



Så lever vi i Gillsätra

1. Det goda livet i Gillsätra

Att bo och leva i Gillsätra ger Dig och oss gemensamt många värden. Det är lugnt och tryggt att bo i Gillsätra, nära till naturen både inom vårt område och i omgivningarna liksom till affärer, kommunikation, samhällsservice och omfattande friluftsområden längs Mälarens stränder. Vi förvaltar gemensamt anläggningstillgångar som erbjuder en omfattande service som tvättstuga och biltvätt; bil- och promenadvägar samt parkeringar, försörjning av fjärrvärme, vatten, el. Och inte minst ett stort grönområde med träd, planteringar och en väl tilltagen innergård för avkoppling, lek och nöjen. Gillsättras fastigheter och område har ett avsevärt kulturvärde och är kulturmärkt som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt för sin speciella och tidstypiska 1960-talsarkitektur. Det ger en unik atmosfär och ett långsiktigt goodwillvärde samt ett ansvar att underhålla och förändra så att de speciella kulturvärdena bevaras.

Medlemskap i Gillsätra samfällighetsförening innebär att du gemensamt ansvarar för anläggningar av stora värden. Det ger dig möjlighet att aktivt ta del i ansvar, skötsel och underhåll av våra gemensamma tillgångar. Föreningen ger Dig demokratiska möjligheter att påverka och delta i ledningen av samfällighetsföreningen tillsammans med andra medlemmar. Du kan påverka och driva dina frågor och förslag och engagera dig som styrelsemedlem eller i arbetsgrupper. Ett stort värde i boendet är att vi har bra relationer med grannar och hjälps åt att bevara och utveckla Gillsätra som ett tryggt och trivsamt boende genom grannsamverkan. Bra grannsämja och gemenskap är en viktig grund för boendetrivsel.

Syftet med samfällighetsföreningen är att bevara och utveckla dessa avsevärda boendevärden genom att vi sköter och utvecklar föreningens gemensamma tillgångar; mark, infrastruktur, byggnader och grannsamarbete.

Denna skrift sammanfattar de ansvar och levnadsregler, för Dig som medlem och för styrelsen som medlemmarnas representant för föreningen, som vi i Gillsätra Samfällighetsförening beslutat om att följa och respektera. Så att Gillsätra idag och i framtiden förblir ett trivsamt och attraktivt område att bo i.

2. Att vara medlem i Samfällighetsföreningen

Alla medlemmar i Samfällighetsföreningen äger och förvaltar sina egna fastigheter inklusive förrådsbyggnader. Totalt finns i föreningen 80 bostadsfastigheter fördelade på 12 huslängor. Därutöver har vi alla ett gemensamt förvaltningsansvar för föreningens gemensamhetsanläggningar.

Genom föreningsavgifterna finansierar medlemmarna de åtgärder som behövs för att förvalta och underhålla de gemensamma tillgångarna. Tack vare våra egna arbetsinsatser, att efter förmåga, bidra till att vårda vår gemensamma utemiljö med planteringar, träd och lekplats med mera kan vi hålla avgifternas storlek nere och utveckla en Gillsätraanda av omsorg om området. Detta gör vi bland annat genom att delta vid de gemensamma underhålls- och städdagarna vår och höst. Som medlem i Gillsätra har du tillgång till speciella medlemsfördelar, samt ett ansvar för att bidra till skötsel av området, genom föreningsavgifter, Din omsorg och arbetsinsats, samt Dina idéer, önskemål och förslag. Samt att bidra till medlemsdemokratin genom att hålla dig informerad om vad som händer, och göra din röst hörd om något är fel.

3. Föreningens gemensamma tillgångar

Gemensamt 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
 - Gemensamhetslokal
 - Kontor
- Åtta garagelängor i sex garagebyggnader inklusive två el-centraler
- Betongytor, tak och gavlar på bostadshus
- Alla asfalterade vägar inom området samt P-platser
- Trädgårdsförråd inklusive trädgårdsredskap och verktyg
- Parkområde med gräsmattor, planteringar, träd, häckar, lekplats, trä- och stentrappor
- Naturmark i områdets ytterzoner.)
- El- och rörnät i mark och under husen.

Anläggningsbeslut och Samfällighetens stadgar innehåller mer detaljer.

Samtliga fastigheter är dessutom anslutna till kabel-TV via ComHem.

4. Demokratisk styrning och ledning av föreningen

Föreningen styrs demokratiskt av medlemmarna genom föreningsstämmor, en av årsmötet vald styrelse, samt genom arbetsgrupper.

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**. Årsmöteshandlingar, protokoll och debiteringslängd från årsmötet och extra årsmöte skickas ut av styrelsen till medlemmarna.

Förvaltningen av föreningens gemensamma egendom och ärenden av gemensamt intresse för medlemmarna sköts av **styrelsen för Gillsätra Samfällighetsförening**. Styrelsen består av ett antal av årsmötet valda medlemmar som valt att engagera sig och bidra till Gillsättras skötsel och utveckling under en period. De erhåller ett årsarvode för arbetsinsatserna. Styrelsen uppgift är att genomföra föreningsstämans beslut, löpande förvalta föreningens tillgångar utifrån beslutad investerings- och förnyelseplan och som medlemmarnas ombud hantera uppkommande frågor kring skötsel av gemensamma tillgångar utifrån föreningens anläggningsbeslut.

Styrelsen är ditt ombud i föreningen, kontakta dem om du har frågor och synpunkter kring gemensamma angelägenheter. **Du som medlem i föreningen** är mycket viktig i dess styrning och ledning. Du bidrar, påverkar och kan driva Gillsättras utveckling genom att:

- Följ vad som händer genom **Gillsätrameddelande** och på **hemsidan** (<http://www.gillsatra.se/>).
- **Delta aktivt på årsmöten** och föreningsmöten, framför dina synpunkter och använd din makt att påverka genom motioner, i diskussioner och i gemensamma beslut.
- Om du **ser något fel** eller saker som kan bli bättre, kontakta styrelsen (mail) eller framför det på möten.
- Delta i olika **arbetsgrupper** som arbetar för Ditt och Gillsättras gemensamma intressen och utveckling. Inom föreningen finns grupper och ansvar för trädgårdsplanering, parkeringsbevakning, återvinning, tvättstuga, grannsamverkan, flaggning, förbifart Stockholm.
- **Ta initiativ** i angelägna frågor. Ta upp det med styrelsen eller vid möten så kan du efter förenings- eller styrelsebeslut få stöd i arbetet med att driva dem.
- **Engagera dig** i styrelsearbetet som vald ledamot, eller som drivande i för styrelsearbetet angelägna frågor som ett antal medlemmar är i olika arbetsgrupper.

5. Medlemmars avgifter och arbetsinsats för föreningen

Föreningens ekonomi och skötsel av anläggningstillgångar bygger på att Du och andra medlemmar bidrar finansiellt och med arbetsinsatser.

Föreningsavgiften 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.

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.

Avräkning och betalning av användning av **tvättstuga och biltvätt** sker i efterskott varje år under kvartal ett.

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, kan du kontakta styrelsen för hänvisning till uppgift vid en annan tidpunkt. Dessa dagar är dessutom ett bra tillfälle att stärka grannkontakten. Korv med bröd, kaffe, te, frukt serveras i vår gemensamma paus.

6. Radhuslängorna – fastighetsägarens respektive föreningens ansvar

Fastighetsägare och föreningen har ett delat underhållsansvar för radhusen:

Varje fastighetsägare har ansvaret för underhåll av sina **egna delar av den byggnad där man bor liksom fönster, entrédörr, väggar vid uteplats och balkong** samt underhåller och reparerar vid behov **plank och förrådsväggar** enligt områdets gemensamt beslutade standard för material och färgsättning så att områdets helhetskaraktär bevaras och vårdas. Styrelsen informerar om material- och färgval. För att undvika fukt vid betonginnerväggar som vetter mot fastighetens yttrevägg rekommenderas att väggen hålls fri från möblering och annat som kan begränsa luftcirkulationen vid väggen.

Föreningen har ansvaret för och sköter det **yttre underhållet** av fasader, tak, hängrännor, husgrund samt ledningar till, från och under radhusen. Gränsen för vad som är fastighetsägarens respektive föreningens ansvar går vid huskroppen. *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. Anläggningsbeslutet ger mer detaljer kring ansvarsfördelning.

Det innebär att **taken** på husbyggnader, förråd, garage, servicehus och annan byggnad endast får 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.

Föreningen ansvarar för 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.

Föreningen ansvarar för belysningen i området. **Varje fastighetsägare** ansvarar för byte av lampan i **nummerbelysningen.**

Våra fastigheter är kulturmärkta i den näst högsta klassen (grön) enligt Plan- och bygglagen. Fastigheternas unika kulturvärde innebär ett ansvar för föreningen liksom enskilda medlemmar att verka för att deras särart bevaras genom underhållet skall anpassas till byggnadens värde samt förändringar görs varsamt. **Fastighetsägarnas ansvar** är att **söka bygglov** hos Stadsbyggnadskontoret inför alla ändringar (färg, fönster, dörr, inglasning av balkong, etcetera) på utsidan av husen, fasaden. **Informera gärna styrelsen** före ansökan om bygglov. Uppsättning av spaljéer, parabol, markiser och dylikt som kräver åverkan på eller borrhning i fasaderna bör i möjligaste mån undvikas, rådgör med styrelsen först. Det är ett **gemensamt ansvar** att **följa förändringar** i byggnation i området och att dessa är i linje med gällande byggregler, kulturmärkning liksom föreningsbeslut.

7. Transporter och parkering inom Gillsätra

Genom våra vägar, gränder och parkering kan du lätt och smidigt ta dig till och från parkeringsplatser och Din fastighet. Vi har ett delat ansvar att använda vägsystem och parkering på ett för alla säkert, ordnat och inte störande sätt. Visa omsorg om barn och gående liksom att säkra framkomligheten för utryckningsfordon, sjuktransporter med mera!

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 i och urlastning. Moped- och motorcykelåkning ska undvikas i gränderna.

Varje fastighet har tillgång till ett garage. Medlemmarna ska använda sina garage för parkering av fordon. Eluttag får användas endast för tidsreglerade motor- och kupévärmare samt för batteriladdning. Laddning av elbil är inte tillåtet. Uppvärmning av garaget får inte ske. Svetsarbeten och andra större bilreparationsarbeten är förbjudna på grund av brandrisken.

Föreningen tillhandahåller **utomhusparkeringar** vid de två vändplanerna samt längs vägen vid B och C längan (se områdeskartan). Skyltar och vägmarkeringar visar inom vilka områden det är tillåtet att parkera. Parkering för i- och ur-lastning på icke godkänd parkeringsplats, som i gränderna, kan göras i upp till 11 minuter. All parkering på föreningens godkända parkeringar är **avgiftsbelagd**. Parkeringsbevakning sköts av ett av styrelsen anlitat parkeringsbolag. Parkeringsavgifter (per timme, per dygn eller per 30-dagarsperiod) betalas genom bolagets app eller SMS. Mer information får du på uppsatta skyltar eller bolagets app och hemsida. För permanentboende som utöver den fria garageplatsen har en andra bil finns möjlighet att köpa ett **parkeringstillstånd** per fastighet till förmånligt pris (se speciell information kring parkeringstillstånd).

Snöskottning. Snöröjning på gemensamma vägar och parkeringsplatser sköts av föreningen anlitat entreprenör. Fastighetsägarens ansvar är att hålla rent från snö utanför sin entré. Skotta inte ut snön från din tomt utanför entrén så det kan hindra framkomligheten för utryckningsfordon eller viktiga transporter.

8. Servicehus med tvättstuga och biltvätt

Föreningen tillhandahåller som service till medlemmarna tvättstuga och biltvätt i servicehuset. Föreningen och de medlemmar som använder denna service har ett ömsesidigt ansvar för att vi ska kunna hålla en god kvalitet på denna service som håller nere våra kostnader.

Tvättstugan kan du boka alla dagar 06.00–14.00 och 14.00–22.00. Tvättider måste bokas i tvättstugans dagbok. Avgiften, bestämd av årsmötet, och framgår av anslaget meddelande. Betalning sker den 28 februari året efter nyttjandet. Tvättstugan får endast utnyttjas av föreningens medlemmar för egen tvätt. Det är viktigt att följa anslagna anvisningar om städning, rengöring och hur maskinerna ska skötas för att minska föreningens kostnader för reparationer samt visa omsorg om andra medlemmar som tvättar.

Biltvättanläggningen ger dig möjlighet tvätta ditt fordon i området. Tvätta inte fordon på områdets asfalterade ytor eftersom dagvattensystemet saknar olje- och slamavskiljare. Tvättiderna är mellan 06.00–22.00 och varje tvättpass är två timmar. 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. Biltvätten är en service som kan utnyttjas enbart för medlemmarnas fordon.

Lämna tvättstugan och biltvätten i det skick som du själv skulle vilja ha det när du kommer dit!

9. Skötsel och användning av grönområden och lekpark

Naturmark, träd, gräsytor, häckar, 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. **Föreningen har huvudansvaret** för kontinuerlig skötsel och upprustning. Gräsklippning och underhåll av träd, häckar och planteringar sköts huvudsakligen av ansvarig entreprenör. En del planering, skötsel och nyplanteringar sköts av en frivillig **trädgårdsgrupp**. Viktiga arbetsinsatser görs även av medlemmarna vid underhållsdagarna, samt även i vissa fall medlemmar i anslutning till sin fastighet (för närmare information kring ansvar för grönytor kring din fastighet, fråga styrelsen). Du som använder Gillsättras parkmark för fritidsaktiviteter och festligheter ansvarar även för städning.

Alla **häckar** klippas regelbundet på en höjd av **ca 110-130 cm**. Avvikelse från detta mått kan göras av husägarna i radhuslängor med uteplatser om man i längan kommer överens sinsemellan, i samråd med styrelsen, om en annan gemensam höjd för längans häck. Föreningsmedlem som har goda skäl för en avvikande höjd eller form vid sin uteplats i förhållande till den gemensamma höjden i längan kan komma överens om detta med styrelsen. Förutsättning för detta är att medlem tar ansvar för regelbunden skötsel och klippning, eller att medlemmen påtar sig kostnaden för extraarbete av anlita entreprenör.

Skötsel på höjd och utsida av A, B, och C-längans häck görs av anlita entreprenör. Skötsel på höjd och utsida av häckar vid uteplatser görs av anlita entreprenör, om inte radhuslängans medlemmar själva åtagit sig att sköta och klippa häcken regelbundet med enhetlig utseende utifrån föreningens riktlinjer. Insidan vid uteplatserna sköts av husägaren. Husägaren kan om man så vill ha en entré i häcken, som sköts och ansas regelbundet av denne. Borttagna buskar och "hål" i häckar, eller på andra sätt skador i häcken, orsakade av medlem återställs av denne eller på medlemmens bekostnad av föreningen anlita entreprenör. Variation av arter i radhuslängornas häckar kan förekomma, så länge det finns enhetlighet i utseendet. Det bör inte finnas ett flertal sorter i enskild medlems häck. Husägaren kan ha staket på insidan av häcken. Den bör inte vara högre än häckens höjd. OBS Om du vill anlägga något på din uteplats som är över häckens höjd, samråd med styrelsen om detta. Beakta även att det krävs bygglov i vissa fall samt anpassa till K-märkningsreglerna för området.

Som **medlem** bidrar Du till **god skötsel av våra häckar** genom att visa omsorg om häcken vid din uteplats genom att ge den frihet att växa, samt regelbunden klippning 1-2 ggr per år om det inte sköts av föreningens entreprenör. Sly, buskar, träd och gräs i häcken eller annat som hindrar häckens normala växt bör tas bort. Träd och trädliknande buskar på uteplatsen nära fasaden bör undvikas för att förhindra sättningar och skador på fasad. Vattna, gödsla och ta bort tung snö vid behov. Bidra till att häcken i Din radhuslänga har ett enhetligt utseende i enlighet med våra gemensamma riktlinjer.

Ett antal av våra medlemmar har **husdjur**, något som underlättas av tillgången till grönområden och det lugna läget. Vi har förmånen att ha en av kommunens hundrastplatser precis väster om vårt område vid början av Skärholmsbäcken där hundar kan löpa fritt, och det finns stora strövområden i det intilliggande skogsområdet.

10. Avfallshantering

Föreningen har huvudansvar för avfallshanteringen inom området i samarbete med anlitade entreprenörer och de boende. Föreningen och medlemmarna har ett **delat ansvar** för att hanteringen fungerar på ett hållbart och effektivt sätt.

Återvinningsbehållare för kartong, tidningar, glas, plast och metall finns vid parkeringarna. Dessa är endast avsedda för föreningens medlemmar. Var noggrann med att sortera korrekt enligt instruktionerna på kärlen. Det är inte tillåtet att ställa avfall vid sidan av återvinningsbehållarna. Om innerkärlet är fullt i behållaren, ta hem avfallet till dess tömning skett eller transportera själv till närmaste miljöstation. OBS! Miljöfarligt avfall som batterier, elartiklar, färg mm. ska lämnas hos miljöstationerna. Din närmaste miljöstation finns i Sättra industriområde, Strömsättravägen 8.

Hushållssopor ska i slutet förpackning läggas i de två sopkärlen vid parkeringsplatserna. Givetvis slänger vi skräp, fimpar eller papper i uppsatta papperskorgar. Fastighetsägare tar själv hand om sitt **eget trädgårdsavfall**. Kompost får inte anläggas på föreningens gemensamma område. Kompostkärl är tillåtet endast på egen mark.

Föreningen tillhandahåller och sköter **avloppssystemet** från alla fastigheter till kommunens nät. **Fastighetsägaren ansvarar** för att det som spolats ner är tillåtet och att systemet klarar av det. Spola inte ner blöjor, bindor, tamponger, fett, lösningsmedel, färg, gips eller annat som är miljöfarligt eller kan orsaka stopp i avloppet och riskerar översvämning hos dig eller din granne. Eventuell avloppsrensning betalas av medlemmen.

11. Vad gör jag om det händer något?

Kontakta styrelsen per mail sekreterare@gillsattra.se om du ser eller råkar ut för saker som påverkar våra gemensamma tillgångar. **Felanmäl** så snabbt som möjligt till styrelsen när det uppstår behov av akuta serviceåtgärder eller annat som gäller föreningens gemensamma egendom. Om du upptäcker en **skada** eller klotter på våra gemensamma egendomar, eller själv orsakar en skada, anmäl detta till styrelsen. Den som genom oaktsamhet eller slarv orsakar en skada, blir ersättningskyldig. Om ett fel eller en skada uppstår i fastigheten, till exempel vattenläckage, anmäl det till ditt försäkringsbolag samt även till styrelsen om du bedömer att det kan ha orsakats av fel som är föreningens ansvar.

12. Bra grannrelationer och grannsamarbete

Ett stort värde i boendet är att vi har bra relationer med grannar och hjälps åt att bevara och utveckla Gillsättra som ett tryggt och trivsamt boende. Bra grannsämja och gemenskap är en viktig grund för boendetrivsel. Vi är många, som ska leva relativt nära varandra och som behöver vårda

samfällighetens gemensamma anläggningar tillsammans. För att detta ska ske behövs ett ömsesidigt hänsynstagande. Dessutom måste vi vara rädda om varandra. Alla är viktiga för att skapa och bevara en god gemenskap så att vi upplever att det är positivt och trivsamt att bo här på Gillsätra. Var och en har stora möjligheter att skapa en positiv anda och en god gemenskap inom samfälligheten. **Prata med dina grannar** om saker som är störande för dig eller som kan störa dem så bidrar du till god trivsel och grannsämja.

Vi bor mycket nära varandra och det är viktigt att visa respekt för grannars behov av lugn och ro. Du som medlem har ett ansvar att **undvika störande ljud**. Bullrande motorredskap (T ex gräsklippare) bör inte användas före klockan 8 och efter klockan 21. Höga ljudnivåer från musikanläggningar och människor bör undvikas. Tänk på att det kan finnas boende, som har skiftarbete och/eller småbarn som behöver sova dagtid. Informera grannarna om du planerar för fest om det finns risk för bullerstörningar. Om du vill fira med **fyrverkerier** kan du göra det på ängen utanför området. Av säkerhetsskäl är användning av fyrverkeripjäser inte tillåten inom vårt område.

Alla i Gillsätra ombeds medverka i **grannsamverkan** vars syfte är att tillsammans med Dina grannar och polisen minska inbrottsrisk samt öka säkerheten och tryggheten för föreningens medlemmar i området. Föreningen har en utsedd ansvarig samverkansperson samt aktiva medlemmar som stödjer arbetet. Fråga gärna okända personer som rör sig i vårt område om de behöver hjälp, en sådan fråga kan förhindra brott. I det förebyggande arbetet utnyttja de rekommendationer som framtagits i säkerhetsbesiktningar för området, från polisen och från Ditt försäkringsbolag och ev. larmbolag.

13. 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, spaljé 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 våra trivselregler, stadgar med mera som gäller i Gillsätra. Uppmana dem att ta kontakt med någon i styrelsen för information.

Med tillönskan om en trevlig samvaro och ett gott liv i Gillsätra

Styrelsen