

## Styrelsens framställan angående Organisation förvaltning GA:3

### Bakgrund:

På föregående stämma bifölls en motion innebärande att Styrelsen fick i uppdrag att undersöka om det var möjligt att organisera GA:3 med en egen budget, styrelse, medlemmar från respektive Samfällighet och en egen resultaträkning, m.m. Styrelsen redovisar härmed sitt arbete i frågan:

### Förvaltningsformer

En samfällighet kan skötas på två sätt, som delägarförvaltning eller som föreningsförvaltning. Det grundar sig i lagen om förvaltning av samfälligheter. Några andra typer av förvaltningsformer är inte tillåtna. Det går alltså inte att låta ett aktiebolag eller en ekonomisk förening handha förvaltningen.

#### Delägarförvaltning

I delägarförvaltade samfälligheter tar delägarna gemensamma beslut. Det innebär att delägarna måste vara helt överens vid alla beslut som tas. Delägarförvaltning innebär att delägarna förvaltar samfälligheten direkt, dvs utan att använda någon särskild organisation.

Förvaltningsmetoden erbjuder de deläggande fastigheterna att utan styrelse och stadgar ta alla beslut rörande gemensamhetsanläggningen, dock måste varje beslut tas med total enighet. Metoden är mer praktisk när samfälligheten utgörs av få delägare.

#### Samfällighetsförening

I föreningsförvaltade samfälligheter är själva föreningen en egen juridisk person, med org.nr. Den kräver stadgar, organisation och förvaltningen sker genom majoritetsbeslut. Styrelsen ansvarar för att den löpande skötseln av den gemensamma anläggningen fungerar.

Förvaltningsmetoden är mer praktisk när samfälligheten utgörs av många delägare. Den främsta anledningen till att bilda en samfällighetsförening är att förenkla beslutsfattningen.

### Styrelsens bedömning

Idag sköts GA:3 genom delägarförvaltning. GA:3 består av två delägarfastigheter, Norra och Södra Kopparmora. Det är möjligt att ändra förvaltningsform av GA:3 men det skulle kräva en förrättning. En sådan är enligt Lantmäteriet väldigt kostsam då Samfällighetsformen skulle bestå av många delägarfastigheter (Norra & Södra ihop). Styrelsen har även noterat att Södra Kopparmora består av fler delägarfastigheter än Norra, eftersom beslut fattas med majoritet i föreningsförvaltade samfälligheter förlorar Norra den balans som idag finns genom delägarförvaltningen.

Styrelsens bedömning är att nuvarande förvaltningsform är den bästa gällande GA:3.

För att bättre organisera förvaltningen av GA:3 har styrelsen tillsammans med Södra Kopparmora organiserat arbetet under 2022. Flera protokollförda delägarmöten har genomförts där beslut i enighet kunnat fattas. Arbetet har även lett till att en underhållsplan för GA:3 arbetats fram.

För att förankra formerna för förvaltningen önskar styrelsen att stämman beslutar om ett styrdokument gällande förvaltning, drift och skötsel av GA:3.

### Styrelsen föreslår:

- **Att stämman beslutar anta Styrdokumentet för "Förvaltning av GA:3"**

## Styrdokument – Förvaltning, drift och skötsel av GA:3

Antaget på Norra Kopparmora Samfällighetsförening årsmöte den xxxx-xx-xx

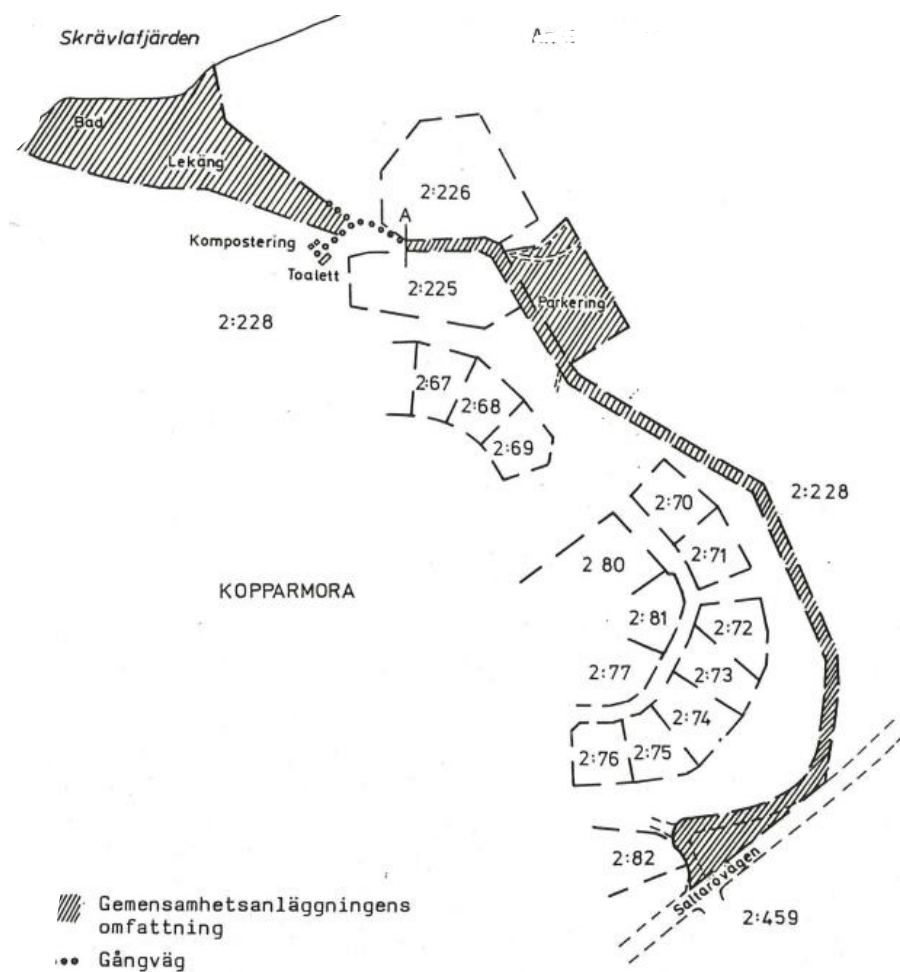
Antaget på Södra Kopparmora Samfällighetsförening årsmöte den xxxx-xx-xx

# Förvaltning, drift och skötsel av Gemensamhetsanläggningen Kopparmora GA:3

## 1. ANLÄGGNINGEN

Fastigheterna Kopparmora 2:228 och 2:459 är berörda fastigheter i gemensamhetsanläggning GA:3, vars anläggningsbeslut är från 1987-12-18. De två deltagande fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Gemensamhetsanläggningen utgörs i huvudsak av väg, parkering, gångväg, lekängen i anslutning till badet och själva badplatsen (inklusive bryggor – hopptorn samt en toalett och kompostanläggning).



## Styrdokument – Förvaltning, drift och skötsel av GA:3

Antaget på Norra Kopparmora Samfällighetsförening årsmöte den xxxx-xx-xx

Antaget på Södra Kopparmora Samfällighetsförening årsmöte den xxxx-xx-xx

## 2. FÖRVALTNINGSFORM

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom så kallad delägarförvaltning. Det innebär att de berörda delägarfastigheterna, d.v.s. Norra och Södra Kopparmoras Samfällighetsföreningar (Kopparmora 2:228 och Kopparmora 2:459) förvaltar samfälligheten direkt, utan någon organisation, där beslut fattas gemensamt.

Förvaltningsformen med delägarförvaltning kräver enhälliga beslut av delägarna.

Kostnader för förvaltningen ska fördelas lika mellan fastigheterna, d.v.s. föreningarna.

## 3. ORGANISATION

I praktiken förvaltas GA:3 genom Norra och Södra Kopparmoras Styrelsebeslut. För att en åtgärd ska vidtas krävs att delägarna är eniga om genomförandet. Delägarna kallar varandra till möten efter behov. Delägarna ska skyndsamt mötas efter att endera parten kallat till möte.

För att förenkla beslutsprocesserna kan respektive Styrelse ge enskilda ledamöter ett särskilt mandat att representera sin Styrelse på GA:3 delägarmöten. Dessa personer har ansvar för att i sin tur förankra åtgärder, överenskommelser och beslut som tas under delägarmötena i sina respektive Styrelser.

På delägarmöten tas punkter upp som berör förvaltningen, drift- och underhållsfrågor. Större ekonomiska beslut ska alltid förankras i respektive Styrelse. Vid mer akuta frågor som kräver omedelbar åtgärd (exempelvis trasiga föremål som kan skada allmänheten) får de utsedda representanterna fatta beslut gemensamt *per capsulam*.

## 4. DRIFT & UNDERHÅLL

En gemensamhetsanläggning kräver årligt underhåll med drift och skötsel. Norra och Södra Kopparmoras Samfälligheters Styrelser är skyldiga att förvalta GA:3 i enlighet med anläggningsbeslutet. Anläggningsbeslutet innefattar, befintlig väg med diken och slänter från landsvägen (infarten) till parkeringsplatsen (med grönområden mellan infarten och busshållplatsen vid Saltarövägen). Badplatsen inklusive bryggor och hopptorn samt lekäng och gångväg till badplatsen samt toalett. *Se Figur 1.*

### 4.1. LÅNGSIKTIGA ÅTGÄRDER - UNDERHÅLLSPLAN

För den mer långsiktiga förvaltningen av anläggningen upprättas en underhållsplan. Den beskriver mer övergripande vilka behov som anläggningen har för de närmsta 10-15 åren. Delägarna beslutar om hur långt perspektiv underhållsplanen ska täcka.

Underhållsplanen ska ses över årligen av delägarna.

## **4.2. KORTSIKTIGA ÅTGÄRDER**

För den kortsiktiga förvaltningen, d.v.s. åtgärder som behöver vidtas under det kommande året. Ska delägarna enas om när på året de ska genomföras samt vem som ansvarar för att åtgärden genomförs. Frågorna ska avhandlas på våren efter att delägarnas Styrelser valts på respektive årsstämmor och eventuella representanter utsetts för deltagande på delägarmöte.

## **5. EKONOMISKA FÖRVALTNINGEN**

Den ekonomiska förvaltningen av GA:3 sker genom att respektive delägare budgeterar och avsätter de medel som underhållet av anläggningen beräknats behöva. Båda delägarna (Samfällighetsföreningarna) fastställer sina respektive budgetutrymmen på sina årsstämmor. Inom ramen för budgeterat utrymme hanteras kostnaderna för GA:3.

Beställning av varor & tjänster sker efter att beslut fattats gemensamt på delägarmöten eller genom *per capsulam* om akuta åtgärder behöver vidtas. Vid fördelning av arbetsuppgifterna ansvarar den delägarpart vars ledamot åtagit sig att genomföra åtgärd att kostnaden för varan/tjänsten betalas. GA:3 har ingen egen kassa eller bokföring utan hanterar köp genom att respektive delägare betalar för köpet löpande.

Under året ska delägarna stämma av ekonomin för GA:3 för att tidigt identifiera eventuella avvikelser mot budget. Vid årets slut ska kostnaderna avräknas och fördelas lika mellan delägarna. Det sker genom att respektive delägare lägger fram sina utlägg för året, en sammanställning görs, och en av delägarna ersätter den andra för att balansera utgifterna mellan delägarna.

## **6. HANTERING MOTIONER FRÅN ÅRSSTÄMMOR**

Delägarna, Norra respektive Södra Kopparmora Samfällighetsföreningar, bedrivs genom föreningsförvaltning. På årsstämmorna i dessa föreningar kan motioner skickas in av Samfällighetsföreningarnas delägande fastighetsägare som berör GA:3.

Styrelserna i delägarnas föreningar har efter sina årsmöten att kalla till delägarmöte för att redogöra för sina bifallna motioner med den andra delägaren. Då det kräver enighet i beslut mellan delägarna för verkställande av åtgärder måste frågan avgöras på delägarmöte i GA:3. Det är upp till den andra delägarens Styrelse att avgöra om de avslår eller bifaller den framlagda motionen. För det fall frågan av den andra delägarens Styrelse anses vara av stor ekonomisk betydelse kan denne hänskjuta frågan till sin egen årsstämma som vanligtvis sker ett år senare för slutligt beslut.

En bifallen motion från någon av delägarnas årsmöten kan inte verkställas om inte delägarna i GA:3, d.v.s. Norra och Södras Samfällighetsföreningar enas om beslutet.