

Föreningsregler för BRF Höken 3

Reviderade vid extra föreningsstämma 2022-05-16

INNEHÅLL

Allmän information.....	2
Kontakta föreningen.....	2
Fastighetsskötaren.....	2
Fakta om vår förening.....	2
Föreningens regler	2
Avfall	2
Källsortering/förpackningar	3
Grovsopor	3
Miljöfarligt avfall.....	3
Förvaring av pulkor, skidor, barnvagnar, cyklar, leksaker m.m.	3
Katter, hundar och fåglar	3
Informationstavlor.....	3
Underhåll och reparation av bostadsrätter.....	4
Viktigt	4
Uteplatser och balkonger	5
Lekplatser.....	5
Internet och tv	5
Grillar och öppen eld	5
Tvättstugor	5
Grovtvättstuga.....	6
Föreningslokal.....	6
Bastu i föreningslokal	6
P-platser med eluttag.....	6
Garage	6
Gästparkering.....	6
Brandskydd	6
Månadsavgift.....	6
Inre reparationsfond	6
Störning.....	7
Felanmälan.....	7
ICKE akuta fel och störningar	7

ALLMÄN INFORMATION

Kontakta föreningen

Adress: Knutbyvägen 25, 761 63 NORRTÄLJE

E-post: hoken3@telia.com

Öppettider: se informationstavlor eller hemsidan

Hemsida: www.hoken3.se

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

Styrelsen

Information om vilka som är ledamöter i styrelsen finns uppsatt på informationstavlor.

Fastighetsskötaren

Fastighetsskötaren kan nå måndagar–fredagar kl. 07.00–16.00 på tel 070-918 09 05.

Fastighetsskötaren underhåller föreningens mark och byggnader på uppdrag av styrelsen.

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 höghuset finns 2:or, 3:or och 4:or och i låghuset 2:or och 3:or. Uppvärmningen av lägenheter 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.

Avfall

Matavfall skall läggas i därför avsedda papperspåsar och hushållsavfall skall läggas i väl förslutna påsar i moloker som finns uppställda på gården (på 2 platser).

Källsortering/förpackningar

Förpackningar som glas, kartonger, metall, papper, plast och tidningar ska källsorteras och läggas i därför avsedda behållare i miljörummet mellan 25:an och 37:an,

Observera att det inte är tillåtet att ställa andra sopor/avfall i miljörummet. Emballage från t.ex. vitvaror, möbler etc. är inte förpackning och ska därför inte läggas i miljörummet utan hanteras som grovsopor vilka du som medlem transporterar till avfallsanläggning alternativt inväntar grovsophämtning inom området.

Grovsopor

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

Miljöfarligt avfall

Glödlampor/lysrör, små batterier (inte batterier till motorredskap) samt mindre elprodukter lämnas i därför avsedd behållare i miljörummet.

Observera att det inte är tillåtet att ställa andra sopor/avfall i miljörummet. Emballage från t.ex. vitvaror, möbler etc. är inte förpackning och ska därför inte läggas i miljörummet utan hanteras som grovsopor, vilka du som medlem transporterar till avfallsanläggning alternativt inväntar grovsophämtning inom området.

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 i två 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. Varken barn eller vuxna ska behöva kliva i hund- eller kattbajs, och barnen ska inte behöva leka i sandlådor som katter förorenat.

Inom området 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 vilket 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 innan underhåll eller reparationer ska påbörjas. Vid tveksamhet kontakta styrelsen.

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

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

Eventuell begäran om åtgärd eller tillrättande av upptäckt skada eller annat ska anmälas till styrelsen, alternativt fastighetsskötaren. Se även 28 § i föreningens stadgar.

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. 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 finns att hämta på expeditionen, vid tid då den är bemannad (se anslag).
- 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).
- Persiennerna är lägenhetsinnehavarens egendom, och inget underhåll eller byte sker av föreningen.
- På grund av fönstrens konstruktion får bostadsrätts-innehavaren **inte** montera mörka persienner. (Det blir för varmt, glaset spricker.)

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. Observera att du inte får utöka ytan utanför din egen uteplats utan godkännande av styrelsen. Ingen växtlighet ska placeras närmare än 30 cm från träräcket/uteplatsavskiljare, detta så att inte träet möglar och ruttnar.

Det är **inte** tillåtet att uppföra växthus och pallkragar på föreningens mark utan tillstånd från styrelsen.

Vid lägenhetsbyte övergår ansvaret för rabatter och växter till den som tillträder lägenheten genom en överenskommelse med den som lämnar lägenheten. Vill den tillträdande inte ta ansvar för rabatter och växter åligger det den avträdande bostadsrättshavaren att återställa marken.

Om du önskar göra förändringar på uteplats eller balkong, t.ex. trädäck, inglasning, markis eller liknande ska du ta kontakt med styrelsen innan arbetets start för att få ett godkännande. Trädäck får endast ligga löst på 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.

Internet och tv

Inom föreningen finns indraget fiber till alla lägenheter. Bostadsrättsinnehavaren väljer själv operatör till sitt internet och tv.

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.

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. För bokning och skötsel se separat information i respektive tvättstuga. Respektera föreskrifter om skötsel och användning av maskinerna i tvättstugorna.

Grovtvättstuga

Grovtvättstugan finns vid husgaveln där värmepumparna är belägna. Din tvättstugenyckel passar i låset och bokningsalmanackan hänger innanför dörren.

Angående bokning och skötsel se separat information i tvättstugan.

Föreningslokal

Föreningslokalen hyrs ut till medlemmar. Den bokas via ett mejl till lokalehoken3@telia.com.

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

För föreningslokalen finns särskilda ordningsanvisningar, som delas ut i samband med uthyrning.

Bastu i föreningslokal

Bastun kan bokas och hyras av medlemmar mot avgift. För bokning, mejla lokalehoken3@telia.com

P-platser med eluttag

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

Garage

Det är ej tillåtet att förvara andra tillhörigheter i garagen förutom fordon med tillbehör, främst för att minska brandrisken. Föreningen tar inget ansvar för tillhörigheter som förvaras i garage.

Garageportarna skall alltid vara stängda och låsta 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 till väga 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. borrar eller 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 expeditionskvällar, via brev eller på e-post: hoken3@telia.com. Observera att styrelsen inte har som uppdrag att agera störningsjour eller gårdspolis.

Om du upplever störningen som akut och behöver åtgärdas, kontakta polis – tel 112.

Styrelsens åtgärd vid information om störning, är oftast att sammanföra parterna för samtal med en åtgärdsplan. Styrelsen handlägger ärenden där ”anmälares” 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

<i>Vad</i>	<i>Vem</i>	<i>Kontakt</i>
Störning	Polisen	tel 112
Brand	Räddningstjänsten	tel 112
Vattenskada	Fastighetsskötare	
Tv	Fastighetsskötare	
Tv – egna avtal	Din egen tv-support	

ICKE akuta fel och störningar

Kontakta styrelsen direkt under expeditionskvällar, via brev eller mejl: hoken3@telia.com. Var noggrann med att ange dina kontaktuppgifter, så att styrelsen kan följa upp ditt önskemål.