

Stadgar för Sommarbo tomtägarförening upa 011301 – 4054

Antagna 2008 på medlemsmöte med anmärkningar att justera.

Ändamål och firma.

§ 1.

Föreningen vars namn är **Sommarbo tomtägarförening upa 011301 – 4054** i Nacka kommun Boo socken har till ändamål.

- a) att förvärva och besitta fastigheter, vägar, broar, bryggor, brunnar, pumpar och allmänna platser med eller utan byggnader därpå inom Sommarbo villaområde i Boo socken, Nacka kommun, Stockholms län.
- b) att underhålla och vårda i denna § under punkt (a) omnämnda, för områdets innevånare avsedda områden, byggnader och kommunikationsanläggningar samt anlägga nya sådana, allt i mån av behov och såframt att detta inte åläggs Sommarbo/Tegelö vägsamfällighet eller annan av föreningens beslut.
- c) att främja åstadkommandet och upprättandet av erforderliga sjö – och bussförbindelser.
- d) att övervaka att gällande servitut och stängselbestämmelser efterlevs.
- e) att hålla egna egendomar rena och efterleva allmänna skötselbestämmelser för tillgänglighet samt påpeka för enskild fastighetsägare som brustit i detta att efterleva stadgarnas bestämmelser i den avsikten.
- f) Att i övrigt då tomtägarnas intressen berörs bevaka och värna deras intressen och på anmaning föra deras talan.

Medlemskap

§ 2.

- a) medlem i föreningen är varje fastighet som enligt den ekonomiska kartan över området Sommarbo är delägare i stamfastigheterna.
- b) med delägare förstås den fastighet som personligt eller genom juridisk person är lagfaren inom området som avses.
- c) ägs fastighet av fler kan endast en av dessa företräda fastigheten och i enlighet med föreningens stadgar utöva rösträtten.
- d) medlems dödsbo, respektive dödsbodelägare eller testamentstagare som tillskiftas fastighet inom Sommarbo tomtområde varpå medlemskap grundas inträder automatiskt som medlem. Samma gäller för make eller maka som vid bodelning i samband med boskillnad eller äktenskapsskillnad tillskiftas fastigheten.

§ 3.

Medlemskapet, som enligt ursprungligt köpeavtal för tomt, är tvingande för fastighetsägare inom det ekonomiska området och som delägare av stamfastigheterna förbinder sig att ställa sig till föreningens stadgars efterträdelse. Aktivt medlemskap är frivilligt men inte deläggande i stamfastigheterna och ska bestrida sin fastighets del för dess kostnader i akt att investera, vårda och underhålla.

§ 4.

Personlig rösträtt upphör då samtliga till denne tillhöriga och lagfarna fastigheter inom området sålts eller på annat sätt överlåtits men medlemskap kvarstår i fastigheten och övergår i representation till ny lagfaren ägare.

Frågor om medlemskap och åtgärder såväl det gäller inköp eller försäljning av stamfastighets egendom, skall avgöras i medlemsmöte med kvalificerad majoritet, $\frac{3}{4}$. Frågor av annan karaktär avgörs med enkel majoritet.

Förbehåll vid överlåtelse.

§ 5.

- a) årsavgiften till föreningens verksamhet för kommande budgetår beslutas av medlemsmötet. Årsavgiften skall vara lika för alla och samtliga fastigheter oavsett ägandeskap och storlek av enskild fastighet.
- b) disponeras fastighet av bolag, förening eller annan sammanslutning utgår avgift med högst tio (10) årsavgifter men beslutas av medlemsmötet. Endast en av ägarna i dessa sammanslutningar äger rösträtt och röstar som för enskild fastighet med en röst. Denne person är bemyndigad tills skriftlig begäran om ändring inkommit till styrelsen.
- c) om årsavgifterna inte täcker föreningens beslutande åtgärder kan extra utdebitering utöver vad årsmötet bestämt förekomma. Den extra utdebiteringen som föreningens styrelse, dokumenterat, behöver för av medlemsmötet beslutade åtgärder får ej överstiga halva av medlemsmötet beslutad årsavgift.
- d) årsavgift som beslutas av medlemsmötet betalas 14 dagar efter fakturering och efter medlemsmötet.
- e) medlemsmöte sker i möjligaste mån i samband med vägsamfällighetens årsmöte så länge den existerar, i annat fall under april/maj månad varje år.

Föreningens ekonomiska förbindelser

§ 6.

Föreningen svarar enbart med föreningens samlade tillgångar.

Föreningens fasta egendom

§ 7

Föreningens egendom/fastigheter får ej pantsättas eller belastas med inteckningar. Föreningen må köpa eller sälja fast egendom om en kvalificerad majoritet ($\frac{3}{4}$) av medlemmarna i medlemsmöte så beslutar.

Arrende kan endast ges till andra föreningar som besitter majoritet av Sommarbos boende som intressenter. Korttidshyra kan ges till enskild medlem.

Föreningen äger som lagfaren fastigheterna inklusive vägmark och vatten Velamsund I: 17. I:27. I: 28. I: 32 och I: 193.

Fastighetwerna är stamfastigheter varifrån avstyckningar till tomter gjorts.

Styrelse

§ 8.

- a) föreningen styrs av en styrelse med säte i Boo, Nacka kommun, Stockholms län
- b) föreningens styrelse ska bestå av tre (3) till sex (6) medlemmar och två till tre suppleanter. Alla dessa väljs på två år och medlem i styrelsen kan återväljas.
- c) medlemsmötet utser ordförande som ägarnas representant och styrelsemedlemmar. Styrelsen utser inom sig vice ordförande, kassör, sekreterare och medlemmar för andra uppgifter. Suppleanterna kan av ordförande inbjudas att delta i alla styrelsens möten och åläggas uppgifter.
- d) ordförande är alltid ordförande i styrelsens möte och sekreteraren är alltid sekreterare. Ordförande har utslagsröst. Frågor av medlemskaraktär ska alltid redovisas på föreningens hemsida och vid årsmötet.
- e) Styrelsen ska senast 15 mars överlämna verksamhetsberättelse och gångna årets balans – resultaträkning till föreningens revisorer.
- f) Verksamhetsår är kalenderår.
- g) Styrelsen är beslutsmässig med tre (3) röstande medlemmar i möte. Telefonmöte med medlemmar, protokollfört, ska vidimeras med deras personliga signatur

Firmateckning

§ 9.

Föreningen tecknas av ordförande ensam.

Föreningen tecknas i övrigt av styrelsen med två styrelsemedlemmar i förening men en styrelsemedlem kan ersättas av väl informerad suppleant.

Kassören tecknar ensam bank och plusgiro.

Revisorer

§ 10

För granskning av styrelsens åtgärder och föreningens räkenskaper ska två revisorer utses på ordinarie medlemsmöte. Det kan dock vara en revisor och en suppleant.

Revisor utses för två år och omval är möjligt.

Över sin granskning ska revisorerna avge skriftlig och muntlig redogörelse på ordinarie medlemsmöte.

Innan anmärkning mot styrelsen riktas ska revisorerna bereda styrelsen eller den ledamot anmärkningen riktas mot tillfälle att yttra sig

Reservfond och andra fonder och avgifter.

§ 11.

Medel kan genom beslut på medlemsmöte avsättas i ny räkning, utdelas eller fonderas.

Avgifterna till föreningen kan variera år för år och bestäms av arbeten som medlemsmötet beslutat samt löpande utgifter, underhåll och skötsel av stamfastigheterna.

Styrelsen budgeterar innan medlemsmötet baserat på inkomna åtgärds – och underhållsförslag.

Föreningen kan inte debitera medlemmarna utöver godkänd budget utom §5 c.

Ej betalda avgifter

§ 12

Den av medlemsmötet beslutade årsavgiften måste betalas av alla delägare i föreningens fastigheter och berör de stamfastigheter som ingår i ekonomisk karta över Sommarbo. Underlåtenhet kan innebära rättsliga åtgärder.

Vid eventuell försäljning av mark inom stamfastigheterna eller från andra intäkter tas upp till tio årsavgifter från intäkten för varje år en delägare underlåtit att betala beslutade årsavgifter enligt medlemsmötes beslut.

Föreningssammanträden

§ 13.

Ordinarie medlemsmöte och förekommande extra årsmöten ska alltid hållas i Boo och vid den tid kallelse anger.

Till extra medlemsmöte kan styrelsen kalla där orsak till kallelse ska anges.

Även enskilda medlemmar kan påkalla extra medlemsmöte men ska alltid med angivande av orsak gå via styrelsen, som kallar.

Vid extra medlemsmöte ska föredragningslista bifogas kallelse.

Kallelse och andra meddelanden till medlemmar/delägare.

§ 14

Kallelse ska ges minst 14 dagar innan mötet. Hemsida, mail och eller anslag eller post.

Ordinarie medlemsmöte sker alltid efter agenda enligt stadgarnas förhandlingsordning § 16.

Den medlem som har frågeställningar ska alltid meddela detta till styrelsen som alltid ska redogöra för ärendet under övriga frågor, där ordet lämnas till frågeställaren.

Se under § 16 förhandlingsordning.

Rösträtt m . m vid medlemsmöten.

§ 15.

- a) medlem som är lagfaren ägare av en eller fler fastigheter inom den ekonomiska kartans begränsning till Sommarbo äger en röst för varje fastighet.
- b) är fler än en ägare av fastighet kan bara en delägare utöva rösträtt.
- c) den medlem som häftar skuld till tomtägarföreningen anses rösta med majoriteten.
- d) ägare av fastighet med rösträtt kan ge fullmakt till annan person vilket ska noteras av sekreteraren innan mötet.
- e) den medlem som ej närvarar och ej givit fullmakt har inte rösträtt men räknas till röstmajoriteten.
- f) röstning sker öppet om inte någon begär sluten votering.
- g) i alla frågor som rör förändringar av stamfastigheters mark/vatten - innehav krävs kvalificerad majoritet $\frac{3}{4}$. Övriga ärenden avgörs med enkel majoritet.
- h) vid lika röstetal avgör den mening ordförande besitter.

Förhandlingsordning vid tomtägarföreningens ordinarie och extra möten.

§ 16.

1. Styrelsens ordförande öppnar mötet och vid dennes förhinder vice ordförande.
2. Sekreterare ska väljas om inte styrelsens sekreterare är närvarande.
3. Protokoll från mötet ska justeras av minst en medlem dock ej styrelsemedlem.
 - a) Val av justeringsmän, helst två men minst en.
 - b) Justeringsmännen är rösträknare
 - c) Styrelsens förvaltningsberättelse
 - d) Revisorernas berättelse
 - e) Beslut angående balans och resultaträkningens fastställande
 - f) Beslut i fråga om styrelsens ansvarsfrihet.
 - g) Styrelsens budget för kommande verksamhetsår.
 - h) Fastställande av årsavgift och eventuell extra utdebitering
 - i) Fråga om ersättning till styrelsen
 - j) Val av styrelsemedlemmar och suppleanter
 - k) Eventuella rapporter från styrelsen utöver ovan nämnda
 - l) Övriga av styrelsen väckta frågor
 - m) Stadseenliga övriga frågor.
4. Ärenden som ej stadseenligt ankommit styrelsen kan tas upp, diskuteras men enligt lagen om ekonomiska föreningar § 35 ej bli föremål för beslut eller votering om inte kvalificerad majoritet $\frac{3}{4}$ av mötet så önskar.

Skiljedomsklausul

§ 17.

Twister mellan, å ena sidan tomtägarföreningen och å andra sidan styrelsen eller enskild styrelsemedlem får inte dras inför domstol utan ska avgöras av skiljeman enligt lagen om skiljeman, 14 juni 1929.

Avtal eller överenskommelser som föreningen kan teckna ska innehålla samma skiljedomsförfarande,

Föreningens upplösning

§ 18

I gåvobrevet från AB Tusculum finns villkorat att om föreningen inte haft styrelse eller aktiviteter till tomtägarnas fromma under aderton (18) månader ska mark och vatten överföras till Boo kommun (idag Nacka).

Upplösning av föreningen kan, av de villkor gåvobrevet stipulerar, inte utföras vid medlemsmöte utan endast genom votering av samtliga delägarna, med kvalificerad majoritet, $\frac{3}{4}$, och överföras i kommunens ägo.

Beräkning av antal fastigheter som är delägare.

§ 19.

Den ekonomiska kartan (jordaregistret) av 1967 när mark/vattenområden skänktes till tomtägare i förening i Sommarbo utgör basen. Några fastigheter har genom förrättning tillkommit.

Vid eventuell styckning av några av de från denna karta ingående fastigheter ska tillkommande fastighet betala intrångsavgift i stamfastigheterna (rekognationsavgift) till föreningen.

Storleken på avgift avgörs av lantmätare som värderar stamfastigheternas gemensamma värde innan eller när detaljplan vunnit laga kraft.

Stadgeändring

§ 20

Ändringar av dessa stadgar ska vara av vikt i förändring av området samt gagna föreningen och ska i lämpliga delar följa lagen om ekonomiska föreningar § 42.

Allmänt

§ 21

Det som inte poängteras i dessa stadgar ska vid annan eller tillkommande tillämpning följa lagen om ekonomiska föreningar.

Lagen, statlig eller kommunal, kan förändra föreningens stadgar i akt att efterleva dessa men kan bli föremål för överprövning efter beslut av medlemsmöte.

Stadgarna innehåller 21 §.

Härmed vidimeras att dessa stadgar antagits vid konstituerande sammanträde där alla föreningens medlemmar fått ta del därav.

Sommarbo tomtägarförening upa registreringsnummer 01 13 01 – 4054 är ägare av i stadgarna nämnda stamfastigheterna från 1967 11 08 lagfarna i Södra Rosslags domsaga.

Velamsund I: 17. I:27. I:28. I:32 och I: 193 med alla servitut belastande och i rättigheter däri inskrivna i gravationsbevisen.

Servitut belastande dessa stamfastigheter ska av föreningen beaktas som eget ekonomisk ansvar att bevaka liksom rättligheter från andra ägare givna i servitut.

Förbindelser:

Sommarbo tomtägarförening har som uppdragsgivare givit Sommarbo/Tegelö vägsamfällighet, som uppdragstagare, att för föreningen utföra/handlägga alla vägfrågor i samfällighetsförening.

Styrelsemedlemmarnas underskrift och namnförtydligande.

Ändring av stadgarna till detta har skett efter beslut på ordinarie årsmöte/medlemsmöte 2010. Stadgarna har sex (6) sidor varav detta är sida 6/6