

# ORDNINGSFÖRESKRIFTER

BRF TALLKRONAN

Gällande från och med 2017-12-01

Utöver vad stadgarna föreskriver, åligger det medlem följande:

## ANSVAR/FÖRSÄKRING

1. Väl vårda, underhålla och aktsamt begagna såväl egen lägenhet, som föreningens egendom i övrigt.
2. Som förtydligande av stadgarnas 28 § beträffande vattenledningsskador, ingår ej skada på byggnad orsakad av bristfälligt underhåll av golv- och väggisolering. Bristfälligheterna ersätts av medlemmen och ej av föreningen. Om bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring täcker skadan, regleras denna genom att medlemmen erlägger föreningens självrisk.

OBS! Vattenkran får ej lämnas öppen medan vattenledningen är avstängd för reparation.

§28 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för underhåll av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som gästar honom eller henne eller någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde ha iakttagit.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

3. Beträffande vattenskadorna från akvarium och vattensängar, gäller samma förutsättningar som ovan angivna punkt.
4. Tänka på att ha ett betryggande hemförsäkringsskydd, samt att förse sin lägenhet med brandvarnare.
5. Ej utan styrelsens medgivande, utföra ombyggnader eller installationer i lägenheten, se vidare 29 § i föreningens stadgar.

§29 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion (bygglov krävs enl. 8 kap. 1 § 4, plan- och bygglagen)
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Godkänns förändringen, skall den utföras fackmannamässigt och enligt de normer och anvisningar som finns bl a i Svensk Byggnorm Hus AMA, Säker vatteninstallation m m.

Alla ombyggnader och installationer ska besiktigas av vår förvaltare efter det att anmälan gjorts om att arbetet har slutförts. Följer inte medlem detta, är denne ansvarig och betalningsskyldig för skador och olägenheter som kan drabba föreningen.

6. I de fall skadeinsekter eller ohyra upptäcks inom fastigheten, kontakta omgående förvaltaren.
7. Medlemmar som så önskar kan installera utsugsfläkt i sitt kök. Det är dock oerhört viktigt att nedanstående regler efterlevs. En installation av en överdimensionerad fläkt som inte är instrypt kommer att trycka in matos hos grannar vilket kommer att sluta med att man kanske behöver köpa en ny fläkt och sannolikt även behöva demontera det nybyggda köket. Kostnader som medlem helt får stå för själv. Vid osäkerhet, kontakta förvaltaren.

Tänk på följande:

1. Det måste vara en sk "alliansfläkt", Tala med säljaren där du köper fläkten
2. Luftflödet måste begränsas till 100 m<sup>3</sup>/h
3. Ev injusteringspjäll behöver installeras om det inte finns instrypningsmöjligheter på fläkten om den är för stor, dvs har ett luftflöde som överskrider 100m<sup>3</sup>/h.
4. Fläkt och rör måste vara åtkomligt och rensbart
5. Inspektionsslucka för möjlighet till rensning vilket är viktigt om det är många böjar och långa kanalsträckor.

## **TRIVSEL**

1. Vid behov av att stänga av vatten så ska det aviseras i trapphuset tre dagar innan.
2. Ej öppna ytterporten för okända och ej lämna ytterporten obevakat öppen.
3. Ej hålla offentlig auktion inom lägenhet eller utföra något som kan vara störande för övriga i fastigheten boende.
4. Så långt som möjligt undvika störande vattentappning mellan kl 23.00 - 07.00.
5. Arbeten som kan störa grannar, t ex bilning, borring eller att spika får endast utföras måndag - torsdag kl. 07.00 - 20.00, fredag 07.00 - 16.00, lördag - söndag samt helgdag 09.00 - 16.00.

6. I övrigt iaktta sådan ordning, att trevnad och nattro ej störs för övriga i fastigheten boende.
7. Tillse att egna husdjur ej stör eller förorenar inom fastigheten. Hundar skall hållas kopplade.
8. Ej belamra gård, trapphus, entréer, källargångar med skräp, lådor, cyklar, sparkstöttingar, pulkor etc.
9. Av brandsäkerhetsskäl och risk för oljeläckage är det förbjudet att uppställa motordrivna fordon i källare och förråd.
10. Vid användning av fastighetens utrymmen för tvätt, tork etc, följa de föreskrifter som utfärdats.
11. Tobaksrökning i allmänna utrymmen, såsom källare, trapphus och vid entréer får icke förekomma. Undvik helst balkongrökning då röken ofta tar sig in hos grannar via tilluftsventilerna.
12. Utföra piskning av kläder, mattor etc på därför avsedd plats, ej från balkonger, fönster etc.
13. Ej uppsätta andra markiser eller balkongskärmar än sådana som till färg och form godkänts av styrelsen. Ej uppsätta blomlådor på balkongens utsida, pga. rasrisk.
14. Ej uppsätta utomhusantennor.
15. Tillse att hushållssopor inlägges i väl slutna paket innan de kastas i soptunnan. Det som kan bör källsorteras och placeras i föreningens återvinningsanläggning på gården. Grovsopor måste medlemmen själv ansvara för att frakta bort.

## **EKONOMI**

1. Vid besök i källare, släck ljuset vid utgående och stäng låsta dörrar.
2. Ej reglera värmen inom lägenhet, genom överdriven vädring.
3. Ej avstänga värmeelement under den kalla årstiden eller lämna fönster öppna i de rum där rör förekommer, så att därigenom risk för söndersprängning på grund av frysning kan uppkomma, samt att omedelbart låta avhjälpa fel i avlopp och övriga VVS-installationer.

## **AVFLYTTNING/FÖRSÄLJNING**

1. Vid avflyttning/försäljning av lägenhet anmäla detta till vår förvaltare som kommer att utföra en avflyttningsbesiktning på uppdrag och bekostad av föreningen. För att säkerställa att besiktning genomförs informeras boende och eventuell mäklare om att köparen inte kommer att antas som medlem innan ett besiktningssprotokoll kan uppvisas. Nycklar till port, lägenhet och tvättstugebokning lämnas till köpare eller förvaltare. Nycklar till eventuell motorvärmare lämnas till förvaltare.
2. All försäljning skall upprättas på av föreningen tillhandahållen överlåtelsehandling.

## **ÖVRIGT**

1. Ej utan styrelsens medgivande vidta skyltning genom anslag å husets ytterväggar, i entréer eller trappuppgångar.
2. Uppställa fordon enligt skyltning inom fastigheten.
3. Vid behov av parkeringsplats kontakta Nisses, som handhar uthyrningen. Motorvärmarruttaget ska alltid låsas och elsladdar får ej hänga kvar enligt gällande säkerhetsbestämmelser.
4. Uthyrning av mer än en motorvärmarruttag/garage per lägenhet kan endast förekomma under förutsättning att det inte finns kö, samt att ledig plats kan erbjudas. Om kö uppstår kan uppsägning av hyrd "extraplats" ske från föreningens sida med 1 månads uppsägningstid.

Medlemmen är skyldig att tillse att ovan angivna föreskrifter även iakttas av övriga inom hushållet.

Sundsvall 2017-11-01

BRF TALLKRONAN  
Styrelsen