

## **Samfällighetsföreningen Nocken**

### **1. Områden som ingår i samfälligheten**

Nocken är en samfällighetsförening som tillkom 1974 men formellt bildades genom anläggningsbeslut av fastighetsbildningsmyndigheten i Sollentuna 1975-05-26 (Dnr 37/74).

I samfälligheten ingår följande områden med de anläggningar som finns på dessa:

- \* NOCKEN 4, utgörs av allmänna markområden utanför de enskilda tomterna i området mellan Fjärdingsmans- och Länsmansvägarna.
- \* NAVET 2 och 3, väster om Fjärdingsmansvägen i norra delen av vårt område.
- \* NÅLEN 1, väster om Fjärdingsmansvägen i södra delen av vårt område.
- \* TRANAN 1, öster om Länsmansvägen i norra delen av vårt område.
- \* STORKEN 8, öster om Länsmansvägen i södra delen av vårt område.

Se vidare kartan med fastighets-/tomtbeteckningar under flik 2.

### **2. Samfällighetsförening**

En samfällighetsförening är en sammanslutning av delägarna i samfälligheter som förvaltas enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL; Lag 1973:1150). Lagen har genom åren ändrats i en del delar och rättsfall har också kommit att påverka tillämpningen av lagen. Delägarna är medlemmar i föreningen. Samfällighetsföreningen är en juridisk person, dvs den kan själv ingå förbindelser och förvärva rättigheter gentemot utomstående personer. Medlemskapet i samfällighetsföreningen är ouplösligt förenat med delägarskapet i den samfällighet som föreningen förvaltar. Den som förvärvar en fastighet som har del i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, blir automatiskt medlem i föreningen. Medlemskapet upphör för den som överlåter en sådan fastighet. När flera personer äger en fastighet tillsammans (samäganderätt) utövar de gemensamt medlemskapet i föreningen. De grundläggande besluten för förvaltningen fattas på föreningsstämma genom majoritetsbeslut. För att verkställa besluten och ombesörja den löpande förvaltningen finns en styrelse.

Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. Föreningen får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten skall uppfylla. Ändamålet anger ramen för samfällighetens verksamhet och gränserna för dess befogenhet. För gemensamhetsanläggningar finns ändamålet angivet i ett särskilt beslut i förrättningshandlingarna, det s k anläggningsbeslutet.

Förvaltningen skall inriktas mot ett så fördelaktigt resultat som möjligt för medlemmarna sedda som ett kollektiv. I lagen är detta uttryckt så att förvaltningen skall tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa.

Kompletteringar eller förändringar av anläggningsbeslutet kan beslutas av föreningen och genomföras så länge man kan hänföra dem till förnyelse eller drift av gemensamhetsanläggningen. Åtgärderna får inte innebära att det huvudsakliga ändamålet äventyras. Inte heller får de leda till betydande kostnadsökningar eller andra olägenheter för medlemmarna så att deras enskilda intressen inte blir beaktade i skäligen omfattning.

### **3. Anläggningsbeslutet kompletterat genom årsstämmobeslut år 2015**

För att kunna anlägga fiberkabelnätet i området år 2017 skulle ett nytt eller utvidgat anläggningsbeslut eventuellt ha krävts. Det visade sig dock inte behövas eftersom en prejudicerande dom i Högsta Domstolen 1989 medger att en samfällighetsförening själv kan besluta om att genomföra en sådan åtgärd trots att det i anläggningsbeslutet står ”centralantennanläggning”. HD:s motiv för domen var att det skulle vara orimligt om man inte skulle få använda sig av den modernare teknik som utvecklats sedan en samfällighet bildades.

Vid årsstämman 2015-03-23 fattades därför nedanstående beslut (vilket kan ses som en komplettering av anläggningsbeslutet):

att ersätta dåvarande kabel-TV- och bredbandsnät med en digital/elektronisk datakommunikationsanläggning med tillgänglig teknik för erforderliga mottagnings-, sändnings- och driftkomponenter, kablage och anslutningspunkter i varje fastighet – möjlig att anpassa till/byta ut till anläggning med framtida teknik/system – för, men ej begränsat till, TV- och radiomottagning/radiosändning, datorkommunikation, telefoni, larmsändning/larmmottagning samt annan elektronisk utrustning som kräver digitala/elektroniska kommunikationssystem.

att, med hänvisning till nämnda HD-dom, detta utbyte av anläggning kan anses innefattas i det ursprungliga anläggningsbeslutet och därför beslutas av årsstämman utan att ny anläggningsförrättning behöver utföras.

### **4. Skydd för enskilda intressen**

De som har del i en samfällighet är fast bundna till denna sammanslutning. Den som ogillar beslut som fattats av majoriteten kan inte dra sig undan genom att utträda ur föreningen. Skyddsregler för enskilda intressen finns. Föreningen får inte driva verksamhet som är främmande för dess ändamål. Varje medlems enskilda intressen skall beaktas i skälighetsomfattning. Stadgar är obligatoriska. Länsstyrelsen är skyldig att granska stadgar eller stadgeändringar så att de överensstämmer med reglerna i SFL.

Krav på **kvalificerad majoritet**, vilket innebär två tredjedelars majoritet på föreningsstämma, gäller för vissa beslut av större betydelse, t ex vid försäljning av fast egendom och vid stadgeändring. Medlem eller styrelseledamot som anser att ett föreningsstämmobeslut inte tillkommit i behörig ordning eller att det strider mot SFL, annan författning eller mot stadgarna, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen hos domstol. Talan kan även föras mot uttaxering.

### **5. Vad som särskilt gäller för en samfällighetsförening som Nocken**

Om samfällighetsföreningens inkomster inte räcker till att täcka utgifterna måste medel anskaffas på annat sätt. Föreningen har möjlighet att utan särskild säkerhet uppta lån i bank eller stadshypoteksinstitut. Långgivarens fordran säkerställs genom att samfällighetsföreningen



---

**Flik 1:1**

har förmånsrätt för sina fordringar i de delägande fastigheterna enligt lag. Borgenär behöver således endast kräva föreningen på betalning. Styrelsen är då skyldig att ta ut erforderliga medel av medlemmarna genom uttaxering.

De ekonomiska frågorna beskrivs mera under flik 8.

## **6. Samfällighetsföreningen Nocken har endast en verksamhetsgren**

Nocken har tidigare haft två verksamhetsgrenar kallade Sektion I (huvudverksamheten) och Sektion II (kabel-TV-verksamheten, bildad 1988). Numera har föreningen endast en verksamhetsgren, nämligen samfällighetens huvudverksamhet, som är den ursprungliga samfälligheten för gemensamma ytor, el, vatten, avlopp, garage, lekplatser m m.

## **Att vara medlem i Samfällighetsföreningen Nocken – information till husköpare och fastighetsmäklare**

Vårt trevliga bostadsområde stod klart år 1968 och består av 118 hushåll med två hustyper om antingen 5 eller 6 rum och kök. Alla husen är egna fastigheter med egen tomt, medan övriga delar av området ingår i en så kallad samfällighetsförening. När man köper en fastighet här blir man alltså inte bara husägare, utan samtidigt också medlem i Samfällighetsföreningen Nocken. Här följer lite information om vad en samfällighetsförening är och vad det innebär att vara medlem i just vår förening. Besök också gärna vår hemsida: [www.nocken.se](http://www.nocken.se)

### **Samfällighetsföreningen**

Varje samfällighetsförening är en sammanslutning av fastighetsägare som äger t ex gemensam mark eller gemensamma byggnader. En samfällighetsförenings ändamål är att förvalta det gemensamma på ett sätt som är så fördelaktigt som möjligt för medlemmarna sedda som ett kollektiv.

Exempel på sådant som sköts gemensamt av oss som bor i Samfällighetsföreningen Nocken är gränderna och gatubelysningen i området, gräsytorna i anslutning till varje husblock, områdets tre lekplatser, tennisbanan, garage och garageplaner, sophämtning, vinterväghållning inne i området och vid garagen, vattenförsörjningen till hushållen och fiberkabelnätet i området (för radio, TV, telefon och datorkommunikation).

### **Årsstämma och styrelse**

De grundläggande besluten för hur vår samfällighet ska skötas tas genom majoritetsbeslut vid den årliga ordinarie föreningsstämman. För att verkställa besluten och för att sköta den löpande förvaltningen finns en styrelse. Den väljs varje år av den ordinarie föreningsstämman och består av medlemmar i samfälligheten.

### **Medlemsavgift**

Varje medlem betalar en medlemsavgift uppdelad i fyra kvartalsinbetalningar. I den ingår bl a avgift för sophämtning, föreningens gräsytor, skötsel av snöröjning och kallvatten.

### **Skötseln av området**

Det är vi själva som arbetar med löpande skötsel och underhåll av området (om arbetet inte kräver professionell insats). Vår och höst samlas vi därför till ”städdag” då vi arbetar med sådant som för tillfället är angeläget. Fastigheter som deltar i ”städdag” belönas med städdagsrabatt. Rabatten dras från första kvartalsavgiften följande år.

Av flera skäl är det förstas viktigt att alla hushåll är med vid städdagarna. Det skulle

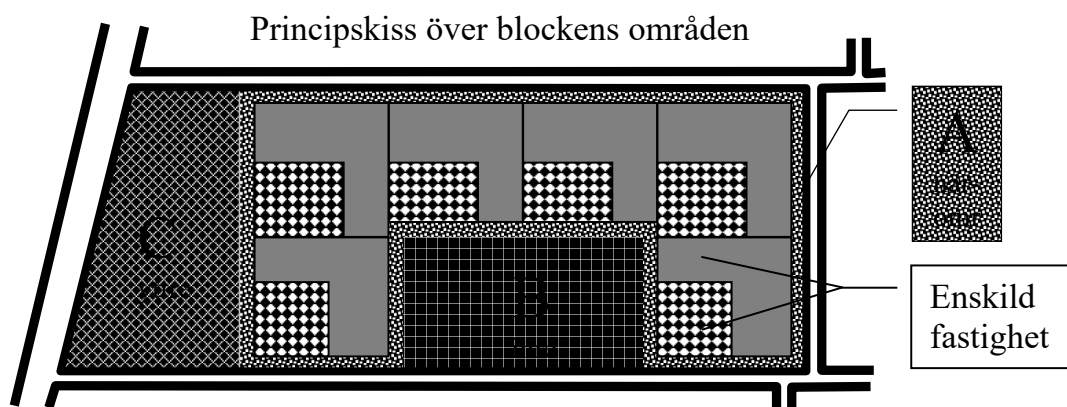
bli alldeles för dyrt att betala för att enklare arbeten ska skötas och samtidigt är det värdefullt att alla känner ett gemensamt ansvar för vårt bostadsområde. Dessutom har vi det trevligt vid våra städdagar, då vi får tillfälle att lära känna varandra!

Det som inte ingår i städdagarna är skötseln av gemensamma ytor inom blocken.

Grov gräsklippning i varje block görs av inhyrd entreprenör.

Vinterväghållning sköts också av entreprenör.

Av skissen nedan framgår fastighetsgränserna för våra hus och de delar av samfällighetens mark som ska skötas av respektive fastighetsägare (den egna tomten + närområdet, A, i skissen). Övrig mark sköts alltså av föreningen via entreprenör.



## Webbsida och information till medlemmarna

Nocken har en egen webbsida där information fortlöpande läggs in och som delvis är öppen både för medlemmar och utomstående. Webbadressen är [www.nocken.se](http://www.nocken.se)

På webbsidan finns också en anslagstavla som är tillgänglig för medlemmarna. På den kan man skriva meddelanden, annonsera om något man vill sälja eller något fastighets-/trädgårdstips man vill ge medlemmarna. Det finns även möjlighet att skicka e-post till styrelsen.

En samlad föreningsinformation inklusive ordningsregler för oss boende i Nocken finns på hemsidan ([www.nocken.se](http://www.nocken.se)).

Fastighetsägare, som önskar, kan få denna information i pappersformat. Informationen på hemsidan motsvarar pappersdokument som benämns "Röda Pärm". Röda Pärm var tidigare samfällighetens informationskanal.

När något dokument revideras/uppdateras eller är helt nytt läggs det in på webbsidan eller delas ut i brevlåda till de som framfört önskemål om pappersdokument. Pärm ska lämnas över till ny fastighetsägare vid ägarbyte.