

VÄLKOMMEN TILL BRF TALLEN ("VKTB", ORDNINGSREGLER, 2024-05-15)

Bostadsrättsföreningen Tallen bildades 1961 och består av 32 lägenheter fördelade på 8 längor, Furumovägen 26-34 och Vallarstigen 17-21. Föreningens organisationsnummer är 785000-2531 och fastigheten benämns "Stigslund 40:1". Vår adress är: Brf Tallen, Furumovägen 32 E, 806 42, Gävle. Vårt Bg är 289-3360 (SHB).

Att inneha bostadsrätt med åtföljande medlemskap i bostadsrättsförening innebär både rättigheter och skyldigheter. Brf Tallen försöker efterlikna ett boende i villa, vilket innebär stora friheter till egna lösningar av lägenheternas utformning, men också att man då får ta eget ekonomiskt ansvar för eventuella ökade kostnader för föreningen. 1977 godkände länsstyrelsen ändring av föreningens ursprungliga stadgar. 1998 genomfördes en stadgeändring (godkänd PRV 980826) då inre reparationsfonden avskaffades. Stadgeändring 2001 innebar en modernisering av stadgarna. Stadgeändringarna 2003 och 2008 klargjorde i § 28 föreningens, respektive den enskildes, ekonomiska ansvar för ombyggd eller tillbyggd bostadsyta. Stadgeändringar 2015, har ytterligare understrykt att likabehandlingsprincipen har tolkningsföreträde vid ombyggda/tillbyggda delar av bostaden, och beskrivit/reglerat medlemmarnas skyldigheter/rättigheter för de s.k. skötselområdena. Senaste stadgeändringarna är gjorda 2017 och förtydligar medlemmars ansvar ventilation/radon. VKTB utgör ett komplement till befintliga stadgar. Tidigare versioner utgavs 2003, 2008 och 2009, 2012, 2014, 2015 och 2021.

Vid **försäljning** skall säljaren till köparen överlämna föreningens stadgar och senaste VKTB och informera om innehållet. Ingen ny medlem kommer att godkännas inträde i föreningen om vederbörande ej accepterat stadgar och VKTB. Nya medlemmar får också underteckna ett avtal där de accepterar föreningens policy för underhållet av ombyggda/tillbyggda lägenhetsytor (§28) vilket innebär att föreningen står för kostnader för grundlägenhet (104 m² och ursprungligt garage) men ej för de förändringar/tillbyggnationer som olika lägenhetsinnehavare under åren fått göra i/till lägenheten.

Sedan extra föreningsstämma den 23 juni 2015 gäller också att köpare har undersökningskrav på altaner, altandäck och angränsande delar av föreningens fastighet.

Köparen betalar en **överlåtelseavgift** på Kr 1000:-. (stadgeändring 2008)

Vid omsättning/nyteckning av lån skall **pantbrevsavgift** Kr 400:- erläggas. (stadgeändring 2008). Då överlåtelseavgift erläggs ingår eventuella pantbrevsavgifter i samband med husköpet.

Styrelsen arbetar utan arvodering vilket också innebär att föreningens medlemmar förväntas ta eget ansvar för en del problem som berör deras respektive lägenheter

ÅRSMÖTE

Hålls en gång årligen före maj månads utgång och är föreningens högsta beslutande organ. Styrelsen tar på dagordningen upp de frågor som skall beröras i överensstämmelse med stadgarna samt eventuella propositioner. Därutöver kan medlemmarna senast 30 dagar före mötet inlämna motioner (undertecknade) där beslut kan tagas. Från och med år 2013 utgår "övriga frågor" från dagordningen och ersätts med "förhandsanmälda övriga frågor" som senast 5 dagar före mötet skall inlämnas undertecknade till styrelsen (i föreningens brevlåda, Furumovägen 32 E) för diskussion (ej beslut) under årsmötet. Beslut under årsmötet tas således endast i ärenden som finns angivna som punkt på dagordningen då årsmöteshandlingarna skickas ut.

MEDLEMSLISTA – PUL

Alla som finns med på föreningens medlemslista har godkänt detta

TVÄTTSTUGA

Finns i källaren till lgh Furumovägen 32D, ingång på gaveln. Den består av tvättrum med två tvättmaskiner och torktumlare, mangelrum och torkrum. Bokningslista finns på anslagstavlan utanför tvättstugan.

Ett par saker att tänka på:

- Överbelasta inte maskinerna
- När du lämnar tvättstugan skall det vara rent och snyggt. Strömbrytarna till tvättmaskinerna får ej slås av.
- Varje medlem har rätt till 11 halvdagarspass per halvår. Tvättning där utöver debiteras 50 kr för ½ dag och 70 kr per heldag. (årsmöte 2023).
- Den som använder tvättstugan först varje månad skall se till att trappan ned till tvättstugan sopas och hålls snö- och isfri. Om någon har åsikter om ”fel och brister” åtgärdas detta av den som anser att behov föreligger. Styrelsen skall informeras och godkänna eventuell kostnad. (årsmöte 2004).
- Vid problem-kontakta styrelsen

EGNA NYTTJANDERÄTTER- STAKET – HÄCKAR- TRÄDFÄLLNING

Sedan den 1 juli 2011 är föreningens tomt friköpt. Tomten upplåts ej som borätt till medlemmarna, innebärande att ingen i princip har rätt att göra några installationer/byggnationer på sitt skötselområde utan styrelsens/årsmötets tillstånd. Vid husens byggande planterade föreningen häckar för att utmärka de områden som nyttjades/sköttes av respektive lägenhetsinnehavare. Under årens lopp har många avlägsnat häckar och uppfört staket. Vid oenighet om gränserna mellan skötselområdena, fastställer styrelsen var gräns går. Uppförda staket tar föreningen inget ansvar för. Om staket uppförts så granne påverkas eller plogning försvåras kan styrelsen ålägga vederbörande brf-innehavare att avlägsna/flytta staketet. Föreningen upplåter ej de områden som behövs för snöhanteringen som skötselområde.

Därutöver gäller

1. Häckar och staket som gränsar mot granne (såväl mellan resp hus som fram- och baksida) sköts gemensamt av berörda grannar. Häckar får inte tas bort för exempelvis utbyte mot staket utan att styrelsen och berörda grannar givit sitt godkännande. Om någon ersätter häck med staket, skall skriftlig överenskommelse träffas om ena parten är underhållsskyldig. Styrelsen skall erhålla en kopia av denna överenskommelse. Föreningen har inget ekonomiskt ansvar för av brf-innehavare uppförda staket.
2. Häckar och staket som markerar föreningens yttergränser ägs och underhålls av berörda skötselområdeshavare. På platser som behövs för upplägg av snömassor bestämmer föreningen om staket får finnas, då dessa i regel förstörs varje vinter (årsmöte 2013) och dessa ytor upplåts ej som skötselområden
3. Inom eget nyttjanderättsområde ansvarar lägenhetsinnehavare själv för all trädborttagning och är **skyldig** att hålla området fritt från ruttna träd, eftersom försäkringsbolaget ej ersätter skada orsakad av omkullblåsta sjuka träd. Vid Furumovägen 34 svarar respektive lgh-innehavare för sin del mot Vallarstigen. Vallarstigen 17, 19 och 21 svarar för skötsel av allmänning och trädborttagning 5 meter norr om respektive väginfart. Varje lgh-

innehavare är också **skyldig** att hålla sitt skötselområde i gott skick och hålla sin del av infarten fri från sand etc. (årsmöte 2004)

KÖKSAVLOPP

I vissa lägenheter har bostadsrättsinnehavarens ansvar för köksavloppen utvidgats p.g.a. flyttade diskbänkar. Detta medför ibland svårigheter att fastställa betalningsansvaret när föreningen sköter avloppsrensning. Från och med årsmötet 22 april 2020 betalas och ombesörjes (efter mail/telefonkontakt styrelsen), rensning av köksavlopp fram till nedgången i toaletten samt ledningar i badrum av Brf-innehavaren (oavsett flyttade diskbänkar eller ej). RUT-avdrag beviljas i regel för detta. Först när fackmannamässig rensning med spolbil och hetvatten, (exempelvis VVS-teknik, 0702-407037), ej kan lösa problemet, blir det ett styrelseärende.

De egna invändigt gjorda avloppsdragningarna måste vara så utförda att de möjliggör för föreningen att kunna filma sina till toalett-anslutningen under golvet gående avloppsledningar. Föreningen avråder från flyttande av diskbänkar med anledning av olika problem som kan uppstå.

Medlemmarna bör tänka på att stopp i köksavloppet ibland orsakas av ej fungerande vattenlås som åtgärdas antingen med manuell rensning eller med s.k. pussmun. Vidare finns i de flesta längor, vid A-huset, en avloppsbrunn där avloppet från längan mynnar, innan det går vidare ut till kommunens avloppsledning under gatan. Om toaletten inte fungerar riktigt eller vid andra "ovanliga" avloppskrängel kan det (sällan) vara stopp mellan avloppsbrunnen och gatuförbindelsen. Det visar sig genom att brunnen blir vattenfylld (undersöks och fastställs av boende i längan) och är då ett problem för styrelsen. Av denna anledning vill vi att styrelsen kontaktas innan spolning av köksavloppen beställes

OBS! Kaustiksoda eller annan kemikalie får ej användas (årsmöte 2001).

Undvik att fett spolats ner i köksavloppen genom att torka ur stekpannor eller hålla flytande fett i toaletten.

ALTANER och DÄCK SOM BERÖR FASTIGHETEN

Vid inglasning av altan (uterum) krävs bygglov, som respektive lägenhetsinnehavare själv får ombesörja. Altanerna är byggda av respektive lägenhetsinnehavare som svarar för alla kostnader och underhåll av denna tillbyggnad. (stadgar §28, årsmöte 2004).

Kvarliggande snö och regn på altaner utan tak har orsakat flera vattenskador i vardagsrummen. Sedan hösten 1996 gäller, att var och en är skyldig att se till att altandelen nära vardagsrumsentrén ej utsätts för snö och övrig väta. Någon ersättning för skada på golv i vardagsrum, orsakad av från altanen kommande fukt, kommer ej att utgå från föreningen.

Vid extra föreningsstämma 23 juni 2015 bestämdes med rösterna 21/22 (fullmakter inräknade) att respektive medlem har ansvaret för underhållet även för berörda delar av fastigheten som ligger ovanför altantaken, d.v.s. hängrännor, den vitmålade takfoten och fastighetens väggar mellan altantak och takfot. Om föreningens fastighet ovanför altanerna eller vid däck byggda mot fastigheten skadas på grund av felaktig vattenavrinning etc., ombesörjer och betalar respektive medlem själv eventuella reparationer på föreningens fastighet. Medlemmarna svarar också för målningen av innerväggarna under altantaken. Vitmålning av altandelens innerväggar (d.v.s fastighetens ytterväggar under altantaken) får göras.

FÖRSTUKVISTAR

1993 var många entrétak i dåligt skick och samtidigt framkom önskemål om byggande av förstukvistar. Föreningen tog då fram ritningar till enhetlig förstukvist och det beslutades på

årsmöte att respektive innehavare på egen bekostnad fick bygga denna med egen vald entreprenör. Nästan alla lägenheter är nu försedda med förstukvistar och alla kostnader för underhåll av dessa, liksom för de gamla entrétaken, ligger på respektive lägenhetsinnehavare. (stadgar §28, egen tillbyggnad, årsmöte 2004).

UTVÄNDIGA VATTENKRANAR, PARABOLER OCH MARKISER

Vattenkranarna skall vara frostsäkra. Bör i förekommande fall bytas och bekostas av respektive brf-innehavare. Markiser får utan tillstånd sättas upp ovanför vardagsrumsfönstrena men måste vara fackmannamässigt monterade så ej skada sker på fastigheten. Parabolantennor får ej monteras på föreningens fastighet utan styrelsens tillstånd.

VÄRMESYSTEM

Strypventiler i radiatorerna är inställda av VVS-installatören. **Strypventilerna får ej röras i någon radiator.** Om någon mixtrar med strypventil på egen hand, kan styrelsen göra vederbörande ansvarig för den kostnad som kan tillkomma för att justera flödet i en hel länga! **Egna åtgärder rörande värmesystemet får ej företas. Styrelsen måste underrättas eftersom systemet är mycket känsligt.**

Om radiator ej fungerar på termostatkommando, kontakta styrelsen.

Styrelsen ansvarar för värmen. Om lampan utanför tvättstugan lyser rött, kontakta styrelsen.

Luftning av **stora luftklockor** (finns i förråd i varannan lägenhet) får endast göras med styrelsens godkännande eftersom expansionskärlet i pannrummet måste fyllas på samtidigt. (MYCKET VIKTIGT!)

Handduksvärmare, badrum Handduksvärmare får ej installeras på varmvattenledningen. Den får endast installeras på värmesystemet under förutsättning att elburen golvvärme finns eller läggs in och att radiatören har tagits bort. (årsmöte 2004)

OM- OCH TILLBYGGNAD

Det du som lägenhetsinnehavare enligt stadgarna är underhållsskyldig för, får du åtgärda utan tillstånd från styrelsen. Det gäller t ex tapeter, målning, golvbeläggning, innertak. Fönster och ytterdörrar bekostas av respektive innehavare. Fönster får bytas utan tillstånd av styrelse, men utseendet får ej avvika från originalfönstret. Innan andra reparationer, om- och tillbyggnader görs, såväl in- som utvändigt, måste du ha styrelsens och i förekommande fall grannarnas godkännande.

Installation av extra värmekällor vid utbyggnad ökar hyran, om värmen tas från föreningens värmesystem och måste **OVILLKORLIGEN** anmälas till och godkännas av styrelsen.

Vid installationer av värme, vatten, avlopp, el och kakling av våtutrymmen måste **OVILLKORLIGEN LICENCIERADE** hantverkare och firmor användas. Om så ej sker kan vid eventuell skada, försäkringsbolaget neka ersättning och lägenhetsinnehavaren får då själv ta eventuella kostnader. Intyg/kvitto att nämnda installationer är fackmannamässigt gjorda skall överlämnas till styrelsen (årsmöte 2003). Om avlopp dragits om eller vattenledningar lagts under golv eller i väggar så att de ej syns skall ritningar överlämnas till styrelsen.

GARAGEFRONTER

Lägenhetsinnehavare svarar själv för underhåll av garageportar och också för omgivande väggdel, som utgör garagefronten (årsmöte 2001).

FASTIGHETSDELAR MED EGET UNDERHÅLLSANSVAR (Årsmöte 2017, tidigare)

Alla har underhållsansvar för: förstukvistar, garagefronter (garageportar eller dörrar och omgivande fasad), altaner, samt eventuella skador på föreningens fastighet orsakade av dessa eller mot fastigheten byggda s.k. däck, över altaner belägna hängrännor och takfötter, ytterdörrar, fönster (med karmar och infattningar), fönsterluckor samt ventilation

Originalgaragen: Om Brf-innehavare (104 m² och garage) gulmålat garagen har man fortsatt underhållsansvar härför. Föreningen underhåller bara de originalgarage som skall brunmålas.

Övriga tillbyggnationer/ombyggnationer: underhålls helt av respektive Brf-innehavare. Vid flyttning av diskbänken svarar Brf-innehavaren för den del av avloppet som tillkommit för anslutning till förenings köksavlopp.

Vid överlåtelse (köp/försäljning) av bostadsrätten är båda parter skyldiga att informera om/sig om vad som gäller den berörda lägenheten avseende yttre underhållsansvar. Säljaren är också skyldig att informera köparen om eventuella avtal upprättade mellan bostadsrätten och föreningen.

YTTERVÄGG – HUSFOT- HÖGTRYCKSSPRUTA

Skall hållas fri från gräs etc då panelen är fukt känslig. Detta innebär att gräsmatta ej får finnas närmare än 20 cm från huset (årsmöte 2001). Högtrycksspruta får ej användas vid rengöring av panel, vindskivor etc. (årsmöte 2002)

GOLVVÄRME

Installation av golvvärme på föreningens värmesystem är f.o.m sommaren 1997 **ABSOLUT FÖRBJUDET**. Endast elbaserad golvvärme är tillåtet.

NYCKLAR

Styrelsen måste ha tillgång till samtliga lägenheter. Om någon installerar lås, så att huvudnyckel ej fungerar, rekommenderas att dubblettnycklar överlämnas till styrelsen. Om lägenhetsinnehavare **EJ** lämnar in sin nyckel till styrelsen får vederbörande själv stå för de extrakostnader som uppstår om styrelsen av någon anledning måste ta sig in i lägenheten. (årsmöte 2001). Lägenhetsinnehavare som har kulvertbrunn (D-husen) är skyldig att förse styrelsen med nyckel till garage/lägenhet (årsmöte 2014)

OHYRA, RÅTTOR ETC

Respektive Brf-innehavare svarar själva för att lägenheterna hålles fria från ohyra. Vid problem får innehavaren själv vända sig till Nomor 026-128888 angivande föreningens försäkringsnummer i Länsförsäkringar; 524938.

VÅR- OCH HÖSTSTÄDNING

Styrelsen kan ordna gemensamma vår- / höststädningar för medlemmarna i Brf Tallen. Deltagandet på dessa städdagar är frivillig. (årsmöte 2023)

GEMENSAMMA GRÖNOMRÅDEN, "Allmänningar"

Får skötas av dem som har sin Brf-lägenhet närmast gränsande till dessa. Styrelsen/årsmötet har under åren upplåtit delar av allmänningarna till skötselområden för de närmast boende.

SANDNING – SNÖRÖJNING - SOPNING

Sandlådor finns f n utplacerade Furumovägen 26D, 32D och Vallarstigen 19B. Föreningens medlemmar måste vid halka **OVILLKORLIGEN** sköta sandning utanför sina lägenheter. **Observera ansvarsfrågan!** Boende i länga, där sandlåda är utställd, svarar för att lådan är tillgänglig (fri från snö) samt att **styrelsen underrättas då sand behöver fyllas på.**

Plogning av uppfarter sker då styrelsen så anser och får endast beställas av någon i styrelsen. Sopning av trottoarer och skottning av infarter och runt soptunnor sköts **GEMENSAMT** av alla i respektive länga.

Före 30 april skall infarterna vara sopade och trottoarerna utanför respektive länga vara rengjorda. (ombesörjes av **alla** i respektive länga). Häckar mot gatan skall också klippas före 30 april och löpande underhållas (årsmöte 2003).

SOPHÄMTNING

Sker f n varje vecka. Respektive länga svarar själv för snöskottning runt, rengöring och övrig hantering av sitt sopkärl. **Sopsortering:** Glas, plåtburkar, tidningar, trädgårdsavfall och större plastemballage får ej läggas i föreningens sopkärl. Var för övrigt uppmärksam på löpande information från renhållningen, Gävle kommun.

Sopsortering med kompostering infördes 2005. För att kompostering skall kunna utföras är det av stor vikt att medlemmarna sköter detta på ett korrekt sätt. Det komposterbara avfallet får absolut ej innehålla glas, plast, metall, glödlampor, batterier, tidningar, papper, emballage och dylikt. **Tunnorna får ej överfyllas så locket ej går igen och inga påsar säckar etc. får placeras bredvid tunnorna.** Om föreningen debiteras extra kostnad för felaktig sophantering, kan kostnaden komma att belasta felande hushåll.

OBS! Minimera volymen på sopor som slängs i grön behållare. (årsmöte 2005). Sedan 2010 skall sopkärlen utefter Furumovägen utplaceras mot gatan vid tömningstillfället. **Vi full tunna får man använda tunnor där utrymme finns.**

FÖRSENING AV HYRESINBETALNING

Hyresavgiften skall ha inkommit/finnas på föreningens konto senast sista dagen varje månad. Om Brf-innehavare ej respekterar detta så att hyran då ej är insatt på föreningens konto, får styrelsen debitera berörd Brf-innehavare en administrativ kostnad på 100 kr vid varje förseningstillfälle. (Årsmöte 2012)

BRANDSLÄCKARE - BRANDVARNARE

Pulverbrandsläckare (2 kg) utdelades till alla lägenheter i november 1998 och dessa är sannolikt funktionsdugliga om befintlig tryckluftsmätare står inom det gröna fältet. 2012 inköpte föreningen till samtliga hus en för bostadsrätt mer anpassad pulverbrandsläckare à 6 kg. (Brandklass 55A233B C). Dessa tillhör föreningen och **får ej medtagas vid eventuell flytt.** Vänd gärna brandsläckaren upp och ned då och då för att pulvret ej skall sedimentera. Bör bytas eller tryckkontrolleras år 2022.

Brandvarnare med 10 års batterifunktion utdelades i februari 2002 till samtliga lgh. Dessa får hållas funktionsdugliga av respektive lgh-innehavare. Tänk på var dessa är placerade i huset, de kan liksom i **lägenheter med utbyggda ytor** av brf-innehavaren behöva kompletteras med ytterligare brandvarnare.

RINGKLOCKA bekostas av resp lägenhetsinnehavare (årsmöte 2000)

SOTNING – ÖPPNA SPISAR- IMKANALER

Öppna spisar: Hälften av föreningens hus är utrustade med öppna spisar. När husen byggdes stod det var och en fritt att för en extra kostnad förse lägenheten med öppen spis. Under en period har föreningen låtit medlemmarna sköta sotning på egen hand vilket medfört att de som aldrig eldar i sina spisar tyckt att detta ej behövs, men föreningen har ett ansvar för husen som regleras av lagliga bestämmelser vad gäller sotning och brandskyddskontroll där sotningen syftar till att ta bort sot/eventuella fågelbon, getingbon etc. och brandskyddskontrollen undersöker/kontrollerar själva anläggningen (skorstenen osv). Om den öppna spisen (lokaleldstad) inte utgör primär källa för uppvärmning (utan endast trivseldning i begränsad omfattning) gäller att sotning måste ske minst vart 4:e år och brandskyddskontroll minst vart 8:e enligt gällande riktlinjer. Varannan sotning kan således kombineras med en brandskyddskontroll. Om så ej sker kommer anläggningen att bli utdömd för brukande.

2014 har alla lägenheter med öppna spisar försetts med s.k glidskydd för stegar på framsidan av husen mellan förstukvistarna. Under tiden augusti-september 2014 sotas och brandskyddskontrolleras alla öppna spisar. Kostnaden för detta debiteras de lägenheter som har öppen spis. Därefter sotning vart 4:e år och brandskyddskontroll vart 8:e år som beställs av föreningen (årsmöte 2014). Vid installation av kassett i öppna spisen krävs kontroll av sotare innan och eventuellt bygglov. Kassetter innebär högre värme och kräver större tillsyn. Meddela styrelsen om kassett sätts in.

Imkanaler: Utgör kanalen från köksfläkten upp till taket och finns ju hos alla, som har eget ansvar för att köksfläktsfiltret hålls rent och funktionsdugligt. Föreningen ansvarar från och med 2023 för att imkanaler rengörs vart 6:e år.

Observera att ovanstående frister avseende sotning och brandskyddskontroll förutsätter att eldning endast sker i begränsad omfattning, s.k. trivseldning. Vid mer frekvent eldning skall respektive Brf-innehavare själv ombesörja att kompletterande sotning resp. brandskyddskontroll sker efter behov. Samma sak gäller även vid ökat behov av rengöring av imkanaler.

LADDNING ELBILAR-ELHYBRIDER. Tillstånd krävs av styrelsen.

Laddning av elbil/elhybrid kan inte ske i vanliga eluttag, utan en godkänd laddningsenhet måste finnas. Vi har separat elförsörjning till varje länga med säkringar 32 Ampere. Olika laddare finns på marknaden till olika pris och kvalitet. Gävle energi tillhandahåller laddare och installation av säkra system, där även bidrag till elbilsladdare kan erhållas. En s.k. ”smart” laddare klarar av att prioritera vid eventuella toppar på el-abonnemanget. Respektive medlem står själv för alla kostnader i samband med installation av laddningsenheten. Vi rekommenderar att upphandling/installation görs av Gävle Energi, som sköter vårt elnät. Laddningsenheten kopplas till respektive Brf-innehavares abonnemang. Felaktig laddningsenhet/installation kan orsaka brand p.g.a. överhettning av ledning. Försäkringar fastighet m.m. gäller ej vid felaktig installation/laddningsenhet.

Tillstånd beviljas av styrelsen när intyg kan uppvisas av behörig elektriker att installation/laddningsenhet uppfyller fackmannamässiga krav också med hänsyn till respektive längas elförsörjning.

UTHYRNING AV LÄGENHET

Får ske endast i undantagsfall och måste dessförinnan godkännas av styrelsen. Efter stadgeändring 2015 har föreningen rätt att utta 10% av ett basbelopp i avgift vid andrahandsuthyrning.

STYRELSEMEDDELANDE

Då dessa är markerade med ”besvaras av alla” måste **OVILLKORLIGEN** svar inlämnas.

KONTAKT MED STYRELSEN, MEDLEMSFRÅGOR

Kontakt med styrelsen gällande medlemsfrågor etc. bör ske skriftligen eller via e-mail. Efter inkommet mail eller brev delges hela styrelsen frågan och ett ”ärende” kan upprättas.

ALLMÄNT

Hänsyn till grannar skall tas vid klippning av gräsmattor, bullrigt arbete etc, så att Brf Tallen blir känd för en trivsamt miljö. Gräsmattor får vattnas bara vid nyplantering, annars sparas vattnet till rosor och blomster!!

RESPEKTIVE LÄGENHETSINNEHAVARE BETALAR SJÄLV

Invändigt: Allt. Föreningen betalar skador på ledningar i värme-vattensystem och radiatorer. Undantaget är radiator i badrum som respektive lägenhetsinnehavare själv bekostar. Kranar, vattenlås, golvbrunnar (årsmöte 2014) termostatter, handfat och toaletter etc. bekostas också av respektive lägenhetsinnehavare.

Fönster, fönsterkarmar, fönsterluckor och dörrar: ut- och invändigt, skall underhållas och i sin helhet bekostas av respektive lägenhetsinnehavare. Se f.ö. § 28 i stadgarna.

Skötselområden: Staket och häckar markerande föreningens yttergräns, bekostas och underhålls av respektive lägenhetsinnehavare, Staket inne i föreningens område, inkluderande plank vid vardagsrummen, bekostas gemensamt av respektive grannar, om inte annat avtalats. Vid oenighet har styrelsen beslutsrätt. Om på skötselområdena gjorda installationer (staket, plank, friggebod etc) medför vite från byggnadsnämnden till föreningen ansvarar respektive skötselområdesinnehavare helt för den kostnaden.

FÖRSÄKRINGAR

Sedan 1 januari 1999 har vi vår fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar. Föreningen betalar också till Länsförsäkringar en bostadsrättsförsäkring för alla lägenheter, omfattande ett ersättningsbelopp på max 150.000 kr. Sedan 1 januari 2013 är alla tillbyggda/ombyggda boendeytor fullvärdesförsäkrade och kostnaden för detta har belastat hyran för berörda lägenheter f.o.m. 1 april 2013. Vid försäkringsskador orsakade av defekt ytskikt där föreningen betalar självrisk står Brf-innehavaren för övriga tillkommande kostnader (årsmöte 2014)

GRANNSAMVERKAN

Sedan 2017 deltar föreningen i projektet ”Grannsamverkan” och representeras i dessa frågor av Charlotte Lövbom, 070-450 9053, charlotte@ecenea.se

RADON

Att våra hus har förhöjda radonvärden i varierande grad är känt sedan 1980-talet. Initialt bedömdes bara Furumovägen uppvisa förhöjda värden. Under 1990-talet åtgärdades 6/20 hus på Furumovägen med sugor under golvet/i kulvertrännan som sänkte värdena till då godkända <400 Bq/m³. Gränsvärdet har därefter sänkts till 200 Bq/m³.

Hösten 2017 utfördes radonmätningar i samtliga 32 hus varvid 5/32 hus uppvisade godkända värden <200 Bq. Mätningar och åtgärder under 2018 – 2020 har sänkt radonförekomsten i ytterligare 22 hus till godkända/acceptabla värden och år 2021 kvarstår 5 hus att åtgärda.

Sedan våren 2019 anlitas Item AB som sakkunnig konsult/entreprenör avseende vår radonproblematik.

Årsmötet 2018 beslutade om föreningens/Brf-innehavares ekonomiska ansvar vid ventilationsåtgärder/radonåtgärder. Vid utbyggd boendeyta utöver 104 m² ersätter föreningen kostnad motsvarande 104m², max 90%. Vid årsmöte 2020 beslutades att "av Brf-innehavare inlagda extra golv eller andra åtgärder i förråden, installerade maskiner som kräver vatten/avlopp (standardhöjande)", föranleder eget ekonomiskt ansvar med 10% av kostnaden, Årsmötet 2021 beslutade att hus med "utbyggd lägenhetsyta" ersätts med samma 90%-iga belopp som gäller vid omgjorda förråd, oavsett var åtgärd görs.

Beslutade årsmötet 2020 ävenledes att mätningar som medlem utfört felaktigt, så att årsmedelvärde ej kan bestämmas, betalas av vederbörande medlem.

(Godkänt årsmöte 2021-04-28, med 22 JA, 3 NEJ samt 1 nedlagd)

SKYLTAR

Uppsättning av skyltar på föreningens garageportar eller motsvarande vägg får endast ske efter godkännande av styrelsen. (årsmöte 2023)

----- 0 -----

Föreningen låter medvetet medlemmarna ta ekonomiskt ansvar för många åtgärder. Avsikten är förstås att vi fortsättningsvis skall kunna bibehålla Brf Tallens goda ekonomi samt att alla medlemmar **RÄTTVIST** skall ta detta ansvar. Som medlem i föreningen är det också din skyldighet att någon gång ställa upp och arbeta i styrelsen, när så erfordras.

Det är också **VIKTIGT** att alla lägenhetsinnehavare deltar i ordinarie årsstämma.

STYRELSEN