

Ordningsregler
Gåshaga Bryggas Samfällighetsförening
2016



<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sida</u>
1. Inledning	3
1.1 Samfällighet/Samfällighetsförening	3
1.2 Gåshaga Bryggas Samfällighetsförening	3
2. Husens exteriörer	4
2.2 Inledning	4
2.3 Ordningsregler vid förändring av fastigheternas exteriörer	5
3. Gemensamma yttre ytor	6
3.1 Inledning	6
3.2 Boendeparkering	6
3.3 Gästparkering	7
3.4 Trottoarer och gångvägar på Pirarna	7
3.5 Gräsytor och växter	7
3.6 Sjöbodsbyggorna och den yttre piren	7
3.7 Pirarna	7
4. Garage och cykelrum	7
4.1 Inledning	7
4.2 De boende ansvarar för	8
5. Sophantering	8

1. Inledning

1.1 Samfällighet/Samfällighetsförening

Samfällighetsförening är en sammanslutning av delägare i samfälligheter som förvaltas enligt SFL (lagen om förvaltning av samfälligheter). Samfällighetsförening är en juridisk person som kan ingå förbindelser och förvärva rättigheter.

Medlemskapet i samfällighetsföreningen är ouplösligt förenat med delägarskapet i den samfällighet som föreningen förvaltar. Den som köper en fastighet, som har del i en samfällighet, blir automatiskt medlem i föreningen och delaktig i de rättigheter och skyldigheter detta innebär. Medlemskapet upphör automatiskt när man säljer fastigheten. Det åligger fastighetsägare att vid försäljning informera ny ägare om dessa ordningsregler.

De grundläggande besluten för förvaltningen av en samfällighetsförening fattas på föreningsstämma genom majoritetsbeslut. För att verkställa besluten och sköta den löpande förvaltningen finns en styrelse.

Samfällighetens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. Föreningen får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som den skall uppfylla. Detta utgör därmed ramen för dess verksamhet och gränserna för dess befogenhet.

Förvaltningen av samfälligheten skall i första hand främja delägarnas eget utnyttjande av samfälligheten.

1.2 Gåshaga Bryggas Samfällighetsförening

Gåshaga Brygga Samfällighetsförening ("Föreningen") förvaltar anläggningssamfälligheterna (Gemensamhetsanläggningarna) Lyftkranen GA 1 – 4, vilka finns samlade i fastigheten Lyftkranen 4.

Delägare i samfälligheten är de 40 fastigheterna Lyftkranen 5 – 44, samt Lidingö 12.238, Lidingö 11.2 (Lidingö stad) och Lyftkranen 3 (Bonver Videodata AB).

Gemensamhetsanläggningarna består av:

- GA1, Gång- och cykelväg.
- GA2, Grönytor, trottoarer & parkeringar, sopstationer, IT-rum med TV, tele/data, el och larm, sjöbodar, båtplatser, flytbryggor, fasta bryggor, pirar, belysning för bryggorna, värmeslingor,

sommarvatten, vattenmätare, elmätare och värmeväxlare, elnischer, samtliga stuprör.

- GA3, Dränerings- och dagvattenledningar, lokalgator med vägbelysning, dagvattenbrunnar.
- GA4, Vattenledningar, spillvattenledningar.

För den yttre vågbrytaren har anläggningsförrättning ännu ej genomförts. Den kan komma att läggas in under GA2, eller utgöra en egen gemensamhetsanläggning, GA5.

Ordinarie årsstämma i föreningen hålls varje år under tiden februari – maj. Styrelsen, eller en viss minoritet av delägarna, kan vid behov initiera kallelse till extra stämma.

Styrelsen skall bestå av 3 – 8 ledamöter och 2 suppleanter och väljes på ordinarie årsstämma. Stämman utser också ordförande i styrelsen.

Ordinarie årsstämma utser också 1 revisor och 1 revisorssuppleant. Se även stadgar.

2. Husens exteriörer

2.1 Inledning

Gåshagaområdet har en traditionsrik historia med många anknytningspunkter till skärgårdens levnadsbetingelser. Under förra seklet fick de goda hamnförhållandena och närheten till huvudstaden till följd att industrier, depåer och andra kommersiella verksamheter lokaliserades hit. Under industrins strukturella omvandling under åttiotalet kom betydelsen som arbetsområde att minska. Detta ledde till att området kommit att omvandlas till ett vattennära bostadsområde. Kommunfullmäktige antog i oktober 1997 en fördjupad översiktsplan som syftar till denna omvandling.

Gåshaga Brygga, som utgör den södra delen av Gåshagaområdet, är beläget mellan en kvarvarande industrifastighet och kajerna där fartygen förr lade till.

Gåshaga Brygga består av fyrtiofyra fastigheter varav fyrtio bostäder, som alla har utgått från en gemensam tanke, att bibehålla något av den industriella atmosfär som präglade miljön med den kvarvarande industrifastigheten. För att ansluta till denna atmosfär men också för att med sitt havsnära läge klara miljöpåfrestningarna, har man givit

byggnaderna fasader i aluminium, rostfritt stål, obehandlad lärkpanel och råa betongytter.

Detaljplan för området, kvarteret Lyftkranen, antogs 1999.03.30 (SBK 98:351:V). Detaljplanen beskriver endast sparsamt bostädernas yttre utformning men slår på sidan 9 under rubriken - Byggnadskultur och gestaltning - fast följande; "Det viktiga i gestaltningen är att bibehålla det befintliga industrihusets karaktär och ge den nya bebyggelsen en marin karaktär men med en tydlig anpassning till industrihuset".

2.2 Ordningsregler vid förändring av fastigheternas exteriörer

Ordningsreglerna avseende bostädernas yttre miljöer har till syfte att bevara områdets gemensamma karaktär.

Då området omfattas av detaljplan enligt ovan gäller särskilda bestämmelser för bygglov enligt Plan- och bygglagen 8 kapitlet §3. I områden med detaljplan krävs utöver vad som föreskrivs i §1 och §2, bygglov för att;

1. Färga om byggnader eller byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial samt för att göra andra ändringar av byggnader som avsevärt påverkar deras yttre utseende.
2. Sätta upp eller väsentligen ändra skyltar eller ljusanordningar.

Enligt Stadsbyggnadskontoret på Lidingö är väsentliga förändringar sådana som påverkar områdets karaktär och de av byggnadernas yttre delar som tillhör originalarkitekturen och då även originaldetaljer som är viktiga för områdets karaktär.

Bygglov anses behövas vid förändring alternativt tillägg av följande;

- Förändring av områdets gemensamma karaktär
- Fasadmateriäl, ändring, ytbehandling
- Färgval
- Markiser
- Fönster
- Ytterdörrar
- Förändring av tak
- Entrétak
- Terrasstak, inbyggnad av terrass
- Avgränsningar mot grannfastigheter och gemensamma yttre

Vid planerade förändringar enligt ovan skall Gåshaga Bryggas Samfällighetsförening informeras och ge sitt samtycke alternativt invändningar, vilka för den sökande skall vara vägledande i bygglovsprocessen.

- Då särskild hänsyn skall tas till områdets gemensamma karaktär och byggnadernas yttre utseende och arkitektur är principen att inga ändringar skall tillåtas av styrelsen för Samfällighetsföreningen utan mycket särskilda skäl.

3. Gemensamma yttre ytor

Berörda områden

-
- Boendeparkering
- Gästparkering
- Väg, trottoarer och gångvägar på Pirarna
- Gräsytor och växter
- Sjöbodsbyggorna och den yttre Piren
- Pirarna

3.1 Inledning

Vid utformandet av Gåshaga Brygga har man utgått från en gemensam tanke, att behålla något av den industriella atmosfär som präglade miljön med den kvarvarande industrifastigheten parat med en skärgårdskänsla. Det är viktigt att denna karaktär bibehålls och vårdas i den gemensamma yttre miljön. Den gemensamma yttre miljön skall bidra till att skapa en aktiv och levande miljö för de boende i området.

3.2 Boendeparkering

Inom Gåshaga Brygga finns det 47 parkeringsplatser av vilka 40 är reserverade för de boende och 7 avsedda för gästparkering. Utöver dessa 47 parkeringsplatser finns ett parkeringsområde ovanför "Utsikten".

Varje fastighet har sin fast tilldelade parkeringsplats. Det åligger de boende i området att använda den till den egna fastigheten anvisade parkeringsplatsen och inte nyttja andra fastigheters parkeringsplatser utan att överenskommelse träffats i förväg. Fastighetsägare svarar även för att gäster och andra besökare inte parkerar på annan fastighetsägares parkeringsplats utan dennes medgivande.

3.3 Gästparkering

Gästparkeringsplatser skall hållas tillgängliga för tillfälliga gäster och besökare till de boende i området. Dessa platser får dock även av boende i området vid enstaka tillfällen, för korttidsparkering med anledning av lastning, lossning eller dylikt för tid som maximalt får uppgå till två dygn. Med gästparkering avses platserna AC, AF, AH, AI, C, U och Ä, samt parkeringen ovanför Utsikten.

3.4 Väg, trottoarer och gångvägar på Pirarna

Utöver den halkbekämpning och rengöring som Föreningens entreprenör ombesörjer ansvarar fastighetsägare för att trottoar och gångväg utanför den egna fastigheten är ren från snö och halkfri.

3.5 Gräsytor och växter

Gräsyornas syfte är att medverka till en inbjudande miljö och möjliggöra utomhusaktiviteter. Aktiviteterna skall inte vara av den arten att de skadar gräsyterna. Efter aktiviteter återställs använd yta till normalt skick. Bevattning av gräsyterna och av föreningen utställda växter ombesörjes vid behov av de närmast boende i samverkan.

3.6 Sjöbodsbyggarna och den yttre piren

Se gällande regler för hamnanläggningen.

3.7 Pirarna

Pirarna används för tillträde till fastigheterna på pirarna och till den yttre piren. Se gällande regler för hamnanläggningen samt regler för gällande servitut.

4. Garage och cykelrum

4.1 Inledning

Gåshaga Bryggas Samfällighetsförening hyr garage av Fastighetsaktiebolaget Kranlyftet (Bonver), dels i form av en garagelänga vid sidan om Utsikten omfattande 4 garageplatser för de boende i Utsikten (GB 18-24) samt en större garageanläggning omfattande 36 parkeringsplatser för övriga boende. Kostnaden för detta ingår i den avgift som Föreningen debiterar fastighetsägarna kvartalsvis.

Det finns även ett separat cykelrum inne i garageanläggningen. Endast cyklar skall förvaras i detta rum. Om möjligt skall cyklarna hängas på de krokarna som monterats eller parkeras i de cykelställ som finns utställda.

Endast cyklar som avses att användas får förvaras i cykelrummet, dvs det är inte avsett för slutförvaring av cyklar som annars skulle skrotas. Dörren till cykelrummet är försett med kodlås, som har samma kod som garageporten. För att minimera risken för stölder är det viktigt att se till att dörren är låst.

Frånsett den utrustning som tillhör Föreningen, t ex snöslunga och gräsklippare, får garaget endast användas för parkering av fordon och cyklar som tillhör/nyttjas av Föreningens medlemmar.

Föreningen svarar för skötsel och löpande underhåll av larm inklusive eventuella behov av ny- och tilläggsinstallationer. I övrigt sköts det löpande underhållet av fastighetsägaren. Det är alla boendes ansvar att använda sunt förnuft vid nyttjande av garaget. För att underlätta för alla boende har styrelsen utarbetat följande regler som alla användare av garaget måste rätta sig efter.

4.2 De boende ansvarar för att;

- inte upplåta den anvisade parkeringsplatsen till utomstående,
- använda den till den egna fastigheten anvisade parkeringsplatsen,
- i garaget inte införa eller förvara annat än personbilar, motorcyklar, mopeder, cyklar och liknande fordon samt tillbehör och utrustning till dessa,
- i garaget inte parkera fordon större än angiven yta för parkeringsplats,
- i garaget inte utföra andra än smärre reparations- och justeringsarbeten såsom byte av tändstift, däck o.d.,
- inte tvätta fordon i garaget,
- inte använda armaturramperna som förvaringsutrymme,
- hålla den egna parkeringsplatsen ren,
- inte förvara brandfarligt gods i garaget,
- se till att dörrar till garaget hålls stängda och låsta,
- teckna och vidmakthålla erforderlig brand- och stöldförsäkring för sina fordon,
- iaktta gällande brandförsäkringsvillkor och garageföreskrifter som fastighetsägaren Bonver anvisar,
- inte lämna ut koder till garagen till utomstående, och
- all skada inom garaget som uppstår genom den boendes eller av denne anlitate personers vållande åtgärdas i samråd med styrelsen.

5. Sophantering

Föreningen ansvarar för sophantering i området. Det finns tre sopstationer med avfallskärl som är avsedda för fastighetsägarnas hushållssopor. Den återvinningsstation som tidigare fanns i garaget är borttagen. Detta rum är istället taget i anspråk som cykelrum.

I avfallskärnen får endast läggas material som definieras som hushållssopor av renhållningsentreprenörer. Grovsopor, tidningar, glas, metall, wellpapp, större förpackningar, kläder, trädgårdsavfall etc. får

inte läggas i kärnen utan skall lämnas vid returstationer, i containers eller på återvinningsanläggningar, t.ex. Stockby återvinningscentral på Lidingö.

Om dessa regler inte följs kan en renhållningsentreprenör neka att tömma avfallskärnen, vilket skulle få stora negativa konsekvenser för alla boende. Det är alla boendes ansvar att använda sunt förnuft vid lämning av hushållssopor i avfallskärnen. Om exempelvis ett avfallskärl är fullt, vänligen lämna hushållsoporna i ett annat avfallskärl.