



Välkommen till

ÄPPELTRÄDGÅRDENS SAMFÄLLIGHET

Introduktion och information

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Introduktion	2
2	Historik.....	2
3	Äppelträdgårdens Samfällighetsförening	2
3.1	Gemensamhetsanläggning.....	3
3.2	Stadgar	4
3.3	Styrelse.....	4
3.4	Föreningsstämma	4
3.5	Motioner.....	5
3.6	Valberedning	5
3.7	Samfällighetsavgift	5
3.8	Samarbetsföreningar	6
4.	Trädgårdsgruppen	6
5.	Trivselregler	6
5.1	Områdets prägel.....	6
5.2	Gemensamma ytor	7
5.3	Husdjur som vistas utomhus.....	7
5.4	Fordon och trafik.....	8
5.4.1	Bilkörning inom området.....	8
5.4.2	Parkering	8
5.4.3	Garage	8
5.4.4	Biltvätt	8
5.5	Sopphantering	9
5.6	Övriga rekommendationer	9
	Bilagor.....	9

1 Introduktion

Detta dokument innehåller information om vår förening och ger en vägledning över vad ni som medlemmar bör känna till.

Revision

Revision	Datum	Utförd av	Kommentar
PA1	2009-02-13	Catarina Forsgren	
REV A	2009-04-30	Catarina Forsgren	Inkluderade färgkoder
	2009-08-30	Urban Ottoson	Punkt 5.2 (förtydligande)
REV B	2013-02-15	Johannes Svennung	Omarbetning och uppdatering
REV C	2017-10-25	Marie Nilsson Boij	Uppdatering
REV D	2018-10-23	Ellinor Ölander	Uppdatering

2 Historik

Äppelträdgårdens Samfällighetsförening ligger på Gällstaö i Ekerö kommun. Våra hus är ritade av Wingårdh Arkitektkontor och byggdes under åren 2002-2006 av Folkhem. De 71 hushållen är placerade över fem gårdar och finns i åtta olika utföranden:

Gård 1	Stormansgränd 1-9 och 2-18
Gård 2	Parkterrassen 1-17 och 2-12
Gård 3	Riksrådsgränd 1-17 och 2-12
Gård 4	Gällsta Bygränd 1-11 och 2-14
Gård 5	Stormansgränd 11-21 och 20-34

3 Äppelträdgårdens Samfällighetsförening

En samfällighetsförening bildas för förvaltning av anläggningar och mark för gemensamt nyttjande. En s.k. gemensamhetsanläggning är alltså benämningen på en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. En gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning som även benämns som anläggningsförrättning. Förvaltningen sker ofta genom en samfällighetsförening.

3.1 Gemensamhetsanläggning

Enligt anläggningslagen innebär en gemensamhetsanläggning en för framtiden bestående samverkan mellan flera fastigheter avseende deras gemensamma behov. Gemensamhetsanläggningar förekommer i en mängd olika former såväl i tätorter som på landsbygden. Det kan t.ex. gälla lekplatser, garage, vatten- och avloppsanläggningar, skogsbilvägar, båtbyggor, m.m.

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen blir samverkan med grannfastigheterna ordnad på ett rättsligt bindande sätt och delägarna får bl.a klart för sig

- vilka fastigheter som ska ingå i gemenskapen
- vilka skyldigheter de har att bidra till olika kostnader
- vilka behov som ska lösas gemensamt

I Äppelträdgårdens Samfällighetsförening har styrelsen hittills identifierat följande områden som ingår i gemensamhetsanläggningen och som kräver löpande underhåll:

- anslagstavlor
- avlopp
- belysning på gårdar, i garage, förråd, soprum och på utomhusparkeringar
- Brunnar
- bänkar
- cykelförråd
- elcentral
- fiberinstallation för TV, bredband och telefoni
- garage
- garagegrindarna inkl. den separata öppningsanordningen
- grusgångar/vägar
- grönområden inkl. gräsmattor, planteringar, slänter och häckar
- lekplatsen
- sandlådor
- trappor till garagen
- utomhusparkeringar
- underjordsbehållare (avfallsanläggningar)

Detta betyder alltså att alla samfällighetsföreningens medlemmar, förutom sitt eget hus, även äger 1/71 av denna anläggning som specificeras ovan. Det är styrelsens ansvar att se till att gemensamhetsanläggningen hålls i avsett skick vilket inkluderar löpande underhåll och planering av kommande underhållsåtgärder.

3.2 Stadgar

För att en samfällighetsförening ska få registreras i samfällighetsföreningsregistret krävs att det finns stadgar och styrelse. Dessutom krävs att stadgarnas innehåll inte strider mot lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) eller mot det förrättningsbeslut som reglerade gemensamhetsanläggningens tillkomst. För att underlätta föreningsbildningen har Lantmäteriet utfärdat normalstadgar för samfällighetsföreningar. Äppelträdgårdens stadgar finns att läsa på föreningens hemsida, www.appeltradgarden.se.

3.3 Styrelse

I Äppelträdgårdens stadgar har det fastslagits att vår styrelse ska bestå av fem (5) ordinarie ledamöter och två (2) suppleanter. Av de fem ordinarie ledamöterna är en ordförande och en kassör.

Det är styrelsens mål att varje gård ska vara representerade i den ordinarie styrelsen inklusive suppleanter. Detta för att säkerställa att styrelsen har en förankring på varje gård vilket i sin tur underlättar kommunikationen mellan medlemmarna och styrelsen.

Styrelsens uppgifter inkluderar följande:

- följa reglerna i SFL och föreningens stadgar
- föra förteckning över de fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen och deras andelstal samt ägarnas namn, adresser och övriga kontaktuppgifter
- ansvara för föreningens ekonomi och sköta uttaxering från medlemmarna
- föra redovisning över föreningens räkenskaper och till föreningsstämman avge förvaltningsberättelse om ekonomin och förvaltningen av gemensamhetsanläggningen
- tillse att föreningsstämma utlyses
- verkställa de beslut som föreningsstämman fattar
- ansvara för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen.

3.4 Föreningsstämma

Äppelträdgårdens årliga föreningsstämma ska hållas i februari/mars och är samfällighetsföreningens beslutande organ. Alla medlemmar som betalt sina samfällighets- avgifter till föreningen har rätt att delta i föreningens angelägenheter, framföra åsikter och delta i de beslut som ankommer på föreningsstämman. Det normala är att besluten vid stämman fattas genom ja- eller nejöstning i form av utrop, s.k. acklamation.

Personer som gemensamt äger en fastighet har tillsammans en röst. Vid en föreningsstämma kan en medlem rösta genom fullmakt. Ombudet får dock endast företräda en medlem. Normalt avgörs besluten genom att minst hälften av de

avgivna rösterna måste ha röstat för beslutet, s.k. enkel majoritet. Ordföranden har utslagsröst vid lika röstetal. För vissa beslut fordras att minst två tredjedelar av de avgivna rösterna måste ha avgetts för beslutet, s.k. kvalificerad majoritet. Det gäller t.ex. för stadgeändring.

Protokoll ska föras över de beslut som fattas på föreningsstämman. En medlem som anser att ett beslut strider mot föreningens stadgar, mot SFL eller annan lag, att beslutet inte tillkommit i behörig ordning eller annars inte i tillräcklig omfattning har tillvaratagit medlemmens intressen, kan överklaga beslutet. Detta görs genom att väcka talan mot föreningen hos tingsrätten (fastighetsdomstolen).

Hur ofta en ordinarie föreningsstämma ska hållas framgår av stadgarna. Vanligen hålls ordinarie stämma en gång om året. Däremellan kan det, på initiativ av styrelsen eller minst en femtedel av de röstberättigade medlemmarna, hållas en extra föreningsstämma för att avgöra någon viktigare fråga som dyker upp och som inte kan anstå till ordinarie stämma. Stadgarna ger besked om hur kallelse till föreningsstämman ska ske. Kallelsen ska förutom tid och plats för stämman innehålla uppgift om vilka ärenden som ska avgöras. Det är viktigt att de formella reglerna för kallelse till föreningsstämman följs. Det är annars risk för att de beslut som fattas vid stämman blir ogiltiga.

3.5 Motioner

En medlem kan genom en motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. Motioner, som ska behandlas på ordinarie stämma, ska vara styrelsen tillhanda senast den sista december. Styrelsen ska bereda avgivna motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.

3.6 Valberedning

Valberedningen har till uppgift att presentera kandidater till styrelsen. Röstning sker på föreningsstämman. Aktuella kontaktpersoner i föreningens valberedning finns på Appeltradgarden.se.

3.7 Samfällighetsavgift

Samfällighetsavgiften fastställs för ett (1) år i taget på föreningsstämman och betalas kvartalsvis i förskott, d.v.s. kvartal 1 betalas senast sista december, kvartal 2 senast sista mars, kvartal 3 senast sista juni och kvartal 4 senast sista september. Avgiften ska bl.a. täcka kostnader för sophämtning, drift av infrastruktur för TV, bredband och telefoni, garagegrindar, trädgårdsskötsel och styrelsearvoden.

Vid avflyttning under det kommande kvartalet är de boende skyldiga att betala full avgift för det kommande kvartalet och sedan göra upp med tillträdande fastighetsägare.

3.8 Samarbetsföreningar

Gällstaö Natur & Kulturförening (GNK) är en aktivitetsförening på Gällstaö. Medlemsskapet är frivilligt (300 kr/år 2018). GNK arrangerar bl. a firandet av valborg och midsommar. Mer information finns på: www.gallstao.com.

Gällstaö Samfällighetsförening (GSF) är den förening som förvaltar Gällstaös vägar inkluderande snöröjning, gatsopning, klippning, belysning, underhåll av badplatser, promenadstråk, m.m. Medlemskapet är obligatoriskt och betalas årsvis. I avgiften är även snöröjning av Äppelträdgårdens område inkluderat. Kommunala och enskilda vägar har väghållningsskyldighet. För enskilda vägar regleras denna enligt anläggningslagen som anger att samfällighet ska bildas. Mer information finns på: www.gallstao.org.

4. Trädgårdsgruppen

För att hålla nere samfällighetens kostnader sköter medlemmarna trädgården gemensamt. På alla gårdar finns en trädgårdsansvarig och tillsammans bildar dessa fem personer föreningens trädgårdsgrupp. Gruppen är ansvarig för att gräsklippare och andra trädgårdsredskap fungerar och är brukbara. Gruppen tar också fram och informerar om föreningens aktuella gräsklipparschema.

Föreningen tar in konsulthjälp vid behov, vanligen en gång per år.

5. Trivselregler

En arbetsgrupp med representanter från varje gård har arbetat fram en samling "Trivselregler" som godtogs av samfällighetsföreningen i april 2007. Dessa ombeds alla medlemmar att respektera.

5.1 Områdets prägel

Äppelträdgårdens Samfällighetsförening omfattar vårt bostadsområde där byggnader och markytor samverkar till en estetisk och funktionell helhet. Arkitekten har noga valt färgskalor och färgkvaliteter för de målade ytorna på våra gårdar och dessa vill vi bevara.

De underhållsfria panelerna av lärkträ är givetvis en del i ovannämnda avvägning, vari ingår att träpanelerna inte ska målas utan med tiden åldras ”i skönhet”. Färgsättningen på byggnader får därför inte ändras.

5.2 Gemensamma ytor

Med tanke på att området utformats med ett helhetsperspektiv bör vi sträva efter att bevara och underhålla områdets karaktär. Större eller bestående planteringar/förändringar på gemensamma ytor måste därför godkännas av styrelsen.

Vi har gemensamma städdagar två gånger om året, en gång på våren och en gång på hösten. Vid dessa tillfällen ska minst en person per hushåll delta. Om man inte kan vara med på städdagen bör man kontakta styrelsen för att få en arbetsuppgift att utföra innan eller efter städdagen. Kallelse till städdagen kommer i brevlådan och annonseras även på föreningens hemsida och på Facebook.

På senare år har vi vid behov även haft två ogräsrensardagar. Dessa infaller under sommarhalvåret, då ogräset växer som mest. Detta för att underlätta det löpande underhållet av rabatter.

Resten av året ska vi alla bidra till att området förblir välskött och trevligt genom att plocka upp skräp, rensa bort ogräs ur planteringarna och hålla snyggt runt lekplatser och våra hus. Varje gård har en skötsellista som fördelar ansvar mellan de boende för löpande underhåll av gårdarna. Trädgårdsgruppen är ansvarig för dessa listor, som går att finna på appeltradgarden.se.

Utöver hushållens ansvarsområde gäller det även för alla att hålla gemensamma ytor som garage, soprum, cykelförråd med mera i fint skick.

5.3 Husdjur som vistas utomhus

Alla djurägare är skyldiga att se till att djur som springer lösa utomhus inte orsakar olägenhet. För alla medlemmars trevnad är det därför inte tillåtet att rasta hundar, katter och andra djur på våra gräsmattor och andra gemensamma ytor. Det vanligaste problemet är utekatter som förorenar i barnens sandlådor, på uteplatser och i rabatter samt katter som tar sig in i andras bostäder genom öppna fönster och dörrar.

5.4 Fordon och trafik

5.4.1 Bilkörning inom området

Av hänsyn till alla boende, i synnerhet de som bor nära infarter, och säkerheten för lekande barn måste bilkörning och all annan fordonstrafik kraftigt minimeras på gårdarna. Detta gäller även MC- och mopedkörning. Tänk efter en extra gång om du verkligen måste köra in bilen på området! De gånger tillfället kräver bilkörning inom området gäller kryphastighet och att bilen omgående körs tillbaka. Det är absolut förbjudet att parkera på gårdarna och kom ihåg att det alltid måste vara fri väg för utryckningsfordon.

Informera gäster, hantverkare, bud med flera om att parkera sina bilar utanför gårdarna. Be taxibolagen stanna sina bilar utanför området om det är praktiskt möjligt.

5.4.2 Parkering

Parkera alltid i första hand i garaget så att utomhusparkeringarna är tillgängliga i så stor mån som möjligt. Det är trevligt om det finns lediga utomhusplatser när vi får bilburna gäster. Parkering på gårdarna är inte tillåtet för någon typ av motorfordon. Tänk på att inte parkera så att post-, tidnings- och renhållningsfordon hindras från att utföra sina åtaganden eller riskera köra på något.

För att skapa en trevligare och säkrare miljö bör vissa av delar av området att vara helt fria från bilar. Parkeringsförbud råder därför på våra gårdar, på infarterna samt på uppfarterna till våra utomhusparkeringar. I övrigt gäller generella parkeringsregler, bland annat att det är förbjudet att parkera så att uppfarter blockeras, och inte heller inte närmare än 10 m från en korsning.

5.4.3 Garage

Det finns en plats i något av garagen per hushåll. Garagen är endast till för parkering av våra fordon. Däck kan du säsongsförvara väl märkta i däckförråden. Övriga biltillbehör som t ex takboxar och bensindunkar får du förvara någon annanstans.

Orsakar eller upptäcker du en skada eller något som inte fungerar i något av garagen så anmäl detta omgående till någon i styrelsen så att vi snarast kan ombesörja reparation.

5.4.4 Biltvätt

Tvättning av bilar får inte göras inom samfällighetens område. Detta beror på att dagvattenbrunnarna inte är kopplade till någon reningsanläggning och att allt dagvatten återförs till naturen där eventuella föroreningar stannar kvar. OKQ8

(Åkerstigen 22) och Circle K (Väsbyvägen 1) erbjuder automatisk biltvätt och på OKQ8 finns även en tvätta själv-hall. Mer information finns på www.ekero.se.

5.5 Sophantering

Sophantering är samfällighetens största utgiftspost och det är därför viktigt att vi tänker på att ta hand om våra sopor på bästa sätt. Äppelträdgårdens Samfällighetsförening uppmanar därför till källsortering som både värnar om miljön och håller sopkostnaderna nere.

Använd sopnedkassen utanför våra garage. Där slängs hushållssopor, d.v.s. det avfall som uppkommer i hushållet och som inte kan sorteras ut för återvinning eller som grovsopor. Matavfallet lägger du i "gröna påsen" så blir det till bränsle. Nya gröna påsar finns att hämta i föreningens trädgårdsförråd.

Glas, metall, papper och kartong lämnas vid återvinningsstationen vid busshållplatsen. Övrigt avfall körs till Skå Återvinningscentral. www.ekero.se.

Ställ inte soppåsen utanför ytterdörren, inte ens tillfälligt, eftersom det händer att fåglar, rävar och andra listiga djur river upp påsarna och sprider innehållet.

5.6 Övriga rekommendationer

Kommunicera med dina grannar om specifika frågor för er gård. Informera gärna dina närmaste grannar om du planerar att resa bort, ha fest eller liknande.

Eftersom vi bor så nära varandra visar vi respekt för varandras behov av en privat sfär. T.ex. så kan det vara bra att stämma av aktiviteter på gemensamma ytor så att vi inte riskerar att störa varandra.

Bilagor

Bilaga 1

Till detta välkomstbrev finns en bilaga som innehåller en förkortad version av Äppelträdgårdens Samfällighet kortat ned vår "A till Ö