

Information om gård och garage i kvarteret Nektarinen

Till boende i bostadsrättsföreningarna

- Danviksparken (Alsnögatan 14-20)
- Danvikskanalen (Alsnögatan 22 och 30)
- Sofia Strand (Tegelviksgatan 37-39)
- Nektarinen (Tegelviksgatan 33-35)
- Danvikskaj (Alsnögatan 24-28)

Styrelsen i Nektaringruppens samfällighet 2013

Ordförande: Håkan Ter-Borch, Danvikskanalen
Sekreterare: Ola Krondahl, Danvikskaj
Ledamöter: Veronika Lundberg, Nektarinen, Inga-Lill Hildebrand,
Danviksparken och
Ulla-Britt Thorslund, Sofia Strand

Innehåll

Nektaringruppens samfällighetsförening.....	2
Nektarinens gård.....	3
Garage.....	4
Hur boende kan påverka.....	5
Felanmälan.....	5
Ordningsregler.....	5
Karta över Nektarinens gård.....	7

Nektaringruppens samfällighetsförening

Allmänt

Nektaringruppens samfällighetsförening förvaltar den gemensamhetsanläggning som finns inom kvarteret Nektarinen. Anläggningen utgörs av gården och ett garage under mark. Se karta sid. 7.

Medlemmar i samfällighetsföreningen är de fastighetsägare som finns inom kvarteret.

Fastighetsägare	Fastighet	Gatuadress
Sofia Fastighets AB	Nektarinen 1	Alsnög. 12, Tegelviksg. 29
Brf Danviksparken	Nektarinen 3	Alsnög. 14-20
Brf Danvikskanalen	Nektarinen 4	Alsnög. 22, 30
Brf Sofia Strand	Nektarinen 5	Tegelviksg. 37-39
Brf Nektarinen	Nektarinen 6	Tegelviksg. 33-35
Brf Danviks Kaj	Nektarinen 7	Alsnög. 24-26

(Nektarinen 2 är garaget och den saknas därför inte i tabellen ovan.)

Fastighetsägarna är bundna att delta i gemensamhetsanläggningen och samfälligheten, via köpeavtal och tillhörande exploateringsavtal som upprättades av Stockholms stad vid försäljningen av tomtmarken i kvarteret Nektarinen.

Samfällighetsföreningen har bildats och fått stadgar under överinseende av Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun. Utöver stadgarna regleras föreningens verksamhet av lagen om samfälligheter. Föreningens uppgift är att förvalta samfällighet, d.v.s. gården och garaget. Ingen annan verksamhet får bedrivas.

Medlemsstämma och styrelse

Nektaringruppens samfällighetsförening ska enligt stadgarna ha en styrelse med 6 st ledamöter och 6 st suppleanter.

Styrelsen väljs vid föreningsstämma som ska hållas varje år i maj månad. Till föreningsstämma kallas medlemmarna, d.v.s. fastighetsägarna. För de 5 fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar är det alltså styrelsen i respektive bostadsrättsförening som får kallelse till stämma och som ansvarar för att utse representant till stämman samt ge förslag till personer att väljas av stämman till samfällighetens styrelse.

Ekonomi

Respektive medlemsfastighet ingår i samfälligheten med ett andelstal som är fastställt av lantmäterimyndigheten och har räknats fram med ledning av varje fastighets bruttoarea. Andelstalet anger hur stor del av samfällighetens kostnader som fastighetsägaren ska betala.

Alla bostadsrättsinnehavare betalar (via bostadsrättsföreningen) solidariskt för kostnaderna och även för den förstörelse som kan drabba gården och garaget oavsett om man har garageplats eller ej. Därför ligger det i allas intresse att vara uppmärksam på eventuell skadegörelse.

Fastighetsägare	Fastighet	Andelstal	Antal garageplatser
Sofia Fastighets AB	Nektarinen 1	0,056972	5
Brf Danviksparken	Nektarinen 3	0,193504	16
Brf Danvikskanalen	Nektarinen 4	0,168061	13
Brf Sofia Strand	Nektarinen 5	0,178959	14
Brf Nektarinen	Nektarinen 6	0,180258	15
Brf Danviks Kaj	Nektarinen 7	0,222246	19
	Summa:	1,0	82

Samfällighetens styrelse ska till ordinarie medlemsstämma i maj föreslå budget och debiteringslängd för nästa verksamhetsår. Debiteringslängden anger hur stor kostnad respektive fastighetsägare ska stå för och när betalning ska ske.

Samfällighetens största kostnader avser gårdsskötsel.

Garageplatser

Andelstalen har också legat till grund för fördelning till respektive fastighet av bilplatser i samfällighetens garage. Respektive fastighetsägare debiterar nyttjande av bilplats och avgiften för bilplats går alltså inte till samfälligheten utan till fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen. Denne ansvarar även för att upprätta hyresavtal och att tillhandahålla och ha kontroll över nycklar till garaget.

Nektarinens gård

Avgränsningar gemensam gårdsyta

Den del av gårdsytan som samfällighetsföreningen ansvarar för är ytan innanför gränslinje inritad på karta sid. 7.

Att notera är att vissa markytor intill fastigheterna tillhör fastigheterna och inte samfälligheten. Det innebär alltså att respektive fastighet ansvarar för och bekostar skötsel av dessa markytor, inklusive ev. behov av vinterunderhåll.

Stockholms stad ansvarar för Alsnögatan med vändplan och trottoarer.

Behov av gemensam helhetssyn

Samfällighetens styrelse har uppfattningen att det finns ett värde i att gården sköts och utvecklas som en sammanhållen helhet. Eftersom samfälligheten inte ansvarar för all gårdsyta, kan inte samfälligheten ensam garantera en sådan utveckling. Gården behöver utbyte och samverkan mellan samfällighet och bostadsrättsföreningar, så att t.ex. häckar mot gården beskärs professionellt och till samma höjd, oavsett på vems mark häckarna finns. Respektive fastighetsägare/bostadsrättsförening behöver ha regler för hur uteplatser ska skötas.

Skötsel av gården

Samfällighetsföreningen upphandlar skötsel av gården enl. nedan.

Sedan 2013 anlitas företaget Plectra Mark & Trädgårds AB som entreprenör. Notera att skötseln endast gäller samfällighetens gårdsytor, enl. karta sid. 7.

Planteringsytor:	Luckring vår och höst, underhållsgödsling, mekanisk ogräsbekämpning.
Gräsytor:	Underhållsgödsling, klippning, puts av kanter.
Träd och buskar:	Kontroll och reparationer av uppbindningar, beskärning av häckar.
Vårstädning:	Städning av gräs- och planteringsytor samt grus- och lekytor.
Höststädning:	Städning av gräs- och planteringsytor samt grus- och lekytor. Görs efter lövfällning.
Plattytor, kantstenar:	Rensning av ogräs.
Renhållning:	Plockning av papper och skräp, tömning av papperskorgar.
Sandlåda:	Byte av sand på våren.
Utomhusbelysning:	Tillsyn och skötsel.

Vinterunderhållet utförs vid behov och veckans alla dagar. Snöröjning och sandning vid nysnö, eller enbart sandning vid nysnö, eller enbart sandning vid halka. Sandsopning och upptagning av vintersand på våren.

Garage

Allmänt

I samfälligheten ingår garage inom fastigheten Nektarinen 2 (tillhör Stockholms stad). Garaget är beläget under gården, med bilinfart via garageport i fastigheten Nektarinen 3 vid Alsnögatans vändplan. Garageporten i Nektarinen 3 tillhör alltså samfälligheten. Till garagefastigheten hör även det blå trapphuset med hiss inne på gården. För luftväxlingen i garaget finns 2 st frånluftsfläktar placerade i vindsutrymme i fastighet Nektarinen 2 resp. Nektarinen 5.

Ett låst eluttag finns på en av väggarna till vänster om dörren till trapphuset. Vid kortvariga behov, t.ex. för dammsugning av krossat glas i bil, kan nyckel till uttaget lånas ut av resp. medlemsförenings ordförande (nytt fr.o.m. 2010).

Skötsel av garaget

Samfällighetsföreningen upphandlar följande skötsel och underhåll av garaget, från NKG (fastighetsskötsel) sedan 2013

Garageport:	Underhållsservice och beredskap att åtgärda fel.
Hiss i garagetrapphus:	Underhållsservice och beredskap att åtgärda fel.
Frånluftsfläktar:	Tillsyn och kontroll. (Automatiskt larm vid driftstopp.)
Avlopp:	Tömning av slamavskiljning 1 gång/år.
Renhållning:	Maskinsopning i garaget sker löpande vid behov. Städning i trapphuset till garaget.
Belysning:	Tillsyn och utbyte av trasiga lampor.
Dörrar m.m:	Tillsyn och skötsel.

Hur boende kan påverka

Det är respektive fastighetsägare/bostadsrättsförening som direkt kan påverka samfälligheten, som formella medlemmar och via representation i samfällighetens styrelse. Som boende påverkar du via din bostadsrättsförening.

Samfällighetsföreningens styrelse sammanträder 8-10 gånger per år. Tala med din bostadsrättsförenings styrelse om du vill veta vem som är er representant i samfällighetens styrelse, eller om du skulle vara intresserad av att delta i arbetet.

Felanmälan

Vid akut felanmälan av garaget:

I övrigt, ring din representant i styrelsen (fråga din fastighetsägare/bostadsrättsförening)

Ordningsregler

Ordningsregler kan upplevas negativt eller positivt, beroende på hur man ställer sig. Samfälligheten avser inte formulera fler ordningsregler än som visar sig behövas.

Motortrafik:	Är inte tillåten på gården annat än i undantagsfall för i- och urlastning.
--------------	----------------------------------------------------------------------------

Cyklar:	Parkeras i avsedda ställ eller i BRF-föreningens cykelrum
Bilar:	Parkering av bilar är inte tillåten på samfällighetens mark. Man får inte blockera ingången vid Alsnögatan som endast är till för brandkår och räddning och rör den gemensamma säkerheten.
Papperskorgar:	Papperskorgarna på gården är inga hundlatriner. Inte heller för hushållssopor eller engångsgrillar mm
Hund:	Får ej rastas på gården.
Katt:	Vi har haft problem med att katter använder barnens sandlådor för sina behov och har därför på försök satt nät över sandlådorna. Vuxna anmodas att sätta nätet tillbaka på plats när så behövs.
Barn:	Vad barn gör på gården är föräldrarnas ansvar. Om något går sönder, anmäl detta till styrelsen. Barn får inte leka på de ljusinsläpp som finns på gården eftersom de inte tål att man hoppar på dem.

Garageplats

- Bilplats i garaget får bara användas till parkering av fordon. Inget annat får förvaras i garaget.
- Bilplats får inte användas för arbeten andra än smärre reparations- och justeringsarbeten.
- Övriga regler anges i hyresavtal för bilplats.

Säkerhet i garaget

Det åligger alla användare av garaget att vara observant på att ingen obehörig smiter in. Det innebär att se till att garageporten går igen och att alla dörrar går i lås. Felanmäl genast om port eller lås inte fungerar. Förebygg risk att du själv eller granne stöter på fel personer i garaget vid fel tidpunkt och i fel situation.

Nektaringruppens
samfällighetsförening

Karta över Nektarinens gård

