

# VI SKA INTE BARA BO

I den här foldern finns några ord om boendet  
och några ordningsregler som ska bidra till trevnad i  
**BRF FARSTAC**

Tionde upplagan  
2024

## **VÄRDEGRUND BRF FARSTAC**

*I BRF Farsta C värderar vi varandra och vårt gemensamma ägande  
samt har tillit till allas vilja att ta ansvar.*

## TILL ALLA

I den här foldern hittar du information och regler som gäller för bostadsrättsföreningen Brf Farsta C. Reglerna är inte avsedda att begränsa möjligheterna utan för att undanröja och förebygga problem som kan uppstå.

Foldern ger dig information om vårt boende och om de möjligheter som finns att berika fritiden. Innehållet kommer dels från informationsmaterial anpassat till Brf Farsta C och dels från Brf Farsta C stadgar, medlemsbeslut och styrelse.

Foldern riktar sig till alla boende. För nyinflyttade ska den vara en vägledning att redan från början veta vilka möjligheter som finns och vilka regler som gäller.

För de som har bott här en längre tid och kanske har glömt både det ena och det andra är det en samling av nyttig information.

Spara den och ha den som uppslagsbok!

Styrelsen Brf Farsta C  
2015-07-01

### VÄRDEGRUND BRF FARSTAC

*I BRF Farsta C värderar vi varandra och vårt gemensamma ägande samt har tillit till allas vilja att ta ansvar.*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VI SKA INTE BARA BO .....	1
Värdegrund BRF FARSTAC.....	1
Till alla.....	2
Värdegrund BRF FARSTAC.....	2
I Brf FarstaC råder demokrati.....	4
Du bor till självkostnadspris.....	4
Du kan själv hjälpa till att hålla kostnaderna nere .....	5
Det är du som bestämmer.....	5
Kontakter - vart vänder man sig? .....	6
Anslagstavlor .....	6
Felanmälan .....	6
Postlåda.....	6
Att bo i Brf Farsta C .....	6
Entréerna.....	6
Trapphus .....	7
Tvättstugan.....	7
Cykelförråd .....	8
Lägenheter .....	8
Lägenhetsförråd .....	9
Balkong och terrass .....	9
Piskställning.....	9
Gemensamma utrymmen .....	10
Garageplats .....	10
Parkering.....	10
Brf Farsta C's kringområden.....	10
Portkod och Passerbrickor .....	11
Centralantenn .....	11
Bredband med Internet och IPTV .....	11
Soppantering.....	12
Soppantering - Fastighetsnära Insamling .....	12
Grovsopor.....	13
Förskolor .....	13
Facebook och andra informationsvägar .....	14
Säkerhet.....	14
Katter och hundar .....	14
Fritid i Brf Farsta C.....	15
Lekplatser .....	16
Gårdens pergola och grillplatser .....	16
Fest- och samlingslokal.....	17
Det inre underhållsansvaret.....	19
Renovering och ombyggnad .....	20
Störande ljud.....	21
Förvaring i garage och på P-platser.....	22
Kollektiv bostadsrättsförsäkring .....	22

## I BRF FARSTAC RÅDER DEMOKRATI

Det är du som bestämmer. Tillsammans med dina grannar äger du både hus och kringområde. Du är kort sagt delägare i Brf Farsta C's alla tillgångar och skulder. Ägandets glädje innebär både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen måste ta sitt ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan för fastigheten som sådan, för hus och kringmiljö.



Tycker du att det låter betungande? Ingen begär att du ska vara expert på fastighetsförvaltning, men vi hoppas att du ska engagera dig i frågorna som rör ditt boende. Att vara med och besluta om kostnaden för ditt boende, om graden av service du behöver och om miljön som du ska tillbringa ditt liv i. Du och ingen annan avgör om och när det är dags att tapetsera, måla eller göra smärre förändringar i lägenheten. Vill du göra väsentliga förändringar, t ex som att ändra rumsindelningen, ska du rådgöra med föreningens styrelse innan du sätter igång.

En del av din månadsavgift avsätts för underhåll av fastigheten som sådan. Styrelsen svarar för avvägningen av uttag och till fondering.

En bostadsrättshavare som följer föreningens stadgar och betalar sina avgifter i tid kan inte bli uppsagd. Bostadsrätt betyder trygghet i boendet och gemensamt ansvar för bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder.

## DU BOR TILL SJÄLVKOSTNADSPRIS

Som delägare i Brf Farsta C betalar du en månadsavgift. Föreningen har inget vinstintresse, medlemmarnas månadsavgifter ska helt enkelt täcka utgifterna för föreningens kapitalkostnader och driftskostnader. Alltså utgifterna för fastighetslånen och kostnaderna för vissa reparationer, för vatten och värme, för fastighetsskötsel, renhållning osv. Styrelsen - som du är med och väljer bland dina grannar - försöker hålla kostnaderna på en rimlig nivå och samtidigt bygga upp en god ekonomisk planering för framtiden. Revisorerna granskar verksamheten. Resultatet redovisas och fastställs vid föreningens årsstämma.

## **DU KAN SJÄLV HJÄLPA TILL ATT HÅLLA KOSTNADERNA NERE**

I hyreslägenhet har man kanske inte samma känsla för driftskostnaderna och heller inte samma behållning av att verkligen spara. För oss gäller det att använda bostaden ekonomiskt på alla sätt. Värme och vatten är föreningens drygaste driftskostnad. Sophämtning är en annan post där vi, genom att sortera på rätt sätt och följa reglerna, kan påverka kostnaderna.

Gemensamt ägande gör livet tryggare och vardagen gladare. Det ger en naturlig gemenskap med grannarna. Man har många anledningar att träffas och människor som har samma grundinställning till boendet brukar trivas bra ihop. För många är det en trygghetsfaktor att känna sina grannar. Man bor bland vänner. Grannsamvaron är aldrig ett tvång utan en möjlighet.

Tillsammans skapar man den boendemiljö man vill ha. Man hjälps åt att hålla hus och kringområden i bästa skick, man ordnar aktiviteter av olika slag. Gemensamma städdagar av när- och kringområden har resulterat i många nya grannkontakter. Det finns så många sätt att göra vardagen gladare och trivsammare för varandra, ofta med enkla medel.

## **DET ÄR DU SOM BESTÄMMER**

Det är med andra ord de boende själva som på föreningsstämman fattar beslut om Brf Farsta C's angelägenheter enligt vad som bestämts i föreningens stadgar.

En gång om året, senast före juni månads utgång, normalt i april eller maj, håller vi ordinarie föreningsstämma och väljer bl. a. styrelse och revisorer. Vilka personer som ingår i styrelsen och andra funktioner framgår av anslag i porten och på hemsidan. Varje lägenhet har en röst och varje medlem har motionsrätt. Skriftlig motion vara inlämnad i god tid före stämman, och senast det datum som anges i kallelsen. I den slutna grupp föreningen har på Facebook kan motioner diskuteras medlemmar emellan, men det är viktigt att komma ihåg att beslut tas alltid baserat på den information som förs fram på stämman.

Som i alla demokratiska organisationer krävs att medlemmarna är aktiva och tar vara på sina möjligheter till inflytande för att demokratin ska fungera.

## KONTAKTER - VART VÄNDER MAN SIG?

### ANSLAGSTAVLOR

I varje portingång och på strategiska platser, finns en anslagstavla där meddelande om olika aktiviteter kan anslås. På anslagstavlorna framgår vilka personer som har vilka uppgifter inom föreningen och hur dessa kan kontaktas.

Anslagstavlorna får inte användas för extern kommersiell annonsering.

### FELANMÄLAN

Föreningen upphandlar förvaltning, drift och underhåll av entreprenörer som kan variera över tid. Vilka dessa är och hur man kontaktar dem finns angivet på våra anslagstavlor. Speciellt viktigt är att ALL FELANMÄLAN sker som anges där, så att det finns en registrering av ärenden för uppföljning.

Där finns också uppgifter om vart du ska ringa på icke kontorstid. Jourutryckning kostar mycket pengar varför du bör tänka dig för innan du ringer. Kanske anmälan kan vänta till ordinarie kontorstid. Kanske kan husombud eller någon i styrelsen lösa problemet, typ att en huvudpropp har gått.

### POSTLÅDA

Styrelsen har en postlåda, till höger utanför 177ans port, för skrivelser men uppmuntrar bruk av digitala och sociala medier.

## ATT BO I BRF FARSTA C

### ENTRÉERNA

Entréerna är det första man möter, när man kommer in i en port i Brf Farsta C. Vi försöker hålla dem fina och polerar marmorgolven årligen. Var därför rädd om dem och skulle du renovera i lägenheten eller flytta och kommer att transportera mycket tunga saker genom dem, så täck med masonit eller grovt papper.

Byggmaterial vid renoveringar får inte förvaras i entréer eller trapphus under pågående arbete.



## TRAPPHUS

Trapphusen och de invändiga förbindelsegångarna är det kanske mest använda av alla gemensamma utrymmen i våra hus. Vi får inte förvara diverse saker där som t ex rollatorer, cyklar, barnvagnar, skidor, kälkar, möbler eller torkmattor. Ambulans och brandkår får problem om det ligger/står saker i trapphusen, om de kommer för att hjälpa. Undantaget är en mindre sittgrupp, och vid julen, en gran i entrén.

## TVÄTTSTUGAN

Tvättstuga finns för de boende i respektive punkthus och du kommer in i den med passerbrickan. Tvättstugan bokas genom att markera med "ploppen" med ditt lägenhetsnummer i bokningstavlan. Du kan tvätta mellan kl 7.00 och kl 22.00 alla dagar på den av dig markerade tvättiden.

Bokad tvättid som ej påbörjats inom 60 minuter kan utnyttjas av annan boende. Tvätt som inte tagits ur maskiner och skåp 30 minuter efter tvättidens slut får avlägsnas av efterkommande. Om du behöver extra tid och föregående verkar klar, så prata med denne.

Tvätt får inte lämnas i tvättstugan före den egna tvättiden.

Glöm inte att stänga av torkskåpet och mangeln. Lämna maskinernas luckor öppna så att det torkar ur. Se till att alla fönster är ordentligt stängda. Vintertid är detta speciellt viktigt, även då tvätt och torkning pågår. Kondens bildas annars på fönsterbräden och karmar vilket skadar dessa.

Om vi följer bruksanvisningarna som finns i tvättstugan så går arbetet lättare och våra maskiner både håller längre och fungerar bättre. Var noga med att inte överdosera tvättmedel. Det kostar dig, det kostar maskiner, det kostar natur och gör inte tvätten renare. Så säger Stockholm vatten:

*"Stockholms dricksvatten är mjukt, 4-6<sup>o</sup> dH. Tvål, disk och tvättmedel lödrar lätt i mjukt vatten och **det räcker därför med en låg dos**. Det innehåller relativt lite kalk i form av kalcium och magnesium. **Då behövs ingen tillsats av salt i diskmaskinen.**"*

Naturligtvis stänger vi av maskinerna och gör ordentligt rent efter oss, även tumlarnas "luddfilter". Golv och bänkar är så väl rengjorda att det går att lägga ifrån sig eller tappa vit tvätt utan att bli arg eller ledsen. Det finns uttalade önskemål om, att av allergiskäl undvika parfymade tvättmedel och att den som har husdjur är extra noga med att tömma luddfilter och att torka ytor, även golvet i torkskåpet. Självfallet får inte heller husdjur följa med till tvättstugan. Det sopkärl som finns är till för ludd och sopor från städningen och INTE för tomma förpackningar eller kasserade kläder. Tänk på att städning av tvättstugan inte ingår i samma

omfattning som den allmänna städning föreningen upphandlat för trapphusen. Det är upp till oss alla att se till att den är trevlig att använda, när din granne eller du själv kommer nästa gång. Man brukar säga att man ska lämna den som man själv vill finna den, men eftersom vi har vi alla har olika referenser...

**Lämna den ren och fin!**

## CYKELFÖRRÅD

Det finns ett antal cykelförråd för förvaring av cyklar. För mopeder finns plats att hyra i garage. Nyckel till cykelrummet kvitterar du ut av nyckelansvarige. Utrymmet är begränsat och cyklar som inte är i bruk får inte förvaras här. Inför de återkommande gårdsstäddagarna uppmanas därför de som har cyklar att märka dem om de inte redan är märkta. Omärkta cyklar dokumenteras, polisanmäls, flyttas och förvaras i ytterligare 3 månader. Om ingen gjort anspråk på dem innan dess, tillfaller de föreningen att avyttra på lämpligt sätt.

## LÄGENHETER

Som allmän regel gäller "tystnad" mellan 22:00 och 07:00 och att grannar ska meddelas inför festliga tillfällen. Det är en sak som är så lätt att glömma, nämligen att ditt golv är grannens tak. Kanske ska denne upp tidigt nästa morgon och inte kan sova därför att TV, radio eller musikspelare står på för högt. Eller för att vi går i träskor eller gör något annat som stör.

Kom ihåg att spara på vattnet, speciellt varmvattnet. Låt inte pengarna rinna bort. Vi sparar mycket om vi t.ex. inte sköljer under rinnande vatten och kontrollerar att inte kranar står och droppar. Att låta diskmaskinen gå med "högsta" värmen ett par gånger per år hjälper däremot till att förhindra onödiga stopp i köksavloppet. Vädra gärna, men lagom. Energi kostar pengar. Däremot ska friskluftsventilerna i ytterväggarna så mycket som möjligt vara öppna, de tillhör ventilationsanläggningen.

Apropå ventilation... Surströmming och andra starkt "doftande" anrättningar är till stor njutning för vissa och fasa för andra.

Något att tänka på är t.ex. att öppna burkar under vatten, att hålla dörrarna till balkong och trapphus stängda och friskluftsventiler öppna, så att utvädringen sker via ventilationssystemet.



## LÄGENHETSFÖRRÅD

Förråden finns på entréplanet för de lägenheter som har separat förråd med separat nyckel.

Punkthusen har förråd på vinden och nyckel kvitteras ut. Var noga med att dörren går i lås. Observera att husen är byggda med ventilerad kallvind och att det inte går att förvara köldkänsliga saker där vintertid. Eftersom det är öppen isolering behöver kläder förvara inneslutet. Städning sköts av medlemmarna själva.

## BALKONG OCH TERRASS

Balkongerna och terrasserna är en del av husens fasader. Det betyder att vi inte kan förändra dem hur som helst. Det finns bestämmelser som vi måste rätta oss efter. Vill du förändra såsom med markiser, inglasning, belysningsarmaturer, solskydd, altanräcken etc. behöver du styrelsens godkännande och eventuellt kommunens byggnadslov. Markiser ska vid nymontage och renovering vara svarta för ett enhetligt intryck.

Parabolantenn eller annan utomhusantenn får normalt inte sättas upp på fasader utanför fönster eller på balkongräcken. Styrelsen ska alltid tillfrågas.

Vi kan använda balkongerna och terrasserna till mycket, men inget får monteras eller hängas på utsidan av räcken. Om du inom balkongen t ex hänger sängkläder för vädring eller tvätt för torkning, se då till att det inte verkar störande och att vatten inte rinner ner på grannens balkong eller terrass. Tänk på grannen under när du vattnar i växtlådorna eller när du tvättar och sopar golvet. Vegetationen i växtlådor måste skötas så att de inte stör grannarna genom onormala proportioner. Om träd och växter blir för stora kan rötterna spränga växtlådorna.

Fågelholkar får inte finnas på terrasser och balkonger och fåglar får ej heller matas från fastigheten.

Kolgrillning är endast tillåten i gårdens fasta grillar. Gasol- och elgrill får användas på låghusens altaner, men tänk även här på brandfaran och håll avstånd till hus och brännbart. På balkonger får endast elgrill användas.

Låghusens altaner får inte belastas med tyngre föremål såsom badtunnor, spa eller pooler.

## PISKSTÄLLNING

Mattor, gångkläder, sängkläder mm rengör du vid piskställningen som finns bakom cykelförrådet vid låghushissen. Den kan användas mellan klockan 8.00 och 21.00.

## **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Tänk vad fint det blir och så lätt att hitta alla pinaler om vi hjälps åt att hålla ordning och reda i förråden och cykelrummen. För allas trivsel är rökning inte tillåten i våra trapphus och gemensamma utrymmen och glöm inte att släcka ljuset när du går därifrån.

## **GARAGEPLATS**

Under låghusen finns garageplatser, som du kan hyra genom förvaltningen. Även mindre platser för MC/moped. Ett antal platser är försedda med utrustning för laddning av elbilar. Övriga eluttag får endast användas för vård av fordonen.

Se även "Förvaring i garage och på P-platser.

## **PARKERING**

Föreningen saknar gästplatser, men gatorna omkring är fria förutom vid städ och snöröjningsdagar. Parkering inom Brf Farsta C's områden är förbjuden och överträdelser beivras.

Undantaget är föreningens egna entreprenörer, eftersom vi vill undvika fördyrande tidsförluster. Hantverkare som medlemmar själva anlitar undantas INTE. De får liksom andra besökande, använda närliggande parkeringar.

Transporter till och från portarna är endast tillåtna under dagtid. Undantaget är handikapp och färdtjänst. Inom hela området, såväl inom som utom bommarna, gäller att tillfällig uppställning får endast göras under pågående ur- och ilastning och att bilen därefter ska flyttas.

Om bilen lämnas, bedöms den som olovligt parkerad, och kontrollavgift utfärdas. Speciellt försvårande ser vi det om bilen hindrar framkomlighet för räddningstjänst. Framför bommarna råder därför i princip stoppförbud vid annat än öppning av bommen.

Bommar ska stängas och låsas efter passage. Husombud har tillgång till lånenycklar. Kör sakta inom området.

## **BRF FARSTA C'S KRINGOMRÅDEN**

Vår gemensamma utemiljö blir ännu vackrare och trivsammare om vi verkligen använder de uppställningsplatser som är ordnade när det gäller cyklar, mopeder och bilar.

Vårda och ta hänsyn till gårdsmiljön, buskar och planteringar. Att vi är aktsamma och inte skräpar ner är självklart. Barn behöver kunna stoja

och busa, men samtidigt, med mild hand, få insikt att det som växer ska aktas och att det tar lång tid att läka sår.

Lättare bollspel under föräldrars tillsyn klarar miljön, men tyngre fotbollmatcher måste vi hänvisa till de allmänna bollplaner som finns i området. För allas säkerhet tillåts inte sparkcykel-, rullskridsko-, hoverboard- el dylikt åkning på loftgångarna.

Föreningen har flera personer som frivilligt jobbar med städning, ogräsrensning, planteringar, urnor och blommor. **Mer omfattande åtgärder som anläggning av rabatter, plantering och beskärning av buskar och träd får ej göras**, utan ska hanteras av den inköpta trädgårdsentreprenaden eller efter samråd med styrelsen.

Redskap för trädgårdsskötsel förvaras i förrådet mellan 179an och 181an. Nyckel dit kan kvitteras ut av den som vill bidra.

Gården har deklarerats som rökfri i enlighet med lag (2018:2088). Skyltar och askkoppar är uppsatta på strategiska platser.

## PORTKOD OCH PASSERBRICKOR

Porten kan öppnas genom att en portkod slås in eller med passerbricka. Lägenhetsnyckeln kan i vissa fall användas. Husen har olika portkoder. Förändring av portkoden beslutas av styrelsen och meddelas varje boende. Mellan klockan 22.00 och 6.00 kan porten inte öppnas med portkod. Två passerbrickor ingår per lägenhet och fler kan köpas. Portarna har en "112-Blåljuskod". Tala om det vid nödsamtal.

## CENTRALANTENN

Anläggningen är avsedd för mottagning av ett antal analoga TV kanaler, men inte radio. Systemet är under avveckling och underhålls inte. Istället har internetbaserad IPTV införts för alla.

## BREDBAND MED INTERNET OCH IPTV

Vi har ett kollektivt bredband från Telia med hastigheten 1000/1000 och varje lägenhet har wifi-router och IPTV-dosa. Beroende på tidigare medlemmars preferenser kan placeringen variera. I avtalet ingår tvillinglicens för fler IPTV-dosor/TV-apparater, men dosorna köps extra.

I avtalet ingår alltså IPTV med programutbudet "Telia Lagom". Ytterligare kanaler kan tecknas hos Telia. Det kollektiva bredbandet och IPTV-tjänsterna aktiveras här:

<https://www.telia.se/kollektiva-tjanster>

Vid avflyttning ska tjänsterna avaktiveras hos Telia och utrustningen ska lämnas kvar i lägenheten eftersom den ingår i tjänsten och alltså tillhör lägenheten.

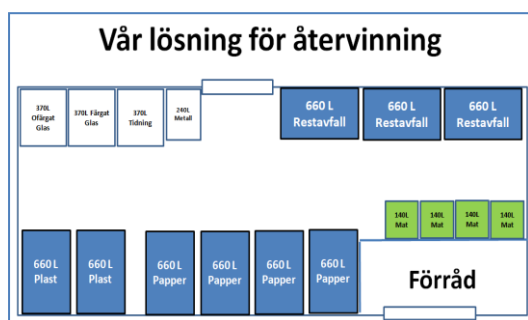
## SOPHANTERING

Det finns två sopmottagningar, huvudsakligen vid 175:an för sorterat avfall och vid 183:an för hushållssopor, om det inte ryms vid 175:an. Det låga inkastet i anslutning till 183an är ENDAST avsett för rullstolsburna. Se alltid till att luckorna är ordentligt stängda och reglade. Råttor klättrar med lätthet på träväggar.

Från 2024-01-01 är utsortering av matavfall tvingande och från 2027 även för annat avfall. Det ger både miljömässiga och ekonomiska fördelar för oss. Det är nämligen subventionerad kostnad för hämtning av sorterat avfall. Mer finns att läsa hos [Stockholm Vatten och Avfall](#)

## SOPHANTERING - FASTIGHETSNÄRA INSAMLING

Soprummet vid 175:an är inrättat som Miljörum för insamling av Matavfall, Plastförpackningar, Kartong/Wellpapp, Metall, Papper/Tidningar, Färgat/Ofärgat Glas och Restavfall.



För annat avfall hänvisar vi till Högdalen/Vantörs Återvinningscentral eller Stockholm Vatten & Avfalls alternativ. Mer finns att läsa hos [Stockholm Vatten och Avfall](#)

## UTAN SORTERING OCH SKÖTSEL BLIR DET KAOS

Det utrymme vi har till vårt förfogande inom våra väggar är begränsat och vi kommer vara beroende av att sorteringen sköts. För att lyckas måste vi hålla nere mängden Restavfall genom att inte slänga skrymmande sopor där som har egna kärl. Mjölkpaket, Bag-in-Box, kartonger och liknande behöver plattas till och plastförpackningar kan behöva klippas/delas.

## SKÖTSEL!!!

Inte så trevligt att komma med pekpinnar, men om det här ska fungera MÅSTE vi alla sköta oss. Inkasten har stängts så att allt slängs inne i rummet och vi får koll på vem som gör det. Sorteringen måste bli rätt och om något kärl är fullt, är inte golvet en lösning. Inte heller att lägga i fel kärl för då vägrar entreprenören att tömma det. Visst är det trist att behöva bära hem något och invänta att kärnen tömms, men är det fullt så är det!

## GROVSOPOR

Det får absolut inte slängas grovsopor i miljörummet. Då vägrar entreprenören att tömma. Vi hänvisar till den återvinning [Stockholm Vatten och Avfall](#) erbjuder.

Utöver det brukar vi ha Container vid vår- och höststädning. Möbler, större emballage och rivningsmaterial såsom gipsskivor, dörrar, köksskåp och liknande skrymmande gods får inte lämnas i containern, utan forslas av dig till kommunens återvinningsanläggningar, till exempel [ÅVC Vantör i Bandhagen-Högdalen](#). Kvicksundsvägen 16, Högdalens industriområde

Miljöfarligt avfall, såsom t.ex. bekämpningsmedel, färgrester, lackrester, limrester, lösningsmedel, rengöringsmedel, spillolja, sprayflaskor, lampor, lysrör och bilbatterier lämnar du till någon av kommunens miljöstationer. Burkar och flaskor ska vara väl märkta med vad de innehåller.

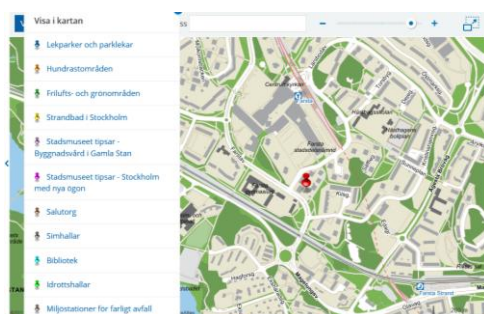
Läkemedel som ej används lämnas till apoteket.

"Vitvaror" som kyl och frysskåp samt spisar lämnas till ÅVC Vantör i Bandhagen-Högdalen eller med leverantören av de nya vitvarorna (producentansvar).

## FÖRSKOLOR

I anslutning till 183:an finns förskolan "Murgrönan" som är en av enheterna inom [Norlandia Förskolor](#). Det är ofrånkomligt att det tidvis blir trängsel utanför med bilar som lämnar och hämtar. Här måste vi alla visa hänsyn och en smula tålamod.

Information om bl.a andra förskolor i Farsta finns att finna via [Stockhoms Stads](#) kartsida <http://www.stockholm.se/-/Karta>



## FACEBOOK OCH ANDRA INFORMATIONSVÄGAR

BRF Farsta C finns som en sluten grupp på Facebook. Du hittar den genom att söka efter BRF Farsta C i Facebook sökfält högst upp. Du får upp gruppen som en sluten grupp i vilken du gärna får gå med efter att du besvarat ett par frågor. Det som skrivs där kan BARA ses av medlemmar.



Facebook ger möjlighet till ögonblicklig delaktighet i vad som händer i föreningen och på gården.

Vi är flera som har kunskap om datorer, internet och sociala medier som Facebook, och hur man utnyttjar dem på ett säkert sätt. Hör av dig om du behöver hjälp att komma igång.

Det är också möjligt att få information som SMS-meddelande i mobilen. Lämna dina kontaktuppgifter till någon i styrelsen.

Utöver dessa kanaler informeras på anslagstavlor. De som inte har tillgång till digitala kanaler informeras med Kvartersnytt som delas ut i brevlådor.

## SÄKERHET

Det är så trist och onödigt med inbrott och skadegörelse! Därför måste vi hjälpas åt att hålla uppsikt över alla gemensamma utrymmen.

Vi måste se till att portar och alla dörrar till källare, förråd, cykelrum och garage är ordentligt låsta. Vänta vid de dörrar som har öppningsmekanik, tills de stängts, så att ingen smiter in. Det är inte tillåtet att regla upp dörren obehövligt och kolla vintertid så att inte grus hindrar porten att gå i lås. Om du upptäcker ett trasigt lås eller att en dörr inte stänger, anmäl skadan så att det snarast kan lagas.

Grannsamverkan - ett sätt att förhindra inbrott i lägenheten är att lära känna sina grannar - då blir vi fler som håller ett vakande öga! Ge inte tjuvar och bedragare en chans.

## KATTER OCH HUNDAR

Katter och hundar måste hållas under uppsikt, så att de inte stör eller förorenar inom området, t ex i barnens sandlåda, på gångvägar eller gräsmattor. Det gäller samtliga gräsmattor och inte bara på innergården. Om det ändå händer för en valp, som inte kan hålla sig, ska stället vattnas grundligt för att undvika döda gräsfläckar. Helst ska såklart valpar bäras utanför gården.

Vid pergolan där många sällskap ska kunna vistas samtidigt måste hundar hållas kort kopplade och ska vara väl rastade. Hanhundar ska hållas under extra uppsikt så de inte revirmarkerar. Om det ändå händer ska det omgående tvättas bort av ägaren.

**Det är en självklarhet, för att alla ska trivas, att hålla rent efter sina djur.** I övrigt gäller Farsta Stadsdels bestämmelser...

<http://www.stockholm.se/ByggBo/dinbostad/Husdjur/>

Där finns bl a följande att läsa:

### **Hundar**

*I Stockholm råder koppeltvång. Det innebär att hundägaren alltid ska hålla hunden kopplad på offentlig plats, utom på kommunens hundrastplatser. Se länken längst ner på sidan under relaterade länkar för att hitta hundrastplatser och hundrastgårdar. Om du har frågor i detta ämne kontakta kommunens tekniska förvaltning.*

*Som hundägare ska du alltid plocka upp förorening efter hund längs gator och parkvägar. I innerstaden gäller detta alla offentliga platser.*

*Det är också viktigt att dina grannar inte störs av långvarigt skällande. Du kan till exempel fråga dina grannar om din hund skäller mycket när du inte är hemma. Om din hund orsakar skada är du som ägare skyldig att ersätta detta.*

### **Katter**

*Du som äger katt har ett stort ansvar. Det är viktigt att du sköter din katt och håller den under uppsyn för att undvika klagomål från grannar.*

*Se också till att din katt inte uträttar sina behov i lekparker och sandlådor där barn leker. När en hund eller katt inte hålls kopplad ska den ha halsband på sig med ägarens namn, adress och telefonnummer eller vara ID-märkt på annat sätt som möjliggör kontakt med ägaren.*

## **FRITID I BRF FARSTA C**

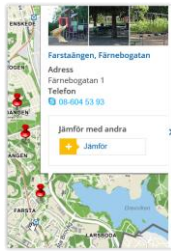
För olika fritidsaktiviteterna finns kontaktpersoner du kan ringa till om du har frågor. Du får aktuell information på våra anslagstavlor och i Kvartersnytt.



## LEKPLATSER

Föreningen har en lekplats inom området. Gården hålls därför rökfri.

[Kommunal lekplats](#) med större gungor och rutschbana finns...



## GÅRDENS PERGOLA OCH GRILLPLATSER



Vi har en fantastisk möjlighet till gemenskap på vår fina gård. Där finns två grillar och sittmöjligheter. Dessa är i första hand till för våra medlemmar, men får självklart nyttjas i egna sällskap också.

Tänk på att dela med er av grillyta och sittplatser om det blir extra populärt. Det går inte att boka och inte heller gäller först till kvarn. Istället utgår vi från att det går att gemensamt dela på dessa fina möjligheter. Kommer det fler får vi helt enkelt se till att det snart blir plats på grillarna så att våra medlemmar kan njuta av härliga dagar och kvällar på vår fina gård. Pergolamarkisen ska dras ihop under sitt skyddstak när den inte behövs.



Eftersom flera sällskap ska kunna vistas här samtidigt, måste hundar hållas kort kopplade och ska vara väl rastade. Hanhundar ska hållas under extra uppsikt så de inte revirmarkerar. Om det ändå händer ska det omgående tvättas bort av ägaren.

Det är ofrånkomligt att en bouletturnering eller andra aktiviteter utlöser ett och ett annat utrop, men efter 22:00 bör i princip "tystnad" gälla och grillning ska vara avslutad.

Grillarna är avsedda för kol eller briketter. Ved blir för varmt i skorstenen. Engångsgrillar får inte användas.

Matrester och förpackningar får inte läggas i de papperskorgar vi har. De ska slängas i hushållssoporna. Grillgallren ska rengöras.

Det finns fyra eluttag, två kopplade till nattstyrda utomhusbelysningar och två har alltid spänning och ska användas för den el-gaffel som finns för tändning av grillkol. Tändvätska får inte användas. Verktyg förvaras i det bord som kan låsas och koden lämnas ut vid behov

Tänk på hanteringen av askan. Du är ansvarig för den även efter grillning. Töm den i askhinken vid grillarna och INTE i soporna där brand kan uppstå.

Vänd grillens asklåda upp-och-ned när ni tömt den så att det inte blir vatten stående där om det regnar in.

## **FEST- OCH SAMLINGSLOKAL**

Föreningen har en samlingslokal i 179:an för möten och trivselaktiviteter. Dessa behöver inte endast omfatta medlemmar, men en medlem ska alltid vara arrangör, närvara och ha ansvar för lokalen. Vem denne är publiceras i Facebookgruppen för allmän kännedom.

Den får inte disponeras av firma för kommersiell verksamhet, men inget hindrar att en medlem håller t.ex. kurs med viss avgift för att täcka kostnader eller typ privat "loppis" av engångskaraktär.

Vid bokning ska alltid ändamålet anges och lokalansvarig kan avstyrka eller hänvisa till styrelsen. Samlingslokalen kan hyras av medlemmar för egen privat fest, dock ej under jul- nyårs- påsk eller midsommarhelgerna, då den är reserverad för eventuella föreningsgemensamma aktiviteter. Om du vill veta mera om uthyrning, kontakta den lokalansvarige som du hittar på våra anslagstavlor.

När du hyr samlingslokalen ansvarar du för:

- att ljudnivån i och omkring lokalen är som om festen vore i den egna lägenheten eftersom det är boende vägg i vägg och att den dessutom sänks efter 23:00
- att lokalen lämnas senast klockan 24:00 fredag och lördag, 22:00 övriga dagar.
- att dörrar och fönster är låsta när du lämnar lokalen
- att glas, flaskor och övrigt porslin, endast används i lokalen
- för skador som uppkommer i lokalen
- att rökande deltagare hänvisas till askkopporna vid gårdens entréer.
- att inga husdjur, med undantag för ledarhundar, vistas i lokalen

Om lokalen hyrs för kvällsaktivitet, ska den normalt vara städad och återställd i ursprungligt skick senast klockan 13:00 dagen efter.

Om den redan är bokad nästkommande dag av annan för dagaktivitet, kan tidigare städning krävas.

Om lokalen hyrs för dagaktivitet ska den lämnas städad.

## DET INRE UNDERHÅLLSANSVARET

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet av den egna bostaden medan bostadsrättsföreningen ansvarar för resten. Detta gäller även uteplats, förråd och dylikt om sådant ingår i upplåtelsen. Beskrivningen här är en sammanfattning av den mer detaljerade, som ingår i föreningens stadgar. Det ska dock poängteras att det som behandlas i denna text är ansvarsfördelningen vid normalt underhåll och reparation. Ansvarsfördelningen kan bli annorlunda när det är fråga om reparationer efter en skada.

Vad gäller underhållsansvaret för utrustning, installationer mm som tillförs bostaden utöver grundstandard genom tillval vid inflyttning eller senare är huvudprincipen den att detta ansvar åligger bostadsrättshavaren.

De grundläggande reglerna för hur ansvaret fördelas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren finns i 7 kapitlet bostadsrättslagen och i föreningens stadgar.

Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är att han dels ska utföra de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller i bostadsrättsföreningens stadgar utan får bedömas utifrån en allmän värdering med hänsyn till husets ålder mm.

Som framgår av stadgarna, svarar föreningen - bortsett från målning - för underhåll av radiatorer. Föreningen ansvarar även för de dolda anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som den har försett lägenheten med.

Reparationer efter brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren för endast om skadan uppkommit genom eget vållande, vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom. Samma ansvar har bostadsrättshavaren för någon som han inrymt i sin lägenhet eller för någon som där utfört arbeten för hans räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller ansvaret endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Det ska observeras att bostadsrättshavaren enligt stadgarna ansvarar för golv, väggar och tak i övrigt i lägenheten. Någon begränsning till ytskiktet finns således inte i stadgetexten. Vid ombyggnad ska branschregler följas, som t.ex. [Säker Vatten](#), [BKR:s](#) och [GVK:s](#) för tätskikt i våtrum!

Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer och sådant som tidigare lägenhetsinnehavare låtit installera.

## RENOVERING OCH OMBYGGNAD

Regler för renovering och ombyggnad framgår av föreningens stadgar och föreningens tillståndsblankett skall användas.

Vid osäkerhet, kontakta styrelsen

Avloppsledningarna i våra badrum och kök är ingjutna i det armerade betonggolvet och det är inte mer än 2-3 cm mellan rör och underliggande takyta. Vi avråder därför från flyttning av rör och andra ingrepp utöver byte av golvbrunn, vilket är nödvändigt för tätskiktet. Detta för att hålla behovet av bilning till minimum. Det är viktigt att underboende granne är meddelad och medveten om ingreppet, eftersom dennes badrum kan behöva säkras. Det har nämligen hänt att taket i underliggande lägenhet skadats. Om detta, eller annan skada inträffar, är den som renoverar ersättningsskyldig.

Om trots vår avrådan rör och ledningar flyttas är det viktigt att entreprenören visar stor varsamhet och har en betryggande ansvarsförsäkring.

Renovering av badrum är enligt våra stadgar en så omfattande förändring av lägenheten, att tillstånd ska sökas från styrelsen och kopia av entreprenörens våtrumsintyg ska lämnas efter avslut för arkivering.

Även vid renovering av kök ska styrelsen informeras. Det är viktigt att gällande regler för Vatten och Avlopp följs, t.ex. läckageskydd under diskmaskin, kyl och frys.

Grundventilationen får inte påverkas. Om köksfläkt ska monteras måste den vara av återcirkulerande kolfiltertyp och får inte anslutas mot ventilationen. Ventilationens luftdon ska vara fria och får inte byggas in.

Flyttning av funktioner såsom el, vatten, avlopp och ventilation ska utföras av behöriga. Fotografier och detaljritningar som visar placeringen ska lämnas till föreningen efter avslut för arkivering.

## STÖRANDE LJUD

Ombyggnad och reparationer innebär oftast kraftigt störande ljud för grannarna. Ljudet från slagborr, bilning, bygghammare, etc. fortplantar sig i betongen så att i princip alla boende i huset drabbas. Dessvärre går det inte att undvika. Det måste vara möjligt att kunna utföra sådant arbete, men det ska så långt som möjligt koncentreras och inte dra ut över tiden. Mer än 2-3 dagar ska inte de störande momenten i en badrumsrenovering behöva ta.

För att undvika störande ljud på alltför olämpliga tider har styrelsen beslutat om följande regler:

Vardagar	08.00 - 17.00	Mycket störande som bilning och ihållande håltagning
	08:00 - 20:00	Mindre störande som sågning, spikning och enstaka håltagning
Lördagar	10.00 - 18.00	Mindre störande som sågning, spikning och enstaka håltagning
Söndagar	10.00 - 16.00	(Mindre störande som sågning, spikning och enstaka håltagning)
Helgdagar och aftnar		Inget störande

Om möjligt är det tacksamt om lördagar och söndagar kan hållas fria från "byggjud", men för en medlem som yrkesarbetar på vardagarna och som själv utför arbetet kan det var besvärligt att inte få använda dessa. Styrelsen vill därför inte förbjuda störande arbete på lördagar och söndagar, men avråder från det.

För störande arbeten, och absolut om de sträcker över en dag eller längre, måste du informera dina grannar minst 2 dagar innan just det störande arbetet påbörjas. Sätt upp information på husets anslagstavla. I låghusen, lägg i grannars brevlådor. Tala om hur lång tid arbetet beräknas ta och vem som kan kontaktas vid frågor.

Vid arbeten i 181:an och 183:an som har förskola i bottenvåningarna måste tiden för störande arbeten avtalas med dem, så det inte kolliderar med t.ex. barnens sovttider.

Den som anlitar hantverkare är ansvarig för att hantverkarna känner till, och också följer, de regler som gäller i vår förening.

## FÖRVARING I GARAGE OCH PÅ P-PLATSER

På parkeringsplatser utomhus får inget utöver fordonet förvaras.

För våra garage gäller enligt Brandskyddslagen:



I garage i källare och bottenplan på flerbostadshus får inga varor som är klassade enligt Lagen om brandfarliga och explosiva varor (LBE) förvaras, förutom bilens reservdunk, så länge den är i bilen.

Brandfarliga varor som t.ex. bensin, spolarvätska, lösningsmedel och gasol har en varningsmärkning på förpackningen.

Utöver det får upp till 4 extra däck, takbox och annat som tillhör fordonet förvaras. Likaså moped och MC som tillhör familjen så länge de ryms inom rutan och inte inkräktar på grannars möjlighet att utnyttja sina platser. Vid eventuell "granntvist" avgör styrelsen.

## KOLLEKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRSÄKRING

Bostadsrättsförsäkring är ett komplement till Bostadsrättshavarens hemförsäkring för lösöre. Genom tillägget har man ett skydd för skador på lägenheten som omfattas av sitt underhållsansvar enligt föreningens stadgar och Bostadsrättslagen samt för skador på sin egenbekostade fasta inredning.

Som fast inredning i bostadsrätt räknas även egendom såsom balkong, veranda, altan eller liknande som tillhör bostadsrättsföreningen, men för vilken bostadsrättshavaren har underhållsansvar enligt föreningens stadgar.

För att säkerställa att såväl föreningen som dess medlemmar har ett fullgott försäkringsskydd, vad gäller den gemensamma egendomen, betalas premien kollektivt av föreningen. Självrisiker däremot betalas av den som är underhållsansvarig, enligt stadgarna, för den skadade egendomen.