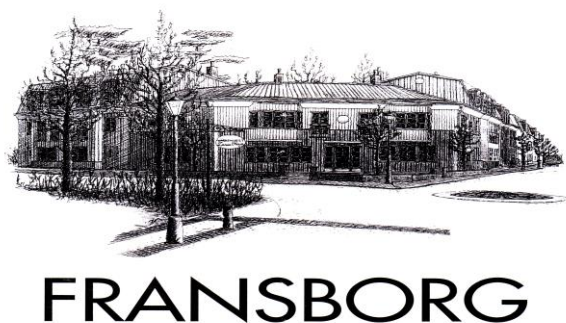


Ordningsregler för Brf Fransborg

Ingår i föreningens stadgar § 38, sid 12,
föreningsstämman
2023-05-09, 2023-10-28.



Allmänt

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Tänk på att vi alla äger fastigheterna, tomtmarken och står för alla kostnader gemensamt.

För att bibehålla den ursprungliga miljön med 1700-talskaraktär, och även bevara trivseln och den goda grannsamman, har nedanstående ordningsregler tillkommit. Vi är en liten förening med markboende. Det ställer krav på att var och en tar ansvar både för den egna markytan och att de gemensamma områdena ger ett städat intryck.

Viktigt är också att ta hänsyn till omkringboende, även om man inte alltid har samma åsikt. Det är mycket bättre att reda ut oklarheter som kan förekomma och därmed även öka förståelsen för varandra. Stäm av eller informera när du tänker göra något som kan påverka dina närmaste grannar.

Föreningen har 2 anslagstavlor uppsatta, i övre och nedre miljöhuset. Här finns bl. a. styrelsemedlemmars ansvarsområden och kontaktuppgifter. Efter varje styrelsesammanträde anslås en kortfattad information över aktuella ärenden.

Kontakter med styrelsen kan göras skriftligt på mail: brf.fransborg.jarfalla@gmail.com eller per brev som läggs i brevlådan i övre miljöhuset.

På Mitt HSB finns bl.a. information om din lägenhet, stadgar med ordningsregler, protokoll från årsstämmor samt årsredovisningar. Inloggning till Mitt HSB görs enklast med BankID.

Föreningens hemsida kan nås på www.hsb.se/stockholm/brf/fransborg
Där finns t. ex. ritningar över lägenheterna, information om Barkarby etc.

Ändringar och/eller ombyggnationer invändigt såväl som utvändigt kräver alltid styrelsens tillstånd innan arbetet påbörjas, se föreningens stadgar § 37.

Bilkörning inom området

Sänk hastigheten när du kör in i området. Backen upp till carportarna med infart mellan Häradsvägen 25 och 47 korsas av en för barnen populär väg till och från lekplatsen.

Brandvarnare / Brandsläckare

Varje bostadsrättshavare har skyldighet se till att det finns fungerande brandvarnare på varje plan i bostaden. Den bör kontrolleras minst 1 gång/år.

Brandsläckare är uppsatta i båda miljöhusen och i undercentralen.

Carportar/parkeringsplatser

Carport och/eller parkeringsplats ingår inte i bostadsrätten.

För att hyra plats, kontakta HSB som administrerar föreningens hyreskö.

Regler för att hyra carport/parkeringsplats:

- Hushållet måste ha bil.
- Endast personbil får vara uppställd.
- Endast en carport per hushåll oavsett lägenhetsstorlek.
- Andrahandsuthyrning är inte tillåten.
- 1 månads uppsägningstid vid kö, om kö saknas gäller 3 månader.
- När motorvärmaren inte används ska sladden av säkerhetsskäl förvaras på annan plats.
- Hålla sin carport eller p-plats fri från löv, barr och skräp.

Förrådsdörren ska förses med hänglås och alltid vara låst. Meddela styrelsen, vid flytt eller byte av carport, som förser dörren med ett tillfälligt hänglås. Detta för att minska inbrottsrisken i carportslängan.

Cykelförvaring

Möjlighet att förvara sin cykel finns dels på utvändig cykelplats, dels i cykelrummet, båda i övre området. Rummet får inte användas till annat än hela och användbara cyklar.

Elbilsladdning

Föreningen har fem laddboxar om vardera 22 kW.

Kontakta av styrelsen utsedd administratör för tecknande av avtal.

Elskåp entrén, Jordfelsbrytare

I varje lägenhet finns jordfelsbrytare med vippsäkringar. Kontrollera dessa först vid strömavbrott.

Till varje lägenhet finns även ett utvändigt elskåp med 16 ampere säkringar som bostadsrättshavaren svarar för att de byts. Tvårumslägenheterna (utom Häradsvägen 35 och 37) delar elskåp med fyroarna ovanför. Om trefasen till t. ex. spisen inte fungerar är det troligt att en säkring har löst ut i detta skåp.

Elskåpets vred får aldrig sitta kvar, så att barn och obehöriga kan komma in i skåpet.

Fasta anläggningar som dörr, uteplats, räcke, plank, staket/grind, stenmur

Specifika regler gäller enligt följande:

- Ytterdörren får inte bytas.
- Tak/inbyggnad/inglasning på uteplatser eller balkong får inte uppföras.
- Fasta redskapsbodas eller skjul får inte uppföras, inte heller staket eller grind.

- Ingen form av vindsydd får sättas upp på smidesräckena.
- Räcknet runt uteplatser får inte vara högre än 90 cm och om fallrisk föreligger 110 cm.
- Plank/avskärmningar mellan marklotterna mot Häradsvägen får uppföras i den stil som finns mellan de större lägenheterna, dvs stående plank 1,80 m höga med luft mellan bräderna och målas i samma gråa färg som husens knutar.

Föreningen ansvarar för underhåll av ytterdörrens utsida, planken mellan parhusen samt fasadstegarna.

Felanmälan och jour

Innan du gör felanmälan till HSB eller ringer jouren vid t. ex. avsaknad av värme och varmvatten, stopp i avlopp, strömavbrott, störningar i TV/bredband etc. - kontakta först din granne eller någon i styrelsen för att höra om det är en tillfällig störning. Endast i undantagsfall ska jour tillkallas.

Filter i ventilerna bakom elementen

Friskluftsventilerna ska vara försedda med dammfilter. Dessa ska rengöras och/eller bytas med jämna mellanrum för att göra nytta.

Flytt-tillsyn

Vid avflyttning görs alltid en flytt-tillsyn, vilket protokollförs.

Grannsamverkan

Brf Fransborg deltar i 'Grannsamverkan mot brott'. Vår kontaktperson för detta framgår av anslagstavlor i miljöhusen och denne ansvarar för att uppdatera listan med kontaktuppgifter över de medlemmar som önskar delta.

Gästparkering

För närvarande finns två gästparkeringar, en i övre delen och en i nedre delen av området. Platserna är endast avsedda för gästers tillfälliga parkering och inte för boendes bilar.

Hemförsäkring

Varje bostadsrättshavare ska teckna egen hemförsäkring som har ett tillägg för bostadsrätt.

Husdjur

Att ha husdjur i området innebär ett stort ansvar för ägaren. Det är viktigt att ha uppsikt över sitt djur, oavsett sort. Det är också viktigt att prata med sina grannar och försäkra sig om att det inte finns allergier eller rädslor som måste tas hänsyn till.

Fasadfärg

Föreningen ansvarar för målning av fasader samt utsidan av fönster och ytterdörr. Den som önskar måla något i samma färg som sitt hus kan nedan se färgkoden för respektive hus i området.

Färg: Alco Bestå Brillant Täckfärg, akrylatfärg.

Hus A1	Häradsvägen 20, 22, 39, 41	gråvit	1002-Y
Hus M	Häradsvägen 47, 49, 59, 61	gråvit	1002-Y
Hus A2	Häradsvägen 35, 37	ljus beige	2020-Y50R
Hus E	Häradsvägen 79, 81	ljus beige	2020-Y50R
Hus K	Häradsvägen 55, 57, 67, 69	ljus terra	4030-Y60R
Hus A3	Häradsvägen 19, 23, 31, 33	ockragul	3030-Y30R
Hus C	Häradsvägen 71, 73	ockragul	3030-Y30R
Hus B	Häradsvägen 23, 25, 27, 29	terracotta	4030-Y70R
Hus H	Häradsvägen 95, 97	terracotta	4030-Y70R
Hus D	Häradsvägen 75, 77	grågrön	4010-G10Y
Hus G	Häradsvägen 91, 93	grågrön	4010-G10Y
Hus F	Häradsvägen 43, 45	ljusockra	2030-Y20R
Hus I	Häradsvägen 87, 89	ljusockra	2030-Y20R
Hus J	Häradsvägen 83, 85	beige	2020-Y40R
Hus L	Häradsvägen 51, 53, 63, 65	beige	2020-Y40R
Samtliga hus:			
Hörn, bröstpanel och snickerier		grå	2502-Y

Kabel-TV

Föreningen har med Tele2 (tidigare Comhem) tecknat ett s. k. TriplePlay-avtal, gällande bredband 100, kabel-TV och IP-telefoni. Vid störningar ring tel. 90 222. Är det ett allmänt problem i området, kontakta styrelsen.

Klotter

För sanering, kontakta HSB omgående.

Komposter

Kompostlådor finns utplacerade på två ställen inom föreningens område, i det övre skogspartiet och i skogspartiet bakom lekplatsen. I komposterna ska inte läggas grenar och kvistar, inte heller matrester, plast eller metall.

Kulvertbrunnar

Kulverten under uteplatsen och servicebrunnar på den egna tomten ska hållas tillgängliga för service och spolning. Detta gäller även avstängningskranarna s. k. ledningsslitsar i lägenheten.

Kök

För att motverka vattenskada ska kyl, frys och diskmaskin försees med droppskydd.

Av brandsäkerhetsskäl ska köksfläkten och spiskåpan rengöras regelbundet.

Filtret i fläkten ska också rengöras eller bytas.

Fläktmotorn ingår i husets ventilationssystem och får inte bytas ut.

Markiser

Markiser får sättas upp över uteplats och fönster. Se till att färg/mönster harmonierar med husets färg.

Möbler för utlåning

Föreningen har hopvikbara och lättflyttade bord och stolar som kan lånas av alla boende. Finns att hämta i nedre miljöhuset.

Ohyra, råttor/möss/myror

Om man upptäcker något av ovanstående, kontakta genast Anticimex för åtgärd. Besiktning och sanering ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Paraboler/antenn

Inga paraboler eller antenner får sättas upp på husen.

Skötsel av markytor

Bostadsrättshavaren

- Ska sköta mark och stenbeläggning som tillhör lägenheten.
- Ska sköta häckarna kring den egna lägenheten, d.v.s. ogrärens och gödsla dem.
- Ska sköta även den yta som finns mellan häck och trottoar/gångväg.
- Växter med stort rotsystem får inte planteras närmare än 1 meter från husvägg.
- Träd får inte planteras alltför nära husvägg, då rötterna kan skada isolering och bidra till fuktproblem. De får inte heller skymma grannens utsikt.

Bostadsrättsföreningen

- Ansvarar för klippning av häckar och prydnadsträd.
- Ansvarar för skötseln av övriga gemensamma ytor och rabatter.
- Ansvarar för skötseln av skogspartierna inom området.

Föreningens gemensamma **trädgårdsutrustning/redskap** finns i cykelrummet och nedre miljöhuset. Där finns bl.a. gräsklippare, trimmer, krattor och spadar, vilka alltid ska rengöras efter användning.

Kontakta maskinansvarig om saker inte fungerar eller något saknas.

Sopsortering

I övre och nedre miljöhuset ska följande avfall lämnas:

- Restsopor (hushållsavfall), gröna kärl
- Matavfall, bruna kärl
- Glas, färgat och ofärgat
- Tidningar och kartonger
- Plastförpackningar och frigolit
- Metall

I det nedre miljöhuset finns även kärl för:

- Elektriska artiklar
- Lampor, lysrör
- Batterier

Se även uppsatta sorteringsscheman.

Grovsopor

som möbler, mattor, skrymmande kartonger och frigolitskivor etc får inte lämnas i miljöhusen. Detta ska köras till Görvälns återvinningscentral eller läggas i den på städdagen uppställda containern.

Farligt avfall

som färgrester, lösningsmedel etc får varken lämnas i miljöhusen eller i containern utan ska köras till Görvälns återvinningscentral.

Suterränglägenheterna

Vi har tidigare åtgärdat fuktproblem mot ytterväggen i de invändiga förråden, genom uppgrävning från översidan, med ny dränering och isolering.

Detta ska man tänka på vid inredning av förråden:

- Hyllor, garderober och annat ska ha en luftspalt på minst 5 cm mot betongvägg. Motsvarande luftspalt ska även finnas mot golv och i sidled.
- Inga täta ytskikt får sättas mot betongväggen. Om väggen ska målas om, ska det vara med silikatfärg som släpper igenom luft. Betongen måste andas.
- Förstärk gärna utrymmet med ett element eller värmefläkt, för att motverka eventuell fukt och dålig luft.

Stadgar

Föreningens stadgar antas av föreningsstämman, där ingår även ordningsreglerna, se § 38.

Städdagar

Skötsel av vårt område är ett **gemensamt** ansvar. Två gånger per år, vår och höst, ska föreningens medlemmar städa grönområden och gemensamma utrymmen. Till dessa tillfällen hyrs container för trädgårdsavfall och grovsopor.

Uthyrning i andra hand

Blankett för ansökan om andrahandsupplåtelse ska skickas till styrelsen för godkännande. Blanketten finns på Mitt HSB.

Tillstånd för andrahandsupplåtelse begränsas till viss tid och är förenat med villkor. Styrelsen tar ställning till om skälet för upplåtelsen kan godkännas. Skäl som kan komma ifråga är:

- studier/arbete på annan ort
- sjukdom under längre period
- provsamboende

Den som hyr ut i andra hand bör tänka på att ansvaret för skötsel och betalning fortfarande är bostadsrättshavarens. Det innebär att föreningen vid utebliven månadsavgift kommer att kräva den som äger lägenheten och inte den som hyr den i andra hand.

Att hyra eller låna ut sin lägenhet utan tillstånd från styrelsen kan medföra att nyttjanderätten förverkas. Detta innebär att föreningen kan ha rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Avhysning och tvångsförsäljning kan också ske.

Föreningen äger rätt att ta ut avgift för andrahandsupplåtelse med 10% av prisbasbeloppet per år.

Vindarna

Under 2022–2023 har samtliga vindar tilläggsisolerats och brandsäkerheten förstärkts enligt de senaste normerna. Vid förvaring måste vindarna förses med golv, inga saker får läggas direkt på isolermaterialet.

Våtutrymmen

Alla åtgärder ska utföras fackmässigt och uppfylla kraven enligt Boverkets byggregler och Bygggeramikrådets branschregler för våtrum.

I varje lägenhet finns avstängningskranar för vatten, s. k. ledningsslitsar.

- Vattenledningarna får byggas in förutsatt att dessa förses med servicelucka.
- Eventuell golvvärme ska vara elburen, får inte vara vattenburen.
- Handdukstork ska också vara elburen. Om värmeelementet är borttaget och ersatts med handdukstork ska detta sparas eftersom det är föreningens egendom.

Värme

Eldstad, t. ex. öppen spis, kakelugn, braskamin, gasolvärmare får inte installeras.

Föreningen är ansluten till Eons fjärrvärmesystem och inomhustemperaturen styrs av signaler från en utomhusgivare.

För att kunna läsa av temperaturen i varje lägenhet har föreningen satt upp temperaturgivare (liten vit dosa på väggen, 150 cm från golvet), treorna och fyrorna i hallen, tvåorna i allrummet.

Dosan är kopplad till vårt digitala system i undercentralen och får absolut inte flyttas eller avlägsnas.