanträdet.

Ett ärende som inte har stått i kallelsen får avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och överens om beslutet.

En fråga får avgöras utan att kallelse har skett om samtliga ordinarie styrelseledamöter är överens om beslutet.

Den som har deltagit i avgörandet av ett ärende får reservera sig mot beslutet. Sådan reservation ska anmälas före sammanträdet slut.

Protokoll ska föras över de ärenden där styrelsen har fattat beslut. 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.

§ 9

Styrelse, förvaltning

Styrelsen ska:

1 förvalta samfälligheten och föreningens tillgångar

2 föra redovisning över föreningens räkenskaper

3 föra förteckning över delägende fastigheter, deras andelstal och ägare

4 årligen till ordinarie föreningsstämma avge förvaltnings-berättelse 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 sär-skild redovisning för varje sådan gren

6 i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om hur styrelsen ska sköta föreningens angelägenheter.

§ 10

Revision

För granskning av styrelsens förvaltning ska medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse

1 revisor och 1 suppleant.

Revisionsberättelse ska överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.

§ 11

Räkenskapsperiod och underhålls samt förnyelsefond

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1 januari till 31 december.

Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas.

§ 12

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska årligen hållas under mars månad på tid och plats som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan utlysa en extra föreningsstämma när den anser att det behövs.

Om föreningsstämman ska godkänna uttaxering ska styrelsen ge medlemmarna tillfälle att från det att kallelsen har skett ta del av en debiteringslängd, som visar det belopp som ska uttaxeras, vad varje medlem ska betala och när betalning ska ske. Före ordinarie föreningsstämma ska dessutom en förvaltningsberättelse och en revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt en utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för granskning under samma tid.

§ 13

Kallelse till stämma, andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Det ska ske genom kallelse ska ske senast 3 veckor före föreningsstämman.

I kallelsen ska anges tid och plats för stämman, vilka ärenden som ska förekomma på stämman samt uppgift om den plats där de handlingar som anges i 12 § finns tillgängliga.

Styrelsen ska även se till att all information samt kallelser kommer till medlemmarnas kännedom genom vår hemsida eller delas ut i brevlåda.

§ 14

Motioner En medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. En motion, som ska behandlas på ordinarie stämma, ska vara styrelsen tillhanda senast under januari månad.

Styrelsen ska bereda de motioner som kommit in och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen, se ovan under 13 §.

§ 15

Dagordning vid stämma

Vid ordinarie stämma ska följande kallelse innehålla nedanstående punkter:

- § 1 Årsmötets öppnande
- § 2 Närvaroregistrering
- § 3 Val av ordförande och sekreterare för årsmötet
- § 4 Godkännande av kallelse och dagordning.
- § 5 Val av justeringsmän tillika rösträknare.
- § 6a Verksamhetsberättelse
- § 6b Ekonomisk berättelse
- § 7 Revisionsberättelse
- § 8 Ansvarsfrihet för styrelsen.

- § 9a Fyllnadsval på ett (1) år av ordförande för Samfälligheten.
- § 9b Val av en eller två ledamöter i styrelsen för en tid av tre år.
- § 9c Val av en eller två suppleanter till styrelsen för en tid av ett år
- § 9d Val av en (1) revisor och revisorssuppleant, vardera ett år.
- § 9e Val av valberedning (en person) för en tid av ett år, som i samråd med styrelsen tar fram förslag på förtroendevalda.
- §10 Firmatecknare: Var för sig ordförande och kassör, med tillgång till Internetbank.

Vid extra stämma ska ärendena under punkt 1, 2, 3, 4, 5, 9 och 16 behandlas.

§ 16

Fördelning av uppkommet överskott

Eventuellt överskott som uppkommit ska fördelning sättas in på samfällighetens fondkonto.

§ 17

Stämmobeslut

§ 18

Protokollsjustering, tillgänglighållande

Beslut fattas med acklamation om inte omröstning (votering) begärs.

Protokollet från stämman ska justeras och hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman.

KOMMENTAR TILL STADGARNA

Syftet med denna kommentar är att förtydliga vad bestämmelserna i normalstadgarna innebär. Kommentaren och stadgarna ger dock ingen fullständig bild av hur föreningsarbetet ska bedrivas. Lantmäteriet kan svara på allmänna frågor om innehållet i normalstadgarna men inte på frågor om hur dessa ska tillämpas i enskilda fall.

SFL innehåller tvingande regler för föreningsförvaltningen och stadgarnas innehåll. Genom bestämmelser i stadgarna kan föreningsmedlemmarna dock i vissa hänseenden avvika från SFL. När detta är möjligt regleras i SFL. Stadgarna får inte innehålla föreskrift som strider mot SFL eller någon annan författning. Lagtexten till SFL finns tillgänglig på www.notisum.se.

Till § 1 Huvudregeln är att om en samfällighetsförening nybildas, ska föreningens firma innehålla ordet samfällighetsförening (29 § SFL). Firman ska tydligt skilja sig från andra firmor som är registrerade hos Lantmäteriet. Detta gäller även när en vägsamfällighet eller en väg-förening upplöses och ersätts av en samfällighetsförening samt när en förvaltning enligt lagen (1921:299) om förvaltning av bysamfälligheter eller lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar ombildas till en samfällighetsförening. Om däremot en vägsamfällighet eller vägförening inte upplöses, utan endast övergår till stadgar enligt SFL, får vägsamfälligheten respektive vägföreningen behålla sin gamla firma (9 § lagen [1997:620] om upphävande av lagen [1939:608] om enskilda vägar).

Till § 2 Alla samfälligheter ska anges uttömmande och på ett sådant sätt att de kan identifieras. Om marksamfällighet eller gemensamhetsanläggning har blivit registrerad bör registerbeteckningen anges, till exempel ”Åby s:2” eller ”Höken GA:1”.

Till § 3 Det framgår av förrättningshandlingarna vad som ingår i samfälligheten. Föreningens ändamål är att förvalta dessa anläggningar och områden. Samfällighetsförening får inte bedriva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose (18 § SFL). Förvaltningen omfattar även fastighet som föreningen äger samt intäkter från försäljning av fastighet.

Stadgar som strider mot förrättningsbeslutet, SFL eller annan författning kan inte registreras.

Till § 4 Medlemmarna i samfällighetsförening utgörs av delägarna i samfällighet (17 § SFL). Med delägarfastighet förstås fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet (1 § andra stycket SFL). För samfällighet enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet och den numer upphävda vattenlagen (1983:291) är dessa definitioner något annorlunda. SFL:s bestämmelser om fastighet är även tillämpliga på sådan tomträtt, gruva, byggnad eller annan anläggning eller naturreservat som har del i samfällighet enligt 1 § första stycket punkt 3, 4 eller 5 SFL (3 § SFL).

Den som innehar fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten 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 § första stycket punkt 1 eller 2 SFL ska vid tillämpning av denna lag anses som delägare i fastighetsägarens ställe (3 § SFL).

Till § 5 Styrelsen för samfällighetsföreningen ska bestå av en eller flera ledamöter och ha sitt säte i den ort där medlemmarnas fastigheter eller huvuddelen av dessa ligger (30 § SFL). I stadgarna kan det lägsta respektive högsta antalet ledamöter anges. Inom detta spann kan sedan föreningsstämman bestämma vilket antal som ska gälla. Föreningen väljer själv om det ska finnas suppleanter och i så fall hur många. Styrelseledamot får inte vara underårig eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Till § 6 I stadgarna ska anges hur styrelsen ska vara sammansatt och hur den ska utses (28 § första stycket punkt 4 SFL). Normalt föreskrivs att styrelsen ska väljas vid ordinarie föreningsstämma. Hur lång mandattiden ska vara för styrelseledamot och suppleant regleras inte i SFL. Här föreslås att några av styrelseledamöterna väljs på ett år och andra på två år för att undvika att hela styrelsen byts ut samtidigt.

När det finns skäl för det får länsstyrelsen förordna att styrelsen ska bestå av flera ledamöter än vad som anges i stadgarna (31 § SFL).

Styrelseledamot kan skiljas från sitt uppdrag, innan mandattiden har löpt ut, av den som har utsett ledamoten (32 § SFL), dvs. i regel föreningsstämman. En styrelseledamot kan även avgå på egen begäran innan mandattiden gått ut. Detta följer av allmänna föreningsrättsliga principer.

Har styrelseledamots uppdrag upphört eller är styrelseledamot för-hindrad att utöva uppdraget får länsstyrelsen förordna en syssloman om styrelsen inte är beslutför annars. Om det inte finns några styrelseledamöter att tillgå får sysslomannen ensam sköta styrelsens uppgifter (33 § SFL).

Att styrelsen konstituerar sig själv innebär att styrelsen själv fördelar de olika styrelseuppgifterna sinsemellan. Detta sker normalt vid det första styrelsesammanträdet som hålls i direkt anslutning till föreningsstämman. De poster som ska fördelas är framförallt kassör och sekreterare eftersom ordförande utses av föreningsstämman.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Om inte annat följer av stadgarna eller av föreningsstämmobeslut får styrelsen utse särskild firmatecknare. Bemyndigande att teckna firma kan när som helst återkallas av styrelsen (34 § SFL).

Uppgift om föreningens postadress, om styrelseledamöternas full-ständiga namn, bostads- och postadress och telefon samt om firma-tecknare om sådan har utsetts ska anmälas till Lantmäteriet (26 § SFL). Även ändring i dessa förhållanden ska anmälas till Lantmäteriet (39 § SFL).

Till § 7 Inga kommentarer.

Till § 8 Att styrelsen är beslutför innebär att den är behörig att fatta beslut.

Som styrelsens beslut gäller den mening som får flest röster vid styrelsesammanträde, dvs. mer än hälften av de närvarande styrelseledamöterna ska rösta för förslaget. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst förutom vid personval som istället avgörs genom lottning. Detta gäller dock inte om annat föreskrivs i stadgarna (38 § SFL).

Med styrelseledamot avses även tjänstgörande suppleant, dvs. en suppleant som ersätter ordinarie styrelseledamot.

Även om ingen formell kallelse har gjorts får en fråga avgöras om samtliga ordinarie styrelseledamöter är ense om beslutet. Detta kan bli aktuellt till exempel då styrelsen träffas i något annat sammanhang eller kontaktar varandra per e-post eller telefon. I dessa fall behövs alltså inget fysiskt styrelsemöte. Styrelseledamot får inte befatta sig med angelägenhet där ledamoten själv har ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (jäv, se 36 § SFL). Styrelseledamot ska självantavstå från att delta i behandlingen av ärenden som kan innebära jäv.

Till § 9 Styrelsen sköter samfällighetens angelägenheter i överensstämmelse med SFL, stadgar och beslut tagna av stämman. Om ett föreningsstämmobeslut strider mot SFL, annan författning eller mot stadgarna får styrelsen dock inte verkställa beslutet (35 § SFL).

Styrelsen är behörig att företräda föreningen i förhållande till tredje man. Samma behörighet tillkommer firmatecknare (se 6 § ovan). Styrelsen och firmatecknaren får dock inte utan stöd av stadgarna eller beslut tagna av föreningsstämman överlåta eller söka in-teckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för länge 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 andelstal. Bestämmelsen anknyter till 41, 42, 45, 48 och 60 §§ SFL.

Till § 10 I stadgarna ska anges hur revisionen ska ske (28 § första stycket punkt 5 SFL). Det finns inga bestämmelser i SFL som reglerar hur revisionen ska gå till. Föreningsstämman utser i regel en eller två revisorer samt revisorssuppleanter bland medlemmarna. Samfällighetsföreningar som bedriver näringsverksamhet eller har stora tillgångar kan vara bokföringsskyldiga enligt 2 kap. 2 § bokföringslagen (1999:1078).

Revisionen avser räkenskapsperioden. Om räkenskapsperioden inte stämmer överens med styrelsens mandattid behöver styrelsens förvaltning revideras i olika omgångar.

Av allmänna rättsregler följer att till revisor inte får väljas den som ingått i styrelsen under den räkenskapsperiod revisionen avser och att man bör avstå från att välja någon som har ett nära släktskap eller annat beroendeförhållande till styrelsens ledamöter

Till § 11 Ingen kommentar.

Till § 12 Regler om när fondering ska ske finns i 19 § SFL. Storleken av det belopp som ska avsättas framgår av utgifts- och inkomstaten (budgeten) som upprättas av styrelsen och godkänns av stämman (41 § tredje stycket SFL). Av stadgarna framgår det belopp som minst ska avsättas varje år.

Om en samfällighetsförening i ett bostadsområde förvaltar en gemensamhetsanläggning av kommunalteknisk natur (till exempel VA- och fjärrvärmenät, förbindelseleder samt lek- och grönområden) finns i regel en skyldighet att avsätta pengar till en underhålls- och förnyelsefond. Detsamma gäller beträffande andra anläggningar som är av större värde, till exempel en simbassäng eller en kvarterslokal. Om flera sådana gemensamhetsanläggningar förvaltas måste fondering göras för varje anläggning.

Föreningen är även skyldig att avsätta pengar till en underhålls- och förnyelsefond när föreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning som tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme nödvändiga rättigheter.

Till § 13 Tiden för ordinarie föreningsstämma bör i stadgarna bestämmas så långt efter räkenskapsperiodens utgång att revisorerna får tid att revidera och avge revisionsberättelse och styrelsen därefter får tid att kalla till stämma.

Extrastämma ska hållas om minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmar eller det mindre antal som kan vara bestämt i stadgarna, begär det hos styrelsen och anger de ärenden som ska behandlas. I så fall åligger det styrelsen att inom en vecka kalla till extrastämma som ska hållas så snart som möjligt med iakttagande av föreskriven kallelsetid. Sker det inte, utlyser länsstyrelsen stämma på anmälan av medlem (47 § tredje stycket SFL).

Till § 14 Styrelsen kallar till föreningsstämma. I kallelsen anges vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Underlåter styrelsen att kalla till ordinarie föreningsstämma i enlighet med stadgarnas föreskrifter ska länsstyrelsen efter anmälan av medlem utlysa föreningsstämma (47 § tredje stycket SFL). Det är lämpligt att kallelse sker mellan 2–4 veckor före föreningsstämman. Observera att revisionsberättelse (10 §) ska ha överlämnats till styrelsen innan kallelse till ordinarie föreningsstämma sker. Beträffande inlämning av motion, se nedan 15 §.

I stadgarna ska anges hur och när kallelsen ska ske samt hur andra meddelanden än kallelser ska nå medlemmarna (28 § SFL första stycket punkt 9). Det kan till exempel vara lämpligt att använda e-post eller brev till medlemmarna. Om e-post ska användas bör medlemmen ha anmält till styrelsen att den godkänner detta. Medlemmarna ansvarar själva för att deras e-postadresser hålls aktuella och anmäler eventuella ändringar till styrelsen.

De dokument som medlemmarna ska kunna ta del av innan föreningsstämman (se 13 § ovan) kan bifogas kallelsen. Alternativt kan kallelsen innehålla uppgift om var dokumenten finns tillgängliga.

Till § 15 Motionerna måste vara styrelsen tillhanda innan kallelse till föreningsstämman sker enligt 14 §. Styrelsen ska även ha tid att gå igenom motionerna. Detta måste beaktas när tidpunkten för inlämning av motion bestäms.

Till § 16 På föreningsstämman är styrelsen skyldig att lämna de upplysningar om föreningens verksamhet som medlem begär och som kan vara av betydelse för medlemmarna (50 § första stycket SFL).

Styrelsen ska se till att det förs protokoll över de beslut som fattas på föreningsstämman. Det kan ofta vara lämpligt att styrelsens sekreterare fungerar som sekreterare vid stämman. Protokollet ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman (50 § andra stycket SFL).

Medlem får väcka talan i domstol mot uttaxering (46 § SFL) och beslut som tagits vid föreningsstämman (53 § SFL).

Under punkten 12, övriga frågor, kan styrelsen informera om mindre viktiga ärenden som inte motiverar en egen punkt på dagordningen. Medlemmarna kan även ställa frågor om förvaltningen och komma med förslag. Observera dock att inga beslut får fattas i frågor som inte står med i kallelsen om inte samtliga medlemmar är närvarande och godkänner att det sker.

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

Till § 18 Personer som gemensamt äger en fastighet (samäganderätt), till exempel två makar, har en röst tillsammans.

Acklamation (ljudligt bifall) innebär att de som röstar för förslaget gör detta genom att ropa ja. Efter att ha lyssnat fastställer ordföranden vilket förslag som har fått flest röster. Om någon mötesdeltagare anser att ordföranden har hört fel i acklamationen har denne möjlighet att begära omröstning eller votering. Omröstning sker normalt genom handuppräkning. Personval ska ske med slutna röstsedlar om någon begär det. Röstlängd ska upprättas och justeras om det behövs.

Medlem som inte har fullföljt sin bidragsskyldighet i rätt tid får delta i förhandlingarna men inte utöva rösträtt innan skyldigheten har fullgjorts (48 § SFL).

Medlem eller annan får inte själv, genom ombud eller som ombud delta i behandlingen av en fråga där medlemmen har ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (jäv), se 48 § SFL.

Innehavare av rättighet i delägarfastighet får närvara och yttra sig vid behandling av fråga som rör dennes rätt (48 § SFL).

Röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma har en röst, oavsett om medlemmen äger en eller flera delägarfastigheter, (huvudtalsmetod).

I fråga som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det (andelstalsmetod). Frågor som anses ha ekonomisk betydelse är till exempel frågor om delägarna ska ingå avtal om entreprenader, uppdrag, tjänster, köp, försäljningar och liknande som medför ekonomiska förpliktelser för delägarna. Även ansvarsfrihet för styrelseledamot, godkännande av utgifts- och inkomststat samt fördelning av överskott är exempel på frågor som har ekonomisk betydelse.

Personval är inte att betrakta som en fråga som har ekonomisk betydelse (se prop. 1973:160 s. 370 samt s. 438). Vid omröstning efter andelstal får medlems röstetal inte överstiga en femtedel (20 %) av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar (49 § SFL).

I exemplet nedan illustreras 20 % - spärren vid röstning enligt andelstalsmetoden.

Delägare	Reellt andelstal	Modifierat andelstal
A	15%	15%
B	10%	10%
C	10%	10%
D	10%	10%
E	55%	20%
Summa:	100%	65%

Efter modifieringen har alltså E 20 röster av 65, dvs. $20/65 \approx 31\%$. Detta innebär att E får mer än 20 % av rösterna men trots detta ska andelstalen inte modifieras ytterligare.

Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden. Avvikelse från dessa bestämmelser kan göras i stadgarna (49 § SFL).

För beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upp-låta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, om inte annat föreskrivs i stadgarna (51 § SFL).

Vid omröstning i fråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem en röst, oavsett om medlemmen äger en eller flera delägarfastigheter, (huvudtalsmetoden). För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Strängare villkor kan föreskrivas i stadgarna.

Styrelsen ska genast anmäla beslut om stadgeändring för registrering hos Lantmäteriet. Till anmälan ska två bestyrkta avskrifter av protokoll över beslutet bifogas. Beslutet får inte tillämpas innan registrering har skett (52 § SFL).

Till § 19 Angående innebörden av huvudtalsmetod och andelstalsmetod, se kommentaren till 18 §.

En samfällighetsförening kan förvalta flera verksamhetsgrenar (till exempel genom sektionindelning eller vid förvaltning av flera samfälligheter). Av 41 § andra stycket SFL följer att om det gäller olika bestämmelser för skilda verksamhetsgrenar ska inkomsterna och utgifterna för varje verksamhetsgren beräknas för sig. Gemensamma inkomster och utgifter ska fördelas på verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt. Ofta är det svårt att avgöra hur intresset och ansvaret för den gemensamma åtgärden, till exempel administrationskostnader, ska fördelas mellan verksamhetsgrenarna. Därför är det bra att redan i stadgarna bestämma hur fördelningen ska göras (se prop. 1973:160 s. 578).

Omröstning sker för varje verksamhetsgren för sig (48 § första stycket SFL). Det förekommer dock att en fråga som avgörs vid stämman är gemensam för flera verksamhetsgrenar och då ska omröstningen ske gemensamt för dessa. Om huvudtalsmetoden används har varje medlem en röst oavsett hur många verksamhetsgrenar medlemmen har del i (prop. 1973:160 s. 383 f). Om andelstalsmetoden används måste andelstalen i de olika verksamhetsgrenarna sammanvägas.

Nedan följer ett exempel på beräkning enligt andelstalsmetoden i en fråga som är gemensam för två verksamhetsgrenar.

I stadgarna har bestämts att verksamhetsgren A ska bära 3/4 av kostnaderna och verksamhetsgren B 1/4 av kostnaderna för verksamhet som är gemensam.

Fastigheten Berga 1:1 är med i verksamhetsgren A med andelstalet 1/10 och i verksamhetsgren B med 1,4 %. Om en fråga som är gemensam för verksamhetsgrenarna A och B ska avgöras blir fastighetens röstetal:

$$(1/10 \times 0,75) + (1,4 \% \times 0,25) = 0,075 + 0,0035 = 0,0785 = 7,85 \%$$

Berga 1:1:s sammanlagda röstetal är alltså 7,85 %.

6. Ordningsregler

Ordningsregler är ett regelverk som föreningens medlemmar kommit överens om för att på bästa sätt kunna veka tillsammans för ett bra och välskött område. De som bor i området är skyldiga att följa ordningsreglerna. Medlem som själv inte bor i fastigheten har ansvar för att hyresgäster följer reglerna. Överträdelse är ett brott mot föreningsbeslutet och tecken på ovilja till gemensamt ansvarstagande och ömsesidig hänsyn, och sådant beteende är oacceptabelt och måste allvarligt påtalas. Om störningen är av brottslig karaktär eller orsakar ekonomisk skada utgår straffpåföljd.

Det bör vara medlemmarnas självklara mål att Herregårdsgärdet skall förbli ett trivsamt, välskött och attraktivt radhusområde.

A. Gemensamt ansvar för samfällighetens tillhörigheter

Medlemmen är skyldig att visa aktsamhet om gemensam egendom och att till styrelsen anmäla fel eller störningar i de delar som rör driften av anläggningen. Läckage i anslutningarna måste alltid anmälas.

Inspektionssluckan till mätare och avstängningsventiler skall hållas lätt åtkomlig för att snabbt kunna nås i händelse av läckage eller annan störning. Den får inte blockeras av tyngre föremål

Rören i varje garage till vatten ska inte täckas eller vara svåra att komma åt

Det är absolut FÖRBJUDET för medlem att själv eller med hjälp av annan ändra eller flytta radiatorer (värmeelement), då detta kan påverka intilliggande fastigheter. Styrelsen måste ge sitt godkännande.

Inför varje renovering eller reparationsarbete med värmesystemet är husägare skyldig att informera styrelsen om sina planer innan arbetet påbörjas.

B. Gemensam skötsel av samfällighetens område

Föreningen är skyldig att hålla den gemensamma marken välskött och välstädd.

Varje fastighet omfattar 6 meter utanför huskroppen för egen trädgårdsanläggning.

All övrig mark är samfällig egendom och ingår i den gemensamma förvaltningen.

Varje år ordnas gemensam vår- och höststädning, och mellan dessa aktiviteter är man skyldig att kontinuerligt underhålla grönområden med löpande skötsel (gräsklippning, plockning av skräp, ansning av träd och buskar etcetera).

Större gräsmattor i anslutning till uppfarter och infarter till vårt område sköts av Medlemmar, utsedda av styrelsen.

Städområdena omfattar även tillsyn och målning av lekredskap, framtida parkbänkar

Minst en (vuxen) person från varje fastighet är skyldig att delta i den gemensamma skötseln,

men givetvis får man göra UNDANTAG för de som av ålder eller sjukdom inte kan

medverka. Meddela frånvaro till ditt kontaktombud och kom överens om en arbetsuppgift som kan göras antingen vid ett tidigare eller vid ett senare tillfälle.

För varje gata finns ett kontaktombud som håller kontakt med medlemmarna och fördelar aktiviteterna.

Försök att göra dagen till en fin gemenskap grannar emellan. Se detta som ett utmärkt tillfälle att lära känna varandra lite bättre. Grannsämja är bästa garantin för trivsel i området. Alla kan hjälpa till, även barnen. Ge dem en uppgift, att samla skräp i påsar eller något annat som de kan klara av. Städagen avslutas med en gemensam grillstund på vår lekplats i området.

C. Skötsel av egen fastighet

Vi vill alla att Herregårdsgärdet skall framstå som ett välskött och attraktivt radhusområde. Medlem skall därför hålla det egna huset och tomten i ett sådant skick att den inte stör detta intryck,

Det finns också anledning att hålla fastigheten i ett sådant skick att värmen inte läcker ut, att vattenskadorna inte uppstår eller att fasadvirke eller fönsterdelar inte riskerar att falla ner med risk för skador. Dålig isolering ökar vår totala värmeförbrukning och därmed kostnaderna.

Trädgården ska hållas fri från växter som skuggar eller på annat sätt stör grannfastigheter. Försök att komma överens om träd och buskar som växer vid tomtgränsen.

D. Husdjur

Hundar får inte vistas på innerområden. De får inte heller rastas på Samfällighetens gator, med undantag för promenad till lämpligare plats. Hundbajs SKA omedelbart borttagas. Bajset kan Ni lägga i en påse och lägga i den anvisade soptunnan längst upp på Herregårdsgärdet (mitt emot fotbollsplanen)

Katter får ej släppas ut på gemensam mark utan direkt tillsyn.
Vildkatter får absolut inte matas utan ska köras iväg från området.
Kaniner skall aldrig ges tillfälle att vistas utanför tomtgränsen.

E. Användning av gemensamt grönområde och lekplatser

Grönområden är avsedda för barnens lek och spel och de vuxnas samvaro och rekreation. De stora härliga gräsmattorna ger en värdefull karaktär åt området och förhöjer boendekvaliteten.

Hänsyn måste visas mot de kringboendes rätt till avskildhet och ostördhet, Därför är det inte tillåtet att anordna gemensamma gårdsfester med hög ljudvolym som pågår till sena timmen. Det är inte heller tillåtet att anordna grillfester med hänsyn till brandfaran under torrperioder.

Lekplatserna är avsedda för de mindre barnens aktiviteter. Medlem är skyldig att rapportera till styrelsen om man upptäcker skada på lekredskap.

Större barn och ungdomar ska inte spela fotboll på innerområdena då det lätt uppstår skador på fastigheterna.

F. Gator, parkering, biltvätt och mopedkörning

Parkeringsförbud råder på gator, trottoarer, och vändplatser. Parkering är endast tillåten i fastighetens garage och på våra parkeringsplatser i området. Undantag gäller för tillfälliga besök som varar upp till 15 minuter, till exempel på och avlastning samt besök från byggnadsarbetare, varutransporter och liknande. **För besökare som önskar parkera råder 3 timmars parkering UTAN parkeringstillstånd.**

Därefter krävs parkeringstillstånd. Parkeringstillstånd placeras synligt innanför vindrutan. Parkeringsövervakningen sköts av ett externt bevakningsföretag. Överträdelse mot parkeringsbestämmelserna medför parkeringsböter. Styrelsen har inga möjligheter att påverka om medlemmar får parkeringsböter.

Det är förbjudet att sälja parkeringstillstånd, låna ut på obestämd tid. Upptäcker styrelsen att parkeringstillstånd missbrukas på ovannämnda sätt kommer parkeringstillståndet ogiltigförklaras och.

På gatorna råder hastighetsbegränsning till 20km/tim. Snöröjning och halkbekämpning är utlagt på entreprenad.

Biltvätt med tvätt och lösningsmedel är ej tillåtet. Herregårdsgärdet omfattas övervägande del av Göta Älvs vattenskyddsområde, och enligt bestämmelserna får endast vatten användas vid fordonstvätt.

När risk för minusgrader råder är det tvätt förbud. Mopedkörning är förbjuden på såväl gångbanor som i innerområden.

G. Grannsamverkan

Ett radhusområde som Herregårdsgärdet blir lätt utsatt för inbrott och vandalisering. Om man skall komma tillrätta med detta krävs att de boende hjälps åt med att så långt som möjligt förhindra intrång och skadegörelse och aldrig tveka om att kontakta polisen.

Grannsamverkan är ett samarbetsprojekt mellan husägare, polis och försäkringsbolag. Föreningen har utsett en kontaktperson som får löpande information om till exempel bostadsinbrotten o Nordöstra Göteborg. Denna information läggs därefter ut på Herregårdsgärdets hemsida för medlemmarnas kännedom. Tyvärr har vår kontakt med Polisen varit sjukskriven från och till i perioder vilket resulterat i att Styrelsen inte fått tillgång till denna information.

Medlem är skyldig att rapportera till Styrelsen om man utsatts för brott eller om man misstänker brott i området. Föreningens ordförande ska alltid kontaktas.

I begreppet samverkan ligger att man är skyldig att rapportera om något händer u och omkring grannfastigheterna., och att man hjälps åt att förebygga inbrott till exempel genom att hjälpa varandra när någon är bortrest. Ha alltid grannarna telefonnummer till hands. Låt grannen parkera på din parkeringsplats utanför köksfönstret då och då, be någon tömma brevlådan, installera en timer.

Förebyggande åtgärder för att förhindra eller försvåra inbrott är varje husägares ansvar.

H. Grannsämja

Det är självklart att en god sammanhållning grannar emellan ökar trivsel och välbefinnandet i området. Tyvärr uppstår det bland tvistigheter, som kan få tråkiga konsekvenser för kringboende. Men grannkonflikter. Men grundkonflikter är inget som kan åtgärdas av föreningens styrelse, utan dessa måste lösas mellan de berörda parterna.

Hänsynstagande, tolerans, och ett öppet samtalsklimat är nödvändigt när man bor tätt inpå varandra som i en radhuslänga. Det är självklart att vi hälsar på dem som vi känner igen för att på det viset markera sammanhållningen och öka vi-känslan.

Twister som gäller markanvändning utanför egen tomt är alltid en föreningsfråga.

I. Samfällighetens valda företrädare

Som klart framgår av stadgarna skall föreningen företrädas av en styrelse. Styrelsens och revisorns uppgift och ansvar är i detalj beskrivet i stadgarna.

Styrelsen svara för föreningens ekonomi, information, tekniskt underhåll och kontakter med externa entreprenörer. Styrelsens ledamöter ska beredas tillträde till fastighet närhelst det finns anledning tillöversyn eller reparation av gemensamhetsanläggningens delar inom fastigheten.

De är i medlemmarnas intresse att styrelsens representanter har lämplighet och kompetens för sina uppgifter, och naturligtvis åtnjuter stort förtroende i området. Medlemmarna väljer styrelsen på årsstämman. Årsstämman utser valberedning som i sin tur söker lämpliga styrelsekandidater.

Revisorn ska granska styrelsens förvaltning och är därmed medlemmarnas ombud. Revisorn måste få veta om det finns berättigad kritik mot styrelsens handläggning av föreningens angelägenheter.

Missnöje mot styrelsen eller enskilda ledamöter skall anmälas till valberedningen eller framföras direkt på årsmötet i samband med val av ny styrelse.

J. Information

Styrelsen informerar medlemmarna på medlemsmöte (företrädelsevis på årsstämman) genom skriftligt utskick till samtliga fastigheter samt via epost och att informationen läggs ut på Herregårdsgårdets hemsida. Även direkta brevkontakter kan förekomma i ärenden som rör enskild fastighet.

Medlem ska vara insatt i föreningens ordningsföreskrifter och stadgar. Hen är skyldig att ta del av aktuell information och skall se till att samtliga boende i fastigheten har uppfattat innehållet.

Medlem kan skriftligen begära svar från styrelsen i enskilda frågor. Styrelsen avstår dock att ta ställning i grannkonflikter som inte har med den gemensamma förvaltningen att göra.

K. Om man bryter mot ordningsreglerna

Den medlem som bryter mot dessa ordningsföreskrifter visar därmed att hen inte respektera föreningens vilja att göra Herregårdsgärdet till ett trivsamt och välskött radhusområde. Föreningens styrelse kan kalla till samtal för tillrättavisning och påpeka brott mot gällande regler, men har i övrigt inga befogenheter att vidta åtgärder i bestraffningssyfte

Dock gäller att om någon åsamkar föreningen kostnader skall dessa alltid betalas, eventuellt med tillägg av skadestånd om effekten av regelbrotten är omfattande.

7. Bygglov

Allmänt

Man MÅSTE söka bygglov när man ska:

- Bygga nytt
- Bygga till
- Ändra användningen, helt eller delvis
- Ändra byggnadens yttre utseende (inom detaljplan)
- Bygga plank eller staket högre än 1,8 m över mark
- Bygga mur högre än 1,8 m, även stödmur mer än 3 m från hus
- Uppläggning av båt, husvagn längre tid än normal vinteruppläggning
- Sätta upp, eller väsentligt ändra reklamskyltar eller ytterbelysning
- Ändra marknivå mer än 0,5 m genom schaktning eller fyllning (inom detaljplanen)
- Sätta upp en parabol för flera fastigheters behov
- Inglasning av balkonger

Man behöver INTE söka bygglov när man till exempelvis skall

- Ändra rumsindelning eller andra inre förändringar som inte berör bärande konstruktion
- Ändra fönster/fönstermoduler om den sammanlagda glasytan ej förändras
- Ändra yttre färgsättning om så har områdesbeviljats
- Sätta upp skärmtak över uteplatser, entréer, balkonger etc.
- Sätta upp tillfälliga vindskydd som med lätthet kan borttagas
- Sätta upp parabolantenn

Bygglov sökes hos kommunens byggnadsnämnd

8. Ägarbyte

Den som ska sälja sin fastighet måste i god tid meddela styrelsen om detta.

Samfällighetsavgiften är en förskottsbetalning, som erläggs var tredje månad. Om bytet sker innan denna period löpt ut, gör köpare och säljare själva en överenskommelse om uppdelning av den del av avgiften som köparen ska erlägga.

Den som flyttar (eller dennes ombud) är skyldig att upplysa den nya köparen om vad samfälligheten innebär och vilka rättigheter samt skyldigheter som åligger medlemmen. Denna informationsmapp är framtagen just för detta ändamål.

Säljaren av fastigheten är skyldig att överlämna gällande parkeringstillstånd.

Nyinflyttad medlem ska få ett välkomstbesök av styrelsens ordförande. Den nya husägaren kommer då att erhålla information om föreningens uppgifter och medlemmarnas ansvar, samt en redogörelse för den ekonomiska beräkningen av de kostnader som är knutna till fastigheten.

Föreningen är väldigt angelägen om att reglerna för ägarbyte följs enligt dessa anvisningar. Annars uppstår lätt tvister om vem som ska stå för förbrukningen av varm- och kallvatten.

9. Ägarbyte flyttblankett

Avser Herregårdsgärdet: _____

Ny ägare från och med: _____

Ny ägare 1 Namn: _____

Personnummer: _____

Telefonnummer: _____

Epost, för
information: _____

Ny ägare 2 Namn: _____

Personnummer: _____

Telefonnummer: _____

Epost, för
information: _____

Avflyttad nås numera på följande adress:

Vattenavräkning:

Vid ägarbyte under budgetåret regleras vattenräkningen mellan avflyttad, säljaren och nyinflyttad, köparen.

10. Karta över Herregårdsgärdet

