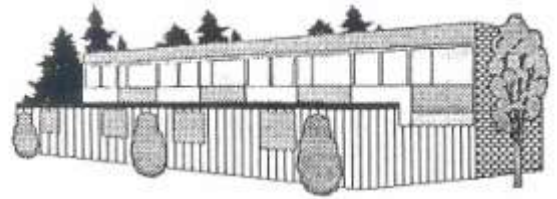


Gillsätra



Välkommen till Gillsätra Samfällighetsförening

April 2014

Denna skrift sammanfattar de regler som vi i Gillsätra Samfällighetsförening kommit överens om att följa och respektera för allas trevnad.

Att vara medlem i Samfällighetsföreningen

Totalt finns i föreningen 80 bostadsfastigheter fördelade på 12 huslängor.

Alla medlemmar i Samfällighetsföreningen äger och förvaltar sina egna fastigheter inklusive förrådsbyggnader, men vi har även ett ägaransvar för föreningens gemensamma tillgångar (gemensamhetsanläggningar – se nedan).

Genom föreningsavgifterna finansierar medlemmarna de åtgärder som behövs för att förvalta och underhålla de gemensamma tillgångarna.

Det ligger också i medlemmarnas gemensamma intresse, att efter förmåga, bidra till att vårda vår gemensamma utemiljö med planteringar, träd och lekplats med mera. Detta sker bland annat genom att delta vid de gemensamma underhålls- och städdagarna vår och höst.

Det är också viktigt att medlemmarna underhåller och färgsätter de egna byggnaderna så att områdets helhetskaraktär bevaras och vårdas.

Kulturmärkta hus

Våra fastigheter är kulturmärkta i den näst högsta klassen (grön) enligt Plan- och bygglagen. Detta innebär att alla ändringar (färg, fönster, dörr, inglasning av balkong, etcetera) på utsidan av husen, fasaden, kräver bygglov före ändring. Kontakta styrelsen före ansökan om bygglov.

Uppsättning av spaljéer, parabol, markiser och dylikt som kräver åverkan på eller borning i fasaderna är *inte* tillåtet.

Föreningens gemensamma tillgångar

Gemensamt äger, förvaltar och underhåller föreningen byggnader och anläggningar enligt nedan.

- **Servicebyggnad** intill infartens vändplan:
 - Fjärrvärmecentral med tillhörande installationer
 - Tvättstuga med mangelrum och torkrum
 - Biltvätt
 - El-central
 - Före detta panncentral
 - Kontor
- **Åtta garagelängor** i sex garagebyggnader inklusive två el-centraler
- **Alla asfalterade vägar** inom området samt **P-platser**
- **Trädgårdsförråd**
- **Parkområde** med gräsmattor, planteringar, träd, lekplats, trä och stentrappor
- **Naturmark** i områdets ytterzoner. Det gemensamma området är tomträttsmark
- **Elnät:**
 - två undercentraler för garagelängorna
 - elnät för gatu- och nummerbelysning
 - övrig elförsörjning fram till samtliga fastigheter
- **Rörsnät:**
 - för hetvattenrör (t & r) från fjärrvärmecentralen i mark samt under huslängor
 - för kallvatten, avlopp och dagvatten i mark samt under huslängor

Anläggningsbeslut och Samfällighetens stadgar innehåller mer detaljer.

Kabel-TV

Samtliga fastigheter är anslutna till kabel-TV (ComHem).

Föreningens styrelse

Förvaltningen av föreningens gemensamma egendom och ärenden av gemensamt intresse för medlemmarna sköts av styrelsen för Gillsätra Samfällighetsförening.

Föreningens årsmöte (Stämman)

Årsmötet är föreningens högsta beslutande organ och ska hållas före mars månads utgång. Årsmötet väljer ordförande samt styrelse, beslutar om stadgar, budget, föreningsavgift och tar beslut om principiellt viktiga frågor för föreningen. Varje medlem kan till årsmötet lämna förslag i form av motioner. Styrelsen kan vid behov kalla till extra föreningsmöte.

Protokoll och debiteringslängd från årsmötet och extra årsmöte skickas ut av styrelsen till medlemmarna.

Föreningsavgiften

Medlemsavgiften fastställs varje år vid årsmötet.

Avgiften betalas i förskott vid fyra tillfällen under året. För närvarande gäller: 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

Välkommen till Gillsätra Samfällighetsförening

Avräkning och betalning av fjärrvärme och användning av tvättstuga och biltvätt sker i efterskott varje år den 28 februari

Vid för sen betalning utgår förseningsavgift med 150 kr.

Fjärrvärmeavgift

Gillsätraområdet är anslutet till Fortums fjärrvärmesystem och föreningen betalar den gemensamma fjärrvärmekostnaden.

Varje husägare betalar sin egen värmeförbrukning till föreningen efter årlig avläsning av den individuella värmemätare som finns i varje fastighet. På årsmötet fastställs nivån på en preliminär debitering, som ingår i föreningsavgiften. Avräkning, det vill säga återbetalning eller skuld, regleras den 28 februari året efter förbrukningsåret.

Trafiken inom Gillsätra

Högsta tillåtna fart är **20 km/tim** inom hela Gillsätra. För att minimera olycksrisken – främst för våra lekande barn – tillåts bilkörning i krypfart till bostadsentréerna endast för kortvarig in- och urlastning. Moped- och motorcykelåkning ska undvikas i gränderna. Parkering utanför bostadsentréerna är *inte* tillåtet. Detta för att säkra framkomligheten för utryckningsfordon, handikapptransporter med mera.

Parkeringsplatserna

Området har två parkeringsplatser. Om det inte finns några lediga platser på dessa så är det tillåtet att tillfälligt parkera vid A- och C-längornas södra gavlar samt utmed tillfarterna till parkeringarna. Observera att en sådan tillfällig parkering innebär att bilen måste flyttas nästa morgon.

Parkering är förbjuden i våra gränder, utmed garagen, framför återvinningskärl och soptunnor.

För besökare är parkering inom området tillåten i högst 48 timmar.

Garagen

Medlemmarna ska använda sina garage för parkering och uppställning. Eluttag får användas endast för *tidsreglerade* motor- och kupévärmare samt för batteriladdning. Uppvärmning av garaget får *inte* ske.

Svetsarbeten och andra större bilreparationsarbeten är *förbjudna* på grund av brandrisken.

Tvättstugan

Tvättstugan (i servicehuset) får *endast* utnyttjas av föreningens medlemmar för egen tvätt. Tvättpassen är 06.00–14.00 och 14.00–22.00. Tvättider **måste** bokas i tvättstugans dagbok. Avgiften, bestämd av årsmötet, framgår av anslaget meddelande. Betalning sker den 28 februari året efter nyttjandet. Det är viktigt att följa anslagna anvisningar om städning, rengöring och hur maskinerna ska skötas för att minska föreningens kostnader för reparationer.

Biltvättanläggningen

Biltvättanläggningen (i servicehuset) är *enbart* för medlemmarnas fordon. Tvättiderna är mellan 06.00–22.00 och varje tvättpass är två timmar.

Välkommen till Gillsätra Samfällighetsförening

Varje pass **måste** bokas i dagboken. Avgiften, bestämd av årsmötet, framgår av anslaget meddelande. Reparation av bilar och annan utrustning får **inte** ske i biltvätten. Betalning sker den 28 februari året efter nyttjandet. Det är **inte** tillåtet, enligt lag, att tvätta fordon på områdets asfalterade ytor eftersom dagvattensystemet saknar olje- och slamavskiljare.

Grönområden

Naturmark, träd, gräsytor, planteringar och lekplats är viktiga och vackra delar av vår boendemiljö. De kräver inte bara skötsel utan även aktsamhet. Gräsmattorna kan användas till bollspel, lek och nöjen. Gräsklippning och underhåll av träd och planteringar sköts av ansvarig entreprenör. Planteringarna utanför bostadsentréerna sköts gemensamt av de närmast boende.

Underhållsdagar

Styrelsen kallar till och arrangerar underhållsdagar, dag- eller kvällstid, två till fyra gånger per år. Då hjälps vi alla åt att sköta om föreningens gemensamma parkområden och andra gemensamma anläggningar. Som föreningsmedlem förväntas du att delta under dessa dagar. Har du ingen möjlighet att delta på någon av dagarna, kontaktar du styrelsen för hänvisning till uppgift vid en annan tidpunkt. Dessa dagar har stor betydelse för föreningens ekonomi och är dessutom ett lämpligt tillfälle att stärka grannkontakten. Korv med bröd, kaffe eller te serveras i vår gemensamma paus.

Återvinningsbehållare

Återvinningsbehållare för kartong, tidningar, glas, plast och metall finns vid parkeringarna. Dessa är *endast* avsedda för föreningens medlemmar. Om innerkärlet är fullt i behållaren, ta hem avfallet till dess tömning skett eller transportera själv till närmaste miljöstation. Det är *inte* tillåtet att ställa avfall vid sidan av återvinningsbehållarna.

OBS! Miljöfarligt avfall som batterier, elartiklar, färg, får *inte* ställas vid återvinningsbehållarna utan ska lämnas hos miljöstationerna.

Din närmaste miljöstation finns i Sätra industriområde, Strömsätravägen 8.

Sopor

Hushållssopor ska i *sluten* förpackning läggas i de två sopkärlen vid parkeringsplatserna.

Givetvis slänger vi skräp, fimpar eller papper i uppsatta papperskorgar.

Trädgårdsavfall

Som husägare tar du själv hand om ditt eget trädgårdsavfall. Kompost får inte anläggas på föreningens gemensamma område. Kompostkärl är tillåtet endast på egen mark.

Avlopp

Spola inte ner blöjor, bindor, tamponger, fett, lösningsmedel, färg, gips eller annat som kan orsaka stopp i avloppet. Detta kan leda till stopp i avloppsrören och översvämning hos dig eller din granne. Eventuell avloppsrensning betalas av medlemmen.

Underhåll av egen fastighet

Varje fastighetsägare underhåller sina egna byggnader. Stadgarna ger mer detaljer.

Undantag: värmemätaren och dess givare (den vita runda dosan under entrétaket) och huvudvattenkranen i fastigheten underhålls av föreningen. Om fel uppstår: rapportera detta till styrelsen.

Plank och träytterväggar

Varje fastighetsägare underhåller och reparerar vid behov plank och förrådsväggar enligt områdets gemensamma standard. Styrelsen informerar om material- och färgval.

Varje fastighetsägare byter lampan i nummerbelysningen.

Hustaken

Taken på husbyggnader, förråd, garage, servicehus och annan byggnad får *endast* beträdas av person som styrelsen utser. Skador på taken kan ge vattenläckage. Hängrännor och fasader ska av fastighetsägaren hållas fria från växtlighet som fäster i väggen.

Utrymmet under husen

I varje fastighet finns en lucka ner till husgrunden. Denna skall vara lätt tillgänglig för inspektion av rör och ledningar. Luckan får **inte** byggas över.

I husgrunden får ingenting förvaras.

Besök i husgrunden får endast ske av styrelsen utsedd person.

Snöskottning

Håll gärna rent från snö utanför din entré. Skotta inte ut snön från din tomt utanför entrén då det kan hindra framkomligheten för utryckningsfordon eller viktiga transporter. Snöröjning på gemensamma vägar och parkeringsplatser sköts av ansvarig entreprenör.

Husdjur

Hundar får inte rastas inom vårt område. Kattägare ansvarar för att katterna inte gör sina behov i sandlådan eller på granntomterna. Lagen om tillsyn över hundar och katter säger att: ”hundar och katter ska hållas under sådan tillsyn som, med hänsyn till deras och övriga omständigheter behövs, för att förebygga att de orsakar skador eller avsevärda olägenheter”.

Speciellt så gäller i Stockholm koppeltvång för hundar. Det innebär att hundägaren alltid ska hålla hunden kopplad på offentlig plats, utom på kommunens hundrastplatser. En sådan hundrastplats finns praktiskt nog precis väster om vårt område vid början av Skärholmsbäcken.

Skadeanmälan

Om du upptäcker en skada eller klotter på våra gemensamma egendomar eller själv orsakar en skada, anmäler du detta till styrelsen. Den som genom oaktsamhet eller slarv orsakar en skada, blir ersättningskyldig.

Felanmälan

Anmäl till styrelsen när det uppstår behov av akuta serviceåtgärder eller annat som gäller föreningens gemensamma egendom.

Grannsamverkan

Alla i Gillsätra kan medverka i grannsamverkan vars syfte är att tillsammans med polisen öka säkerheten och tryggheten för föreningens medlemmar i området. Föreningen har utsett ansvarig samverkansperson. Fråga gärna okända personer som rör sig i vårt område om de behöver hjälp, en sådan fråga kan förhindra brott.

Att flytta från Gillsätra

Om du flyttar ska du informera kassören om vem eller vilka som blir de nya ägarna, deras personnummer samt datum för överlåtelse och tillträde. Styrelsen är enligt lag skyldig att hålla en aktuell medlemsförteckning.

Informera även kassören om din nya adress så att du kan få uppgifter om dina räntekostnader/ränteintäkter (för dina uppgifter i deklarationen) och avräkning av värme-, tvättstuge- och biltvättkostnader.

När det gäller eventuella skador på husets fasad på grund av exempelvis parabol, spalje eller annat, så skall styrelsen kontaktas för att utreda om och hur dessa skador skall åtgärdas innan utflyttning sker. Om så inte sker kan styrelsen besluta om nödvändiga åtgärder som kommer att belastas den utflyttande ägaren.

Informera de nyinflyttade om trivselregler, stadgar med mera som gäller i Gillsätra. Uppmana även kontakt med någon i styrelsen för information.

Allmänt

Vi bor mycket nära varandra och det är viktigt att visa respekt för grannars behov av lugn och ro. Informera grannarna om du planerar för fest om det finns risk för bullerstörningar.

Den som använder Gillsättras parkmark för fritidsaktiviteter och festligheter ansvarar även för städning.

Av säkerhetsskäl är användning av fyrverkeripjäser inte tillåten inom vårt område.

Gillsätra samfällighetsförening bygger på att medlemmarna aktivt tar del i ansvar, skötsel och underhåll av våra gemensamma tillgångar.

DET ÄR VI TILLSAMMANS SOM ÄR

GILLSÄTRA