

FÖRENINGSGREGLER för BRF HÖKEN 3

Detta exemplar tillhör föreningen och bostadsrätten.

Förvara reglerna i lägenhetens mapp och lämna den kvar i lägenheten när Du flyttar.

Innehåll

Sida 2 Allmän information

- Kontaktuppgifter till föreningen
- Styrelsens sammansättning
- Fastighetsskötarens uppdrag och kontaktuppgifter
- Fakta om föreningen

Sida 3 – 9 Föreningens regler

- Avfall
- Källsortering
- Grovsopor
- Miljöfarligt avfall

- Förvaring av cyklar, mopeder, pulkor och annan lekutrusning
- Katter, hundar och fåglar
- Anslagstavlor
- Underhåll och reparation av bostadsrätter

- Uteplatser och balkonger
- Lekplatser
- TV och Internet
- Grillar och öppen eld

- Tvättstugor
- Föreningslokalen
- P-platser, garage och gästparkering
- Brandskydd
- Månadsavgift och inre reparationsfond
- Störning

Sida 10 Felanmälan

- Felanmälan

Allmän information

Kontakta föreningen

Adress: Knutbyvägen 25, 761 63 NORRTÄLJE

Telefon: 0176-22 31 52

E-post: hoken3@telia.com

Öppettider: se informationstavlor eller hemsidan

Hemsida: www.höken3.se

Aktuell information och kontaktuppgifter finns på hemsidan och på informationstavlor vid sopstationerna.

Styrelsen

Vilka som är styrelsens ledamöter finns uppsatt på informationstavlor.

Fastighetsskötaren

Fastighetsskötaren kan nås måndagar – fredagar kl. 07.00 – 16.00.

Fastighetsskötaren underhåller föreningens mark och byggnader på uppdrag av styrelsen. I uppdraget ingår även att förmedla uthyrning av garage och p-platser.

Fastighetsskötarens uppdrag är prioriterade på följande sätt

1. Värme, ventilation och varmvatten
2. Akut fastighetsskötsel
3. Plogning och sandning
4. Gräsklippning och skötsel av föreningens grönområden
5. Underhåll av föreningens fastigheter, maskiner och inventarier
6. Stöd till medlemmarnas underhåll och reparationer (särskild debitering)

Fastighetsskötaren kan utföra smärre tjänster i medlemmarnas lägenheter (pkt 6 ovan). Den typen av tjänst debiteras per timme.

Kostnad: enligt fastlagd taxa.

Fakta om vår förening

Bostadsrättsföreningen Höken 3

Organisationsnummer: 716418 - 6459

Öster Knutby, kvarteret Höken, Knutbyvägen 15 – 53

Fastigheten uppfördes under tiden 1984 – 1986. Den består av höghus i tre våningar med hiss samt radhusliknande, tvåvånings låghus, där varje lägenhet har egen ingång. Totalt i föreningen finns 149 lägenheter, fördelade så att i höghusen finns 2:or, 3:or och 4:or och i låghusen 2:or och 3:or. Uppvärmningen av lägenheterna och varmvatten sker genom uteluftvärmepumpar (luft/vatten) och genom återvinning av värme från husens ventilation.

Föreningens regler

Följande regler är till för att skapa en god boendemiljö och trivsel för Dig och alla andra i föreningen. Reglerna avser även att hålla driftkostnaderna nere, vilket påverkar våra månadsavgifter, i dagligt tal vår "hyra".

Avfall

Köksavfall skall läggas i väl tillslutna påsar i plasttunnorna i soprummen.

Källsortering

Glas, kartonger, metall, papper, plast och tidningar fraktar Du till de miljöstationer, som finns.

Grovsopor

Grovsopor transporterar Du till någon återvinningsstation. Det förekommer att föreningen arrangerar grovsophämtning. Se särskilda anslag om detta.

Miljöfarligt avfall

Glödlampor/lysrör lämnas på återvinning/sopstation. Batterier kan även lämnas i särskilda kärl vid de flesta miljöstationer.

Om du är tveksam om hur du ska göra med miljöfarligt avfall, kontakta kommunen.

Förvaring av pulkor, skidor, barnvagnar, cyklar, leksaker m.m.

I området finns cykelrum, i höghus 25, 39 och 41 samt två stycken fristående byggnader i anslutning till bilparkeringen. I de cykelrum som är vid bilparkeringen, kan efter samråd med styrelsen även förvaras mopeder.

I höghusens entréer finns särskilt utrymme för barnvagnar och lekutrustning som pulkor etc.

Föreningen ansvarar inte för något som förvaras i dessa utrymmen.

Av brandskyddsskäl är det aldrig tillåtet att förvara och ställa upp några föremål i entréer och trappuppgångar.

Katter, hundar och fåglar

Katter och hundar ska hållas kopplade inom föreningens område. Eventuell avföring från djuren omhändertas av djurägaren. Detta för att varken barn eller vuxna ska behöva kliva i hund- eller kattbajs eller att barnen ska behöva leka i sandlådor som katter förorenat.

Vid områdets infarter finns sopkärl för att kasta latrinpåsar med djurens avföring.

Att mata småfåglarna kan tyckas vara en god gärning, men det är inte tillåtet i vårt område. Det lockar större fåglar att samlas på våra tak och gårdsplaner och det gör att andra skadedjur som råttor och möss, dras till området.

Informationstavlor

Föreningens meddelanden anslås på tavlor vid våra sopstationer och på tvättstugornas informationstavlor. Skyltning och privat annonsering är endast tillåten på informationstavlan monterad vid föreningslokalens ingång.

Underhåll och reparation av bostadsrätter

I lägenhetens mapp, finns dokumentet "Ansvar för underhåll och reparationer", där beskrivs vilka ansvar för underhåll och reparationer som föreningen respektive Du som medlem har i den lägenhet och i de utrymmen som tillhör den. Studera dokumentet noggrant före det att underhåll eller reparationer ska påbörjas. Vid tveksamhet kontakta styrelsen.

Som grundregel gäller att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för allt som gäller lägenhetens yta innanför ytterdörr och insida av fönster. I det ingår, innertak, golv, väggar, köksutrustning, fläktar, innerdörrar, avlopp, rensilar etc.

Föreningen ansvarar för yttre delar, fasader, yttertak, utsidan av fönster, ventilation, värme, vatten etc.

Eventuell begäran om åtgärd eller tillrättande av upptäckt skada eller annat ska anmälas till styrelsen alternativt fastighetsköparen.

Viktigt

- **Ventilerna ovanför fönstren alltid ska vara öppna.** Detta för att minska risken för mögelskador, som kan uppstå i lägenheten om ventilationen är bristfällig eller dålig. Stängda ventiler innebär att hela husets ventilation påverkas bl.a. med ojämn värme och ventilation hos grannarna.
I höghuset kan även ev. brandrök och eld från trapphuset sugas in genom brevinkastet om ventilerna är stängda.
Med öppna fönsterventiler förbättras också frånluftventilationen vid matlagning eller annan osande aktivitet.
- Filter i kök och badrum skall rengöras med jämna mellanrum. (Köksfilter ca 2 ggr/mån, badrumsfilter när det blivit grått). Filter till badrum finns att hämta hos fastighetsskötaren.
- Vissa förråd i låghuset har ett galler på golvet. För att service- och driftpersonal vid akuta fall snabbt ska kunna stänga av vattentillförsel, är det viktigt att dessa hålls fria från förvaring av material eller annat.
- För att få utföra arbeten i lägenheternas våtutrymmen samt VVS-arbeten krävs bostadsrättsföreningens tillstånd efter inkommen ansökan. **Vattenburen golvvärme får inte anslutas till föreningens radiatorsystem.**
- Då våtrumsarbeten utförts, lämnas intyg till styrelsen, vilket beskriver att arbetet utförts fackmannamässigt och av auktoriserade företag. Blankett för detta intyg finns hos fastighetsskötaren eller kan fås av styrelsen.
- Vid byte av spjällkåpa/forceringsdon (fläkt) i kök och badrum är det av största vikt att den är av rätt typ. Detta för att ventilationen ska fungera korrekt i hela huset och att brandrisken ska minimeras. Det är **inte** tillåtet att sätta in t.ex. kolfläkt eller fläkt med motor. Kontakta fastighetsskötaren innan byte av spjällkåpa/forceringsdon (fläkt).

Uteplatser och balkonger

Uteplatserna skall vårdas och hållas fria från skräp och ogräs. För plantering och skötsel av växter i rabatter på uteplatser ansvarar Du själv som medlem.

Om du önskar göra förändringar på uteplats/balkong, t.ex. lägga trädäck, inglasning, markis eller liknande ska Du ta kontakt med styrelsen före arbetets start för att få godkännande. Trädäck får endast ligga löst på ex. befintliga plattor eller mark (s.k. flytande golv). Föreningen tar inget ansvar för förvarade eller monterade saker på balkonger eller uteplatser. Se därför till att t.ex. inför vintern ha ev. markiser inrullade så att inte nedfallande grenar, snöras eller avskottning av tak kan medföra skador på dina tillhörigheter.

Balkonglådor skall placeras på insidan av balkongen

Lekplatser

I området finns lekplatser och en bollplan med fotbollsmål och bollplank som föreningen byggt och underhåller. Allt bollspel med eller utan klubbor är endast tillåtet på bollplan och mot bollplanket.

TV och Internet

I föreningen finns ett gemensamt analogt TV system, som erbjuder ett antal kanaler. Det finns även en gemensam antenn för mottagning av de digitala fria tv-kanalerna samt betalkanaler från Boxer. Boende skaffar själva boxar, kort och abonnemang för att kunna se betalkanalerna. Egna TV-paraboler eller liknande utrustning får inte monteras på huskroppar, balkongräcken eller andra delar av fastighetens fasader. Efter samråd med och beslut av styrelsen kan egen parabol monteras på annat sätt.

I nuläget saknar föreningen gemensamt internet och du rekommenderas att använda t.ex. ADSL eller mobilt bredband.

Grillar och öppen eld

På höghusens uteplatser och balkonger är elgrillar och gasolgrillar tillåtna att användas. Vid låghusens uteplatser får även kolgrillar användas. Använd "eltändare" för att minska risken för brand. Om ni grillar utanför uteplatser och balkonger, ställ då grillen så långt från huskroppen så att inte rök och matos stör grannarna genom t.ex. fönster och ventiler och så att textilier eller annan brandfarlig utrustning inte kan antändas.

Tvättstugor

Tvättstugor finns i höghus 25, 39 och 41. Angående bokning och skötsel se separat information i respektive tvättstuga.

Respektera föreskrifter om skötsel och användning av maskinerna i tvättstugorna.

Grovtvättstugan

Grovtvättstugan finns vid husgaveln, där värmepumparna är belägna. Din tvättstugenyckel passar i låset och boknings- almanackan hänger innanför dörren.

Angående bokning och skötsel se separat information i tvättstugan.

Föreningslokalen

Föreningslokalen bokas och hyrs ut till medlemmar.

För kontakt se föreningens informationstavlor eller hemsida www.höken3.se

Där finns bord, stolar, porslin, glas och bestick för ca 30 personer samt fat och skålar för servering. Kaffebryggare och vattenkokare, koppar och fat ingår också i inventarierna.

Bastun i föreningslokalen

Varje vecka, ej juni-augusti, erbjuder kostnadsfritt bastubad för medlemmar efter överenskommelse med fastighetsskötaren.

Herrar: tisdagar kl. 18.00 – 21.00

Damer: onsdagar kl. 18.00–21.00

Bastun kan bokas och hyras av medlemmar andra tider mot avgift. För kontakt se föreningens informationstavlor eller hemsida www.höken3.se.

P-platser med eluttag

Motorvärmkabeln ska, då den inte används, tas ur eluttaget alternativt låsas in i eluttaget. Eluttaget skall alltid vara låst.

Garage

Undvik att förvara andra tillhörigheter i garagen förutom fordon med tillbehör. Detta främst för att minska brandrisken. Föreningen tar inget ansvar för tillhörigheter som förvaras i garage.

Garageportarna skall alltid vara stängda och låsta, detta för att fylla kraven från försäkringsbolagen.

Gästparkering

Avgiftsbelagd gästparkering finns vid infarten från Knutbyvägen.

Brandskydd

Ta del av föreskriften om brandskydd som finns i lägenhetsmappen. Styrelsen vill betona vikten av:

Att du som medlem ansvarar för att montera och underhålla en brandvarnare i din bostadsrätt.

Månadsavgift

Inbetalningen av månadsavgiften skall ske i förskott, före den sista vardagen i varje månad på bankgiro: 296-7685. Vid försenad inbetalning uttas påminnelseavgift och dröjsmålsränta.

Se i övrigt bestämmelserna i våra stadgar.

Inre reparationsfond

Fonden tillförs inga nya medel. Medlem som har innestående medel i fonden, kan använda sin andel vid reparationer och byte av standardutrustning. Kontakta styrelsen före inköp för information om hur du ska gå tillväga vid användning av din andel i fonden.

Störning

För att vi ska trivas tillsammans är det viktigt att man inte stör eller blir störd av omkringboende. Alla medlemmar är skyldiga att visa hänsyn. För att förebygga irritation – samtala med dina grannar om sådant som Du tror kan störa – t.ex. borring och om ni planerar att ha fest.

En enkel tumregel – tänk på att inte störa din granne. Detta gäller dygnet om, men är extra angeläget från kl. 23.00 på kvällen till kl. 7.00 på morgonen, eftersom man ska kunna sova ostört.

Om du blir störd så prata i första hand med den du upplever störande.

Om du inte vill eller kan prata med den som stört, så kontakta styrelsen under expeditions kvällar, via brev eller på e-post: hoken3@telia.com. Observera att styrelsen inte har uppdrag att agera störningsjour eller gårdspoliser.

I det fallet att du upplever störningen som akut och behöver åtgärdas, kontakta polis - 112.

Styrelsens åtgärd vid information om störning, är oftast att sammanföra parterna för samtal med en åtgärdsplan. Styrelsen handlägger ärenden där "anmälarens" namn och kontaktuppgifter framgår. Därför är det viktigt att du anger dina kontaktuppgifter.

Några exempel på tillämpning:

- Man får inte störa genom att föra oväsen som t.ex. att tala för högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning eller ha volymen på Tv:n alltför högt.
- Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan/trapphuset eller utifrån, nära t.ex. fönster och uteplatser.
- Hundar får inte skälla eller yla, så att omkringboende störs.

Felanmälan

Akuta fel och störningar

Vad	Vem	Kontakt
Störning	Polisen	112
Brand	Räddningstjänsten	112
Hissar	Fastighetsskötare	
Vattenskada	Fastighetsskötare	
TV	Fastighetsskötare	
TV - egna avtal	Din egen TV-support	

INTE Akuta fel och störningar

Kontakta styrelsen direkt under expeditjonskvällar, via brev eller på e-post: hoken3@telia.com. Var noggrann med att ange dina kontaktuppgifter, så att styrelsen kan följa upp ditt önskemål.