

Hej,
Medlem!
Välkommen
till
Främby Gård



VINTER



VASAPARKEN



LEKPARKEN



SJÖSIDAN

Andrahandsupplåtelse

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan, dvs. andrahandsuthyrning. För detta fordras dock styrelsens godkännande. Ansökan om andra-handsuthyrning ska göras skriftligen och innehålla bl.a. skälen till att lägenheten ska hyras ut. Studier eller arbete på annan ort, tillhör de skäl som ger rätt att hyra ut i andra hand för en period av, som regel, ett år i taget.

Badrum/våtrum

Alla nyinstallationer och förändringar i badrum ska utföras av professionellt yrkesfolk. Detta för att undvika onödiga fel som kan leda till utgifter både för den enskilde bostadsrättshavaren och för föreningen.

- **Handdukstork**

Den som helrenoverar sitt badrum får en handdukstork installerad på föreningens bekostnad. Detta för att undvika onödiga borrhål i väggarna, vilka kan orsaka vattenskador. Kontakta styrelsen i god tid så ordnar vi kontakten med elektriker. Golvbrunnen ska också bytas. Be din entreprenör att skicka denna faktura direkt till föreningen.

- **Torktumlare**

Torktumlare får installeras i badrummet endast om god ventilation kan ordnas. Torktumlare medför stora risker för fukt- och mögelskador i fastigheten och Du blir ersättningsskyldig för nödvändiga reparationer. Tag kontakt med styrelsen som kan hjälpa till med information om rätt utrustning och installation.

- **Golvbrunn**

Vid helrenovering av tvättutrymmet i radhusen betalar föreningen ett avlopp. Det är en åtgärd för att förhindra vattenskador. Kontakta föreningen, som gör beställningen.

Bilparkering

20 avgiftsbelagda korttidsparkeringar för gäster och medlemmar finns att tillgå (1kr/tim eller 10kr/dygn) Fast boende kan hyra p-plats med eller utan motorvärmare eller garage.

Vid tillgång kan även p-platser hyras per dygn för dina gäster. Kostnad 15 kr (motorvärmare) eller 10 kr /dygn. Främbyskolans parkering får användas under icke skoltid. (Skoltid 06.00-16.00)

Två handikapparkeringar finns inom området. (Bakom Tv. 9 samt bakom Tv. 37)

Besökare med handikapptillstånd parkerar även utan avgift på de uppmärkta 20 betalparkeringarna.



Bilåkning

Föreningen anlitar Q-Park AB för parkeringsövervakning

”Bilåkning inne i området – nej tack”! Det är föreningens policy. Vi vill värna en god utemiljö, inte minst för att våra barn tryggt ska kunna leka utomhus. Bilar får endast köras in för direkt i- och urlastning vid bostad eller förråd.

Tänk på att det är krypkörning på 1:ans växel som gäller och inget annat.

Om du tillfälligt behöver stå längre parkerad intill din bostad p.g.a. flytt eller renovering m.m. så prata med styrelsen så utfärdas ett tillfälligt parkeringstillstånd. Du kan även ringa direkt till Q-Park AB på telefon 0771-969000 och uppge registreringsnummer samt adress. OBS! Undantag gäller för följande fordon: Märkta entreprenörsbilar, motorcyklar och eu-mopeder.

Bostadsrätt

I dagligt tal används bostadsrätt för att beteckna den lägenhet man innehar. Det är emellertid inte korrekt ur juridisk synvinkel. Det man köper när man köper en bostadsrätt, är rätten att utnyttja en viss lägenhet. Man äger således inte sin lägenhet. Ägandet är kollektivt. Det är i förening som vi i bostadsrättsföreningen äger allt tillsammans. Villkoren för bostadsrätten regleras i våra stadgar, i beslut av föreningen, i upplåtelsevillkoren när lägenheterna första gången togs i bruk, i bostadsrättslagen och i lagen om ekonomiska föreningar.

Bostadsrättsförening

Formellt är en bostadsrättsförening en ekonomisk förening. Föreningens uppgift är att erbjuda lägenheter med bostadsrätt till sina medlemmar och därigenom gynna medlemmarnas ekonomiska intressen. Arbetet i föreningen leds av en styrelse som medlemmarna väljer. En av fördelarna med en bostadsrättsförening är att man tillsammans med andra kan utveckla boendet på bästa sätt. I det arbetet har vi alla ett gemensamt ansvar.

Bostadsrättshavare

Person som skaffat sig en bostadsrätt kallas officiellt bostadsrättshavare. I föreningens stadgar hittar man allt av vikt som handlar om rättigheter och skyldigheter för bostadsrättshavare. Främst av rättigheterna kan nämnas rätten att utan tidsbegränsning disponera sin lägenhet och att påverka det egna boendet. Av skyldigheterna bör nämnas den att bostadsrättshavare med egna medel ska ”hålla lägenheten i gott skick” och ”rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar”.

Canadensare

En Canadensare finns att låna för föreningens medlemmar. Kontakta expeditionen för mer information.

Cykelparkering

Vi har separata cykelförråd (se områdeskarta). Bostadsnyckeln går till dessa utrymmen.

Diskmaskin

Diskmaskin ska installeras av fackman eftersom en felaktig inmontering kan leda till stora kostnader för den som drabbas av en vattenskada.

Ekonomi

I föreningens s.k. årsredovisning, som behandlas på ordinarie föreningsstämma, finns viktiga uppgifter om föreningens ekonomi. På utgiftssidan dominerar kostnader för våra lån på fastigheterna (räntor och amorteringar) och på intäktsidan handlar det om våra månadsavgifter (”hyresintäkter”).

El-säkringar

På väggen utanför dörren till lägenheten finns ett låst skåp. Där är huvudsäkringarna (16 A) och elmätaren placerade. Nyckel till skåpet finns i lägenheten och har ett grått, runt plasthandtag. För boende i Herrgården gäller annan ordning, var god kontakta Lars Nord vid problem. Boende i 9 och 38 har sina huvudsäkringar i källaren, direkt till höger när ni kommer in.

Felanmälan

Kan göras till HSB-kontoret (0243-257125) eller till ansvarig i styrelsen. OBS! Jourtjänsten (0243-257145 som leder till Securitas) får endast anlitas vid risk för vattenskador och annat som inte kan anstå till nästa vardag. Jourtjänsten är mycket dyr och om den utnyttjas i andra fall får beställaren betala kostnaderna. Vid tveksamhet ta kontakt med någon i styrelsen.

Föreningsstämma

En gång om året ska hållas ordinarie föreningsstämma, som utgör föreningens högsta beslutande organ. Den ska bl.a. ta ställning till föregående års verksamhet, där inte minst styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar granskas. Stämman ska vidare ta ställning till inlämnade motioner och utse styrelseledamöter. Alla medlemmar, dvs. bostadsrättshavare, har rösträtt. Utöver den ordinarie föreningsstämman – som brukar hållas under april månad – kan styrelsen kalla till extra föreningsstämma ”när styrelsen finner skäl till det”, som det heter i våra stadgar

Förråd

I området finns fristående förråd att hyra. Dessa är belägna i källaren på Torkils väg 9 och 38. I anslutning till garagen som ligger bakom Herrgården finns tio friliggande förråd, och vid garagebyggnaderna bakom Torkils väg 3 – 9 finns ytterligare 47 förrådsplatser. Skulle det visa sig, för den som önskar ett förråd, att det saknas lediga, går det bra att ställa sig i kö för att komma ifråga när något förråd blir ledigt igen. Ta kontakt med medlemsexpeditionen.

Grönområden

Vi har fina grönområden och ett antal trädgårdsbord finns utställda sommartid. Allt får naturligtvis användas av såväl stora som små för lek, avkoppling och samvaro. Det är viktigt att tänka på att man inte stör omgivningen och naturligtvis skall man städa efter sig så att det är rent och snyggt i området. Alla ytor utanför fastigheterna och markerade uteplatser är gemensamt utrymme. Buskar och häckar sköts och klipps av vaktmästaren. Vill Du hjälpa till med detta går det bra, bara Du rådfrågar styrelsen. Om buskar och häckar tas bort utan styrelsens medgivande kan Du bli ersättningsskyldig. Vill Du plantera växter intill Din lägenhet så går det bra, om Du talar med styrelsen först, men då ansvarar Du också för skötseln av dessa. Undvik giftiga växter med tanke på barnen.

Hemförsäkring

Från den 1/12 2008 är alla medlemmar i föreningen kollektivt försäkrade med ett bostadsrättstillägg. Det innebär ett bra skydd om olyckan skulle vara framme i form av en vattenskada. Grundförsäkringen, hemförsäkringen måste du dock själv teckna med ett försäkringsbolag som du väljer. Journummer till föreningens försäkringsbolag, Trygg Hansa är 0771111520.

HSB

HSB (ursprungligen förkortning för Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening) är en kooperation som består av ca 4 000 bostadsrättsföreningar. Dessa bostadsrättsföreningar är i sin tur sammanslutna i – och ägare av - drygt trettio regionala föreningar. För vår del är vi med i HSB Dalarna, som vi då äger tillsammans med övriga HSB-anslutna bostadsrättsföreningar i länet. På nationell nivå samordnas verksamheten av HSB Riksförbund, som ägs av de regionala föreningarna. Vår förening (som formellt heter HSB:s bostadsrättsförening Främby Gård i Falun) utnyttjar möjligheten att köpa tjänster av HSB Dalarna för fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning. Via medlemskapet i HSB Dalarna har man som bostadsrättshavare rätt till rabatter i ett antal olika butiker i Dalarna. (Läs om detta i medlemstidningen "Vi i HSB Dalarna" eller på "www.hsb.se".)

Husdjur

Alla hundar och katter måste hållas under uppsikt och får inte gå lösa eller rastas inom bostadsområdet. Barnens sandlådor och lekplatser får absolut inte fungera som husdjurstolett, lika lite som våra planteringar. Dessutom finns det många som lider av allergier och som av den anledningen mår extra dåligt av objudna husdjursbesök. Eftersom våra husdjur inte kan ställas till svars för det de gör, faller allt ansvar på djurägarna. Runt området finns särskilda behållare där man får lägga plastpåsar med djurens avföring.

Inre fond

Den uppdaterade underhållsplanen visar att föreningens budget måste tillföras mer kapital de närmaste åren (2009-2013) för att klara aktuellt underhåll. Styrelsen har därför valt att slopa avsättningen till medlemmarnas inre fond, vilket många föreningar i dag har gjort, och som för vår del ger ett extra kapitaltillskott på 286.000 kr/år.

Den sista avsättningen till medlemmarnas inre fond sker nu i månadsskiftet nov/dec. 2009. **Observera att de medel som finns sparade i respektive lägenhets inre fond givetvis får användas som vanligt tills pengarna tar slut. Det avsätts dock inga nya pengar.**

Styrelsen valde detta alternativ istället för en direkt höjning av månadsavgiften.

Lås

Låset till ytterdörren ansvarar bostadsrättshavaren för. Vid låsbyte kan du få ett rabatterat pris på ett mycket bra lås hos Falu Lås- och Nyckelservice. Låset – ASSA 2000 Evo – har en s.k. hakregel som kopplar samman

dörren med dörrkarmen vilket försvårar möjligheten för en inbrottstjuv att bryta upp dörren. Det finns givetvis en enklare variant av lås också. Om du köper ett nytt lås av Falu Lås och Nyckelservice så har du möjlighet att ingå i vårt huvudnyckelsystem. Ring till låsfirman direkt för priser och beställningar på telefonnummer 131 10.

OBS! Vid låsbyte måste du spara någon gammal nyckel så att du kommer in i kompostrum och cykelförråd.

Låsöppning sker via Securitas till en kostnad av 300 kr/gång. Vaktmästaren eller medlemmar av styrelsen kan inte låsa upp några dörrar på grund av glömda nycklar. Ring 0243-25 71 45 för låsöppning!

Medlemsexpedition Torkilsväg 12A

Föreningens medlemsexpedition kan man vända sig till i frågor kring boendet m.m. Där kan man bl.a. köpa fönsterfilter och lågenergilampor för utebelysningen. Expeditionen är öppen helgfria måndagar, kl. 18.30 - 19.30, och torsdagar, 14.00 – 16.00, med sommaröppet från mitten av juni till mitten av augusti på måndagar 18.30-19.30 Du kan också ringa in ett meddelande på telefonsvararen, tel. 248 23, eller lägga ett meddelande i vår brevlåda som sitter utanför ytterdörren (Telefonsvararen läses av och postlådan töms regelbundet även under tider då expeditionen är stängd.) Via e-post kan man meddela sig med hjälp av adress:

styrelsen@frambygard.com

Redskap/utrustning

- **Borrmaskin**

En kraftig slagborrmaskin lämplig att borra i betongväggar finns att låna på medlemsexpeditionen.

- **Gym**

Föreningens gym finns i Herrgårdens källare. Nyckel kan kvitteras ut på expeditionen.

- **Trädgårdsutrustning**

Vid redskapsutrymmena bakom Herrgården finns att låna för kortare bruk sådant som kan behövas vid div. trädgårdsarbete, såsom skottkärra, krattor, spadar, gräsklippare m.m.

- **Släpvagn**

Det finns en släpvagn att låna för kortare transporter. Tala med vår expedition om detta. Släpet får inte användas för längre transporter över flera dygn.

Paraboler

Paraboler får endast sättas upp efter skriftligt tillstånd av styrelsen med monteringsanvisningar.

Skyddsrum

Skyddsrum finns i Främby skolan. Styrelsen föreslår att Du vid lämpligt tillfälle orienterar Dig om dessa utrymmen.

Snickarbod

Det finns en snickarbod bredvid traktorgaraget invid Herrgården. Dit går tvättstugenycklarna. Snickarboden får användas av medlemmar, men skall städas efter användandet. Den får inte utnyttjas på sätt som gör det svårt eller omöjligt för andra medlemmar att vara där.

Sophantering

Närmare anvisningar kring all sophantering finns i kommunens årligen utgivna "Sopkalendern", som rekommenderas till läsning. I den finns t.ex. information om hur olika typer av sopor ska sorteras och var dessa ska lämnas. Det som anges nedan är endast sådant som mera direkt berör vår egen förening.

- **Hushållsavfall**

Komposterbart: Läggs i någon av föreningens två kompostanläggningar. Pellets doseras automatiskt så det är bara att lägga i avfall och köra.

OBS! För att vi ska få en bra kvalitet på komposten med gröna gräsmattor som följd var vänlig följ anvisningarna om vad som kan komposteras. Tyvärr följer ibland en hel del plast och annat felaktigt med i komposten. **Undvik att kasta ben från kött i komposten.**

Brännbart: Förpackas väl i valfri plastpåse och läggs i någon av de två sopcontainrar som finns uppställda i området. (Den ena containern finns invid garagen bakom Torkils väg 9 och den andra invid garagen bakom Herrgården.)

Plast och metall samt glas måste lämnas vid en återvinningscentral (Konsum Kvarnberget är närmast)

Icke brännbart (deponirester) måste lämnas på kommunens avfallsanläggning på Ingarvet. Detta gäller även icke godkänd kattsand!!

- **Pappersåtervinning**

Tidningar, mjölkförpackningar, pappemballage m.m. lämnas vid de två pappersåtervinningscontainers som finns intill vår naturkopost på PAMPAS.

Det finns möjlighet att vid kompostanläggningen bakom Torkils väg 9 lämna lysrör, batterier och glödlampor.

Stadgar

Det är föreningens stadgar som anger våra ramar. I stadgarna finns det mesta som reglerar vår verksamhet, t.ex. bestämmelser angående styrelsens arbete, bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter och av vilka anledningar man kan förlora rätten att bo kvar.

Styrelse

Det är styrelsens uppgift att leda det dagliga arbetet i föreningen, vilket främst går ut på att se till att tillgångarna förvaltas på bästa sätt. I detta ingår att fastställa månadsavgift ("hyran"), upprätta en underhållsplan och budgetera pengar för detta. Inom styrelsens ansvarsområde ligger även att se till att de ordningsregler m.m. som föreningen har följs. Man kan nå styrelsen via styrelsen@frambygard.com. Uppgifter om vilka som sitter i styrelsen hittar man via föreningens hemsida (<http://intranet.frambygard.com> eller www.frambygard.com) och i vår föreningstidning **Föreningsnytt Främby Gård**.

Om du vill prata med någon i styrelsen men inte får kontakt så går det bra att ringa till vår expedition helgfria måndagar (18.30-19.30) och torsdagar (14.00-16.00) på telefon 248 23.

Tvättstugor

Det finns två tvättstugor, en i Herrgården (T.v. 14) och en i Torkils väg 9. Dit fordras speciell dörrnyckel samt "markeringsplugg" med tillhörande nyckel för markering av tvättid, utrustning som hör till lägenheten. Pluggen ska vara märkt med innehavarens adress, t.ex. "T.v. 41 J", ingenting annat.

De fasta tvättiderna är utlagda från 08.00 till 12.00, 12.00-17.00 och 17.00-22.00. Man har rätt att ta någon annans förbokade tid då det gått mer än 30 minuter utan att personen i fråga tagit tvättiden i anspråk, om det inte finns någon notering om "kommer senare" eller dylikt.

Tvättstugorna skall vara tömda och städade innan nästa tvättperiod börjar. Glöm inte att ta bort pluggen (markeringslåset) när du tvättat klart.

Den maskinella utrustningen i tvättstugorna får inte användas före 08.00 eller efter 22.00, av hänsyn till närboende.

Att använda tvättstugorna är avgiftsfritt för den enskilde, men det innebär inte att det är gratis, naturligtvis. Tillsammans betalar vi för allt, utom för det tvättmedel som används! Var därför aktsam om utrustningen och om el- respektive vattenförbrukningen.

Av detta följer att utrustningen inte får användas för annat än det egna hushållets smutstvätt.

Trädgårdsavfall

Om du bor så att du får trädgårdsavfall i form av löv, kvistar med mera så kan det läggas i naturkomposten på Pampas.

Uteplats

Till bostaden hör en uteplats, dvs. balkong för den som bor en trappa upp och altan för den i markplanet. Föreningen, genom dess styrelse, har eftersträvat att dessa utrymmen ska kunna brukas och utformas på sätt som den enskilde medlemmen själv vill, samtidigt som man haft att ta hänsyn till helheten i området. Omständigheter som leder till många svåra avvägningar. Vad ska man t.ex. göra när en medlem önskar bygga ut sin altan? Anta att föreningen skulle följa en rättvisepolicy där alla medlemmar behandlas exakt lika. Därmed skulle vi neka medlemmen utbyggnaden, eftersom balkonginnehavarna av förklarliga skäl inte har samma möjligheter att expandera sina uterum. I stället för denna millimeterrättvisepolicy har föreningen försökt att i görligaste mån tillmötesgå önskemål av den här typen, vilket innebär att utbyggnader har chans att godkännas av styrelsen, om de kan anses vara måttfulla.

I andra fall kan det vara knepiga estetiska överväganden som kommer in i bilden, där styrelsen har att väga den enskilde medlemmens önskemål, om förändringar av uteplatsen, mot vad som bedöms vara till gagn för hela föreningen.

När vi använder våra uteplatser bör vi tänka på att handla på sätt som inte är störande för närboende. Grannsämjan mår bra av att man inte placerar utegrill på eller nära altan, utan några meter ut på gräset för att undvika olägenheter för närboende med anledning av stekos. Även cigarettök kan vara besvärande för den som t.ex. befinner sig på balkong med rökare på altanen under sig.

Vaktmästare

Via HSB Dalarna har vi vår vaktmästare – Mats Dahlin - knuten till oss. Mats har sin fasta arbetsplats i Herrgården intill dess tvättstuga. Den som behöver hjälp anmäler detta till styrelsen, som har ansvaret för fastighetsskötseln. Mats arbete försvåras om alla direkt rycker i honom. I mån av tid kan han hjälpa medlemmar med sådant som inte ingår i den ordinarie fastighetsskötseln. I så fall får medlemmen själv betala materialkostnader och en given timersättning av fn. 200 kr. Tala med styrelsen om detta. Vaktmästaren kan nås via e-post på mats@frambygard.com.

Ventilation

Fläktsystemets ventiler finns i köket och badrummet. Om Du vill ha god ventilation i lägenheten bör Du rensa ventilerna minst två gånger om året. Drag försiktigt ut ventilerna, stick in dammsugarslangen och sug rent. Spänn sedan upp fjäderbågarna på ventilen och tryck försiktigt tillbaka densamma. Gallret och fläkten i spiskåpan kräver rengöring oftare. Obs! Brytaren för fläktsystemet, som sitter ovanför diskbänken kan stå på läge 1 (halvfart) som grundinställning. När Du har mycket matos inne eller fuktigt i badrummet av tvätt eller dylikt, slå om brytaren till läge 2 (helfart). Om Du besväras av grillrök från utegrill eller annat os, kan ventilationen tillfälligt stängas av (läge 0). Lagg märke till att fläkten inte ska vara avstängd längre period, eftersom dålig ventilation ger fuktskador - kostnader som drabbar den enskilda bostadsrättshavaren. Därutöver finns vid kall väderlek risken att fläkten fryser fast, om den inte är i bruk.



Vävtuga

Innanför snickarboden finns en vävtuga. Kontakta Margareta Ekman i styrelsen för mer information.

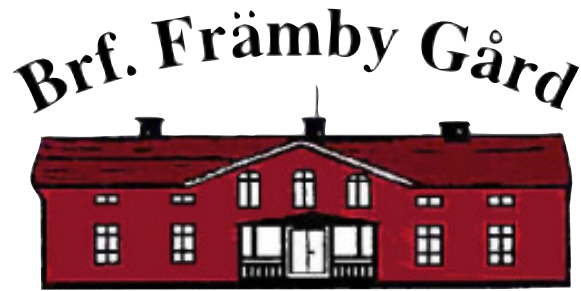


Övernattningslägenhet

Torkilsväg 12A fungerar även som övernattningslägenhet med 4 bäddar. Lägenheten måste kunna disponeras av föreningens olika aktiviteter mellan 10.00-22.00. Kostnad för övernattningen är 100 kr/natt.

www.frambygard.com

Föreningen är sedan 14 oktober 1998 ansluten till Internet med egen server och eget nätverk. För frågor angående detta vänd er till it-gruppen@frambygard.com. Det finns möjlighet att få support vid installationer (ej reparationer) via tel. 070-266 69 88.



Trivselregler för Bostadsrättsföreningen Främby Gård

Med stöd av Bostadsrättslagen har styrelsen för Brf Främby Gård beslutat att följande ordningsföreskrifter skall gälla för boende inom föreningen.

1. För undvikande av störningar bör kraftig vattenspolning undvikas mellan kl. 22.00 – 06.00.
2. Musik från musikanläggningar, hemmabioanläggningar mm. skall hållas inom rimliga nivåer för att inte störa grannarna
3. Bilkörning inom bostadsområdet endast för i och urlastning. OBS! Krypkörning på 1:ans växel är det som gäller. Parkerar gör vi i garage eller på p-platserna samt på de 20 betalparkeringar som finns för både gäster och medlemmar.
OBS att tillfälligt parkeringstillstånd utfärdas av styrelsen eller att du ringer direkt till QPARK AB 0771-96 90 00 och uppger reg.nummer och adress.
Garage får ej nyttjas till annat än bil eller motorfordonsparkering.
Fordon som undantas från lappning är märkta entreprenörsbilar, motorcyklar och eu-mopeder.
4. Hundar får icke rastas eller springa lösa inom bostadsområdet.
Kattägare är skyldiga att ha uppsikt över att katten ej kommer in på grannens altan eller förorenar i sandlådorna. Toxoplasmos är en parasit som har katten som värdjur och genom avföringen kan vi människor bli sjuka. Gravida kvinnor kan till och med i vissa fall få fosterskador.
Katter av hankön bör vara kastrade för att minimera luktproblem runt våra fastigheter.
5. Sopor skall vara väl paketerade innan de läggs i containern.
Svarta påsar med hundbajs slängs i den svarta behållaren intill containern.
Styrelsen vädjar om att så mycket som möjligt komposteras i våra två kompostanläggningar.
Varje kilo som komposteras spar pengar för vår förening samt är positivt för miljön. (Undvik hög fukthalt i det du komposterar samt kompostera ofta !!!)
2008 sparade Brf Främby Gård cirka 50.000 kr genom att kompostera inom föreningen. Gräsmattor och planteringar blir också glada över den fina komposten.
6. Tvättstugorna skall städas efter varje tillfälle. Glöm ej luddfiltret i torktumlaren.
Respektera uppsatta regler.
7. I övrigt är bostadsrättshavaren skyldig att iakta all nödvändig försiktighet ifråga om vården av lägenheten och övriga utrymmen. Bostadsrättshavaren är ansvarig för att andra boende i området inte störs.
8. Parabolerna får endast monteras efter skriftligt tillstånd från styrelsen.

STYRELSEN

Välkommen till
Torkils Väg



Förnings-
exp. 12A

Främby
Skola

